

防伪编号：0282021010006057679

报告文号：川天一会审字（2021）第D-0004号

委托单位：蓬安县住房和城乡建设局

被审单位名称：蓬安县住房和城乡建设局

营业执照号码：11511125008782270W

事务所名称：四川天一会计师事务所有限责任公司

报告日期：2021-01-05

报备时间：2021-01-06 09:50

被审单位所在地：南充

签名注册会计师：黄崇云  
陈兰



防伪二维码

## 蓬安县住房和城乡建设局

### 蓬安县老广场片区和城中市场片区老旧小区改造及配套基础设施 建设项目（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

事务所名称：四川天一会计师事务所有限责任公司

事务所电话：15719409806

传 真：028-85011868

通 讯 地 址：四川省成都市武侯区领事馆路9号保利中心D座409-411号

电 子 邮 件：851897188@qq.com

事务所网址：http://www.sctianyi.net/

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具，报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询，请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话：028-85316767、028-85317676

防伪查询网址：http://www.scicpa.org.cn

蓬安县老广场片区和城中市场片区老旧小区改造  
及配套基础设施建设项目（一期）  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

川天一会审字（2024）第 D-0004 号

蓬安县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对蓬安县老广场片区和城中市场片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目（一期）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》。蓬安县住房和城乡建设局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。

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，认为蓬安县老广场片区和城中市场片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目（一期）可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行蓬安县老广场片区和城中市场片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目（一期）项目收益与融资自求平衡专项债券的方式，满足该项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本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所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·成都市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 01 月 05 日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 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）本项目平衡测算报告基于以下重要假设

- （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）项目可行性研究报告；
- （5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

根据我们对上述假设的证据的审核，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、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）项目平衡测算说明

##### 1、项目概况

本项目涉及蓬安县老广场片区（笔架山社区）、城中市场片区（东风路社区、建设南路社区）。主要建设内容包括：

- （1）老广场片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目（一期）



本项目主要建设内容包括改造老广场片区的团结小区、建设南路小区、新华书店小区、黄家大院小区、同济医院等 23 个老旧小区（143 栋楼，建筑面积约 17.63 万平方米，涉及住户 1578 户）的配套基础设施，主要包括改造老旧小区外配套道路面积约 38300 平方米，供水管网约 5800 米、供气管网约 7100 米，供电线路约 5500 米、通信线路约 6700 米，雨污管网约 9800 米等，改建停车位，农贸市场，便民服务中心，社区医疗服务中心，改造公房，以及照明、绿化、安防、健身设施等内容。改造老旧小区水电气管线约 30000 米，屋面防水约 16000 平方米，楼梯等公共区域修缮，其他配套基础设施，加装电梯等内容。

## （2）城中市场片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目（一期）

本项目主要建设内容包括城中市场片区的司法局小区、保险公司小区、产业小区、劳动小区、工商小区等 32 个老旧小区（224 栋楼，建筑面积约 26.22 万平方米，涉及住户 2232 户）的配套基础设施，主要包括改造老旧小区内外配套道路面积约 57000 万平方米，供水管网约 9100 米、供气管网约 8900 米，雨污管网约 14500 米、供电线路约 8200 米、通信管网 9200 米等；完善绿化面积约 10300 平方米，改建停车位、农贸市场、公房，新建便民服务中心、社区医疗服务中心，以及照明、健身设施、技防设备等内容。改造小区水电气管线约 46000 米，屋面防水约 21000 平方米，楼梯等公共区域修缮，其他配套基础设施，加装电梯等内容。

## 2、项目总投资

本项目总投资 42800.00 万元，其中包括：

### （1）工程费用 32597.77 万元；

其中主要包含：老广场片区、城中市场片区老旧小区改造及配套基础设施建筑安装等工程费用。

### （2）工程建设其他费 3174.75 万元；

其中主要包含：建设单位管理费、勘察费、设计、监理等费用。

### （3）基本预备费 5434.99 万元；

(4) 建设期融资利息 1568.00 万元；

融资利率按照 4.00% 计算，发行债券额度为 24500.00 万元。建设期融资利息为 1568.00 万元，运营期融资利息为 18032.00 万元，融资利息共计 19600.00 万元。

