

顺庆区西城片区老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

四川立诚会计师事务所有限公司

川立会其他字[2021]第 047 号



防伪编号: 0282021040145296802
报告文号: 川立会其他字[2021]第047号
委托单位: 南充市顺庆区人民政府西城街道办事处
被审单位名称: 南充市顺庆区人民政府西城街道办事处
营业执照号码: 11511302738310830H
事务所名称: 四川立诚会计师事务所有限公司
报告日期: 2021-04-25
报备时间: 2021-04-25 11:47
被审单位所在地: 南充
签名注册会计师: 李进
李杰英



防伪二维码

南充市顺庆区人民政府西城街道办事处
顺庆区西城片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告



传

事务所名称: 四川立诚会计师事务所有限公司
事务所电话: 028-62673885
真: 028-62673885
通讯地址: 成都市青羊区鼓楼南街117号世界贸易中心A座18层A号
电子邮箱: 751414973@qq.com
事务所网址: www.lccpa.cn

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>

目录

一、项目基本情况.....	2
(一) 专项规划概况.....	2
1. 项目规划.....	2
2. 项目公益性.....	5
3. 项目产生的经济效益和社会效益.....	5
(二) 项目情况.....	7
1. 参与主体.....	7
2. 项目概况.....	7
二、投资估算及资金筹措方案.....	8
(一) 投资估算.....	8
1. 编制依据及原则.....	8
2. 项目总投资.....	11
(二) 资金筹资方案.....	12
1. 资金来源.....	12
2. 项目实施计划.....	12
(三) 资金使用与筹措计划.....	12
三、评价要素.....	13
(一) 财务评价依据.....	13
(二) 财务评价假设.....	13
1. 一般假设.....	13
2. 特殊假设.....	13
(三) 资金充足性.....	14
1. 运营期资金来源.....	14
2. 项目支出.....	18
3. 偿债计划表.....	19
4. 融资平衡表.....	20
5. 压力测试.....	20
(四) 资金稳定性.....	20
四、风险分析.....	21
五、总体评价.....	22
六、其他说明.....	23
附表：.....	23
附表 1 运营期资金来源估算明细表.....	25
附表 2 增值税及附加税计算表.....	26
附表 3 运营期损益表.....	28
附表 4 运营期成本支出估算明细表.....	29
附表 5 偿债计划表.....	30
附表 6 资金测算平衡表.....	31



四川立诚会计师事务所有限公司

SICHUAN LICHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

川立会其他字[2021]第 047 号

顺庆区西城片区老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

南充市住房和城乡建设局：

我们接受南充市住房和城乡建设局委托，对顺庆区西城片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项债券评价报告。

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》。发行人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，我们对基本假设是否实现不提供任何保证。

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。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。

本次总体评价仅供发行人本次申请发行顺庆区西城片区老旧小区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为发行人申请发行顺庆区西城片区老旧小区改造项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的该项目，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。

除特别说明外，本报告金额单位为万元。

一、项目基本情况

(一)专项规划概况

1.项目规划

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和公共服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

2019年以来，住建部、发改委、财政部印发《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》，全面推进城镇老旧小区改造。所谓老旧小区，是指建成于2000年以前、公共设施落后、影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。

住建部数据显示，全国共有老旧小区近16万个，涉及居民上亿人，超过4200万户，建筑面积约为40亿平方米。老旧小区多分布在城区中心位置，受历史条件和成本限制，拆迁的难度大，进行改造成为提升居住品质的最优选择。

2020年4月14日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，要求落实落细今年以来出台的支持企业政策措施，助力企业渡难关；确定加大城镇老旧小区改造力度，推动惠民生扩内需等。会议指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。今年各地计划改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户，比去年增加一倍，重点是2000年底前建成的住宅区。

国务院总理李克强2020年6月19日主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件。会议指出：加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，是重大民生工程和发展工程。会议确定：重点改造建设小区水电气路及光纤等配套设施，有条件的可加装电梯，配建停车设施。促进住户户内改造并带动消费。

2020年7月20日，国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）要求按照党中央、国务院决策部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式转型，促进经济高质量发展。《意见》要求，明确城镇老旧小区改造任务，重点改造2000年底前建成的老旧小区。改造内容可分为基础类、完善类、提

升类3类，各地因地制宜确定改造内容清单、标准。科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划。养老、卫生、托育等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造规划、计划有效对接，同步推进实施。《意见》明确提出以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

国家发展和改革委员会《关于印发中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法的通知》（发改投资规〔2019〕1035号）明确指出：小区内的道路、供排水、供电、供气、供暖、绿化、照明、围墙、垃圾收储等基础设施，小区的养老抚幼、无障碍、便民等公共服务设施，与小区直接相关的道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）等城镇基础设施项目都可纳入改造范围。

为了认真贯彻中央关于全面推进城镇老旧小区改造的政策方针，2020年9月，四川省人民政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号），《实施意见》明确了2020年、2022年和“十四五”期末城镇老旧小区改造的三个时间任务节点。

2020年全省新开工改造城镇老旧小区4193个46万户，开展40个省级试点示范；至2022年，全省基本形成城镇老旧小区改造的制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，力争基本完成我省2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

实际上，四川省老旧小区改造任务繁重：近年来，四川省先后指导成都、绵阳、攀枝花等地先试先行，并在全省开展了城镇老旧小区摸底调查，据统计，四川省有近2.2万个老旧小区，涉及房屋10万余栋，建筑面积2亿平方米，居民约200余万户、600多万人，这些老旧小区不同程度地存在基础设施老化、功能缺失、配套不完善等问题，亟需加以解决。

除了《实施意见》，四川省还出台了相关配套政策。“四川省逐步探索建立了四川省城镇老旧小区改造从顶层设计到落地实施的全过程管理机制，构建了‘五个一’的制度体系，初步形成具有四川省特色的老旧小区改造模式。”

一个实施意见。省政府印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，明确了城镇老旧小区改造的总体要求、主要任务、组织实施与资金合理分担机制，完善了配套政策并强化了组织保障，为有序推动城镇老旧小区改造工作提供了有力支撑。

一组技术标准。组织编制了《四川省城镇老旧小区改造技术导则》《四川省城镇老旧小区专项改造规划编制大纲》等技术标准，明确了编制要求，强化了技术指导。目前已下发全省各地，为科学推进城镇老旧小区改造工作奠定了坚实基础。

一本工作手册。组织编印了《四川省城镇老旧小区改造工作手册》，明确城镇老旧小区改造工作的步骤、流程与职责分工，为规范有序推进城镇老旧小区改造工作提供了有力保障。

一套数据信息系统。建立了四川省城镇老旧小区数据信息系统，为全省老旧小区改造项目申报、动态监控、数据分析提供了支撑，目前该系统正在进行最后测试，日前即可投入使用。

一批试点示范项目。会同发展改革委、财政厅在全省范围内遴选了40个老旧小区改造试点示范项目，省级财政给予了1.2亿元资金支持，重点探索老旧小区改造在统筹协调、资金筹措、项目推进、政策保障、长效治理等方面的体制机制，努力形成可复制、可推广的经验做法。

