

自贡市东部新城新燕南片区
城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债财务评价报告

中国·四川



自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债财务评价报告

成都衡昇会咨〔2025〕第151号

四川自贡汇兴置业有限责任公司：

我们接受委托，对自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目进行评价，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》《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）和《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》（厅字〔2019〕33号）等相关法规政策。四川自贡汇兴置业有限责任公司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。

我们提醒信息使用者注意：在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，经专项评价，我们认为：在四川自贡汇兴置业有限责任公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提



下,本次评价的自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目预计的预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告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。

成都衡昇会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月二十八日



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，我们对自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

本项目主管部门为自贡市住房和城乡建设局，业主单位为四川自贡汇兴置业有限责任公司，项目安置房的位置位于自贡市大安区学堂路东侧（J1-36地块）。城中村改造范围位于自贡市东部新区新燕南片区，区域范围北至东盐都大道，南至釜溪河，东至东环线，西至三八路，涉及村组（居）为苗新村，金胜村，永田村及其村集体。项目建设期跨度3年，运营期跨度10年，所属投向领域为城中村改造。该项目城中村涉及范围北至东盐都大道，南至釜溪河，东至东环线，西至三八路，涉及土地2039.38亩、户数1542户，人数约6754人。新建总建筑面积约26.75万平方米，其中地上建筑面积约22.75万平方米，地下建筑面积约4万平方米，包含安置房约22万平方米（约2464套）。配套建设水、电、气、通讯管网等附属设施。自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目已纳入住建部城中村改造计划库。



（二）项目投资估算

根据《自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目备案表》（川投资备【2302-510304-04-01-858824】FGQB-0033 号和可行性研究报告，项目总投资为 118596.00 万元，其中：工程建设费用 95270.17 万元；工程建设其他费用 9076.78 万元；预备费 10429.05 万元；建设期利息 3750.00 万元；债券发行费用 70.00 万元。

项目费用或名称	投资金额（万元）	投资占比
工程建设费用	95270.17	80.33%
工程建设其他费用	9076.78	7.65%
预备费	10429.05	8.79%
建设期利息	3750.00	3.16%
债券发行费用	70.00	0.06%
合计	118596.00	100%

（三）资金筹措方案

1.资金来源

本项目按照建设项目备案表的总投资为依据，本次拟发行专项债券总额与可行性研究报告一致，为 70000.00 万元，因此项目总投资与可行性研究报告保持一致，为 118596.00 万元。余下 48596.00 万元为资金本，来源于业主自筹，占总投资比例 40.98%。拟发行地方政府专项债券 70000.00 万元，占总投资比例 59.02%。

（1）债券发行计划

计划发行地方政府专项债券 70000.00 万元，根据资金使用计划，计划分三年发行，2026 年发行 35000.00 万元，2027 年 20000.00 万元，2028 年 15000.00



万元，发行期限为 10 年，发债利率暂按 3.00%估算，半年支付一次利息，发债期最后一年偿还本金。

年度	债券发行规模（万元）	发行时间跨度（预计）	期限	预计利率
2026 年	35000.00	2026 年-2036 年	10 年	3.00%
2027 年	20000.00	2027 年-2037 年	10 年	3.00%
2028 年	15000.00	2028 年-2038 年	10 年	3.00%
合计	70000.00			

（四）关于收入、支出预测数据及评价如下：

1.数据预测的前提假设及评价

（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）政府制定的自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目能够顺利实施，可用于偿还债券的收入能够顺利执行；

（5）各项成本价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2.收入预测评价

通过查阅《自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，主要收入为广告位收入、停车位收入、充电桩收入、土地出让收入。依据相关数据重新进行测算，项目运营期营业收入如下：