(5) 债券发行费用 24.50 万元。

债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 24.50 万元，以实际发行的承销协议为准。



### 3、资金筹措方式

本项目总投资为 42800.00 万元。资金来源于财政拨款、业主自筹和发行专项债券。其中：

(1) 财政拨款、业主自筹 18300.00 万元，占总投资的 42.76%。

(2) 计划发行专项债融资额度 24500.00 万元，占总投资的 57.24%。其中第一年发行 14700.00 万元、第二年发行 9800.00 万元。

### 4、收入预测评价

本项目收益来源主要为项目建成后的便民服务中心出租收入，配套用房、公房及社区医疗中心出租收入，老年人日间照料中心出租收入，农贸市场出租收入，停车场收入，广告收入，物管费及垃圾清运收入。

#### 4.1 便民服务中心出租收入

本项目拟规划建设便民服务中心共计 8700 平方米，采用出租方式经营管理。依据谨慎性原则出租单价按照 38.00 元/平方米/月、每三年上浮 8% 测算，出租率近期 75%、远期稳定在 95%。

#### 4.2 配套用房、公房及社区医疗中心出租收入

本项目拟规划建设配套用房、公房及社区医疗中心共计 12720 平方米，采用出租方式经营管理。依据谨慎性原则出租单价按照 30.00 元/平方米/月、每三年上浮 8% 测算，出租率近期 75%、远期稳定在 95%。

#### 4.3 老年人日间照料中心出租收入

本项目拟规划建设老年人日间照料中心共计 3300 平方米,采用出租方式经营管理。依据谨慎性原则出租单价按照 30.00 元/平方米/月、每三年上浮 8%测算,出租率近期 75%、远期稳定在 95%。

#### 4.4 农贸市场出租收入

本项目拟规划建设农贸市场共计 15280 平方米(其中:每个摊位尺寸 2m\*1m,按总建筑面积的 55%设置摊位面积、通道面积 35%、辅助面积 10%,摊位面积共计 8404 平方米),采用出租方式经营管理。依据谨慎性原则出租单价按照 36.00 元/平方米/月、每三年上浮 8%测算,出租率近期 75%、远期稳定在 95%。

#### 4.5 停车场收入

停车场收入包含:停车位收入和充电桩收入。

##### (1) 停车位收入

本项目拟规划车辆停车位共计 2547 个,停车收费价格参照《蓬安县城城区停车收费管理工作实施方案》,本项目根据谨慎性原则停车收费单价按 3.00 元/车次(每 5 年上涨 1 元),停车周转率为 3、每两年上浮 0.1,出租率近期 60%、远期稳定在 90%。

##### (2) 充电桩收入

本项目拟规划充电桩共计 120 个,根据查询目前最新的纯电动汽车电量大约在 70kwh-100kwh 之间。本项目根据谨慎性原则,预测每车平均充电电量为 60kwh,充电桩服务费为 0.60 元/kwh、每五年上浮 8%,周转率为 2、每三年增长 0.1,出租率近期 55%、远期稳定在 90%。

#### 4.6 广告收入

广告收入包含:路灯广告位收入、公交车站广告位收入、框架落地广告牌收入、道闸广告牌收入、电梯框架广告收入。

##### (1) 路灯广告位收入

本项目路灯广告牌共设置 380 个,出租单价按 0.24 万元/年/个进行测算,此后

每3年按5%上涨，出租率近期为60%、远期稳定在90%。

#### (2) 公交车站广告位收入

本项目公交车站广告位共设置5个，出租单价按3.60万元/年/个进行测算，此后每3年按5%上涨。

#### (3) 框架落地广告牌收入

本项目框架落地广告牌共设置24个，出租单价按1.80万元/年/个进行测算，此后每3年按5%上涨，出租率近期为60%、远期稳定在90%。

#### (4) 道闸广告牌收入

本项目道闸广告牌共设置14个，出租单价按3.60万元/年/个进行测算，此后每3年按5%上涨，出租率近期为60%、远期稳定在100%。

#### (5) 电梯框架广告收入

本项目电梯框架广告共设置60个（共计20套电梯、每套设置3个广告位），出租单价按0.18万元/年/个进行测算，此后每3年按5%上涨，出租率近期为60%、远期稳定在100%。