2020年8月4日，为高效、规范推进我省城镇老旧小区改造工作，切实改善城镇老旧小区人居环境，提高居民生活品质，推动完整社区建设，四川省住房和城乡建设厅特制定了《四川省城镇老旧小区改造技术导则》并正式印发。《导则》提出，老旧小区，指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含独栋住宅楼），重点改造2000年底前建成的老旧小区。

根据全省排查摸底统计，四川有2.2万个老旧小区，涉及房屋10万栋，建筑面积2.2亿平方米，涉及239万户、约620万人，占四川全省城市(县级)常住人口五分之一左右。

作为一个人口大省，四川省大力推进城镇老旧小区改造的战略部署，对于践行科学发展观、构建社会主义和谐社会、切实解决民生问题具有重大意义。

2.项目公益性

本项目系具有一定收益的公益性项目。根据本项目的建设内容可知，本项目符合有关项目收益与融资自求平衡专项债券重点支持领域的要求。

本项目公益性论证具体如下：

(1) 落实我国城镇老旧小区改造民生工程

项目实施是落实党的十九大、我国 2020 年政府工作报告和 2020 年国务院常务会议关于我国老旧小区改造这项民生工程的重要举措，本项目符合《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）、四川省《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》等国家和地方政策中对于老旧小区改造范围和改造内容的要求。

(2) 建立智能化、信息化社区便民生活服务体系

建立智能化、信息化社区便民生活服务体系。社区便民服务涉及范围广，既有有偿服务，也有无偿服务，必须借助现代信息化、智能化技术，建立社区服务网络，运用智能化电子工具，为需要帮助的老人、儿童、残疾人、优抚对象提供所需的应急服务，同时培养专业化社区服务队伍，推动社区服务业产业化发展，建成现代化社区居民生活服务体系，同时，建立社区公共安全防护体系。

3.项目产生的经济效益和社会效益

(1) 社会效益

1) 项目建设是改善项目所在小区人居环境的需要

老旧小区多数规模不大，环境差，已成为制约城市发展、影响社会和谐的一个直观因素，政府每年花一定财力、物力进行小区出新，治标不治本，不能从根本上改变硬件设备不足等问题。

项目小区内“三线”乱拉，停车混乱，公共设施破损、消火栓布点不足、照明设施缺乏等问题，对当地居民的生活造成不便。

本项目将在交通设施、照明设施、安全设施、服务设施、运动设施、美化工程等方面对小区内进行改造，以干净小区、整洁小区、

平安小区、有序小区作为改造目标，优化房屋建筑本体和小区内的公共区域，完善小区内的公建配套和公共设施，为小区居民提供一个环境优美、设施齐全的活动区

域。这将有效改善该小区的人居环境，又能为小区居民提供充足的公共活动空间，进一步提升居民对小区的归属感。

项目的实施不仅可以一定程度上缓解居民住房的改善性需求,提高生活质量，同时对老旧小区改造，将完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象。

2) 项目建设有利于城市的可持续发展

我国现处于城市化的加速阶段，大部分城市已实行新增土地供应总量控制，新增建设用地越来越少，面对日益紧张的土地资源和沉重的环境压力，中央城市工作会议提出要树立“精明增长”、“紧凑城市”的理念，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变。面对城市发展思路的转变，这就需要通过大规模城市更新来对存量空间资源进行潜力挖掘和优化调整，通过优化城市空间结构、提升城市环境、凸显城市文化等方面着手，盘活有限的土地资源，为城市注入新的活力、为产业提供发展空间，从而实现城市“质”的转变。

老旧小区处于城市中心的关键位置，却又存在环境污染、管理落后、车位紧张、绿地面积不足、设施不足等问题，一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整个城市品质的提升和城市的可持续发展。为此，对城市老旧小区进行城市更新改造势在必行。

老旧小区改造是在保持原有建筑、文化的基础上因地制宜进行修复，能够有效改善城市核心区内老旧小区的环境，合理利用土地资源，对公共设施应进行补偿式增加，释放或重构的公共空间催生城市创造力，从而促进城市的可持续发展。

3) 项目的建设是改善城市面貌、提高城市形象，促进经济社会发展的需要

老旧小区普遍存在着年久失修、基础设施老化、环境秩序较差、雨污未分流、信息智能化服务水平落后等问题，亟待更新建设以凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。

项目建设能使城市基础设施建设得到快速发展，城市环境卫生质量得到显著改善，生态与居住环境得到不断优化，城市管理与服务能力得到整体提升，居民健康卫生水平得到明显提高，彻底改变城市脏、乱、差的面貌，使城市成为水碧、天蓝、地绿，干净、整洁、有序，人与自然和谐统一，社会与经济协调发展，具有可持续发展

潜力与实力的卫生城市，让老百姓生活得更加安逸、舒心。

根据四川省人民政府办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63号）文件，合理安排老旧小区改造年度计划和任务，根据调查摸底情况，按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则，区分轻重缓急，统筹安排符合条件老旧小区的改造时序，重点解决老旧小区基础设施的更新改造、完善公共服务设施的建设，改造提升与小区直接相关的城镇基础设施，有利于保持良好的市容市貌，有利于提升市民的生活品质。

4) 项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要

老旧小区的改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。老旧小区改造，使居民享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

综上所述，本项目的建设有利于改善老旧小区群众居住环境，有利于构建和谐社会，因此，本项目的社会效益显著。

(2) 经济效益分析

通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到或好于行业的基准指标。项目能实现融资自求平衡，项目收益较好。

(二)项目情况

1.参与主体

实施机构：南充市住房和城乡建设局。

项目业主：南充市顺庆区人民政府西城街道办事处。

2.项目概况

项目总投资 53856.00 万元，本项目主要改造范围及内容规模：

(1) 项目改造范围

项目估算投资约 53856.00 万元，本项目包含西城片区 29 个老旧小区改造，项目共有 113 栋住宅楼，建筑面积 622781 平方米，涉及居住共 10773 户。

(2) 项目改造内容

主要改造内容：改造小区道路 78530 平方米，重新规划小区停车位 2100 个，新增更换小区排水管网 91270 米，新建新能源汽车充电设施 320 个，改建养老抚幼设施 35 个，垃圾分类处理试点 480 个，便民市场 9 个，日间照料中心 28 个，视频监控 1213 个等。

改造小区建筑物明细详见下表：

改造小区建筑物明细表							
序号	小区名称	涉及户数（户）	小区内楼栋数（栋）	建成时间	总建筑面积（m ² ）	房屋性质	居民改造意愿
1	万泰小区、运输公司宿舍、长生巷 47 号（117 号）、大西街 87 号、四贵坊、药王街 8 号小区、党校园区、筒子楼小区、教师公寓、富民路 29 号	824			9646		愿意
2	团结巷小区、人南公寓、财贸小区、工商宿舍	548			49000		愿意
3	西门坝街 118 号	1185	13	1997	37440	商品房	愿意
4	红花街	1130	26	1996	67800	商品房	愿意
5	大北街	2358	52	1994	129100	商品房	愿意
6	南充市中城片区、西城片区	1897			131000		愿意
7	内小北街、小康巷、丁香街、府街、史家巷、科苑街、富民街	1706			119000		愿意
8	长生巷、华光巷、绿阳巷、	1125	22	1984-1999	79795	商品房	愿意
		10773	113		622781		

