

防伪编号: 0282022090047287322
报告文号: 川正则会咨字【2022】158号
委托单位: 仁寿县住房和城乡建设局
被审单位名称: 仁寿县住房和城乡建设局
营业执照号码: 0
事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司
报告日期: 2022-09-21
报备时间: 2022-09-22 11:56
被审单位所在地: 眉山
签名注册会计师: 胡圣尧
赵碧华



防伪二维码

仁寿县住房和城乡建设局

收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告

事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司
事务所电话: 028-85542556
传 真: 028-85595636
通 讯 地 址: 成都市武侯祠大街266号
电 子 邮 件: sczhengze@163.com
事务所网址: <http://sczhengze.com/>

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>



仁寿县老旧小区配套基础设施项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）158号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二二年九月





目录

注册会计师声明	1
财务评价咨询报告	2
专项债券财务评价说明	4
一、项目规划	4
二、项目概述	5
（一）参与主体	5
（二）项目基本情况	5
（三）项目的经济前景	8
三、评价基础与假设	8
（一）预测报告编制依据	8
（二）现金流量编制基础与假设条件	9
四、评价要素	10
（一）投资估算与资金筹措	10
（二）专项债还本付息	11
（三）项目收入与成本费用测算	13
（四）项目融资平衡情况分析	18
（五）项目偿付能力分析	18
（六）敏感性分析	18
五、评价结论	19



注册会计师声明

我们对仁寿县老旧小区配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；

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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。



仁寿县老旧小区配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）158 号

仁寿县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的仁寿县老旧小区配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则 第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）及《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》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是仁寿县住房和城乡建设局的责任。

我们对仁寿县老旧小区配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行仁寿县老旧小区配套基础设施项目收益与融



资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对仁寿县老旧小区配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1、本项目在预测期内可实现息前净现金流 43,497.95 万元，政府专项债券到期本息合计 36000 万元，本项目政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.21 倍。

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明

四川正则会计师事务所有限责任



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年九月二十一日



专项债券财务评价说明

一、项目规划

根据《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》要求，“有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设”被纳入“完善城市公共服务”之中。2018年，在政府工作报告提出，要有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯。2019年国家发展改革委印发了《关于做好2019年老旧小区改造配套基础设施建设中央预算内投资计划申报工作的通知》，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部三部委办公厅印发了《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。其中提出，要摸排全国城镇老旧小区基本情况，指导地方因地制宜提出当地城镇老旧小区改造的内容和标准。住房和城乡建设部《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》中指出，要将“城市双修”作为推动供给侧结构性改革的重要任务，以改善生态环境质量、补足城市基础设施短板、提高公共服务水平为重点，转变城市发展方式，治理“城市病”，提升城市治理能力，打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。要求各城市要制定“城市双修”实施计划，开展生态环境和城市建设调查评估，完成“城市双修”重要地区的城市设计，推进一批有实效、有影响、可示范的“城市双修”项目。到2020年，“城市双修”工作初见成效，被破坏的生态环境得到有效修复，“城市病”得到有效治理，城市基础设施和公共服务设施条件明显改善，环境质量明显提升，城市特色风貌初显。

应住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部三部委要求，四川省全面推进城镇老旧小区改造，为指导四川省老旧小区改造，四川省住房和城乡建设厅紧急出台四川省工程建设地方标准《四川省老旧小区改造更新技术导则》，《技术导则》明确了老旧小区改造更新中



针对小区环境，小区设施，小区市政，小区建筑几大板块中各要素的基础改造更新及提升等内容。

经摸底排查，仁寿县中心城区 2000 年以前建成的老旧小区有 287 个，涉及楼栋 735 栋，建筑面积 114.3 万平方米，涉及居民 11244 户 32224 人，除个别老旧小区为砖木结构外，大多数为砖混结构，老旧小区中普通商品房达到 82%，水、电、气、路、环卫、消防等配套设施不完善的小区达到 98%。

