

安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

川诚达评价字[2022]第 004 号

四川诚达联合会计师事务所（普通合伙）

二零二二年一月十五日



防伪编号: 08332022010000348010  
报告文号: 川诚达评价字[2022]第004号  
委托单位: 安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司  
被审单位名称: 安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司  
营业执照号码: 91512021MA63RGQY5B  
事务所名称: 四川诚达联合会计师事务所  
(普通合伙)  
报告日期: 2022-01-15  
报备时间: 2022-01-15 15:54  
被审单位所在地: 资阳  
签名注册会计师: 杨镇玮  
代惠敏



防伪二维码

安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司  
安岳县2022年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与  
融资自求平衡专项债券财务评价报告

事务所名称: 四川诚达联合会计师事务所(普通合伙)  
事务所电话: 18990629736  
传 真: 0833-2693696  
通 讯 地 址: 乐山市市中区文星南街698号3楼28号  
电 子 邮 件: davidcall@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>

四川诚达联合会计师事务所

SiChuan. Chengda. Accounting Firm

地址：乐山市市中区文星南街 698  
号 3 楼 28 号  
电话：0833-2693696  
传真：0833-2693696

## 安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

川诚达评价字[2022]第 004 号

安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司：

我们接受委托，对安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们审核的依据是《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》。项目实施方安岳县房地产管理局对收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据审核，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，认为安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济跟建设提供足够资金支持，保障其施工建设



运营的成功。

综上所述，通过发行安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。本次总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券必备的文件，随其他申报材料一起上报。

### 一、应付本息情况

安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目计划总投资为 31459 万元，项目自有资本金 16459 万元，剩余 15000 万元计划通过发债进行筹集。

根据本项目资金需求及安岳县地方财政实际情况，本项目需通过发行债券融资 15000 万元。债券还本期限 10 年，债券借款本金归还方式为：到期还本，利息按年支付，自发行之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	初期本金金额	本期偿还本金	融资利率	应付利息
2022 年	15000	0	4.50%	600
2023 年	15000	0	4.50%	600
2024 年	15000	0	4.50%	600
2025 年	15000	0	4.50%	600
2026 年	15000	0	4.50%	600
2027 年	15000	0	4.50%	600
2028 年	15000	0	4.50%	600
2029 年	15000	0	4.50%	600
2030 年	15000	0	4.50%	600
2031 年	15000	15000	4.50%	600
2032 年	0	0	4.50%	0
2033 年	0	0	4.50%	0
合计	--	--	--	6000

本期债券还本付息总额为 15000+6000=21000 万元。



## 二、收入预测评价

本项目收入来源为建设期2022年至2024年三年内现安岳县房地产管理局正常运营收入及本次整体迁建建设项目建成后新的康复医院正常经营期间的运营收入，全部净收入详见下表：

年度	净收入（万元）
2022 年	0.00
2023 年	3471
2024 年	3964
2025 年	4330
2026 年	4432
2027 年	4540
2028 年	4648
2029 年	4762
2030 年	4879
2031 年	4999
2032 年	0.00
2033 年	0.00
合计	40025

根据项目的业务性质，收入都较稳定，故在项目经营期内不考虑项目收入的向下波动。

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案、项目所在地收费标准文件及相关行业报告、可行性研究报告中确定的项目收费，重新进行测算，未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

## 三、租金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为单位经营收入产生的现金流入，通过对2022年至2033年单位经营收入估算，预期单位经营收入偿还融资本金和利息情本息覆盖倍数为1.91。

附件：项目成本核算、收益及现金流入预测说明

(承上页)

四川诚达联合会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



四川·乐山

中国注册会计师:



二零二二年一月十五日

## 项目成本核算、收益及现金流入预测说明

### 一、评价内容

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》（以下简称“通知”），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或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

#### （一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息，关于收入、支出预测数据及评价如下：

##### 1、数据预测的前提与支出预测评价

（1）预测数据按照谨慎原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间内数据较高值。

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（6）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据审核，我们没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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 二、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目建设单位情况

单位名称：安岳县和谐保障性住房投资管理有限公司

单位住所：安岳县岳阳镇西大街 8 号

负责人：陈扬帆

#### （二）项目概况



根据《财政部 发展改革委 人民银行 银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》(财预[2010]412号)规定,公益性项目是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的,且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目,如市政道路、公共交通等基础设施项目,以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目是安岳县民生建设工程,通过本项目建设,可以消除老旧住宅安全隐患,改善居民生活环境、促进和谐宜居社区建设,提高群众满意度。同时可以改善区域招商投资环境,对促进社会经济发展和构建和谐社会意义重大。本项目属于保障性安居工程,是为社会公共利益服务、不以盈利为目的,属于公益性项目的认定范围;该项目建成后,具有一定收益,收入来源为老旧小区改造后,增设的小区便民服务设施、车位、广告牌等物业的出租经营收入和物业服务收入。