（1）广告位出租收入

广告位数量：停车场设置中小型广告位 8 个，道闸设置 2 个广告位。

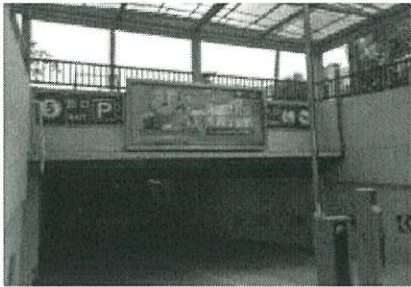
停车场广告位出租价格：根据易播网查询，自贡市区域的停车场灯箱广告位



价格为 650 元/月/个，本项目按运营第一年 650 元/月/个计算，每 3 年增长 5%。

自贡市社区地下车库灯箱广告

● 人气156



刊例价：650元/月/面

所在地区：四川>自贡

资源类型：停车场>灯箱

资源规格：3.5m (L) *1.7m (H)

资源标签：停车场 住宅楼 滚动灯箱

资源文档下载

加入询价单

道闸广告位出租价格：根据易播网查询，自贡社区停车场出入口道闸广告位为 2500 元/月/个，本项目运营第一年按 2500 元/月/个计算，每 3 年增长 5%。

自贡社区停车场出入口道闸广告

● 人气333



刊例价：2500元/月/个

所在地区：四川>自贡

资源类型：楼宇>道闸

资源规格：2.5m (L) *0.74m (H) *2面

资源标签：中高端住宅 自贡小区道闸广告

资源文档下载

加入询价单

出租率：运营第一年按 70%，每年增加 10%，增加至 95%后不再增加。

(2) 停车位出租收入

车位数量：本项目共有车位 1511 个，可出租给安置居民使用。

出租价格：本项目的车位主要出租给安置居民，按包月计算。根据 58 同城网站查询，包月车位一般价格为 180-280 元/月，本项目基于谨慎原则，按 120 元/月计算一个停车位的费用，每 3 年上涨 5%。

出租率：运营第一年按 60%，每年增加 10%，增加至 90%后不再增加。



58同城·房产		请输入房源相关信息		搜房源
	学苑街物华晶舍地下车库 自流井·丹桂大街 学苑街	30 m ² 建筑面积	0.2元/m ² /天 180元/月	13.1
	在地下一层，靠近18栋 自流井·丹桂大街 万达·锦城国际2期	25.79 m ² 建筑面积	0.23元/m ² /天 180元/月	13.1
	邦泰二期车位出租，离 2栋 3栋都很近 自流井·南湖 四川省自贡市自流井区西苑街与汇南路交叉口	25.92 m ² 建筑面积	0.23元/m ² /天 180元/月	13.1
	檀木林国宾府1期地下停车场。在电梯门口。 自流井·自流井周边 四川省自贡市自流井区体育场路236号	30 m ² 建筑面积	0.31元/m ² /天 240元/月	13.1
	自贡市邦泰天著一期 车位 出租，2栋电梯口 自流井·自流井 邦泰天著小区一期	22.75 m ² 建筑面积	0.35元/m ² /天 240元/月	13.1

(3) 充电桩出租收入

本项目设置地下充电桩 303 个，均为功率 7kW 的充电桩。

充电桩服务费：包括一般电价及服务费，电费消耗按照实际消耗电费向用户收取后作为成本交给电网公司，业主方实际的收入为充电桩服务费。根据自贡市发展和改革委员会自贡市市场监督管理局转发《四川省发展和改革委员会四川省市场监督管理局关于贯彻落实规范电动自行车充电收费行为的通知》的通知（自发改发〔2024〕125 号），充电服务费实行市场调节。充电设施运营单位应充分考虑户外充电设施的公共服务属性和民生属性，按照弥补成本、合理收益、诚实守信原则，结合市场供需状况，合理制定充电服务费标准。

