

宜宾市翠屏区 2022 年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
专项财务评价报告

川博锐咨询字（2022）第 184 号

编制单位：四川博锐会计师事务所有限责任公司

编制时间：二〇二二年九月

宜宾市翠屏区 2022 年老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券专项财务评价报告

川博锐咨询字（2022）第 184 号

我们接受宜宾市翠屏区住房和城乡建设局委托，对宜宾市翠屏区 2022 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况编制财务评价报告。

在编制财务评价报告时我们参照《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》的有关规定。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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

本期债券项目建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，

不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，根据评价报告中的评价结果显示本次评价的宜宾市翠屏区 2022 年老旧小区改造项目（以下简称“本期债券对应项目”），预期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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，假设融资利率按 4% 预计，债券发行期为 10 年，按期支付利息，债券发行期最后一年偿还本金。项目还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

项目计算期	年初余额	本期发行债券	本期末偿还本金	期末本金余额	利率	本期末支付利息
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00
第 2 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 3 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 4 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 5 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 6 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 7 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 8 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 9 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第 10 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	200.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00

二、收入产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本期债券对应项目主要建设内容：

本项目涉及 38 个小区，11035 户，308 栋楼，83.04 万平方米。改造内容包括小区道路，水电气管网，雨污分流，消防设施等基础配套设施等提升。建设口袋公园 60 个，对中心城区多处节点进行口袋公园建设。

项目建设期 3 年，拟自计算期第 4 年开始经营，结合项目拟申请发行债券融资计划，设定本期债券对应项目经营期为 7 年。

2. 项目运营期产生的净现金流入

假设本期债券对应项目自计算期第 4 年开始正式运营，运营期为 7 年，债券存续期内项目可实现总收入 14,836.15 万元，可用于还款资金 8,867.49 万元。

三、预期收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目运营期产生的现金流入，本期债券对应项目预期收入偿还融资本金和利息情况为：债券存续期内，可用于还款资金 8,867.49 万元，对债券本息 7,000.00 万元（含建设期本息）的覆盖倍数为 1.27。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

四川博锐会计师事务所有限责任公司



中国·成都

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年九月十五日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目预期收入为基础，结合项目的建设期、当地社会经济发展状况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券对应项目收入预测表。

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等无重大变化；
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）实施机构基本情况

实施机构：宜宾市翠屏区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11511201008706219X

机构地址：宜宾市翠屏区岳武里 14 号

负责人：钟学良

（二）项目概况

1. 项目位置

本期债券对应项目位于四川省宜宾市。

2. 项目内容与规模

本期债券项目主要建设内容：

本项目涉及 38 个小区，11035 户，308 栋楼，83.04 万平方米。改造内容包括小区道路，水电气管网，雨污分流，消防设施等基础配套设施等提升。建设口袋公园 60 个，对中心城区多处节点进行口袋公园建设。

3. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本期债券对应项目总投资 46,500.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政预算投资和地方政府专项债券。

4. 资金平衡

本期债券对应项目形成的收入按照《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）等文件要求，用于偿还本期债券对应项目债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收入预测

本项目拟自计算期起第 4 年开始正式运营，运营期为 7 年，债券存续期内，项目收入主要为物业管理费收入、小区停车位出租收入、充电桩充电服务费收入、楼道广告位出租收入。

（1）物业管理费收入

本项目物业管理费=面积（万平方米）×单价（元/平方米/月）

× (1-空置率)。

项目建成后拟向小区住户收取物业管理费，取费面积共计 83.04 万平方米。

收费标准参考当地市场水平，考虑项目区域目前的物价水平，物业管理费保守估计按 0.80 元/平方米/月估算。同时，参考当地市场水平小区空置率，本项目物业管理面积空置率按 10%进行估算。

(2) 小区停车位出租收入

本项目小区停车位出租收入=停车位数量(个)×出租单价(元/个/月)×出租率。

为了缓解老旧小区“停车难”的问题，本项目将新建机动车停车位 2,758.00 个。

根据四川省发展和改革委员会《关于印发〈四川省定价目录〉的通知》(川发改价格〔2018〕199号)，小区停车位出租收费单价按照市场调节价执行，目前市场收费价格在 300.00-360.00 元/个/月之间。

出于谨慎性原则，结合项目实际情况，本项目小区停车位出租收费标准参照市场价格下浮，按 200 元/个/月估算。

结合项目周边小区停车位运行情况，本项目小区停车位出租率在经营期内第 1 年按 60%估算，以后年度考虑一定增长率，最高不超过 80%。

(3) 充电桩充电服务费收入

本项目充电桩充电服务费收入=充电桩个数(个)×周转次数(次/天)×单位充电数(千瓦时/次)×充电单价(元/千瓦时)。

本项目完工后预计有 551.00 个新能源汽车充电桩。目前私家车电池容量在 35.00 千瓦左右，则每个充电桩 1.00 小时的充电量满足一辆私家车一次充电需求，因此，本项目单次充电量按 30.00 千瓦时/次计算。