通过上述分析论证,安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目属于具有一定收益的公益性项目。

安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目位于安岳县岳城街道龙井社区、铁峰社区 A 区、铁峰社区 B 区、土地堂社区、岳阳镇四方井社区、兴安社区。根据本项目立项批复及可研报告,安岳县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目共包含六个社区(安岳县岳城街道龙井社区、铁峰社区 A 区、铁峰社区 B 区、土地堂社区,岳阳镇四方井社区、兴安社区),共涉及住户 6124 户,总建筑面积 577120 m<sup>2</sup>;改造内容为:改造雨、污水管网 18200m(含化粪池新建、改造、维修),道路 48200m 及广场改造 27165.62 m<sup>2</sup>,挡土墙及围墙改造 9355.7m,屋面维修改造 34078 m<sup>2</sup>,外墙立面改造 92292 m<sup>2</sup>,给水、消防管道及附属设施改造 18900m,燃气管网改造 23265m,电力管线工程改造 19680m,增设便民市场服务设施(养老、超市、托儿所、幼儿园、快递服务站、物管用房及文化、医疗综合室) 15000 m<sup>2</sup>,增设地面停车位 4500 个,增设广告牌 980 个,以及绿化、亮化、安防、停车位、无障碍设施、体育环卫设施、通信及广播线路、交通标志标线等配套基础设施改造建设。

建设工期为 15 个月,从 2021 年 10 月至 2022 年 12 月止,具体时间安排为:2021 年 10 月完成项目前期准备工作,2021 年 11 月至 2021 年 12 月完成工程勘

察、设计、招标等工作，2022 年 1 月至 2022 年 11 月完成工程施工，2022 年 12 月完成工程竣工验收。

各社区具体建设内容及规模如下：

编号	社区名称	建设地点	建设内容及规模
1	龙井社区	安岳县岳城街道龙井社区	涉及小区 18 个，涉及改造小区建筑面积约 123960 m <sup>2</sup> ，共计户数 1043 户。计划改造建筑立面 34708.80 m <sup>2</sup> ，改造屋顶防水 10846.50 m <sup>2</sup> ，改造黑化小区内道路约 7200 平米，改建、新增小区内停车位约 6615.62 平米，改造升级小区内绿化面积约 2067.38 平米，改造供排水管网约 4900 米，升级改造小区内供电线路约 6480 米，新增小区内照明设施、改造围墙 2015.7 米，新建门禁系统 18 套、监控系统 18 套、广播系统 18 套等。
2	铁峰社区 A 区	安岳县岳城街道铁峰社区 A 区	涉及小区 7 个，涉及改造小区建筑面积约 88452 m <sup>2</sup> ，共计户数 1134 户。计划改造屋顶防水约 12851 m <sup>2</sup> ，改造外立面 44226 m <sup>2</sup> ，散水改造约 4498 m <sup>2</sup> ，改造楼梯间约 26536 m <sup>2</sup> ，广告牌匾改造 55 个，空调栏改造 3969 个。改造供排水管网约 2200m，升级改造小区内供电线路约 3200m。改造小区内道路约 6500 m <sup>2</sup> ，改建、新增小区内停车位约 3000 m <sup>2</sup> ，改造非机动车棚约 800 m <sup>2</sup> ，改造围墙 1600m，改造升级小区内绿化面积约 2800 m <sup>2</sup> ，新增小区内照明设施 90 个，新建监控系统 12 套、小区出入口门禁系统 12 套、车辆管理系统 12 套、室外广播系统 12 套、充电桩 12 个等。
3	铁峰社区 B 区	安岳县岳城街道铁峰社区 B 区	涉及小区 5 个，涉及改造小区建筑面积约 100932 m <sup>2</sup> ，共计户数 1294 户。计划改造屋顶防水约 14419 m <sup>2</sup> ，改造外立面 50466 m <sup>2</sup> ，散水改造约 5047 m <sup>2</sup> ，改造楼梯间约 30280 m <sup>2</sup> ，广告牌匾改造 41 个，空调栏改造 4529 个。改造供排水管网约 2020m，升级改造小区内供电线路约 3200m。改造小区内道路约 6500 m <sup>2</sup> ，改建、新增小区内停车位约 3000 m <sup>2</sup> ，改造非机动车棚约 800 m <sup>2</sup> ，改造围墙 1600m，改造升级小区内绿化面积约 2800 m <sup>2</sup> ，新增小区内照明设施 90 盏，新建监控系统 12 套、小区出入口门禁系统 12 套、车辆管理系统 12 套、室外广播系统 12 套、充电桩 12 个等。
4	土地堂社区	安岳县岳城街道土地堂社区	涉及小区 25 个，涉及改造小区建筑面积约 94124 m <sup>2</sup> ，共计户数 918 户。计划改造屋顶防水约 13446 m <sup>2</sup> ，改造外立面 29649 m <sup>2</sup> ，散水改造约 4706 m <sup>2</sup> ，改造楼梯间约 28237 m <sup>2</sup> ，广告牌匾改造 144 个，空调栏改造 3213 个。改造供排水管网约 2125m，升级改造小区内供电线路约 1200m。改造小区内道路约 5500 m <sup>2</sup> ，改建、新增小区内停车位约 7200 m <sup>2</sup> ，改造非机动车棚约 2160 m <sup>2</sup> ，改造围墙 2160m，改造升级小区内绿化面积约 2880 m <sup>2</sup> ，新增小区内照明设施 72 个，新建监控系统 36 套、小区出入口门禁系统 25 套、车辆管理系统 25 套、室外广播系统 25 套、充电桩 20 个等。
5	四方井社区	安岳县岳阳镇四方井社区	涉及小区 14 个，涉及改造小区建筑面积约 126164 m <sup>2</sup> ，共计户数 1407 户。计划改造建筑立面 63082 m <sup>2</sup> ，改造屋顶防水 15071.50 m <sup>2</sup> ，改造黑化小区内道路约 20000 平米，改建、新增小区内停车位约 2750 平米，改造升级小区内绿化面积约 8000 平米，改造供排水管网约 7000 米，升级改造小区内供电线路约 5000 米，新增小区内照明设施 280 个，改造围墙 600 米，改造垃圾收储设施 8 处，新建门禁系统 14 套、监控系统 14 套、广播系统 14 套等。