二、项目概述

（一）参与主体

项目业主：仁寿县住房和城乡建设局

主管部门：仁寿县住房和城乡建设局

（二）项目基本情况

1.项目名称及所属领域

项目名称：仁寿县老旧小区配套基础设施项目

项目所属领域：城镇老旧小区改造

2.项目产出说明

项目建设规模及内容：

对 19 个老旧小区周边的沙南大道、南坛路、先锋支路、迎宾大道等四条道路的路面、人行道、雨污管网、交安设施、弱电配套建设和提升改造；建设普宁街道、怀仁街道办群众服务邻里中心及配套停车场、充电桩、广告等，其中普宁街道钟坝社区邻里服务中心建筑面积 8000 平方米，怀仁街道蜂蜜社区邻里服务中心建筑面积 12000 平方米，建设生态停车位并配套充电桩。

本项目建设生态停车位 650 个，配套充电桩 200 个。对 19 个老旧小区周边的道路进行提升改造，规划路边停车位 1035 个，配套智



慧路灯 LED 广告牌 216 个。普宁街道钟坝社区邻里服务中心建筑面积 8000 平方米，配套充电 30 个，怀仁街道蜂蜜社区邻里服务中心建筑面积 12000 平方米，配套充电桩 30 个。

3.项目实施计划

本项目建设周期 26 个月，结合本项目实际情况，确定项目分为两个阶段实施。

1、前期工作阶段

2022 年 11 月-2022 年 12 月，完成项目可研、初设、施工图设计工作及审批，招投标，同时完成各项报批手续。

2、工程施工验收阶段

2023 年 1 月—2024 年 12 月，该阶段完成项目的施工，开展工程的扫尾及全面竣工验收等工作，为项目投入使用做好准备。具体各分项可根据实际情况进行调整。

4.项目公益性论证

（1）李克强总理对老旧小区改造的重要指示

2019 年 6 月 19 日，李克强总理主持召开国务院常务会议，对推进城镇老旧小区改造进行了全面部署“城镇老旧小区改造，是既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目，加快推进城镇老旧小区改造，是扩大有效投资的重要举措，具有稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效，是重大民生工程和发展工程”。

（2）有利于改善居民居住环境

年久失修，能耗较大，早已达不到节能保温要求，导致居民日常生活面临许多问题。比如老旧小区管道老化、下水不畅、门窗破损、台阶散水破旧残缺、楼道粉刷颜色陈旧、路灯线路老化、场地不平整、无监控等问题，成为政府不放心，房管单位最担心，群众感到痛心的老大难问题。居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切



需要改造，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。居民感谢政府解决了群众最关心，最直接，最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高了群众的生活质量，为老百姓办了实事、办了好事。如何使这些老旧小区居民共享我国改革发展成果，提高居民的生活水平，不仅考验党的执政能力和领导水平，而且关乎社会公平，更是建设和谐社会的必然要求。尤其我国正处在由“小康型”向“富裕型”的过渡，必然要对城市住宅、城市基础设施、文化娱乐设施和城市整体物质环境提出更高的要求，对老旧小区进行改造将是我国城市质量型建设的一项经常性的活动。

（3）建设和谐社会，满足国家经济繁荣发展的要求

当前老旧小区中的主要居住人群多是城市中收入较低者，其中包括离退休职工、外来人员、老人。这些人作为社会的弱势群体也有着改善其居住环境的诉求，只是因为能力有限而较难实现。对仁寿城区老旧小区进行改造更新，不仅能提高居民的生活水平而且也体现了保障特殊人群利益的社会原则。一个安全优美，舒适和睦的生存空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。仁寿城区老旧小区综合改造的目标，首要的不是追求经济效益，而是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。通过全面的综合改造，使仁寿城区老旧小区原有毁损的门窗及时更换、对老化的上下水管道进行拆除更换，使居民居住的条件改善。

随着城市建设步伐的加快，一批批环境优美、功能齐全、管理先进的新建小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为展示城市建设和管理水平的重要窗口。然而，仁寿城区老旧小区相比之下就黯然失色，生活区域内的“脏、乱、差”状况，甚至在一定程度上严重影响到仁寿城市的形象。从已完成综合改造并实行规范管理的老旧小区情况看，都达到了整洁干净，亮化美化的要求，较好地融入了现代化的城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。