#### 4.7 物管费及垃圾清运费收入

本项目共计改造面积43.85万m<sup>2</sup>，涉及改造居民3810户。物管服务费按照总改造面积计算，物管服务价格参照“蓬安县发展和改革局关于进一步规范蓬安县住房前期物业服务收费政府指导价及有关问题的通知”，按照0.80元/月/平方米、每三年上浮5%测算；垃圾清运费按照改造户数计算，垃圾清运费价格参照“蓬安县生活垃圾处理费征收标准”按照5元/月/户、每三年上浮5%测算。

4.6 本项目增值税按销项税额抵减进项税额计算，城市维护建设税按当年增值税的7%计算，教育费附加按当年增值税的3%计算，地方教育费附加按当年增值税的2%计算，房产税按从租价12%计算，企业所得税税率25%。





项目收入及税金预测表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	年份	合计	运营期（年）																		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
一	运营收入		74092.59	2257.01	2525.43	2816.15	3100.57	3148.66	3440.24	3632.54	3632.54	3666.01	3835.31	4189.82	4189.82	4413.44	4413.44	4455.27	4991.83	5042.03	5042.03	5300.45
1	便民服务中心出租收入		8773.43	297.54	337.21	376.88	407.03	407.03	407.03	439.60	439.60	439.60	474.77	474.77	474.77	512.75	512.75	512.75	553.77	553.77	553.77	598.07
	单价（元/月.㎡）（每3年按上涨8%			38.00	38.00	38.00	41.04	41.04	41.04	44.32	44.32	44.32	47.87	47.87	47.87	51.70	51.70	51.70	55.83	55.83	55.83	60.30
	建筑面积		8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700
	出租率			75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	配套用房、公房及社区医疗中心出租收入		10126.87	343.44	389.23	435.02	469.83	469.83	469.83	507.41	507.41	507.41	548.00	548.00	548.00	591.85	591.85	591.85	639.19	639.19	639.19	690.33
	单价（元/月.㎡）（每3年按上涨8%			30.00	30.00	30.00	32.40	32.40	32.40	34.99	34.99	34.99	37.79	37.79	37.79	40.81	40.81	40.81	44.08	44.08	44.08	47.61
	建筑面积		12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720	12720
	出租率			75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	老年人日间照料中心出租收入		2627.25	89.10	100.98	112.86	121.89	121.89	121.89	131.64	131.64	131.64	142.17	142.17	142.17	153.54	153.54	153.54	165.83	165.83	165.83	179.09
	单价（元/月.㎡）（每3年按上涨8%			30.00	30.00	30.00	32.40	32.40	32.40	34.99	34.99	34.99	37.79	37.79	37.79	40.81	40.81	40.81	44.08	44.08	44.08	47.61
	建筑面积		3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300	3300
	出租率			75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	农贸市场出租收入		8028.89	272.29	308.59	344.90	372.49	372.49	372.49	402.29	402.29	402.29	434.47	434.47	434.47	469.23	469.23	469.23	506.77	506.77	506.77	547.31
	单价（元/月.㎡）（每3年按上涨8%			36.00	36.00	36.00	38.88	38.88	38.88	41.99	41.99	41.99	45.35	45.35	45.35	48.98	48.98	48.98	52.90	52.90	52.90	57.13
	建筑面积（㎡）每个摊位尺寸2m*1m，按总建筑面积的55%设置摊位面积、通道面积35%、辅助面积10%		8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404	8404
	出租率			75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	停车场收入		30674.41	675.46	790.67	928.18	1059.58	1101.24	1392.82	1441.61	1441.61	1475.08	1490.41	1844.92	1844.92	1903.30	1903.30	1945.14	2304.27	2354.57	2354.57	2422.65
5.1	停车位收入		24035.30	502.01	585.68	691.66	778.12	803.22	1070.96	1104.43	1104.43	1137.90	1137.90	1464.21	1464.21	1506.04	1506.04	1547.88	1857.45	1907.65	1907.65	1957.85
	单价（每5年上涨1元）			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	数量（个）		2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547	2547
	周转率（每两年上浮0.1）			3.00	3.00	3.10	3.10	3.20	3.20	3.30	3.30	3.40	3.40	3.50	3.50	3.60	3.60	3.70	3.70	3.80	3.80	3.90