6	兴安社区	安岳县岳阳镇兴安社区	涉及小区 5 个，涉及改造小区建筑面积约 43488 m <sup>2</sup> ，共计户数 328 户。计划改造屋顶防水约 6213 m <sup>2</sup> ，改造外立面 12177 m <sup>2</sup> ，散水改造约 2174 m <sup>2</sup> ，改造楼梯间约 13046 m <sup>2</sup> ，广告牌匾改造 92 个，空调栏改造 1130.5 个。改造供排水管网约 500m，升级改造小区内供电线路约 600m。改造小区内道路约 2500 m <sup>2</sup> ，改建、新增小区内停车位约 4600 m <sup>2</sup> ，改造非机动车棚约 1380 m <sup>2</sup> ，改造围墙 1380m，改造升级小区内绿化面积约 1840 m <sup>2</sup> ，新增小区内照明设施 23 个，新建监控系统 6 套、小区出入口门禁系统 5 套、车辆管理系统 5 套、室外广播系统 5 套、充电桩 18 个等。
---	------	------------	---

## 2、投资估算与资金筹措方式

### (1) 项目总投资

经测算，经测算，本项目总投资为 31459 万元，总投资情况如下（详见《项目总投资估算表》）

1) 项目建设投资 30844 万元，占总投资的 98.05%；

2) 债券发行费 15 万元，占总投资的 0.05%；

3) 建设期债券利息 300 万元，占总投资的 1.91%；

本项目总投资详见下表：

项目总投资估算表

序号	项目名称	投资金额(万元)	投资比例
1	项目建设投资	30844	98.05%
1.1	工程建设费用	26836	85.30%
1.2	工程建设其他费用	2539	8.07%
1.3	预备费	1469	4.67%
2	债券发行费	15	0.05%
3	建设期债券利息	600	1.91%
项目总投资合计		31459	100.00%

### (2) 项目建设投资

根据本项目工程建设预算表，本项目建设投资 30844 万元，投资详见《项目建设投资估算分项表》。



项目投资估算分项表

序号	工程项目和费用名称	技术经济指标			估算总价值 (万元)					总投资比例
		单位	数量	单位指标 (元/单位)	建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置	其他费用	合计	
I	第一部分工程建设费用				26836				26836	85.30%
一	房屋主体改造工程				14024.75				14024.75	44.58%
1	屋顶改造				2159				2159	6.86%
1.1	屋顶改造	m <sup>2</sup>	72847.15	260	1894.03				1894.03	6.02%
1.2	楼顶女儿墙改造	m <sup>2</sup>	37853.28	70	264.97				264.97	0.84%
2	散水改造	m <sup>2</sup>	23989.36	120	287.87				287.87	0.92%
3	立面改造				8393.5				8393.5	26.68%
3.1	原墙面瓷砖拆除	m <sup>2</sup>	234308.5	20	468.62				468.62	1.49%
3.2	外墙粉刷	m <sup>2</sup>	199599.7	210	4191.59				4191.59	13.32%
3.3	真石漆墙面	m <sup>2</sup>	171226.5	210	3595.76				3595.76	11.43%
3.4	雨水管拆除	m	8421.33	8	6.74				6.74	0.02%
3.5	新增直径110UPVC雨水管	m	8421.33	60	50.53				50.53	0.16%
3.6	拆除防盗网	m <sup>2</sup>	80259.8	10	80.26				80.26	0.26%
4	楼梯间改造				2843.18				2843.18	9.04%
4.1	楼梯间粉刷	m <sup>2</sup>	160740	150	2411.1				2411.1	7.66%
4.2	更换不锈钢楼梯栏杆	m	7428.96	400	297.16				297.16	0.94%
4.3	新增灭火器	个	2596	50	12.98				12.98	0.04%
4.4	更换电表箱装饰盖	个	2249	100	22.49				22.49	0.07%
4.5	更换楼梯单元门	扇	195	3500	68.25				68.25	0.22%