二、投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）编制依据

1) 工程建设费

①国家计委等部委印发的《建设项目可行性研究报告编制内容深度规定》；

②国家发展与改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号）；

③中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC-2015；

④《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

⑤《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015）；

⑥《四川省工程造价信息》2019年12期；

⑦《四川省建设工程工程量清单计价管理办法》，并参照当地材料市场价格及近年来已建同类工程造价进行估算；

⑧四川省住房和城乡建设厅关于贯彻《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》的通知（川建造价发[2018]405号）；

⑨四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发[2019]181号）；

⑩《建设工程造价咨询规范》（GB/T 51095-2015）；

⑪《四川省发展和改革委员会放开部分服务收费有关事项的通知》（川发改价格[2015]769号）；

⑫项目业主提供的可行性研究报告的外部条件和资料；

2) 工程建设其他费

①土地购置费

项目不涉及土地购置费。

②建设单位管理费

包括建设单位开办费和建设单位经费（含业务车船费、必要的人员培训费、竣工验收费），依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）的相关规定计算。

③工程监理费

主体工程的监理费用，按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），实行市场调节价，参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]500号）取费。

④前期工作咨询费

项目可行性研究费用按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015] 299 号），实行市场调节价，参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕 1283 号）计取。

⑤勘察费、设计费

本项目勘察费、设计费含初步设计、施工图设计及施工图审查费等，按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015] 299 号），参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕 10 号）计取。

⑥环境影响评价费

含环境影响评价编制费、评审费、检测费、评估费共四项，按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015] 299 号），参考《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）计取。

⑦劳动安全卫生评审费、场地准备及临时设施费、工程保险费

以上三项收费按照中华人民共和国建设部颁布的《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164 号）规定计算。劳动安全卫生评审费按照建设项目所在省(市、自治区)劳动行政部门规定的标准计算，也可按第一部分工程费用的 0.1%—0.5%计列。场地准备及临时设施费一般可按第一部分工程费用的 0.5%—2.0%计列。工程保险费按第一部分工程费用的 0.3%—0.6%计算。

⑧工程招标费用

包括工程招标代理费、工程量清单编制费等，按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015] 299 号），实行市场调节价，参考《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）计取。

⑨施工图审查费

按照《国家发展改革委关于降低部分建设收费标准规范收费行为等有关问题的通知》发改价格[2011]534 号，按照建筑面积计费的，其收费标准应不高于 2 元/平方米。本项目施工图审查费按照建筑面积，按 1.8 元/平方米计取。

⑩水土保持影响评价费

根据《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》保监〔2005〕

22 号，包括水土保持方案编制、水土保持监理、水土保持监测、水土保持设施验收技术评估报告编制和水土保持技术文件技术咨询服务费用。

⑪工程造价咨询费

包括工程概算、预算（招标控制价或标底）、中期付款、竣工结算、工程量清单编制等，取费标准参考《四川省工程造价咨询服务收费标准（川价发 2008-141 号文件）。

3) 预备费

预备费包括基本预备费和涨价预备费，本项目只计算基本预备费，涨价预备费暂不提取，基本预备费按工程费用及工程建设其他费之和的 5%计取。

4) 建设期利息

项目共发行债券 40390.00 万元，2022 年发行债券 20000.00 万元，2023 年发行债券 20390.00 万元，发债利息 3.20%，建设期利息预计 1932.48 万元。

5) 发行费用

按发行债券的 0.10% 计算，本项目预计发行债券 40390.00 万元，发行费用预计 40.39 万元。



(2) 编制原则

- 1) 实事求是原则。
- 2) 合理利用资源，效益最高原则。

2. 项目总投资

经测算，项目总投资为 53856.00 万元，其中：

工程费用 46638.60 万元，占项目总投资的 86.60%；

工程建设其它费用 2773.90 万元，占项目总投资的 5.15%；

预备费 2470.63 万元，占项目总投资的 4.59%；

建设期债券利息及发行费用 1972.87 万元（其中包含建设期债券利息 1932.48 万元，债券发行费 40.39 万元），占项目总投资的 3.66%。估算总投资明细详见下表。

项目总投资估算表

序号	名称	单位	数据	备注
1	总投资	万元	53,856.00	
1.1	建设投资	万元	46,638.60	

1.2	工程建设其他费用	万元	2,773.90	
1.3	预备费用	万元	2,470.63	
1.4	建设期债券利息	万元	1,932.48	
1.5	发行费用	万元	40.39	
2	资金筹措方案	万元	53,856.00	
2.1	项目资本金	万元	13,466.00	
2.2	发行债券	万元	40,390.00	

(二)资金筹资方案

1.资金来源

项目资本金 13466.00 万元，占项目总投资的 25.00%，项目资本金来源于地方财政。

本项目拟计划发行项目收益专项债券 40390.00 万元，占项目总投资的 75.00%，发行期限 10 年。

2.项目实施计划

本项目计划建设期限 24 个月，从 2021 年 7 月至 2023 年 6 月。

- (1) 项目前期准备工作：2021 年 7-8 月全部完成；
- (2) 土建、安装及室外总图工程施工：2021 年 9 月-2023 年 5 月；
- (3) 试运营、竣工验收并交付使用：2023 年 6 月。

(三)资金使用与筹措计划

资金使用与筹措计划如下：

资金分年度使用计划

序号	项目	占总投资比例	合计	建设期		
				2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年
1	总投资	100.00%	53,856.00	5,100.00	25,100.00	23,656.00
1.1	建设投资	96.34%	51,883.13	5,100.00	24,440.00	22,343.13
1.2	建设期债券利息及发行费用	3.66%	1,972.87	-	660.00	1,312.87
1.3	流动资金	0.00%	-	-	-	-
1	资金筹措	100.00%	53,856.00	5,100.00	25,100.00	23,656.00
1.1	地方财政	25.00%	13,466.00	5,100.00	5,100.00	3,266.00
1.2	发行债券	75.00%	40,390.00		20,000.00	20,390.00
3	支出金额	100.00%	53,856.00	5,100.00	25,100.00	23,656.00
3.1	建设投资支出	96.34%	51,883.13	5,100.00	24,440.00	22,343.13
3.2	债券利息支出	3.59%	1,932.48	-	640.00	1,292.48
3.3	债券发行费用	0.07%	40.39	-	20.00	20.39

三、评价要素

(一)财务评价依据

- 1.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 2.《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）和《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）；
- 3.《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）
- 4.《四川省财政厅关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93号）；
- 5.财政部印发《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）；
- 6.《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 7.四川省财政厅、国土资源厅、住建厅、交通厅联合发文《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》（川财金〔2018〕32号）；
- 8.四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》（川府发〔2017〕10号）；
- 9.《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。

(二)财务评价假设

1. 一般假设

- (1) 发行人遵照上述各项文件要求进行本项目申报，无重大不合规事项。
- (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、汇率及通货膨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。

2.特殊假设

(1) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(2) 计算期内预测的各项收入在正常范围内变动，本项目估算的相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