（三）项目的经济前景

1.项目经济效益分析

本项目立足仁寿县整体经济布局和城市总体规划，为公益性质的基础设施项目，其实施对所在区域有广泛的影响。其经济效益主要体现在改善路网交通条件，使运输方便快捷、成本降低，节约居民出行时间，车流、人流、物流加快，有利于促进经济的繁荣；人居环境随着交通条件的改善将进一步改善，吸引更多的农村人口向城镇转移，投资环境也逐渐变优，将带动区域内产业快速发展。改善排水状况，提升地段商业价值，改善城镇居民人居环境。

2.项目社会效益分析

本项目牢牢把握科学发展原则，着力仁寿县的公共服务设施配套、公共管理水平提升发展，以实现与人民群众日益增长的物质生活水平及对社会保障要求不断提升相平衡、相适应的需要。其建设符合当前国家产业政策以及投资政策，也符合发展城镇的战略，对推进城镇化、工业化进程具有深刻的社会意义。

三、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

- 1.仁寿县老旧小区配套基础设施项目可行性研究报告的批复
- 2.《仁寿县老旧小区配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
- 3.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）
- 5.《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）
- 6.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）

7.《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）

8.《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》

9.四川省人民政府《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）

10.《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）现金流量编制基础与假设条件

1.编制基础

（1）依据仁寿县老旧小区配套基础设施项目建设可行性研究成果，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提；

（2）编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2.假设条件

（1）项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

（2）《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）及《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》规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

（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。

(6) 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；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。

四、评价要素

财政部公布《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〕9号），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收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对仁寿县老旧小区配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

根据可研及实施方案的测算，本项目估算总投资 29000 万元，包括：工程建设费用 24414.75 万元；工程建设其他费用 2329.59 万元，预备费 1035.66 万元，占总投资的 3.57%。建设期利息（含发行费）1220 万元，占总投资的 4.21%。

本项目资本金来源：



1.本项目的资本金为 9000.00 万元，约占动态总投资估算总额的 31.03%，资本金已纳入财政资金支出计划。

2.发行政府专项债：本项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券资金 20000 万元，约占动态总投资估算总额的 68.97%。发行计划如下：

项目	合计	2023 年	2024 年
发行额（万元）	20000.00	10000.00	10000.00
期限	20 年期	20 年期	20 年期

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于建设本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。项目建设及资金使用计划见下表：

资金使用计划表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023 年	2024 年
一	投资总额	29000.00	14500.00	14500.00
1	静态投资费用	27780.00	14090.00	13690.00
4	建设期利息	1200.00	400.00	800.00
6	债券发行费用	20.00	10.00	10.00
二	资金来源	29000.00	14500.00	14500.00
2.1	资本金	9000.00	4500.00	4500.00
2.2	地方专项债券融资	20000.00	10000.00	10000.00

（二）专项债还本付息

2023-2024 年发行的专项债券均在年初发行，到期后一次性偿还债券本金。

本项目发行债券需支付的利息，按照 4% 利率计算。债券存续期内累计需支付利息 16000 万元，其中：专项债券建设期利息计 1200 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 14800 万元。债券存续期还本付息估算如下表：



专项债券还本付息表

序号	项目	年份																							合计
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
1	期初尚未归还本金		-	10,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	10,000	400,000
2	本期还本																						10,000	20,000	
3	本期借款		-	10,000																					20,000
4	期末尚未归还本金		-	10,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	10,000	-	400,000
5	本期付息		-	400	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	400	-	16,000
	资本化	0.00	400.00	800.00																					1,200
	费用化				800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	0.00	14,800
6	还本付息		-	400	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	10,400	10,000	36,000



（三）项目收入与成本费用测算

1.专项收入预测

1.1 项目收入的可行性

本项目主要建设内容包括：对 19 个老旧小区周边的沙南大道、南坛路、先锋支路、迎宾大道等四条道路的路面、人行道、雨污管网、交安设施、弱电配套建设和提升改造；建设普宁街道、怀仁街道办群众服务邻里中心及配套停车场、充电桩、广告等。