	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
5.2	充电桩收入	6639.11	173.45	204.98	236.52	281.46	298.02	321.86	337.18	337.18	337.18	352.51	380.71	380.71	397.26	397.26	397.26	446.92	446.92	446.92	464.80
	充电桩数量(个)	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
	单价服务费(元/度)每5年上涨8%		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.76	0.76	0.76	0.76
	每车平均充电电量,kwh		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	周转率(每3年增长0.1)		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.20	2.20	2.20	2.30	2.30	2.30	2.40	2.40	2.40	2.50	2.50	2.50	2.60
	出租率%		55%	65%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6	广告收入	4210.50	135.36	154.92	174.48	203.74	210.17	210.17	220.68	220.68	220.68	231.71	231.71	231.71	243.30	243.30	243.30	255.46	255.46	255.46	268.23
6.1	路灯广告位收入	1730.18	54.72	63.84	72.96	86.18	86.18	86.18	90.49	90.49	90.49	95.02	95.02	95.02	99.77	99.77	99.77	104.76	104.76	104.76	110.00
	单价(元.年.个)(每3年上涨5%)		2400.00	2400.00	2400.00	2520.00	2520.00	2520.00	2646.00	2646.00	2646.00	2778.30	2778.30	2778.30	2917.22	2917.22	2917.22	3063.08	3063.08	3063.08	3216.23
	数量(个)	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380	380
	出租率(%)		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6.2	公交车站广告位收入	391.43	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	24.12
	单价(元.年.个)(每3年上涨5%)		36000.00	36000.00	36000.00	37800.00	37800.00	37800.00	39690.00	39690.00	39690.00	41674.50	41674.50	41674.50	43758.23	43758.23	43758.23	45946.14	45946.14	45946.14	48243.44
	数量(个)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6.3	框架落地广告牌收入	819.56	25.92	30.24	34.56	40.82	40.82	40.82	42.87	42.87	42.87	45.01	45.01	45.01	47.26	47.26	47.26	49.62	49.62	49.62	52.10
	单价(元.年.个)(每3年上涨5%)		18000.00	18000.00	18000.00	18900.00	18900.00	18900.00	19845.00	19845.00	19845.00	20837.25	20837.25	20837.25	21879.11	21879.11	21879.11	22973.07	22973.07	22973.07	24121.72
	数量(个)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	出租率(%)		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6.4	道闸广告位收入	1045.34	30.24	35.28	40.32	47.63	52.92	52.92	55.57	55.57	55.57	58.34	58.34	58.34	61.26	61.26	61.26	64.32	64.32	64.32	67.54
	单价(元.年.个)(每3年上涨5%)		36000.00	36000.00	36000.00	37800.00	37800.00	37800.00	39690.00	39690.00	39690.00	41674.50	41674.50	41674.50	43758.23	43758.23	43758.23	45946.14	45946.14	45946.14	48243.44
	数量(个)	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	出租率(%)		60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
6.5	电梯框架广告收入	224.00	6.48	7.56	8.64	10.21	11.34	11.34	11.91	11.91	11.91	12.50	12.50	12.50	13.13	13.13	13.13	13.78	13.78	13.78	14.47
	单价(元.年.个)(每3年上涨5%)		1800.00	1800.00	1800.00	1890.00	1890.00	1890.00	1984.50	1984.50	1984.50	2083.73	2083.73	2083.73	2187.91	2187.91	2187.91	2297.31	2297.31	2297.31	2412.17
	数量(个)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	出租率(%)		60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
7	物管费及垃圾清运费收入	9651.24	443.82	443.82	443.82	466.01	466.01	466.01	489.31	489.31	489.31	513.78	513.78	513.78	539.47	539.47	539.47	566.44	566.44	566.44	594.76
7.1	物管费收入	9154.13	420.96	420.96	420.96	442.01	442.01	442.01	464.11	464.11	464.11	487.31	487.31	487.31	511.68	511.68	511.68	537.26	537.26	537.26	564.13
	单价(元/月.㎡)每3年上浮5%		0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93	0.93	0.93	0.97	0.97	0.97	1.02	1.02	1.02	1.07
	建筑面积,万.㎡	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85	43.85
7.2	垃圾清运费收入	497.11	22.86	22.86	22.86	24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.79	27.79	27.79	29.18	29.18	29.18	30.63
	单价(元/月.户)每3年上浮5%		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70
	户数	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810	3810
二	税金及附加	4921.13	120.28	136.32	152.36	164.55	164.55	164.55	177.71	177.71	177.71	191.93	191.93	191.93	207.28	207.28	207.28	493.70	585.51	585.51	623.02
1	应交增值税	1227.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税(增值税×7%)	85.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加(增值税×3%)	26.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加(增值税×2%)	24.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产租赁税(从出租计征按12%计算)	3546.77	120.28	136.32	152.36	164.55	164.55	164.55	177.71	177.71	177.71	191.93	191.93	191.93	207.28	207.28	207.28	223.87	223.87	223.87	241.78