(3) 可用于偿还债券的净收益能够顺利执行。

(三)资金充足性

1. 运营期资金来源

(1) 项目运营方案及收入可行性

项目运营方案

本项目建设内容主要为改造老旧小区项目，由南充市顺庆区人民政府西城街道办事处建设，建成后设立独立法人单位负责运营管理，项目收入包括物业管理收入、停车位租赁收入、新能源汽车充电桩、广告收入、智能快递箱租赁收入、管理用房和地上商铺租赁等。

本项目建设期严格按照国家安全质量法律法规组织文明生产施工，加强环境保护和节能管理，合理安排施工进度，保障施工人员拥有有利于职业健康的工作环境，加强施工监理管理，坚决反对和杜绝一切违反安全 and 质量规范的操作行为，保证在零事故的前提下，将项目建设成一流的建设工程。

本项目建成后，依法设立独立核算的法人运营单位，合理配备运营团队人员，组建一支合格、高效、可靠的运营团队队伍，运营期加强内部管理、资金管理，建立健全管理体系和制度流程，制定管理绩效和业绩目标，保障项目预期收入能够稳定实现，加强成本控制，杜绝各类资源和资金浪费，全力以赴完成利润（或结余）目标，严格按照专项债券资金管理要求保障收益结余优先用于偿还本息。

(2) 项目收入的分类

本项目收入来源为物业管理收入、广告收入、停车位租赁收入、新能源汽车充电桩、智能快递箱租赁收入、管理用房和地上商铺租赁收入。

(3) 运营期资金来源预测

运营期资金来源一：物业管理收费

本项目物业收费参考《南充市物业服务收费管理指导价标准》和《南充市物业管

管理条例》中关于物业管理服务费的收取作为参考，因本项目论证其物业服务管理费用充分考虑同区域同类型项目的市场物管费用价位进行对比分析。

楼盘	物管费（元/m²/月）	楼盘	物管费（元/m²/月）
优品道·琅玺湾	2.2	中南·春江阅	2.5
蓝润·春风屿楠	2.2	阳光·江山公园城	2
科华·云玺台	2.2	信智城	2
金为·铂墅风华	2.2	鸿通·雍河湾	2
领地·蘭台府	2.2	明信·水印长滩	2.2
石榴紫宸府	2.4	蓝润·春风林语	2.2
鸿通·伴山半岛	2.5	天誉合府	2.5
碧桂园·原树缙香	2.2	安泰黄金江岸	1.98
南充恒大中航城	2	远达·凤栖大院	2.2
龙湾·凤凰台	2	绿地·四季印象	2
阳光·江山公园城	2	鸿通·富春山居	2.2
昌信万卷山河	2.3	金科·集美嘉悦	2
海伦堡·半山樾	2.25	天誉合府	2

本项目共改造 29 个小区 113 栋住宅楼，涉及居住共 10773 户。保守暂定物业费按照 100.00 元/户/月，每两年增长 5.00% 计算。

运营期资金来源二：广告收费

项目每个小区广告位按 30 处计算，共 870 处广告位，广告收费参考南充市社区灯箱广告收费 600.00-3000 元/月/处，本项目暂定广告位收费 1000.00 元/月/处，每两年增长 5.00% 计算，广告位出租率预计运营第一年为 80%，第二年 90%，第三年及以后均为 95%。

南充中高端社区车行道闸旁灯箱广告



刊例价：600元/月/块

所在地区：四川>南充

资源类型：楼宇>灯箱

资源规格：无

资源标签：顺庆区 嘉陵区 高坪区

加入询价单

南充市区楼宇社区灯箱媒体广告



刊例价：3000元/块/月

所在地区：四川>南充

资源类型：楼宇>灯箱

资源规格：2200m*1450mm

资源标签：住宅楼 社区出入口

加入询价单

运营期资金来源三：停车位租赁收费

项目共有停车位 2100 个，参考南充市同类项目的停车收费情况（如下图），本项目按 400.00 元/月/车位计算，每两年增长 5.00%，出租率预计运营第一年为 80%，第二年 90%，第三年及以后均为 95%。债券存续期内，停车位租赁收入共计 10381.09 万元。

南充市部分小区停车收费情况

区域	小区名称	停车收费（元/月.车）
顺庆区	心悦国际	460.00
	欧香小镇	400.00
	绿地城	380.00
	龙吟锦城	360.00
高坪区	上河湾小区（二期）	400.00
	逸合山语城	600.00

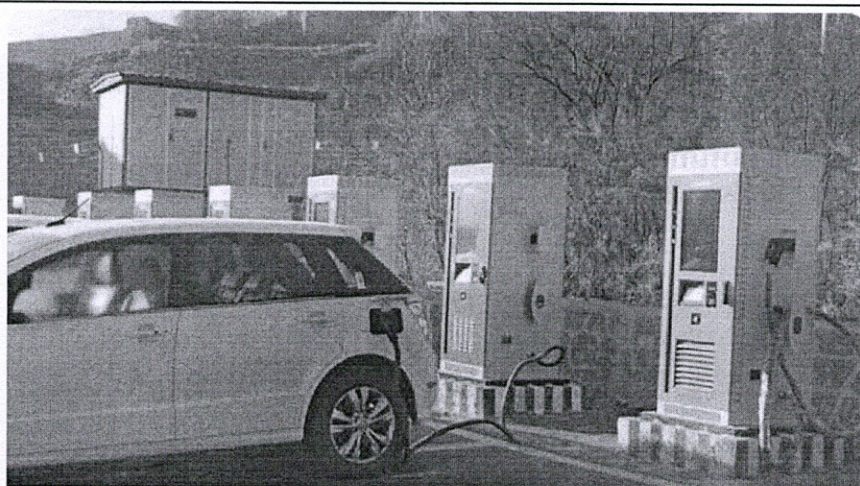
运营期资金来源四：新能源汽车充电服务费

项目共有新能源汽车充电桩 320 个，参考我国其他城市充电服务费标准 0.65-1.7 元/kwh（见下图 5-1），本项目服务费收费暂定 0.60 元/kwh。参考比亚迪每小时充电 48 度（见下图 5-2），本项目暂按每小时充电 40kwh，每天充电 10 小时计，每两年增长 5.00%，出租率预计运营第一年为 70%，第二年 80%，第三年及以后均为 90%。

十地已出台充电服务费标准：



比亚迪 E6 每小时充电情况



充电速度除了看充电桩功率，还要看车辆电池的充电电压和电流限定。例如比亚迪E6，电池容量82KWh，60KW直流充电电压是370V，电流130A，1小时可充约48度电，约1.5小时可充满。

运营期资金来源五：智能快递箱租赁收费

项目智能快递箱每个小区设置一处，共为 29 处，参考目前智能快递箱双向收费标准如下图，本项目按 100.00 元/天/处计，则 3000.00 元/月/处计算，每两年增长 5.00% 计算，出租率预计运营第一年为 70%，第二年 80%，第三年及以后均为 90%。