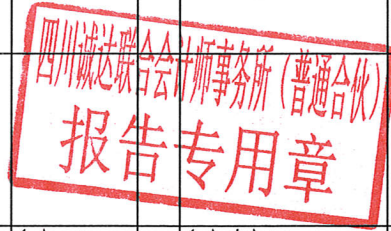
4.6	更换屋顶楼梯间门	扇	195	1600	31.2					31.2	0.10%
5	广告牌匾改造				31.35					31.35	0.10%
5.1	拆除广告牌匾	块	558	35	1.95					1.95	0.01%
5.2	新增广告牌匾	块	980	300	29.4					29.4	0.09%
6	空调栏改造				309.85					309.85	0.98%
6.1	移除原有空调室外机	个	7769	120	93.23					93.23	0.30%
6.2	新增空调栏	个	10831	200	216.62					216.62	0.69%
二	基础设施改造				12811.25					12811.25	40.72%
1	综合管线改造				4717.7					4717.7	15.00%
1.1	现状条石暗排水沟修缮 清淤	m	13225	80	105.8					105.8	0.34%
1.2	化粪池清淤	个	92	2000	18.4					18.4	0.06%
1.3	新建砖砌排水沟	m	8570	600	514.2					514.2	1.63%
1.4	新建雨水口	个	347	1200	41.64					41.64	0.13%
1.5	新建污水井	个	207	4000	82.8					82.8	0.26%
1.6	新建污水管道	m	13720		1073.2					1073.2	3.41%
1.6.1	DN200 HDPE 双壁波纹管	m	1400	400	56					56	0.18%
1.6.2	DN300 HDPE 双壁波纹管	m	3720	600	223.2					223.2	0.71%
1.6.3	DN400 HDPE 双壁波纹管	m	3300	800	264					264	0.84%
1.6.4	DN500 HDPE 双壁波纹管	m	5300	1000	530					530	1.68%
1.7	新建隔油池	座	92	40000	368					368	1.17%
1.8	新建地下电力排管	m	16800	800	1344					1344	4.27%
1.9	新建地下弱电排管	m	16080	600	964.8					964.8	3.07%
1.10	住宅楼内弱电通信管线 改造	m	27513.5	60	165.08					165.08	0.52%



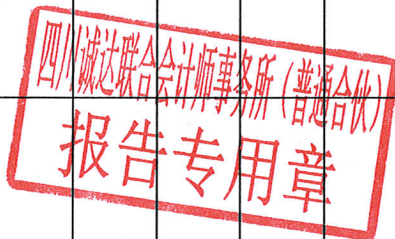
1.11	防雷接地改造	m	13260.27	30	39.78					39.78	0.13%
2	小区环境改造				8093.55					8093.55	25.73%
2.1	室外道路改造				2000.3					2000.3	6.36%
2.1.1	拆除车行道	m <sup>2</sup>	48200	15	72.3					72.3	0.23%
2.1.2	改造车行道	m <sup>2</sup>	48200	400	1928					1928	6.13%
2.2	室外停车场	m <sup>2</sup>	37826.37	400	1513.05					1513.05	4.81%
2.3	绿化景观工程	m <sup>2</sup>	20387.38	180	366.97					366.97	1.17%
2.4	非机动车停车棚	m <sup>2</sup>	30274.76	220	666.04					666.04	2.12%
2.5	围墙改造	m	9355.7	500	467.79					467.79	1.49%
2.6	室外家具				422					422	1.34%
2.6.1	成品垃圾桶	个	785	800	62.8					62.8	0.20%
2.6.2	宣传栏	个	473	2000	94.6					94.6	0.30%
2.6.3	成品座椅	个	783	1000	78.3					78.3	0.25%
2.6.4	健身器材	套	621	3000	186.3					186.3	0.59%
2.7	照明工程				503.4					503.4	1.60%
2.7.1	太阳能/220V 供电双用庭院灯	套	547	3800	207.86					207.86	0.66%
2.7.2	太阳能/220V 供电双用壁装路灯	套	736	1800	132.48					132.48	0.42%
2.7.3	圆形吸顶灯	套	14824	110	163.06					163.06	0.52%
2.8	监控系统	套	132	50000	660					660	2.10%
2.9	小区出入口门禁系统	套	86	30000	258					258	0.82%
2.10	车辆管理系统	套	86	80000	688					688	2.19%
2.11	室外广播系统	套	86	40000	344					344	1.09%
2.12	充电桩	个	100	18000	180					180	0.57%



2.13	垃圾收储设施	处	8	30000	24					24	0.08%
II	第二部分工程建设其他费用								2539	2539	8.07%
1	建设用地费用	本项目为改造项目,不涉及建设用地									
2	建设管理费										
2.1	建设单位管理费	参照财建[2016]504号文计算									
2.2	建设工程监理费	按发改价格[2007]670号国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知中规定计费标准下浮20%计算。									
3	建设项目前期工作咨询费	根据发改价格(2015)299号文件,参照计价格[1999]1283号,下浮20%计取									
4	勘察设计费										
4.1	勘察费	参考发改价格(2015)299号文件计算,暂参考国家计委、建设部计价格[2002]10号文,按第一部分工程费用的0.8%计算,下浮20%计取									
4.2	设计费	参考发改价格(2015)299号文件计算,暂参考国家计委、建设部计价格[2002]10号文规定,按差额定率累进法计算,下浮20%计取									