本项目收入为道路路边机动车位停收费收入、生态停车场机动车位停收费收入、公共服务设施出租收入、道路智慧路灯 LED 广告出租收入、充电桩收费收入。相关收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、仁寿县收费标准测算，本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

1.2 项目收入的分类

本项目收入反映为专项收入，全部纳入本级政府财政管理。

1.3 项目收入预测

①社区服务中心租赁收入：

本项目公共服务设施完工后，采用出租模式运营。本项目配套社区服务二个，普宁街道钟坝社区邻里服务中心建筑面积 8000 平方米，怀仁街道蜂蜜社区邻里服务中心建筑面积 12000 平方米。经营期内可用于出租面积约 20000.0 m²，出租价格参照仁寿县市场同类型房屋出租价格，结合项目实际情况，保守估计按 42.00 元/m²/月进行计算，考虑通货膨胀等因素，租赁价格预计每年增长 2%，同时基于谨慎性原则，本项目考虑一定的出租率，运营初期按 70%计算，运营第二年按 75%，运营期第三年 80%，以此类推，最高不超过 90%。仁寿县市场同类型房屋出租价格详见下图：

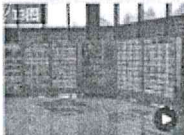




新零售 新机会, 副业可做 无需人工
仁寿县-安岳 | 四川省眉山市仁寿县普宁大道辅道 | 经营中
社区底商 1层
免租1个月 | 社区底商 | 临街 | 可明火 | 上水
15㎡
建筑面积
700元/月
1.56元/㎡/天



90后美女在家躺着, 副业的方法让人惊讶
仁寿县-安岳 | 四川省眉山市仁寿县广场街126-128号 | 经营中
临街门面 1层
免租1个月 | 临街门面 | 临街 | 可明火 | 上水
15㎡
建筑面积
650元/月
1.44元/㎡/天



新零售无人售货店, 副业收入有保障
仁寿县-安岳 | 四川省眉山市仁寿县仁寿大道226号 | 经营中
社区底商 1层
免租1个月 | 社区底商 | 临街 | 可明火 | 上水
15㎡
建筑面积
700元/月
1.56元/㎡/天

②停车场收入

项目项目生态停车位改造 650 个, 配套充电桩 200 个, 规划路边停车位 1035 个, 普宁街道钟坝社区邻里服务中心建配套充电桩 30 个, 怀仁街道蜂蜜社区邻里服务中心配套充电桩 30 个。本项目老旧小区已形成了一定人流量规模, 运营第 1 年平均每个车位周转率按 2 次/天, 本项目考虑一定的出租率, 运营初期按 70% 计算, 运营第二年按 75%, 运营期第三年 80%。以此类推, 最高不超过 90%。每个车辆平均停车时间为 4 小时。收费标准参照目前仁寿其他停车场收费计算, 汽车停放 4 小时内, 每车次收停放服务费 5 元, 超过 4 小时的按每 2 小时加收 1 元。停车费按每年递增 2% 计算。

关于仁寿县金马停车场收费标准的批复

2014年12月23日

索引号	005570032/2014-00939	公开方式	主动公开	公开日期	2014-12-23
-----	----------------------	------	------	------	------------

仁寿县金马停车场:

你场《关于核定停车场收费标准的申请》收悉。根据四川省发展和改革委员会《关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》(川发改价格〔2013〕1046号)和经营服务性收费管理的相关规定, 经成本核算, 现就你场停车收费标准及相关事宜通知如下:

一、收费标准

小汽车停放4小时内, 每车次收停放服务费5元, 超过4小时的按每2小时加收1元, 停放15分钟以内不收费; 摩托车、电瓶车停放4小时内, 每车次收停放服务费1元, 超过4小时的按每2小时加收0.5元。



社区灯箱广告

社区灯箱广告分为门禁灯箱和落地灯箱，设置在门禁闸门和社区的道路两侧，全天24小时固定曝光，广告可对受众形成重复曝光，增强广告记忆。广告位投放大致范围：500-5000元一月，具体可访问易播网查询。