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）和《四川省公（专）用充电基础设施建设运营管理暂行办法》允许服务企业向电动汽车用户收取电费和充电服务费。根据《宜宾市发展和改革委员会关于电动汽车充换电服务收费标准及用电价格有关事项的函》（宜发改函〔2018〕8 号），项目按充电量向电动汽车用户收取电费和充电服务费，其中充电服务费按 0.60 元/千瓦时计算；参考当地市场收费水平，结合项目实际情况，本项目充电服务费收费标准按 0.60 元/千瓦时计算。

结合项目实际情况，根据目前充电桩运营市场调查，本项目每个充电桩每天服务周转次数按 1.2 次/天估算。

（4）楼道广告位出租收入

本项目楼道广告位出租收入=广告位（块）×出租价格（元/块/年）×出租率。

根据国家计委、国家工商行政管理局关于印发《广告服务收费管理暂行办法》，本项目设置楼栋广告位 1,540.00 个。

收费价格参照市场价格水平，结合项目实际情况，本项目每个楼道广告位按 4,000.00 元/块/年进行估算。

出于谨慎性原则，本项目小区楼道广告位考虑一定的出租率，出

租率在经营期内第 1 年按 60%估算，以后年度考虑一定增长率，最高不超过 80%。

综上所述，项目计算期内预计可实现总收入共计 14,836.15 万元，详见附表。

2. 项目成本

本项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、管理费用、销售费用、其他费用、折旧费以及利息支出。

（1）工资及福利费

本项目拟定普通职工 90.00 人，根据宜宾市近三年国民经济和社会发展统计公报以及宜宾市平均工资水平，普通职工按 50,000.00 元/人/年计算，并考虑 14%的福利费。

（2）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用。本项目修理费按项目总投资的 0.1%预计。

（3）管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》，拟定管理人员 36.00 人，根据宜宾市近三年国民经济和社会发展统计公报以及宜宾市平均工资水平，本项目管理人员按 55,000.00 元/人/年计算，并考虑 14%的福利费。

（4）销售费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》，结合行业特点和项目实

际情况，本项目根据总收入的 0.50%进行估算。

（5）其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》，其他费用为项目经营期间发生的其他费用及不可预见费用。本项目其他费用按工资及福利、修理费、管理费用、销售费用之和的 5.00%计算。

（6）折旧费

根据《建设项目经济评价方法与参数》，本项目资产折旧按年限平均法计提，折旧期限 30 年，考虑 5%残值率。

经测算，项目计算期内折旧费共计 10,307.50 万元。

（7）利息支出

本项目计划发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，发行年限 10 年，发行利率按 4.00%计算，项目建设期间产生的利息已计入建设期利息，运营期间产生的债券利息计入利息支出。

经测算，项目计算期内利息支出共计 1,400.00 万元。

综上所述，项目计算期内总成本费用共计 17,556.72 万元，其中经营成本 5,849.22 万元，详见附表。

3. 相关税费

本项目涉及的税种有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

根据《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（海关总署公告 2019 年第 39 号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》《征收教育费附加的暂

行规定》等政策文件，本项目适用税率如下：

- (1) 增值税税率为 6%（小区停车位出租收入 9%）；
- (2) 城市维护建设税税率为 7%；
- (3) 教育费附加税率为 3%；
- (4) 地方教育附加税率为 2%。

经测算，本项目增值税 995.42 万元，税金及附加 119.44 万元。

4. 项目损益

本项目计算内可实现总收入 14,836.15 万元，可用于还款资金共计 8,867.49 万元，详见附表。

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的债券项目，预期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。

附表：项目收入、税金及附加和增值税估算表

项目成本估算表

项目损益表

项目资金测算平衡表

附表：

项目收入、税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项目	项目计算期								合计
		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年		
一	总收入	1,918.63	2,046.42	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22	14,836.15	
(一)	物业管理费收入	717.47	717.47	717.47	717.47	717.47	717.47	717.47	5,022.29	
1	面积（万/平方米）	83.04	83.04	83.04	83.04	83.04	83.04	83.04		
2	单价（元/平方米/月）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
3	空置率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%		
(二)	小区停车位出租收入	397.15	463.34	529.54	529.54	529.54	529.54	529.54	3,508.19	
1	停车位数量（个）	2,758.00	2,758.00	2,758.00	2,758.00	2,758.00	2,758.00	2,758.00		
2	出租单价（元/个/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00		
3	出租率	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%		
(三)	充电桩充电服务费收入	434.41	434.41	434.41	434.41	434.41	434.41	434.41	3,040.87	
1	充电桩个数	551.00	551.00	551.00	551.00	551.00	551.00	551.00		