5	场地准备及临时设施费	按第一部分工程费用用的 0.1% 计算					26.84	26.84	0.09%
6	工程保险费	按第一部分工程费用用的 0.3% 计算					80.51	80.51	0.26%
7	招投标代理服务费用	参考发改价格(2011)534号文件, 下浮 20% 计取					87.4	87.4	0.28%
8	施工图审查费	参照发改价格[2011]323号按房屋建筑面积 1.8 元/m <sup>2</sup> 计取					103.88	103.88	0.33%
9	造价咨询服务费						307.42	307.42	0.98%
9.1	审核竣工结算	按川价发[2008]141号文件标准下浮 20% 计取					67.57	67.57	0.21%
9.2	工程量清单及招标控制价编制费	按川价发[2008]141号文件标准下浮 20% 计取					69.22	69.22	0.22%
9.3	工程量清单(招标控制价)审查费	按川价发[2008]141号文件标准下浮 20% 计取					61.24	61.24	0.19%
9.4	全过程控制费	按川价发[2008]141号文件标准下浮 20% 计取					109.39	109.39	0.35%
10	工程检测费	按第一部分工程费用用的 0.5% 计算					134.18	134.18	0.43%
III	第三部分工程预备费	按第一、二部分费用之和的 5% 计取					1469	1469	4.67%
	项目总投资合计		26836	0	0	0	4008	30844	98.05%



## (2) 债券发行费

根据安岳县财政实际情况，本项目计划发行专项债券 15000 万元，专项债券发行手续费按 2022 年承销面值的 0.1% 计算。经计算，专项债券发行手续费为 15 万元。

## (三) 项目收入测算

### 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 号文），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金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目收入来源主要为老旧小区改造后，增设的小区便民服务设施、车位、广告牌等物业的出租经营收入和物业服务收入，包括物业服务费收入、便民市场服务设施用房租赁收入、停车位租赁收入和广告牌出租收入。

### 2、项目收入的分类

本项目收入来源主要为老旧小区改造后，增设的小区便民服务设施、车位、广告牌等物业的出租经营收入和物业服务收入，包括物业服务费收入、便民市场服务设施用房租赁收入、停车位租赁收入和广告牌出租收入。根据调查项目周边类似物业的租赁价格情况和经营情况，对该项目建成后的经营状况进行了预测：

#### (1) 物业服务费收入

根据本项目立项批复，本项目涉及老旧小区房屋总建筑面积为 577120 m<sup>2</sup>，目前均未配备物业管理，本次改造增设物业管理服务，物业服务费根据项目周边同档次物业服务的市场价格水平进行确定，根据调查分析后，经营期间物业服务费平均按 0.9 元/m<sup>2</sup>/月进行测算。区域周边类似住宅小区平均物业服务费情况如下：

住宅小区平均物业服务费调查统计表

小区名称	坐落	平均物业服务费(元/m <sup>2</sup> /月)
香榭秀庭	安岳县解放街 90 号	0.90
世纪明珠	安岳县西大街 280 号	0.85
丽嘉国际	安岳县兴安路 147 号	0.95



平均值	--	0.90
-----	----	------

### (2) 便民市场服务设施用房租赁收入

根据本项目立项批复，本项目改造增设便民市场服务设施用房 15000 m<sup>2</sup>，项目周边类似用房租金价格约为 80-100 元/m<sup>2</sup>/月，本项目取中间值 90 元/m<sup>2</sup>/月进行测算，租金每年上涨 3%，经营期间前三年出租率分别按 80%、90%、100%进行测算，三年后出租率均按 100%进行测算。区域周边类似便民市场服务设施用房平均租金情况如下：

便民市场服务设施用房租金调查统计表

小区名称	坐落	便民市场服务设施用房出租率	平均租金 (元/m <sup>2</sup> /月)
世纪明珠	安岳县西大街 280 号	100%	95
丽嘉国际	安岳县兴安路 147 号	100%	85
平均值	--	100%	90

### (3) 停车位租赁收入

根据本项目立项批复，本项目改造增设地面停车位 4500 个，项目周边类似车位租金价格约为 400-500 元/个/月，本项目取中间值 450 元/个/月进行测算，租金每年上涨 3%，经营期间前三年出租率分别按 80%、95%、100%进行测算，三年后出租率均按 100%进行测算。区域周边类似小区停车位平均租金情况如下：

小区地面停车位租金调查统计表

小区名称	坐落	小区地面停车位出租率	小区地面停车位平均租金 (元/个/月)
香榭秀庭	安岳县解放街 90 号	100%	480
世纪明珠	安岳县西大街 280 号	100%	450
丽嘉国际	安岳县兴安路 147 号	100%	420
平均值	--	100%	450

### (4) 广告牌出租收入

本项目改造在小区宣传栏及公共区域增设广告牌，根据本项目立项批复，本项目改造增设广告牌 980 个，广告牌租金按区域平均价格水平 1500 元/个/月进行测算，租金每年上涨 3%，经营期间前三年出租率分别按 75%、85%、95%进行测算，三年后出租率均按 95%进行测算。区域周边类似小区广告牌平均租金情况如下：

小区广告牌租金调查统计表

小区名称	坐落	广告牌出租率	广告牌平均租金 (元/个/月)
香榭秀庭	安岳县解放街 90 号	97%	1580
世纪明珠	安岳县西大街 280 号	95%	1520
丽嘉国际	安岳县兴安路 147 号	93%	1400
平均值		95%	1500

项目总收入详见下表：

年度	净收入（万元）
2022 年	0
2023 年	5186
2024 年	6049
2025 年	6700
2026 年	6881
2027 年	7070
2028 年	7263
2029 年	7463
2030 年	7668
2031 年	7881
2032 年	0
2033 年	0
合计	62161