1.4 项目收入测算汇总结果

综上，本项目在专项债期限内累计收入估算结果为 59,967.34 万元（含税），测算明细表详见附件 1：项目收入测算明细表。

2. 项目经营成本费用测算

成本费用包括经营成本和期间费用，其中期间费用包括经营费用、管理费用和财务费用。

2.1 经营成本

（1）员工工资及福利

本项目预计新增管理和维护人员 30 人，其中，技术人员 7 人，管理人员 3 人，其他人员 20 人。主要负责社区综合服务设施的运营管理，并提供物业管理服务，工资参考近三年仁寿县统计局公布的人均工资水平及当地同类型职业现有工资及福利水平，人均年工资按 5 万元进行测算，福利费按工资的 14% 计算。根据通货膨胀率工资及福利每年递增 2%。

（2）维护修理费用：运营期首年维护修理费用取当年折旧费用的 2%，以后每年递增 2%。



(3) 燃料及动力费用：包括电费、水费及其他燃料费，按照年收入的 1.5% 计算。

(4) 外购原辅材料费：为生产经营而耗用的一切从外部购入的原材料、半成品、辅助材料、包装物、修理用备品备件和低值易耗品等，本项目按收入的 2% 计提。

(5) 折旧：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，选择综合 20 年折旧期限，残值率为 10%；

(6) 管理费用

管理费用指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用，管理费用按员工工资及福利的 10% 计算。

(7) 销售费用

销售费用按销售收入的 1.5% 计算。

2.2 财务费用

财务费用主要为债券利息，建设期利息计入总投资，该部分费用主要指为建设项目通过专项债券融资渠道在运营期间产生的利息费用。

本项目拟申请专项债资金 20000 万元，2023 年拟申请 10000 万元，2024 年拟申请 10000 万元，债券期限均为 20 年。债券利率暂按 4% 计。

2.3 相关税费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及 2019 年财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》中的有关规定和国家现行财税制度，相关税费包括增值税、税金及附加。

(1) 增值税

社区服务中心租赁收入和停车场收入，以 9% 综合税率进行测算；充电桩服务费和广告收入按 6% 的税率计算。



（2）附加税费

城市建设税（5%），教育附加税费（3%），地方教育附加（2%）。

2.5 本项目成本费用估算结果

综上，本项目在专项债期限内累计成本费用 54,135.34 万元，测算明细表详见附件 2：项目成本费用测算明细表。

3. 本项目损益状况

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内项目总收入估算结果为 59,967.34 万元，累计项目净利润为 3,902.95 万元，本项目息前净现金流量累计 43,497.95 万元。

详见附件 3：项目损益状况及息前净现金流测算表。

（四）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 8,697.95 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

详见本报告附件 4：资金平衡测算表。

（五）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 43,497.95 万元，政府专项债券到期本息合计 36,000.00 万元，本项目政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.21 倍。

（六）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对单价（价格）向下波动进行敏感性分析，结果如下：



主要指标	敏感性分析（单价）			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	43,497.95	41,403.84	39,295.13	37,166.00
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.21	1.15	1.09	1.03