快递员和收件人怎么收费？

收取快递公司费用

给客户id提供快递柜的管理后台，客户通过后台添加快递公司账户，对其进行充值。

例：快递公司充值1000元，客户收钱后在后台为其账户充值。

通过后台，客户可针对不同的箱型设置金额。

例：快递员投递 大箱2元/次 中箱1元/次 小箱0.5元/次

收取收件人费用

客户可在后台管理中设置快件的免费时段及超时收费金额

例：设置免费时段为1小时，超时后每1小时扣0.5元。这样，收件人在1小时内取件就是免费的，超时后，按每小时0.5元收费。

运营期资金来源六：管理用房和地上商铺租赁收费

项目共有可出租管理用房和地上商铺 58000.00 平方米，参考南充市同类型项目租赁价格 1.85-1.87 元/天/平方米（55.50-56.10 元/月/平方米），本项目保守暂定租赁价格 55.00 元/月/平方米，每两年增长 5%计，使用率预计运营第一年为 80%，第二年 90%，第三年及以后均为 95%。



（佰铺邦）学府花园美甲美睫整转优先可空转

顺庆-华凤 | 学府花园商铺 | 经营中

社区底商 1层

赵远明 商铺信息网

临街 上水 下水 外摆区

45㎡
建筑面积

2500元/月
日租金 1.85元/㎡/天



（佰铺邦）顺庆区快递驿站超市零售社区团购生意转让

顺庆-金鱼岭 | 四川省南充市顺庆区伍家坡街83 | 经营中

临街门面 1层

赵远明 商铺信息网

临街 上水 下水 外摆区

50㎡
建筑面积

2800元/月
日租金 1.87元/㎡/天

运营期资金来源估算明细表详见附表 1-运营期资金来源估算明细表。

2. 项目支出

项目成本主要包括经营成本（管理费用、工资及福利）、财务费用。本项目在债券存续期预计总成本 16190.90 万元，经营成本 3266.10 万元。分项估算如下：

（1）管理费用

本项目属于城镇老旧小区改造，参考南充市其他区老旧小区改造项目管理费用，管理费用占营业收入 1.8-2.2%（见下表），本项目营业费用（扣除工资及福利）按年营业收入的 2.00%计取。

南充市部分老旧小区改造项目管理费用占收入比例情况

序号	老旧小区改造项目	管理费用占收入比例
嘉陵区	建业路、粮丰街片区老旧小区改造项目	1.8%

	耀目路片区老旧小区改造项目	1.9%
	嘉兴路片区老旧小区改造项目	2.2%
	陈寿路东片区老旧小区改造项目	2.1%
阆中市	阆中市老旧小区改造项目（一期工程）	2.0%

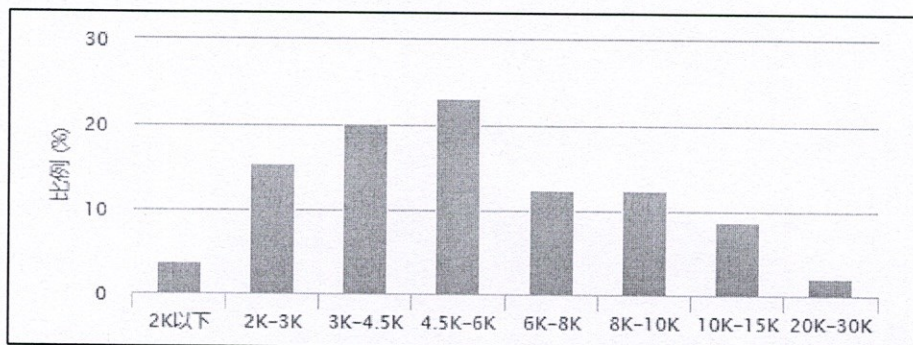
（2）燃料动力费

本项目管理用房和地上商铺面积 43500.00 平方米，照明用电标准 10W/m²，照明需用系数 0.9，日小时数为 8 小时，年工作天数为 260 天，则照明用电年耗电量为 81.43 万 kwh，电费单价 1.00 元/kwh，本项目年燃料动力费用为 81.43 万元/年。

（3）工资及福利

项目新增员工人数 15 名，参考下图 2020 年南充市工资分布情况，本项目按工资 3.50 万元/年，福利按工资的 14.00%。

2020 年南充市工资分布情况



（4）利息支出

本项目申请发行债券 40390.00 万元，分 10 年发债，发债利率按 3.20% 计算，债券存续期，运营期利息支出 12924.80 万元。

（5）相关税费

增资税及附加税计算明细详见附表 2-增值税及附加税计算表；

所得税计算过程详见附表 3-运营期损益表；

项目运营期成本明细详见附表 4-运营期成本支出估算明细表。

3. 偿债计划表

本项目拟计划发行项目收益专项债券 40390.00 万元，占项目总投资的 75.00%，发行期限 10 年。

偿债计划情况详见附表 5-偿债计划表。

4. 融资平衡表

本项目依据国家计委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》进行经济效益分析评价，参照现行财会制度，结合项目开发的实际情况，计算经济效益。

本项目运营期内可用于偿还债券本息的资金累计约 68620.34 万元。2022-2023 年发行 10 年期限的政府专项债券 40390.00 万元债券（建设期债券利息由项目资本金支付，运营期债券利息由项目净收入在当年支付，本金在债券期末支付）为基础的累计本息 54607.28 万元，本项目预计偿债覆盖率约为 1.26 倍，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足要求的情况，可见项目收益能够覆盖还本付息。

资金平衡测算情况详见附表 6-资金测算平衡表。

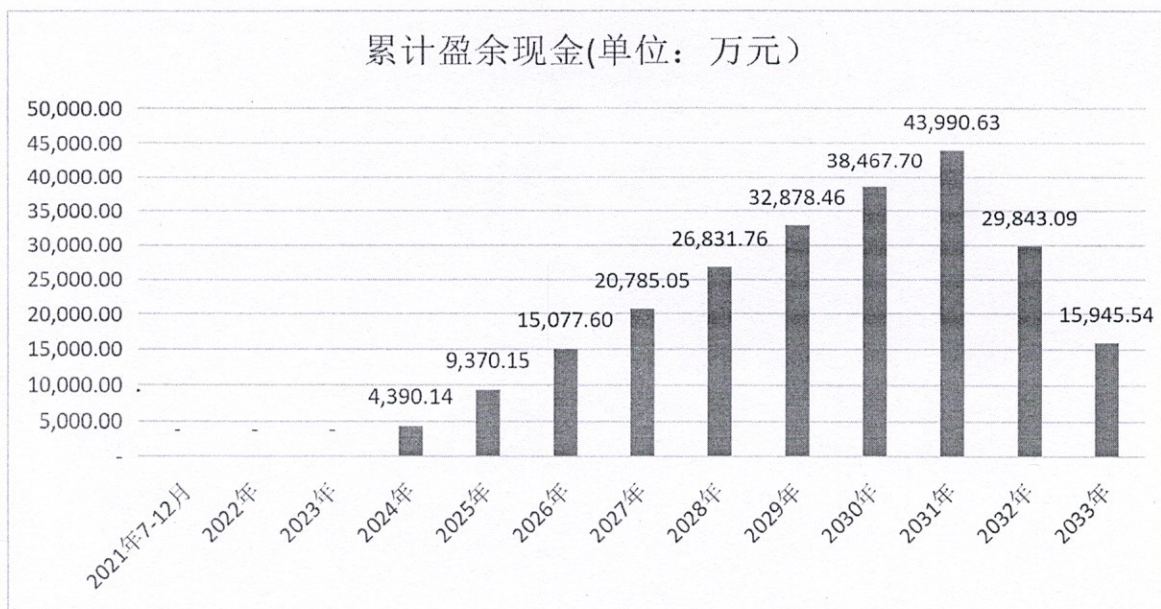
5. 压力测试

考虑到经营性现金净流量是本次所发行债券还本付息的基础，经营性现金净流量的变动会直接影响到债券本息的偿还。根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营性现金净流量作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，本项目经营期本息覆盖倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。敏感性分析测试过程如下表：