序号	项目	项目计算期							合计
		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
2	周转次数 (次/天)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	
3	单位充电数 (千瓦时/次)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
4	充电单价 (元/千瓦时)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
(四)	楼宇广告位出租收入	369.60	431.20	492.80	492.80	492.80	492.80	492.80	3,264.80
1	广告位 (块)	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	
2	出租价格 (元/块/年)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
3	出租率	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	
二	增值税	127.03	136.69	146.34	146.34	146.34	146.34	146.34	995.42
三	税金及附加	15.24	16.40	17.56	17.56	17.56	17.56	17.56	119.44
1	城市维护建设税	8.89	9.57	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	69.66
2	教育费附加	3.81	4.10	4.39	4.39	4.39	4.39	4.39	29.86
3	地方教育附加	2.54	2.73	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	19.92

项目成本估算表

单位: 万元

序号	项目	项目计算期								合计
		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年		
1	工资及福利费	513.00	513.00	513.00	513.00	513.00	513.00	513.00	3,591.00	
2	修理费	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	46.50	325.50	
3	管理费用	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	225.72	1,580.04	
4	销售费用	9.59	10.23	10.87	10.87	10.87	10.87	10.87	74.17	
5	其他费用	39.74	39.77	39.80	39.80	39.80	39.80	39.80	278.51	
6	经营成本（1+2+3+4+5）	834.55	835.22	835.89	835.89	835.89	835.89	835.89	5,849.22	
7	折旧费	1,472.50	1,472.50	1,472.50	1,472.50	1,472.50	1,472.50	1,472.50	10,307.50	
8	利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1,400.00	
9	总成本费用（6+7+8）	2,507.05	2,507.72	2,508.39	2,508.39	2,508.39	2,508.39	2,508.39	17,556.72	

项目损益表

单位：万元

序号	项目	项目计算期							合计
		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
1	项目总收入	1,918.63	2,046.42	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22	14,836.15
2	总成本费用	2,507.05	2,507.72	2,508.39	2,508.39	2,508.39	2,508.39	2,508.39	17,556.72
2.1	其中：折旧费	1,472.50	1,472.50	1,472.50	1,472.50	1,472.50	1,472.50	1,472.50	10,307.50
2.2	利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1,400.00
3	税金及附加	15.24	16.40	17.56	17.56	17.56	17.56	17.56	119.44
4	息税折旧摊销前利润 (息税前利润+折旧费)	1,068.84	1,194.80	1,320.77	1,320.77	1,320.77	1,320.77	1,320.77	8,867.49
5	可用于还款资金	1,068.84	1,194.80	1,320.77	1,320.77	1,320.77	1,320.77	1,320.77	8,867.49

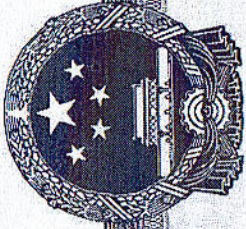
项目资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项目	合计	项目计算期									
			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
1	经营活动净现金流量	8,867.49	-	-	-	1,068.84	1,194.80	1,320.77	1,320.77	1,320.77	1,320.77	1,320.77
1.1	现金流入	15,831.57	-	-	-	2,045.66	2,183.11	2,320.56	2,320.56	2,320.56	2,320.56	2,320.56
1.1.1	项目收入	14,836.15				1,918.63	2,046.42	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22
1.1.1.1	专项收入	14,836.15				1,918.63	2,046.42	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22	2,174.22
1.1.1.2	政府性基金收入	-										
1.1.2	增值税销项税额	995.42				127.03	136.69	146.34	146.34	146.34	146.34	146.34
1.1.3	其他流入	-										
1.2	现金流出	6,964.08	-	-	-	976.82	988.31	999.79	999.79	999.79	999.79	999.79
1.2.1	经营成本	5,849.22				834.55	835.22	835.89	835.89	835.89	835.89	835.89
1.2.2	增值税进项税额	-										
1.2.3	税金及附加	119.44				15.24	16.40	17.56	17.56	17.56	17.56	17.56
1.2.4	增值税	995.42				127.03	136.69	146.34	146.34	146.34	146.34	146.34