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

五、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。



2.项目成本费用测算明细表

项目成本费用估算明细表

序号	明细	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计
	总成本	2,624.95	2,666.34	2,710.77	2,758.56	2,810.07	2,832.26	2,855.70	2,880.50	2,896.86	2,909.93	2,923.27	2,936.87	2,950.75	2,964.90	2,979.34	2,994.07	3,009.09	2,991.07	2,440.03	54,135.34
1	运营成本	1,606.40	1,622.66	1,640.16	1,659.04	1,679.46	1,690.55	1,702.22	1,714.52	1,723.09	1,730.23	1,737.50	1,744.92	1,752.49	1,760.21	1,768.08	1,776.11	1,784.31	1,792.66	1,801.19	32,685.81
1.1	人工工资及福利费	171.00	174.42	177.91	181.47	185.10	188.80	192.57	196.43	200.35	204.36	208.45	212.62	216.87	221.21	225.63	230.14	234.75	239.44	244.23	3,905.74
1.2	管理费用	17.10	17.44	17.79	18.15	18.51	18.88	19.26	19.64	20.04	20.44	20.84	21.26	21.69	22.12	22.56	23.01	23.47	23.94	24.42	390.37
1.3	销售费用	26.16	29.75	33.69	38.02	42.78	44.72	46.80	49.04	50.14	50.77	51.42	52.08	52.75	53.44	54.14	54.85	55.59	56.32	57.08	899.51
1.4	维修费用	26.10	26.62	27.15	27.70	28.25	28.82	29.39	29.98	30.58	31.19	31.82	32.45	33.10	33.76	34.44	35.13	35.83	36.55	37.28	596.14
1.5	燃料及动力费用	26.16	29.75	33.69	38.02	42.78	44.72	46.80	49.04	50.14	50.77	51.42	52.08	52.75	53.44	54.14	54.85	55.59	56.32	57.08	899.51
1.6	折旧及摊销材料费	34.88	39.67	44.92	50.59	57.04	59.62	62.40	65.39	68.55	71.99	75.63	79.44	83.33	87.21	91.18	95.14	99.10	103.16	107.31	1,199.35
2	折旧摊销	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	24,795.00
3	财务费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	14,566.67
4	税费	218.55	243.68	270.61	299.52	330.61	341.71	353.48	365.91	379.11	393.11	407.95	423.63	439.15	455.59	472.91	490.11	507.19	525.16	543.01	6,882.86
4.1	增值税	128.06	144.35	162.04	181.29	202.26	210.40	219.09	229.41	236.68	244.02	251.43	258.91	266.47	274.11	281.81	289.57	297.39	305.26	313.19	4,244.79
	房产税	77.68	84.89	92.36	100.10	108.11	110.27	112.48	114.73	117.02	119.36	121.75	124.18	126.67	129.20	131.78	134.42	137.11	139.85	142.65	2,224.60
4.2	附加及税金	12.81	14.43	16.20	18.13	20.23	21.04	21.91	22.84	23.84	24.00	24.00	24.34	24.69	25.05	25.41	25.78	26.15	26.54	26.93	423.48



3.项目损益状况及息前净现金流测算表

项目损益状况及息前净现金流测算表																						单位: 万元	
序	项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	合计		
1	主营业收入	1,744.02	1,983.57	2,246.21	2,534.68	2,852.04	2,981.11	3,119.96	3,265.52	3,342.48	3,384.73	3,427.82	3,471.78	3,516.62	3,562.35	3,609.00	3,656.59	3,705.12	3,754.62	3,805.12	59,967.34		
2	营业税金及附加	218.55	243.68	270.61	299.52	330.61	341.71	353.48	365.97	373.76	379.71	385.77	391.95	398.26	404.70	411.26	417.95	424.78	431.74	438.85	6,882.86		
3	营业成本	1,606.40	1,622.66	1,640.16	1,659.04	1,679.46	1,690.55	1,702.22	1,714.52	1,725.59	1,737.23	1,737.50	1,744.92	1,752.49	1,760.21	1,768.08	1,776.11	1,784.31	1,792.66	1,801.19	32,685.81		
	其中: 固定资产折旧	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	1,305.00	24,795.00		
4	财务费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00	14,800.00		
5	运营利润总额	-880.93	-682.77	-464.56	-223.88	41.97	148.85	264.26	369.02	445.62	474.79	504.55	534.91	565.87	597.45	629.66	662.52	696.03	730.22	1,165.08	5,598.66		
4	弥补以前年度亏损					41.97	148.85	264.26	412.84	223.88											1,092.80		
5	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	221.74	474.79	504.55	534.91	565.87	597.45	629.66	662.52	696.03	730.22	1,165.08	6,782.83		
6	所得税25%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	55.43	118.70	126.14	133.73	141.47	149.36	157.42	165.63	174.01	182.55	291.27	1,695.71		
7	项目净利润	-880.93	-682.77	-464.56	-223.88	41.97	148.85	264.26	369.02	390.18	356.10	378.41	401.18	424.40	448.09	472.25	496.89	522.02	547.66	873.81	3,902.95		
8	项目指标:																						
8.1	项目息前税后利润	-80.93	117.23	335.44	576.12	841.97	948.85	1,064.26	1,189.02	1,190.18	1,156.10	1,178.41	1,201.18	1,224.40	1,248.09	1,272.25	1,296.89	1,322.02	1,347.66	1,273.81	18,702.95		
8.2	项目息前净现金流	1,224.07	1,422.23	1,640.44	1,881.12	2,146.97	2,253.85	2,369.26	2,494.02	2,735.18	2,461.10	2,483.41	2,506.18	2,529.40	2,553.09	2,577.25	2,601.89	2,627.02	2,652.86	2,578.81	43,497.95		