根据项目的业务性质，各年收入都较稳定，故在项目经营期内不考虑项目收入的向下波动。

通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案、项目所在地收费标准文件及相关行业报告、可行性研究报告中确定的项目收费，重新进行测算，未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

#### （四）、发债资金支出预测评价

本项目建成后经营期间的成本包括：营业成本(工资及福利费、水电气费)、税费(增值税及附加、房产税)、销售费用、管理费用、财务费用(债券利息)、折

旧及摊销。

根据安岳县房地产管理局提供的近三年财务报表、经营成本历史统计数据等相关资料，结合调查项目周边医院经营成本情况，对该项目经营期间的成本进行了预测，项目成本共计 33919 万元，详见《项目成本估算表》。

### 1、项目成本

本项目建成后经营期间的总成本包括：营业成本(工资及福利费、水电气费)、税费(增值税及附加、房产税)、销售费用、管理费用、财务费用(债券利息)、折旧及摊销。根据调查项目周边类似物业经营成本情况，对该项目建成后经营期间的总成本进行了预测：

#### (1)、营业成本

①工资及福利费：参照同行业平均水平，按总收入的 10%进行测算。

②水电气费：按总收入的 2%进行测算。

#### (2)、税费

##### ①增值税及附加

根据财税[2016]36 号《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》等文件，本项目适用的增值税税率为：物业服务费收入适用的增值税税率为 6%，便民市场服务设施用房租赁收入、停车位租赁收入、广告牌出租收入适用的增值税税率为 5%。本项目涉及的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等三项税率分别为增值税的 5%、3%、2%。纳税人采用销售额和销项税额合并定价方法的，按照下列公式计算销售额：销售额=含税销售额÷（1+税率）。合并计算后，增值税及附加占含税租金收入的比例为：

适用税率为 6%的增值税及附加比例=6%÷（1+6%）×（1+5%+3%+2%）=6.23%。

适用税率为 5%的增值税及附加比例=5%÷（1+5%）×（1+5%+3%+2%）=5.24%。

##### ②房产税

出租便民市场服务设施用房的房产税率为 12%，按不含税租金收入计算。根据上述增值税及附加测算结果，测算出房产税占不动产含税租金收入的比例为：  
 $(1-5.24\%) \times 12\% = 11.37\%$ 。



### (3)销售费用

主要用于对外宣传，按总收入的 1%进行测算。

### (4)管理费用

项目经营期间的管理费用主要包含维修费、保养费、保险费等，一般按总收入的 3%进行测算。

### (5)财务费用(债券利息)

根据本项目资金需求及安岳县地方财政实际情况，本项目需通过发行债券融资 15000 万元，发行债券共一期，期限 10 年，2022 年发行 15000 万元。债券借款本息归还方式为：每年还息，期末还本。经计算，债券存续期间财务费用为 6000 万元，其中计入经营期债券利息为 5400 万元。详见《财务费用表》。

### (6)折旧及摊销

采用直线法计提折旧及摊销费，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物折旧的最低年限为 20 年。项目建设形成的固定资产，按照国家固定资产折旧的有关规定，本项目折旧年限取 20 年，按项目总投资成本进行平均折旧及摊销，残值率取 5%。测算出本项目折旧及摊销费为  $31459 \times (1-5\%) \div 20 = 1494$  万元/年。详见《项目成本估算表》。

## 2. 企业所得税

根据税务局相关规定，企业所得税税率为 25%。

## 3. 项目损益

根据本项目收益情况，经测算，预计项目运营期结束，偿还本次发行专项债本息后，未来可实现的净利润为 6179 万元。

项目财务费用表

单位：万元

序号	项目	年度										合计
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
1	年初债券融资本金累计	0	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
2	本年新增债券融资	15000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15000
3	本年应计债券利息	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6000
3.1	计入建设期债券利息	600	0	0								600
3.2	计入经营期债券利息	0	600	600	600	600	600	600	600	600	600	5400
4	本期债券还本付息	600	600	600	600	600	600	600	600	600	15600	21000
4.1	债券还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000
4.2	债券付息	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6000
5	年末债券融资本金累计	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	0	

# 项目成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
2	总成本	3350	3555	3718	3763	3809	3857	3905	3955	4007	33919
2.1	营业成本	623	726	804	826	848	871	895	920	946	7459
2.1.1	工资及福利费	519	605	670	688	707	726	746	767	788	6216
2.1.2	水电气费	104	121	134	138	141	145	149	153	158	1243
2.1.3	其他										0
2.2	税费	425	494	552	568	584	601	617	634	652	5127
2.2.1	增值税及附加	278	323	357	367	377	387	397	408	419	3313
2.2.2	房产税	147	171	195	201	207	214	220	226	233	1814
2.3	销售费用	52	60	67	69	71	73	75	77	79	623
2.4	管理费用	156	181	201	206	212	218	224	230	236	1864
2.5	财务费用(债券利息)	600	600	600	600	600	600	600	600	600	5400
2.6	折旧费	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	13446