敏感因素变化	下滑 10%	下滑 5%	基准	上升 5%	上升 10%
项目现金流（万元）	61,758.31	65,189.33	68,620.34	72,051.36	75,482.38
经营期还本付息总额（万元）	54,607.28	54,607.28	54,607.28	54,607.28	54,607.28
经营期偿债倍数	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38

(四)资金稳定性

根据项目运营进行测算的期末项目累计现金结存并编制柱形图为：



上述柱形图表明，在债券存续期间，项目运行后年度累计净现金流量均大于等于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。

四、风险分析

(一) 主要风险因素的识别

本项目建设具有较大的经济和社会效益，但也存在一定的风险，主要风险有：

1、工程风险

主要包括设计、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性将会给项目带来不同的风险。

2、投资估算风险

主要来自工程方案变更的工程量增加、工期延长，人工、材料、机械费的提高等。

3、社会影响风险

是指项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益集团、当地组织机构及文化环境带来的负面影响。

4、政策风险

本项目为老旧小区改造项目，建设投资为政府投入，因此政策方面的风险主要表现为资金不落实，造成项目不能顺利进行。

5、施工管理风险

是指工程施工过程中，可能出现工程施工管理混乱，造成社会影响。

（二）风险程度分析

由于本项目相对简单，仅以上风险因素为风险对象采用专家调查法进行评估。

1、工程风险：

本工程技术成熟度较高，地质结构简单，故设计、施工难度不大，风险较小。

2、投资估算风险：

本部分风险主要来自可能的人工、材料及设备涨价，但风险程度很小。

3、社会影响风险：

该项目为老旧小区配套设施改造项目，受到该区域公众的支持和肯定，只要建设单位合理安排施工方案，夜间停止施工，做到文明施工、保证周边人群工作、学习和日常生活设施的正常运行、切实做好环境污染的预防和治理工作，将会受到该区域公众的更大支持。

4、政策风险

如资金不能按时到位，将影响施工效率以及工程进度，由于工程投资由财政资金解决，加之老旧小区改造是国家大力扶持的，各级财政均大力投入，无政策风险。

（三）防范和降低风险措施

针对风险类别，可采取不同的措施以降低或消除风险。

1、工程方面

设计时基础资料要尽量详尽准确，施工前期准备工作要做细，工期安排要合理，要避免雨季开挖沟槽，不允许低于成本的投标单位中标。

2、投资估算方面

施工招标文件应写明非政策性材料上涨不能作为调整合同价的依据。

3、社会影响方面

要与当地公安、消防、防疫等部门加强联系，共同创造良好的施工环境。

4、施工管理方面

为维护施工正常工作秩序，应加强施工监管措施，对进出施工现场的施工方人员管理、进出施工现场车辆及物资管理等方面做详细规定，能较好的降低和控制施工管理风险。

五、总体评价

根据项目实施方案，以本项目收入来源为物业管理收费、广告收费、停车位租赁收费、新能源汽车充电桩收费、智能快递箱租赁收费、管理用房和地上商铺租赁收费为主要还本付息资金来源，我们未注意到该收益不能为拟发行的专项债券本息偿还提供充足、稳定的现金流的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的各项资金流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

六、其他说明

本评价报告基于《顺庆区西城片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》的内容进行编制。

附表：

附表 1 运营期资金来源估算明细表

附表 2 增值税及附加计算表

附表 3 运营期损益表

附表 4 运营期成本支出估算明细表

附表 5 偿债计划表

附表 6 资金测算平衡表

(本页无正文)



四川立诚会计师事务所有限公司

中国·四川

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2021 年 04 月 25 日



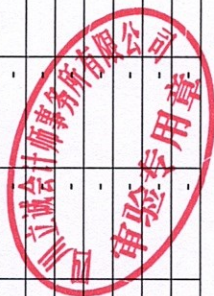
附表 1 运营期资金来源估算明细表

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目总收入	92,663.82	7,239.60	8,018.82	8,979.48	8,979.48	9,428.46	9,428.46	9,899.88	9,899.88	10,394.88	10,394.88
1	物业管理收入	14,286.63	1,292.76	1,292.76	1,357.40	1,357.40	1,425.27	1,425.27	1,496.53	1,496.53	1,571.36	1,571.36
1.1	户数		10,773.00	10,773.00	10,773.00	10,773.00	10,773.00	10,773.00	10,773.00	10,773.00	10,773.00	10,773.00
1.2	单价(元/户/月)		100.00	100.00	105.00	105.00	110.25	110.25	115.76	115.76	121.55	121.55
2	广告收入	10,751.84	835.20	939.60	1,041.39	1,041.39	1,093.46	1,093.46	1,148.13	1,148.13	1,205.54	1,205.54
	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.1	广告位(个)		870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00	870.00
2.2	单价(元/月/个)		1,000.00	1,000.00	1,050.00	1,050.00	1,102.50	1,102.50	1,157.63	1,157.63	1,215.51	1,215.51
3	停车位租赁收入	10,381.09	806.40	907.20	1,005.48	1,005.48	1,055.75	1,055.75	1,108.54	1,108.54	1,163.97	1,163.97
	使用率		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3.1	车位数(个)		2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
3.2	单价(元/月/个)		400.00	400.00	420.00	420.00	441.00	441.00	463.05	463.05	486.20	486.20
4	新能源汽车充电服务费	26,669.64	1,935.36	2,211.84	2,612.74	2,612.74	2,743.37	2,743.37	2,880.54	2,880.54	3,024.57	3,024.57
4.1	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4.2	充电桩(个)		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
4.3	单价(元/天/个)		240.00	240.00	252.00	252.00	264.60	264.60	277.83	277.83	291.72	291.72
5	智能快递箱租赁收入	1,007.06	73.08	83.52	98.66	98.66	103.59	103.59	108.77	108.77	114.21	114.21
	使用率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5.1	数量(处)		29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
5.2	单价(元/月/处)		3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52
6	管理用房和地上商铺租赁	29,567.57	2,296.80	2,583.90	2,863.82	2,863.82	3,007.01	3,007.01	3,157.36	3,157.36	3,315.23	3,315.23
6.1	出租率		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
6.2	面积		43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00	43,500.00
6.3	单价(元/平米/月)		55.00	55.00	57.75	57.75	60.64	60.64	63.67	63.67	66.85	66.85
二	增值税(销项)	7,840.98	603.47	673.80	761.43	761.43	799.50	799.50	839.48	839.48	881.45	881.45
三	不含税收入	84,822.84	6,636.13	7,345.02	8,218.06	8,218.06	8,628.96	8,628.96	9,060.41	9,060.41	9,513.43	9,513.43