根据高德地图查询，自贡市内驴充充银桦小区充电站的充电服务费为 0.5 元



/度，星星充电汽车充电站（电动高新汇兴路西站）的充电服务费为 0.45 元/度。

本项目按 0.45 元/度计算。

10:55	10:55
< 充电价格详情 驴充充	< 充电价格详情 驴充充
快充 慢充	快充 慢充
00:00-01:00 参考价¥1.05/度 电费: ¥0.55/度 服务费: ¥0.50/度	00:00-01:00 参考价¥1.05/度 电费: ¥0.55/度 服务费: ¥0.50/度
01:00-07:00 最低 参考价¥0.74/度 电费: ¥0.24/度 服务费: ¥0.50/度	01:00-07:00 最低 参考价¥0.74/度 电费: ¥0.24/度 服务费: ¥0.50/度
07:00-11:00 当前计费时段 参考价¥1.05/度 电费: ¥0.55/度 服务费: ¥0.50/度	07:00-11:00 当前计费时段 参考价¥1.05/度 电费: ¥0.55/度 服务费: ¥0.50/度
11:00-18:00 参考价¥1.36/度 电费: ¥0.86/度 服务费: ¥0.50/度	11:00-18:00 参考价¥1.36/度 电费: ¥0.86/度 服务费: ¥0.50/度
18:00-20:00 参考价¥1.05/度 电费: ¥0.55/度 服务费: ¥0.50/度	18:00-20:00 参考价¥1.05/度 电费: ¥0.55/度 服务费: ¥0.50/度
20:00-23:00 参考价¥1.36/度 电费: ¥0.86/度 服务费: ¥0.50/度	20:00-23:00 参考价¥1.36/度 电费: ¥0.86/度 服务费: ¥0.50/度
23:00-23:59 参考价¥1.05/度 电费: ¥0.55/度 服务费: ¥0.50/度	23:00-23:59 参考价¥1.05/度 电费: ¥0.55/度 服务费: ¥0.50/度
充电费用由驴充充为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>	充电费用由驴充充为您提供，请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>

每天工作时长：7kW 的充电桩按每天充电 6 小时计算。

充电桩使用率：运营首年为 40%，每年增加 5%，增加至 70%不再增长。

(4) 土地出让收入

根据土地拍挂出让成交公示等信息，近年内自贡市内住宅用地出让价格和商业办公用地出让价格如下表所示：

近年自贡市住宅用地出让价格

时间	公告	地块位置	土地用途	成交价（万元）	土地面积（亩）	成交土地单价（万元/亩）
----	----	------	------	---------	---------	--------------



2025.6.21	[2025] 8号	D3—61—1 地块	住宅用地	14649.29	58.36	251
2024.12.7	[2024] 13号	G3—21 地块	商业、城镇住宅用地	22272.74	74.24	300
2024.6.19	[2024] 8号	D4—31—2 地块	商业、城镇住宅用地	7746.80	30.38	255

自贡市公共资源交易服务中心国有土地使用权招拍挂出让成交公示

自国土招拍挂示〔2025〕8号 2025年06月20日

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局 拍卖出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	D3—61—1地块	宗地总面积：	3.890915公顷	宗地坐落：	汇川路与南林街交叉口西侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	项目名称：	
成交价：	14649.294975万元	受让单位：	自贡市华煜置地有限公司		
备注：					

二、公示期：2025年06月21日至 2025年06月26日

自贡市公共资源交易服务中心
国有土地使用权招拍挂出让成交公示

自国土招拍挂示〔2024〕13号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我中心于 2024年11月15日至2024年12月6日拍卖出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	5102002024B0019	地块位置	G3—21地块	土地用途	商业、城镇住宅用地
土地面积(公顷)	4.949498	出让年限	商业40年 住宅70年	成交价(万元)	22272.741
受让单位	自贡市华煜置地有限公司				
备注					

三、公示期：2024年12月7日至 2024年12月11日

自贡市公共资源交易服务中心
国有土地使用权招拍挂出让成交公示

自国土招拍挂示〔2024〕8号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我中心于 2024年5月29日至2024年6月18日拍卖出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	5102002024B0013	地块位置	D4—31—2地块	土地用途	商业、城镇住宅用地
土地面积(公顷)	2.025306	出让年限	商业40年 住宅70年	成交价(万元)	7746.7955
受让单位	四川明瑞鼎新建筑工程有限公司				
备注					