## 5、项目成本预测

根据项目实施单位提供的相关资料以及可行性研究报告，预测项目运营期内经营成本与费用为：

### 5.1 动力费

动力费按运营收入的 5%测算。

### 5.2 人员工资及福利费

结合项目运营期间需要，职工认定人数为 75 人，职工工资结合当地的工资及薪金水平统筹考虑，按照人均年工资及福利 3.60 万元，每年上浮 3%测算。

### 5.3 修缮费

修缮费即对项目相关设施的日常维护费，按折旧摊销额的 8%计算。

### 5.4 其他费用

包括管理费用和营销费用，管理费用按运营收入的 2%计算；营销费用按照运营收入的 2%计算。

### 5.5 折旧摊销费

项目固定资产折旧按照 25 年计提，残值率为 5%。

### 5.6 相关税费

本项目缴纳的相关税费包括城市维护建设税、教育费及地方教育附加，分别按增值税的 7%、5%计取，房产税按从租价 12%计算。

### 5.7 利息

本项目发债 24500.00 万元，其中：第一年发行 14700.00 万元、第二年发行 9800.00 万元，融资利率为 4.00%，融资期限为 20 年。运营期融资利息为 18032.00 万元。

项目总成本费用预测表（金额单位：人民币万元）

序号	年份 项目	合计	运营期（年）																		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	人员工资及福利费	6781.55	270.00	278.10	286.44	295.04	303.89	313.00	322.39	332.07	342.03	352.29	362.86	373.74	384.96	396.50	408.40	420.65	433.27	446.27	459.66
1.1	人数（人）		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
1.2	工资、补贴标准（元/人·年）每年上浮3%		36000.00	37080.00	38192.40	39338.17	40518.32	41733.87	42985.88	44275.46	45603.72	46971.83	48380.99	49832.42	51327.39	52867.21	54453.23	56086.83	57769.43	59502.51	61287.59
2	动力费(运营收入的5%计算)	3704.63	112.85	126.27	140.81	155.03	157.43	172.01	181.63	181.63	183.30	191.77	209.49	209.49	220.67	220.67	222.76	249.59	252.10	252.10	265.02
3	修缮费(折旧额的8%计算)	2280.36	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02
4	管理费用(运营收入的2%计算)	1481.85	45.14	50.51	56.32	62.01	62.97	68.80	72.65	72.65	73.32	76.71	83.80	83.80	88.27	88.27	89.11	99.84	100.84	100.84	106.01
5	营销费用(运营收入的2%计算)	1481.85	45.14	50.51	56.32	62.01	62.97	68.80	72.65	72.65	73.32	76.71	83.80	83.80	88.27	88.27	89.11	99.84	100.84	100.84	106.01
6	经营成本(1+2+3+4+5)	15730.25	593.15	625.41	659.92	694.11	707.29	742.64	769.34	779.01	791.99	817.49	859.96	870.85	902.18	913.73	929.39	989.94	1007.07	1020.07	1056.72
7	折旧费	28504.55	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24
8	利息支出	18032.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	392.00
8.1	专项债券利息支出	18032.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	392.00
9	总成本费用合计 (6+7+8)	62266.80	3073.39	3105.65	3140.16	3174.35	3187.52	3222.88	3249.58	3259.25	3272.23	3297.73	3340.20	3351.09	3382.42	3393.97	3409.63	3470.17	3487.31	3500.31	2948.96