项目损益表

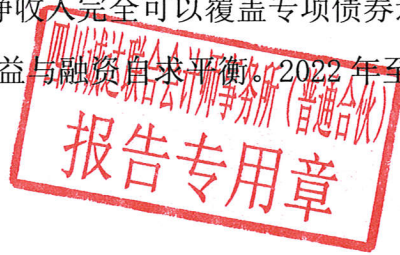
单位: 万元

序号	项目	年度										合计
		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年		
1	总收入	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881	62161	
1.1	营业收入	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881	62161	
1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.3	其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	总成本	3350	3555	3718	3763	3809	3857	3905	3955	4007	33919	
2.1	营业成本	623	726	804	826	848	871	895	920	946	7459	
2.2	税费	425	494	552	568	584	601	617	634	652	5127	
2.3	销售费用	52	60	67	69	71	73	75	77	79	623	
2.4	管理费用	156	181	201	206	212	218	224	230	236	1864	
2.5	财务费用(债券利息)	600	600	600	600	600	600	600	600	600	5400	
2.6	折旧费	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	1494	13446	
3	利润总额(1-2)	1836	2494	2982	3118	3261	3406	3558	3713	3874	28242	
4	减:所得税	459	624	746	780	815	852	890	928	969	7063	
5	净利润(3-4)	1377	1870	2236	2338	2446	2554	2668	2785	2905	21179	
6	加:上年结余	0	1377	3247	5483	7821	10267	12821	15489	18274		
7	减:偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	15000	15000	
8	偿债后累计剩余净利润	1377	3247	5483	7821	10267	12821	15489	18274	6179	6179	
9	可偿债资金(2.5+2.6+5)	3471	3964	4330	4432	4540	4648	4762	4879	4999	40025	

#### （五）项目收益与融资自求平衡性评价

##### 1、平衡方案现金流量测算

本项目债券存续期内，项目累计资金流入 93620 万元，累计资金流出 73995 万元，累计现金结余 19625 万元。本项目全部 15000 万元专项债到期时，在偿还所有到期的债券本息后，将仍有 19625 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。本项目还本付息总额为 21000 万元，其中偿还债券本金 15000 万元，偿还债券利息共计 6000 万元（债券发行期限 10 年，每年还息，期末还本），本项目偿债备付率（本息覆盖率）=可偿债资金÷债券本息=40025÷（15000+6000）=1.91，该项目经营净收入完全可以覆盖专项债券还本付息支出，由此可见，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。2022 年至 2033 年现金流量情况如下表：



项目资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项目	合计	年度									
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动产生的净现金流量(1.1-1.2)	40025	0	3471	3964	4330	4432	4540	4648	4762	4879	4999
1.1	经营活动产生的现金流入	62161	0	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881
1.1.1	营业收入	62161	0	5186	6049	6700	6881	7070	7263	7463	7668	7881
1.1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3	其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	经营活动产生的净现金流量流出	22136	0	1715	2085	2370	2449	2530	2615	2701	2789	2882
1.2.1	营业成本	7459	0	623	726	804	826	848	871	895	920	946
1.2.2	税费	5127	0	425	494	552	568	584	601	617	634	652
1.2.3	销售费用	623	0	52	60	67	69	71	73	75	77	79
1.2.4	管理费用	1864	0	156	181	201	206	212	218	224	230	236
1.2.5	所得税	7063	0	459	624	746	780	815	852	890	928	969
二	投资活动产生的现金											
2	投资活动产生的净现金流量(2.1-2.2)	-30844	-30844	0	0	0	0	0	0	0	0	0





上述表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 2、还本付息保障倍数

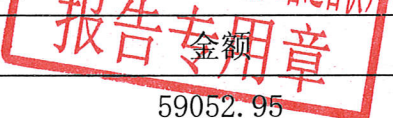
本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 40025 万元，能够与覆盖债券本息金额 21000 万元，债务本息偿付保障倍数 1.91，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## 3、项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿还的可靠性指标。

当项目收入下降 5%，相关测试数据如下：



项目	金额
收入金额	59052.95
成本金额	22136
可用于还本付息金额	36916.95
本息保障倍数	1.76

当项目收入下降 5%时，在在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 36916.95 万元，能够覆盖债券本息金额 40025 万元，债券本息偿付保障倍数 1.76 倍。

当项目成本上升 5%，相关测试数据如下：

项目	金额
收入金额	62161
成本金额	23242.8
可用于还本付息金额	38918.2
利息保障倍数	1.85

当项目成本上升 5%时，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 38918.2 万元，能够覆盖债券本息金额 21000 万元，债券本息偿付保障

倍数 1.85 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

### 三、总体评价结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证该债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

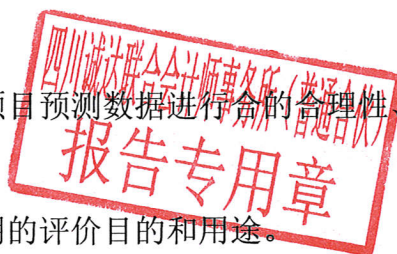
综上所述，我们认为，项目可以采取项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

### 四、使用限制

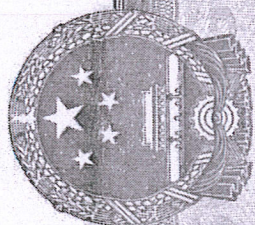
1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。







# 营业执照

统一社会信用代码

91511100207455184C



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  
管信息。

(副本)