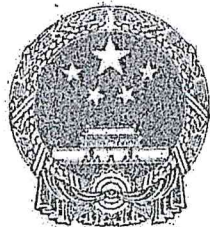


4.资金平衡测算表

项目资金平衡测算表

单位：万元

项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
现金流入：																								
1 项目资本金	9,000.00	0.00	4,500.00	4,500.00	0.00																			
1.1 财政性投入	9,000.00	0.00	4,500.00	4,500.00	0.00																			
1.2 项目业主自筹	0.00																							
2 融资资金	20,000.00	0.00	10,000.00	10,000.00	0.00																			
2.1 政府专项债券本金	20,000.00	0.00	10,000.00	10,000.00	0.00																			
2.2 市场化融资本金	0.00																							
3 经营活动现金流入	59,967.34					1,744.02	2,246.21	2,534.68	2,852.04	2,977.11	3,119.96	3,269.52	3,342.48	3,384.73	3,427.82	3,471.78	3,516.62	3,562.35	3,609.00	3,656.59	3,705.12	3,754.62	3,805.12	0.00
3.1 专项收入	59,967.34					1,744.02	2,246.21	2,534.68	2,852.04	2,977.11	3,119.96	3,269.52	3,342.48	3,384.73	3,427.82	3,471.78	3,516.62	3,562.35	3,609.00	3,656.59	3,705.12	3,754.62	3,805.12	
3.2 政府性基金收入	0.00																							
3.2 补贴收入	0.00																							
现金流入合计：	88,967.34	0.00	14,500.00	14,500.00	1,744.02	1,983.57	2,246.21	2,534.68	2,852.04	2,977.11	3,119.96	3,269.52	3,342.48	3,384.73	3,427.82	3,471.78	3,516.62	3,562.35	3,609.00	3,656.59	3,705.12	3,754.62	3,805.12	0.00
现金流出：																								
1 项目建设投资	27,780.00	0.00	14,090.00	13,690.00	0.00																			
2 发行费	20.00	0.00	0.00	10.00	0.00																			
3 运营活动现金流出	16,469.39				519.95	561.34	605.77	653.56	705.07	727.26	750.76	775.50	847.29	872.63	944.41	965.60	987.22	1,009.27	1,031.76	1,054.70	1,078.09	1,101.96	1,226.30	
3.1 营运成本（不含折旧摊销及利	7,890.81				301.40	317.66	335.16	354.04	374.46	385.35	397.22	409.52	418.09	425.23	432.50	439.92	447.49	455.21	463.08	471.11	479.31	487.66	496.19	
3.2 运营税金及附加	6,882.86				218.55	243.68	270.61	299.52	330.61	341.71	353.48	366.97	373.76	382.71	385.77	391.95	398.26	404.70	411.26	417.95	424.78	431.74	438.85	
3.3 所得税	1,695.71				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 归还专项债券本息	16,000.00	0.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	10,000.00
5 归还专项债券本金	20,000.00																							
现金流出合计：	80,269.39	0.00	14,500.00	14,500.00	1,319.95	1,361.34	1,405.77	1,453.56	1,506.07	1,527.26	1,550.70	1,575.50	1,647.28	1,723.63	1,744.21	1,765.60	1,787.22	1,809.27	1,831.76	1,854.70	1,878.09	1,901.96	1,926.30	10,000.00
当年项目现金结余	8,697.95	0.00	0.00	0.00	424.07	622.23	840.44	1,081.12	1,346.97	1,451.85	1,569.26	1,694.02	1,695.18	1,683.10	1,653.41	1,706.18	1,729.40	1,753.09	1,777.25	1,801.89	1,827.02	1,852.66	1,878.19	-10,000.00
期末累计现金结余		0.00	0.00	0.00	424.07	1,046.29	1,886.73	2,967.85	4,314.82	5,768.67	7,337.93	9,031.95	10,777.13	12,388.23	14,071.64	15,777.82	17,507.23	19,260.31	21,037.56	22,839.45	24,666.47	26,519.14	18,497.95	8,697.95
息防净现金流量（NPAT、折旧）	43,497.95				-	1,224.07	1,422.23	1,640.44	1,881.12	2,146.97	2,253.85	2,494.02	2,495.18	2,461.10	2,483.41	2,506.18	2,529.40	2,553.09	2,577.25	2,601.89	2,627.02	2,652.66	2,678.81	-
项目收益覆盖率	1.21																							