6、项目损益预测表（金额单位：人民币万元）

序号	年份 项目	合计	运营期（年）																		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	本项目运营收入	74092.59	2257.01	2525.43	2816.15	3100.57	3148.66	3440.24	3632.54	3632.54	3666.01	3835.31	4189.82	4189.82	4413.44	4413.44	4455.27	4991.83	5042.03	5042.03	5300.45
2	税金及附加	4921.13	120.28	136.32	152.36	164.55	164.55	164.55	177.71	177.71	177.71	191.93	191.93	191.93	207.28	207.28	207.28	493.70	585.51	585.51	623.02
3	总成本费用	62266.80	3073.39	3105.65	3140.16	3174.35	3187.52	3222.88	3249.58	3259.25	3272.23	3297.73	3340.20	3351.09	3382.42	3393.97	3409.63	3470.17	3487.31	3500.31	2948.96
4	利润总额	6904.66	-936.66	-716.54	-476.36	-238.32	-203.42	52.81	205.25	195.58	216.07	345.66	657.69	646.81	823.73	812.18	838.35	1027.96	969.21	956.21	1728.47
5	税前弥补亏损							52.81	205.25	195.58	216.07	203.42									
6	未弥补亏损		-936.66	-1653.21	-2129.57	-2367.89	-2571.31	-2518.50	-2313.25	-2117.68	-1901.61	-1555.95	-898.26	-251.46	572.27	1384.45	2222.80	3250.76	4219.97	5176.19	6904.66
7	应税所得额	8602.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	142.24	657.69	646.81	823.73	812.18	838.35	1027.96	969.21	956.21	1728.47
8	所得税（25%）	2150.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35.56	164.42	161.70	205.93	203.04	209.59	256.99	242.30	239.05	432.12
9	项目税后利润	4753.95	-936.66	-716.54	-476.36	-238.32	-203.42	52.81	205.25	195.58	216.07	310.10	493.27	485.10	617.80	609.13	628.77	770.97	726.91	717.16	1296.35
10	净利润	4753.95	-936.66	-716.54	-476.36	-238.32	-203.42	52.81	205.25	195.58	216.07	310.10	493.27	485.10	617.80	609.13	628.77	770.97	726.91	717.16	1296.35
11	未分配利润		-936.66	-1653.21	-2129.57	-2367.89	-2571.31	-2518.50	-2313.25	-2117.68	-1901.61	-1591.51	-1098.24	-613.14	4.66	613.79	1242.56	2013.52	2740.43	3457.59	4753.95

7、息前净现金流量测算表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	合计	运营期（年）																		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	净利润	4753.95	-936.66	-716.54	-476.36	-238.32	-203.42	52.81	205.25	195.58	216.07	310.10	493.27	485.10	617.80	609.13	628.77	770.97	726.91	717.16	1296.35
2	折旧及摊销	28504.55	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24	1500.24
3	利息支出	18032.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	392.00
4	息前现金流量 (1+2+3)	51290.49	1543.58	1763.70	2003.88	2241.92	2276.82	2533.05	2685.49	2675.82	2696.31	2790.34	2973.51	2965.34	3098.04	3089.37	3109.00	3251.21	3207.15	3197.40	3188.59
5	累计息前 现金净流量	—	1543.58	3307.27	5311.15	7553.07	9829.89	12362.94	15048.42	17724.24	20420.55	23210.88	26184.39	29149.73	32247.77	35337.14	38446.14	41697.35	44904.50	48101.90	51290.49

### （三）应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 24500.00 万元，计划第一年发行 14700.00 万元、第二年发行 9800.00 万元，发行期限 20 年，预计发行利率 4.00%/年。本项目息前净现金流量为 51290.49 万元，专项债券还本付息金额为 44100.00 万元，本息覆盖倍数为 1.16。其中：净利润加上各期发生的非付现成本即可得出各期现金净流量。各年固定资产折旧费、无形资产摊销费属于非付现成本，用于资金测算平衡的净现金流量为息前净现金流量，因此净利润加上各期发生的非付现成本得出的现金净流量应加上各年支付的利息，得出息前净现金流量。

即专项债券融资的还款资金=当年净利润+运营期债券财务费用及项目折旧摊销。

项目专项债券还本付息表（金额单位：人民币万元）

[illegible]





3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	25327.20	17472.80	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-980.00	-15680.00	-10192.00	268.00
3.1	现金流入	25327.20	17472.80																				42800.00
3.1.1	项目资本投入	10627.20	7672.80																				18300.00
3.1.2	建设投资借款																						
3.1.3	流动资金借款																						
3.1.4	债券资金流入	14700.00	9800.00																				24500.00
3.1.5	市场化融资流入																						0.00
3.1.6	其他流入																						
3.2	现金流出	602.70	989.80	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	15680.00	10192.00	44124.50
3.2.1	各种利息支出	588.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	392.00	19600.00
3.2.2	偿还债券本金流出																				14700.00	9800.00	24500.00
3.2.3	偿还市场化融资本金流出																						0.00
3.2.4	其他流出	14.70	9.80																				24.50
4	净现金流量 (1+2+3)	0.00	0.00	563.58	783.70	1023.88	1261.92	1296.82	1553.05	1705.49	1695.82	1716.31	1810.34	1993.51	1985.34	2118.04	2109.37	2129.00	2271.21	2227.15	-12482.60	-7003.41	8758.49
5	累计盈余资金	0.00	0.00	563.58	1347.27	2371.15	3633.07	4929.89	6482.94	8188.42	9884.24	11600.55	13410.88	15404.39	17389.73	19507.77	21617.14	23746.14	26017.35	28244.50	15761.90	8758.49	