名称 四川诚达联合会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

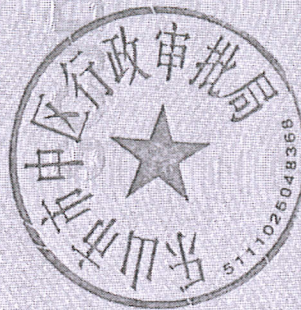
执行事务合伙人 杨镇玮

经营范围 审计会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立、清算等  
计业务，资产评估，会计、审计咨询服务（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）。

成立日期 2000年02月29日

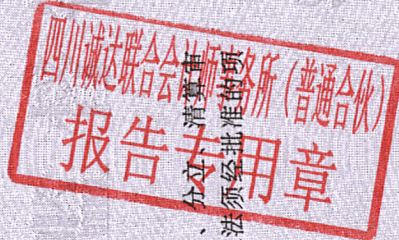
合伙期限 2000年02月29日至 长期

主要经营场所 乐山市市中区文星南街698号3楼28号



登记机关

2021 年 2 月 23 日

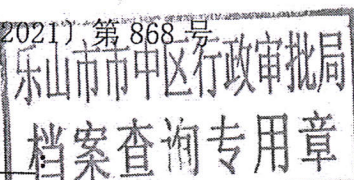




## 准予变更登记通知书

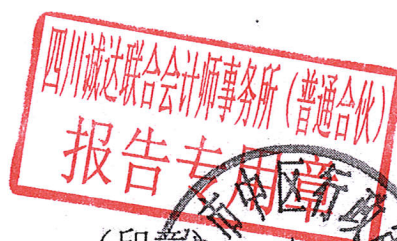
4

(乐中行政审批) 登记内变核字 (2021) 第 868 号



四川诚达联合会计师事务所(普通合伙)

经审查,提交的名称变更(原名称 乐山诚达联合会计师事务所(普通合伙)),变更后名称 四川诚达联合会计师事务所(普通合伙) )、出资方式变更、经营场所变更登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。

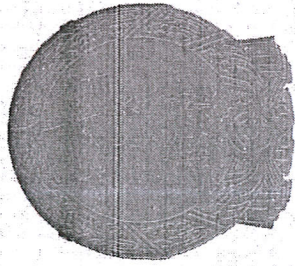


(印章)



(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记,企业凭此通知书办理有关手续,登记机关不再出具企业名称变更登记证明)





# 会计师事务所 执业证书

名称：四川诚达联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：杨镇玮

主任会计师：

经营场所：乐山市市中区文星南街698号3楼28号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：51110231

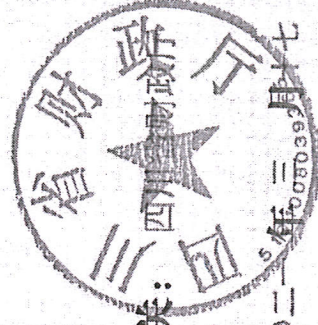
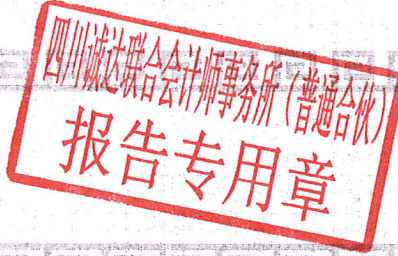
批准执业文号：川财注【1999】590号

批准执业日期：1999年12月30日

证书序号：0013337

## 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》。

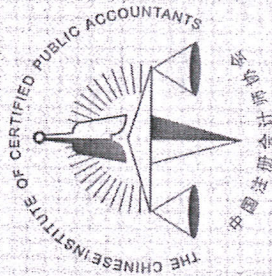


发证机关：

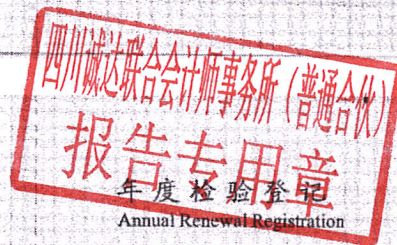
二〇〇二年三月七日

中华人民共和国财政部制

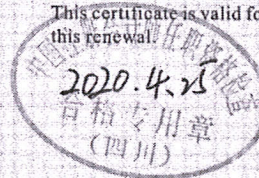




姓名 杨镇玮  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1986-10-14  
 Date of birth  
 工作单位 乐山诚达联合会计师事务所 (普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 51150219861014241B  
 Identity card No.



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:  
 No. of Certificate 511102312988

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

发证日期:  
 Date of Issuance 2015 年 06 月 05 日





2021.5.17

合格专用章  
(四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

代惠敏

Full name 性别 女

Sex

出生日期 1971-06-14


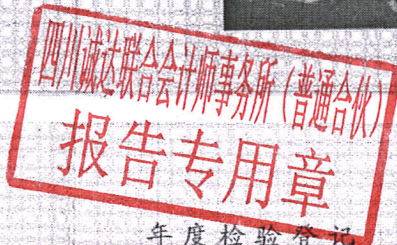
Date of birth

工作单位 乐山诚达联合会计师事务所

Working unit (普通合伙)

身份证号码 511121197106140205

Identity card No.

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:  
No. of Certificate 510100033034

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

发证日期:  
Date of Issuance 2001 年 03 月 15 日

2019.4.8

合格专用章  
(四川)

2020.4.25

合格专用章  
(四川)