附表 2 增值税及附加税计算表

序号	税目	合计	2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	销项税														
1.1	项目收入	92,663.82				7,239.60	8,018.82	8,979.48	8,979.48	9,428.46	9,428.46	9,899.88	9,899.88	10,394.88	10,394.88
1.1.1	物业管理收入	14,286.63				1,292.76	1,292.76	1,357.40	1,357.40	1,425.27	1,425.27	1,496.53	1,496.53	1,571.36	1,571.36
1.1.2	广告收入	10,751.84				835.20	939.60	1,041.39	1,041.39	1,093.46	1,093.46	1,148.13	1,148.13	1,205.54	1,205.54
1.1.3	停车位租赁收入	10,381.09				806.40	907.20	1,005.48	1,005.48	1,055.75	1,055.75	1,108.54	1,108.54	1,163.97	1,163.97
1.1.4	新能源汽车充电服务费	26,669.64				1,935.36	2,211.84	2,612.74	2,612.74	2,743.37	2,743.37	2,880.54	2,880.54	3,024.57	3,024.57
1.1.5	智能快递箱租赁收入	1,007.06				73.08	83.52	98.66	98.66	103.59	103.59	108.77	108.77	114.21	114.21
1.1.6	管理用房和地上商铺租赁	29,567.57				2,296.80	2,583.90	2,863.82	2,863.82	3,007.01	3,007.01	3,157.36	3,157.36	3,315.23	3,315.23
1.2	销项税税率														
1.2.1	物业管理收入	6.00%				6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
1.2.2	广告收入	6.00%				6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
1.2.3	停车位租赁收入	9.00%				9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
1.2.4	新能源汽车充电服务费	13.00%				13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
1.2.5	智能快递箱租赁收入	6.00%				6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
1.2.6	管理用房和地上商铺租赁	9.00%				9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
1.3	销项税	7,840.98	-	-		603.47	673.80	761.43	761.43	799.50	799.50	839.48	839.48	881.45	881.45
1.3.1	物业管理收入	808.68				33.18	37.18	43.80	43.80	45.83	45.83	48.71	48.71	51.64	51.64
1.3.2	广告收入	608.59				47.28	53.18	58.95	58.95	61.89	61.89	64.99	64.99	68.24	68.24
1.3.3	停车位租赁收入	857.15				66.58	74.91	83.02	83.02	87.17	87.17	91.53	91.53	96.11	96.11
1.3.4	新能源汽车充电服务费	3,068.19				233.65	254.46	300.58	300.58	315.61	315.61	331.39	331.39	347.96	347.96
1.3.5	智能快递箱租赁收入	57.00				4.14	4.73	5.58	5.58	5.86	5.86	6.16	6.16	6.46	6.46
1.3.6	管理用房和地上商铺租赁	2,441.36				189.64	213.35	236.46	236.46	248.29	248.29	260.70	260.70	273.73	273.73
2	进项税	4,590.82	421.10	2,017.98	1,844.85	26.03	27.82	30.03	30.03	31.06	31.06	32.15	32.15	33.29	33.29
2.1	(1)开发成本	51,883.13	5,100.00	24,440.00	22,343.13										
2.1.1	进项税综合税率	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%										
2.1.2	进项税	4,283.93	421.10	2,017.98	1,844.85										
2.2	(2)其他费用	1,853.28				144.79	160.38	179.59	179.59	188.57	188.57	198.00	198.00	207.90	207.90
2.2.1	进项税综合税率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
2.2.2	进项税	213.21	-	-	-	16.66	18.45	20.66	20.66	21.69	21.69	22.78	22.78	23.92	23.92
2.3	(3)燃料及动力费	814.32				81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43
2.3.1	进项税综合税率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
2.3.2	进项税	93.68	-	-	-	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37	9.37
2.4	(4)修理费用	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.1	进项税综合税率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%

序号	税目	合计	2021年7-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
2.4.2	进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5	(5)外购材料费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.1	进项税综合税率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
2.5.2	进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	进项税额合计	4,590.82	421.10	2,017.98	1,844.85	26.03	27.82	30.03	30.03	31.06	31.06	32.15	32.15	33.29	33.29
3	销项-进项	3,250.16	-421.10	-2,017.98	-1,844.85	577.44	645.98	731.40	731.40	768.44	768.44	807.33	807.33	848.16	848.16
4	留抵税		-421.10	-2,439.08	-4,283.93	-3,706.49	-3,060.50	-2,329.10	-1,597.70	-829.27	-60.83	746.50	807.33	848.16	848.16
5	应纳税税额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	746.50	807.33	848.16	848.16
6	应交税费	3,640.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	836.08	904.21	949.94	949.94
6.1	应交增值税	3,250.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	746.50	807.33	848.16	848.16
6.2	应交附加税	390.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.58	96.88	101.78	101.78
6.2.1	城建税	227.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.26	56.51	59.37	59.37
6.2.2	教育附加	97.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.40	24.22	25.44	25.44
6.2.3	地方教育附加	65.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.93	16.15	16.96	16.96



附表 3 运营期损益表

序号	项 目	合计	运营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	项目收入	84,822.84	6,636.13	7,345.02	8,218.06	8,218.06	8,628.96	8,628.96	9,060.41	9,060.41	9,513.43	9,513.43
2	税金及附加	390.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	89.58	96.88	101.78	101.78
3	总成本费用	15,884.00	1,552.53	1,566.32	1,583.32	1,583.32	1,591.27	1,591.27	1,599.61	1,599.61	1,608.37	1,608.37
3.1	管理费用	1,640.07	128.13	141.93	158.93	158.93	166.88	166.88	175.22	175.22	183.98	183.98
3.2	燃料及动力费	720.64	72.06	72.06	72.06	72.06	72.06	72.06	72.06	72.06	72.06	72.06
3.3	人员工资及福利	598.50	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85
3.4	财务费用	12,924.80	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48
4	利润总额	68,548.82	5,083.61	5,778.70	6,634.73	6,634.73	7,037.69	7,037.69	7,371.21	7,363.91	7,803.27	7,803.27
5	弥补以前年度亏损											
6	应纳税所得额	68,548.82	5,083.61	5,778.70	6,634.73	6,634.73	7,037.69	7,037.69	7,371.21	7,363.91	7,803.27	7,803.27
7	所得税	17,137.21	1,270.90	1,444.67	1,658.68	1,658.68	1,759.42	1,759.42	1,842.80	1,840.98	1,950.82	1,950.82
8	净利润	51,411.62	3,812.70	4,334.02	4,976.05	4,976.05	5,278.27	5,278.27	5,528.41	5,522.94	5,852.45	5,852.45

附表 4 运营期成本支出估算明细表

序号	项目	合计	运营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营成本	3,266.10	286.07	301.66	320.87	320.87	329.85	329.85	339.28	339.28	349.18	349.18
1	管理费用	1,853.28	144.79	160.38	179.59	179.59	188.57	188.57	198.00	198.00	207.90	207.90
2	燃料及动力费	814.32	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43	81.43
3	人员工资及福利(15 人)	598.50	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85	59.85
二	财务费用	12,924.80	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48
三	总成本费用	16,190.90	1,578.55	1,594.14	1,613.35	1,613.35	1,622.33	1,622.33	1,631.76	1,631.76	1,641.66	1,641.66