序号	项目	合计	项目计算期									
			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
1.2.5	所得税	-				-	-	-	-	-	-	-
1.2.6	其他流出	-										
2	投资活动净现金流量	-45,895.00	-13,095.00	-16,400.00	-16,400.00	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-										
2.2	现金流出	45,895.00	13,095.00	16,400.00	16,400.00	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	45,895.00	13,095.00	16,400.00	16,400.00							
2.2.2	维持运营投资	-										
2.2.3	流动资金	-										
2.2.4	其他流出	-										
3	筹资活动净现金流量	39,495.00	13,095.00	16,400.00	16,400.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-5,200.00
3.1	现金流入	46,500.00	13,300.00	16,600.00	16,600.00	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	41,500.00	8,300.00	16,600.00	16,600.00							
3.1.2	建设投资借款	-										
3.1.3	流动资金借款	-										
3.1.4	债券	5,000.00	5,000.00	-	-							

序号	项目	合计	项目计算期									
			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
3.1.5	短期借款	-										
3.1.6	其他流入	-										
3.2	现金流出	7,005.00	205.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	5,200.00
3.2.1	债券利息支付	2,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
3.2.2	发行费用支付	5.00	5.00	-	-							
3.2.3	偿还债券本金	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	-										
3.2.5	其他流出	-										
4	净现金流量	2,467.49	-	-	-	868.84	994.80	1,120.77	1,120.77	1,120.77	1,120.77	-3,879.23
5	累计净现金流量		-	-	-	868.84	1,863.64	2,984.41	4,105.18	5,225.95	6,346.72	2,467.49



营业执照

统一社会信用代码

91510000694829605F



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。

副本编号: 1-1
(副本)



名称 四川博锐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 任泽卫

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 壹佰万元整

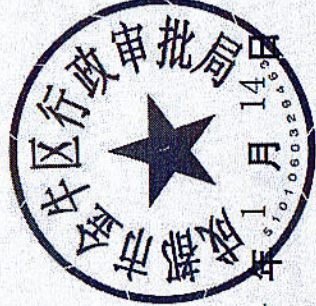
成立日期 2009年09月30日

营业期限 2009年09月30日至 长期

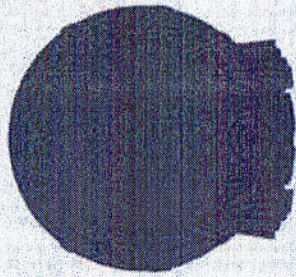
住所 成都市金牛区二环路西三段119号3楼29号

此件仅供川博锐会计师事务所(2022)第6号
报告使用，复印及其它目的使用无效。

登记机关

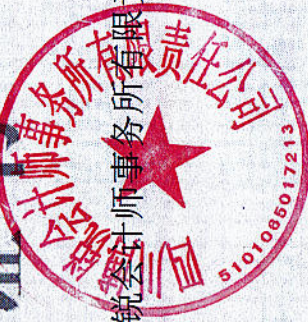


2021年1月14日



会计师事务所

执业证书



名称：四川博锐会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：任泽卫

经营场所：成都市金牛区二环路西三段119号3楼29号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010221

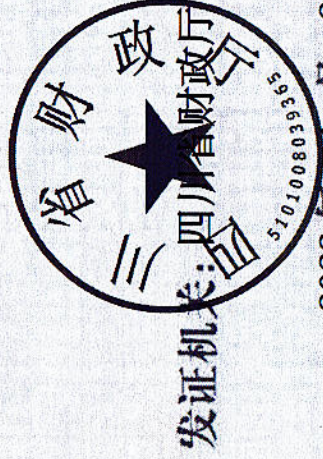
批准执业文号：川财审批(2009)70号

批准执业日期：2009年9月7日

此件仅供川博锐咨询字(2022)第184号报告使用,复印及其它目的使用无效。

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

2022年4月28日



中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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

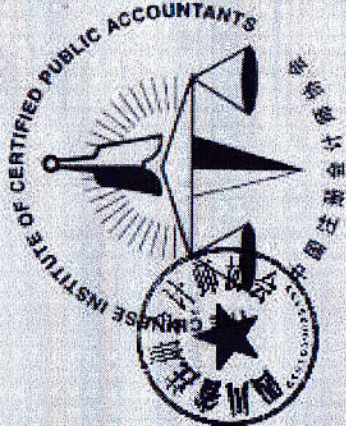


证书编号：510701971996
No. of Certificate

批准注册协会：四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

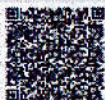
发证日期：1905 年 6 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名 Full name 任泽厚
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1963年12月12日
工作单位 Working unit 四川博锐会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 510824196312128399





年度检验登记
Annual Renewal Registration

四川博锐会计师事务所
审计·验证专用章

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： 510100552896
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： 2004 年 11 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名	余静
Sex	女
出生日期	1969年8月28日
Working unit	四川博锐会计师事务所有限责任公司
Identity card No.	510103196908285985