二、公示期：2024年6月19日至 2024年6月23日

近年自贡市商业用地出让价格

时间	公告	地块位置	土地用途	成交价(万元)	土地面积(亩)	成交土地单价(万元/亩)
2024.1.10	[2023] 35号	J1—02 局部地块	商服用地	7417.50	32.25	229.99
2023.12.19	[2023] 28号	J1—42 地块	商服用地	1495.73	7.12	210.00
2023.12.9	[2023] 27号	K6—04 地块	商服用地	1406.88	7.33	192.00



自贡市公共资源交易服务中心
国有土地使用权招拍挂出让成交公示

自国土招拍挂示（2023）35号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我中心于 2023年12月20日至2024年1月9日拍卖出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	5102002023B0060	地块位置	J1-02局部地块	土地用途	商服、城镇住宅用地
土地面积(公顷)	2.15013	出让年限	商服40年 住宅70年	成交价(万元)	7417.5
受让单位	胡伟彬				
备注					

二、公示期：2024年1月10日至 2024年1月14日

自贡市公共资源交易服务中心
国有土地使用权招拍挂出让成交公示
自国土招拍挂示（2023）28号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我中心于 2023年11月18日至 2023年12月18日挂牌出让2宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	5102002023C0047	地块位置		土地用途	商服用地
土地面积(公顷)	0.474894	出让年限	40年	成交价(万元)	1495.7271
受让单位	自贡市东建置地有限公司				
备注					
地块编号	5102002023C0048	地块位置	J6-47地块	土地用途	商服用地
土地面积(公顷)	2.515587	出让年限	40年	成交价(万元)	5886.47358
受让单位	自贡市东建置地有限公司				
备注					

二、公示期：2023年12月19日至 2023年12月23日

自贡市公共资源交易服务中心
国有土地使用权招拍挂出让成交公示

自国土招拍挂示（2023）27号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我中心于 2023年11月18日至 2023年12月8日拍卖出让3宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	5102002023B0044	地块位置	J4-13地块	土地用途	商服、城镇住宅用地
土地面积(公顷)	4.685252	出让年限	商服40年 住宅70年	成交价(万元)	14320.55356
受让单位	自贡市燃气有限责任公司				
备注					

地块编号	5102002023B0045	地块位置	J6-45地块	土地用途	城镇住宅用地
土地面积(公顷)	8.270553	出让年限	住宅70年	成交价(万元)	25183.833885
受让单位	自贡市东建置地有限公司				
备注					
地块编号	5102002023B0046	地块位置	E6-04地块	土地用途	商服用地
土地面积(公顷)	0.4885	出让年限	商服40年	成交价(万元)	1406.88
受让单位	自贡泰恒建设开发有限公司				
备注					

二、公示期：2023年12月9日至 2023年12月13日



根据表格所示，住宅用地的出让平均价格为 268 万元/亩，商业用地的出让平均价格为 210.6 万元/亩。本报告运营第一年（2028 年）开始出让土地，出让土地时价格为目前平均价格增长 5%，即住宅出让用地价格为 280 万元/亩，商业出让用地价格为 220 万元/亩，此后 5 年出让价格不增长。

根据自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目的资金平衡方案，有 946.87 亩土地可供本项目形成出让收入。

序号	土地来源	地块编码	土地性质	面积 (亩)
1	另匹配国有用地	J3-14	住宅	22.66
2		J3-16	住宅	16.02
3		J3-18	商业	111.38
4		J3-19	住宅	137.71
5		J3-22	住宅	52.02
6		J3-23	住宅	28.50
7		J3-24	商业	37.45
8		J3-25	商业	398.09
9		J3-30	住宅	85.54
10		J3-29	商住	57.50
11	合计			946.87

本项目的出让土地计划为：

出让计划	2028	2029	2030	2031	2032	小计
住宅		38.68		137.71	166.06	342.45
商业	57.5		111.38		435.54	604.42
合计	57.5	38.68	111.38	137.71	601.6	946.87