附表 5 偿债计划表

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2021年7-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	项目借款		-	20,000.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	20,390.00
1.1	期初借款余额		-	-	20,000.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	20,390.00
1.2	本年借款	40,390.00	-	20,000.00	20,390.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	借款利息	14,217.28	-	640.00	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	652.48
2.1	建设期利息	1,932.48	-	640.00	1,292.48										
2.2	还款期利息	12,284.80				1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	652.48
3	还本付息	54,607.28	-	640.00	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	21,292.48	21,042.48
3.1	付息	14,217.28	-	640.00	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	652.48
3.2	还本	40,390.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	20,390.00
4	期末借款余额		-	20,000.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	40,390.00	20,390.00	-

附表 6 资金测算平衡表

序号	项 目	合计	建设期			运营期										
			2021年7-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	
1	经营活动净现金流量	68,620.34	-	-		5,682.62	6,272.49	6,999.93	6,999.93	7,339.19	7,339.19	6,881.72	6,815.42	7,144.93	7,144.93	
1.1	现金流入	92,663.82	-	-		7,239.60	8,018.82	8,979.48	8,979.48	9,428.46	9,428.46	9,899.88	9,899.88	10,394.88	10,394.88	
1.1.1	物业管理收入	14,286.63				1,292.76	1,292.76	1,357.40	1,357.40	1,425.27	1,425.27	1,496.53	1,496.53	1,571.36	1,571.36	
1.1.2	广告收入	10,751.84				835.20	939.60	1,041.39	1,041.39	1,093.46	1,093.46	1,148.13	1,148.13	1,205.54	1,205.54	
1.1.3	停车位租赁收入	10,381.09				806.40	907.20	1,005.48	1,005.48	1,055.75	1,055.75	1,108.54	1,108.54	1,163.97	1,163.97	
1.1.4	新能源汽车充电服务费	26,669.64				1,935.36	2,211.84	2,612.74	2,612.74	2,743.37	2,743.37	2,880.54	2,880.54	3,024.57	3,024.57	
1.1.5	智能快递箱租赁收入	1,007.06				73.08	83.52	98.66	98.66	103.59	103.59	108.77	108.77	114.21	114.21	
1.1.6	管理用房和地上商铺租赁	29,567.57				2,296.80	2,583.90	2,863.82	2,863.82	3,007.01	3,007.01	3,157.36	3,157.36	3,315.23	3,315.23	
1.2	现金流出	24,043.48	-	-		1,556.98	1,746.33	1,979.55	1,979.55	2,089.27	2,089.27	3,018.16	3,084.47	3,249.94	3,249.94	
1.2.1	支付经营成本	3,266.10				286.07	301.66	320.87	320.87	329.85	329.85	339.28	339.28	349.18	349.18	
1.2.2	支付相关税费	20,777.38				1,270.90	1,444.67	1,658.68	1,658.68	1,759.42	1,759.42	2,678.88	2,745.19	2,900.76	2,900.76	
	增值税	3,250.16				-	-	-	-	-	-	746.50	807.33	848.16	848.16	
	附加税	390.02				-	-	-	-	-	-	89.58	96.88	101.78	101.78	
	所得税	17,137.21				1,270.90	1,444.67	1,658.68	1,658.68	1,759.42	1,759.42	1,842.80	1,840.98	1,950.82	1,950.82	
2	投资活动净现金流量	-51,883.13	-5,100.00	-24,440.00	-22,343.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	现金流入	-														
2.1.1	处置投资物	-														
2.1.2	收到其他投资	-														
2.2	现金流出	51,883.13	5,100.00	24,440.00	22,343.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.1	建设投资	51,883.13	5,100.00	24,440.00	22,343.13											
2.2.2	维持运营投资	-														
2.2.3	支付其他投资	-														
3	筹资活动净现金流量	-791.67	5,100.00	24,440.00	22,343.13	-1,292.48	-1,292.48	-1,292.48	-1,292.48	-1,292.48	-1,292.48	-1,292.48	-1,292.48	-21,292.48	-21,042.48	
3.1	现金流入	53,856.00	5,100.00	25,100.00	23,656.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.1.1	项目资本金投入	13,466.00	5,100.00	5,100.00	3,266.00											
3.1.2	债券融资款流入	40,390.00	-	20,000.00	20,390.00											
3.2	现金流出	54,647.67	-	660.00	1,312.87	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	21,292.48	21,042.48	
3.2.1	支付债券利息	14,217.28	-	640.00	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	1,292.48	652.48	
3.2.2	支付债券发行费用	40.39	-	20.00	20.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.3	支付债券本金	40,390.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	20,390.00	
3.2.4	支付其他筹资	-														
4	净现金流量	15,945.54	-	-	-	4,390.14	4,980.01	5,707.45	5,707.45	6,046.71	6,046.71	5,589.24	5,522.94	-14,147.55	-13,897.55	
5	累计盈余现金		-	-	-	4,390.14	9,370.15	15,077.60	20,785.05	26,831.76	32,878.46	38,467.70	43,990.63	29,843.09	15,945.54	



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915101057090884766

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。



名称 四川立诚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 许才能

经营范围 会计、审计及税务服务、会计报表审计、验证企业资本、办理企业分立、合并、清算事务、司法会计鉴证，担任审计会计顾问及其法定业务。（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 2000年03月22日

营业期限 2000年03月21日至长期

住所 四川省成都市青羊区鼓楼南街117号A座18层A号



登记机关

2020年9月21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: 0013295

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》。

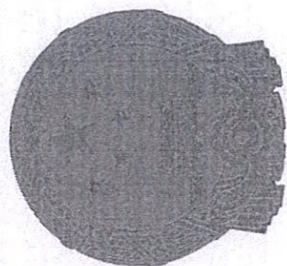
原件一份



发证机关: 四川省财政厅

二〇二〇年十月十九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 四川立诚会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 许才能

经营场所: 四川省成都市青羊区鼓楼南街117号A座18层

A号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51180315

批准执业文号: 川财注【1999】452号

批准执业日期: 1999年12月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
2018年7月22日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2018年8月3日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
2018年8月6日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2018年8月6日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书按控制令第八号条款有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会
Authorized Institute

发证日期:
Date of Issuance

四川省注册会计师协会
Authorized Institute

2002 / 09 / 19



此复印件与原件一致

1090248100

姓名 李进
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1948-10-6
Date of birth
工作单位 四川华雄会计师事务所
Working unit
身份证号 510902481006973
Identity card No.



中国注册会计师任职资格检验合格专用章 (四川) 2019.4.17


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

此复印件与原件一致

李杰英 女 1946-12-30 四川立诚会计师事务所有限公司 513127461230042

姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.



中国注册会计师任职资格检验合格专用章 (四川) 2017年13月男第

中国注册会计师任职资格检验合格专用章 (四川) 2018.3.31

证书编号: 511803152740
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 10 月 21 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2015.3.31

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

2020.4.25

CPA

年检有效期至 12 月 31 日