## 二、总体评价结论

1、本项目拟以发行专项债券的方式对外融资 24500.00 万元，假设融资成本为 4.00%的情况下，截止融资存续期最后一年，息前净现金流量为 51290.49 万元，总体融资本息和为 44100.00 万元。

2、蓬安县老广场片区和城中市场片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目（一期）收益为项目建成后运营产生的现金流入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.16 倍。

3、蓬安县老广场片区和城中市场片区老旧小区改造及配套基础设施建设项目（一期）以项目建成后运营收入为资金来源，待本项目全部 24500.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 8758.49 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

## 三、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。



成都市武侯区证照公示系统: <http://z.cdwh.gov.cn> 查询代码:



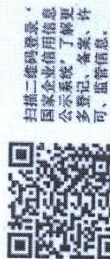
0226657MC



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
915100007232213766



扫描二维码登录  
国家企业信用信息公示  
公示系统, 了解更  
多登记、备案、许  
可、监管信息。

名称 四川天一会计师事务所有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 黄崇云

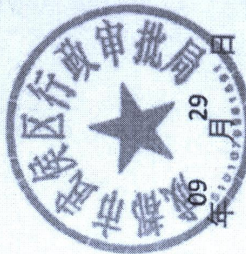
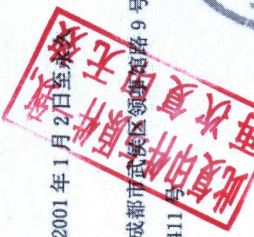
注册资本 (人民币) 壹佰万元

成立日期 2001年1月2日

营业期限 2001年1月2日至长期

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; 办理企业分立、合并、清算事宜中的审计业务; 出具有关的报告; 提供会计年度财务决算审计; 代理记账; 担任企业常年会计顾问; 司法会计鉴证; 提供会计管理咨询; 办理企业投资项目可行性研究中的有关业务; 国家法律、法规规定的其它业务。(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)。

住所 成都市武侯区锦城大道9号3栋3单元4层411号



登记机关

2019

09月29日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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。

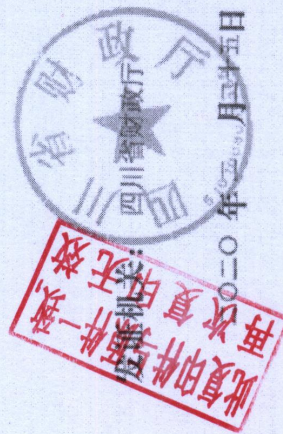
国家市场监督管理总局监制



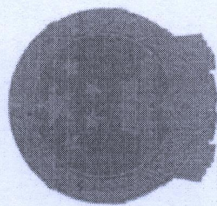
证书序号: 0008113

## 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 四川天一会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010083

批准执业文号: 川财注【2000】90号

批准执业日期: 1999年12月30日





证书编号: 510501581685  
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 02 月 21 日  
Date of Issuance /y /m /d

### 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.



姓名: 黄福云  
Sex: 男  
Date of birth: 1983-01-07  
Working unit: 四川天华会计师事务所有限责任公司  
Identity card No.: 510125585101001

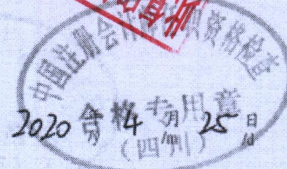




年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

再次复印无效  
此复印件与原件一致



证书编号: 510100332634  
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: 2014 年 01 月 22 日  
Date of Issuance



姓名: 陈兰  
Full name  
性别: 女  
Sex  
出生日期: 1982-08-05  
Date of birth  
工作单位: 四川天一会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码: 510602198208050028  
Identity card No.