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000201828533W

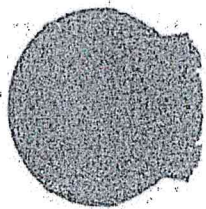
名称 四川正则会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城12楼1208号
法定代表人 胡圣尧
注册资本 (人民币)贰佰万元
成立日期 1993年1月29日
营业期限 1993年1月29日至永久
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;代理纳税申报;基本建设年度财务决算审计;代理记账;担任企业常年会计顾问;司法会计鉴证;提供会计、税务、管理咨询;办理企业投资项目可行性研究中的有关业务;国家法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018





会计师事务所
执业证书



名称：四川正则会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：胡圣尧

经营场所：

成都市武侯祠大街266号华达商厦12楼1208号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010023

批准执业文号：川财注【1999】596号

批准执业日期：1999年12月30日

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》。



2022年5月25日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供川正用
会执字(2022)158号使用
再行复印无效
四川正则会计师事务所有限责任公司





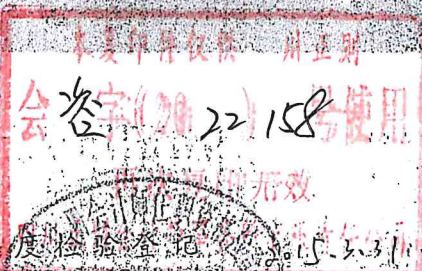
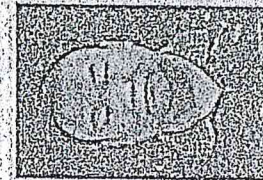
胡圣尧

男

1967-1-18

四川正则会计师事务所

420106670118031



年度检验登记

This certificate is valid for another year after this renewal.

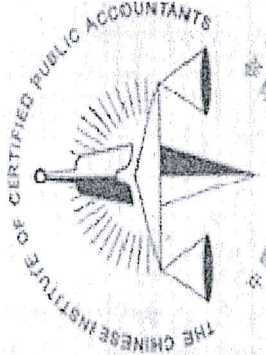
证书编号: 450500030398
No. of Certificate

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

发证日期: 1997年06月31日
Date of Issuance



2021.4.21



证书编号: 510100233066
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: 2003 年 10 月 21 日
Date of Issuance

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号

Identity card No.

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.

Identity card No.

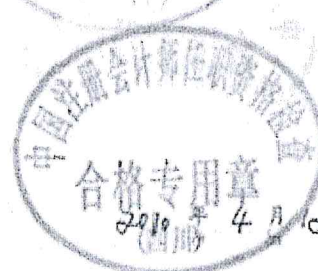
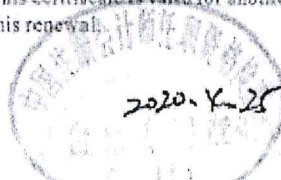


本复印件仅供 川正则

会客室(2022)158号使用

西峡县财政局
年四度上划验(登)记合格(合格)公司
Annual Renewal Registration
合格专用章
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

合格专用章

2019 年 4 月 12 日