收入明细表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	运营期										
			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
1	广告位出租收入（万元）	117.93	8.57	9.79	11.02	12.21	12.21	12.21	12.82	12.82	12.82	13.46	
	停车场广告数量（块）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	
	停车场广告出租单价（元/块·月）		650.00	650.00	650.00	682.50	682.50	682.50	716.63	716.63	716.63	752.46	
	道闸广告位出租数量（个）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	道闸广告位出租单价（元/个·月）		2500.00	2500.00	2500.00	2625.00	2625.00	2625.00	2756.25	2756.25	2756.25	2894.06	
	广告投放率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2	停车位出租收入（万元）	1948.19	130.55	152.31	174.07	205.62	205.62	205.62	215.90	215.90	215.90	226.70	
	车位数量（个）		1511.00	1511.00	1511.00	1511.00	1511.00	1511.00	1511.00	1511.00	1511.00	1511.00	
	出租单价（元/月）		120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30	132.30	132.30	138.92	
	出租率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
3	充电桩服务收入（万元）	1243.70	83.61	94.06	104.51	114.96	125.41	135.87	146.32	146.32	146.32	146.32	
	充电桩数量（个）		303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	303.00	
	服务单价（元/个）		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	
	充电功率（7kW）		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
	每天工作时长（时）		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	
	天数（天/年）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
	使用率		40.00%	45.00%	50.00%	55.00%	60.00%	65.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
4	土地出让收入（万元）	22888.40	12650.00	10830.40	24503.60	38558.80	142315.60						
	住宅用地出让亩数	342.45		38.68		137.71	166.06						
	住宅用地出让价格（万元/亩）		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00						
	商业办公用地出让亩数	604.42	57.50		111.38		435.54						
	商业办公用地出让价格（万元/亩）		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00						



5	全部收入合计 (万元)	232168.22	12872.73	11086.56	24793.20	38891.59	142658.84	353.70	375.04	375.04	375.04	375.04	386.48
6	各类税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	城市维护建设税 (7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	教育附加税 (3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.3	地方教育附加税 (2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.4.1	增值税销项税	313.69	21.11	24.20	27.30	31.22	32.42	33.62	35.72	35.72	35.72	35.72	36.66
	房屋出租增值税 (9%)	170.62	11.49	13.38	15.28	17.99	17.99	17.99	18.89	18.89	18.89	18.89	19.83
	充电桩增值税 (13%)	143.08	9.62	10.82	12.02	13.23	14.43	15.63	16.83	16.83	16.83	16.83	16.83
6.4.2	增值税进项税	9266.11	9255.03	0.93	1.06	1.25	1.25	1.25	1.32	1.32	1.32	1.32	1.38
	上期进项税抵扣顺延		0.00	9233.92	9210.65	9184.41	9154.44	9123.27	9090.90	9056.50	9022.10	8987.70	



通过上述测算，债券存续期内预期可实现营业收入 232168.22 万元。经查阅项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案数据，并依据相关数据重新进行测算。未发现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。但是，当收入、成本出现大规模波动导致预测前提不存在时，我们可能得出其他应报告的结果。

4.运营成本预测评价

通过查阅《自贡市东部新城新燕南片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，本项目运营成本主要为职工工资及福利费、维修养护费、外购燃料及动力费、管理费、土地征收成本、土地出让缴纳政府性基金、折旧与摊销费、财务费用等，具体如下：

（1）职工工资及福利费：本项目考虑新增职工 6 人，主要管理配套用房出租、广告位出租、停车位出租、充电桩服务收费。其中：管理人员 1 人，普通人员 5 人。参考 2024 年四川省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资，本项目建成后，管理人员年均工资及福利费按照 14 万元进行测算，普通人员年均工资及福利费按照 8.0 万元测算；各类职工每三年工资增长率为 5.0%。

表1 2024年四川省城镇非私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%

行业	2024年	2023年	增长率
合计	110177	110160	0.0
农、林、牧、渔业	85967	85299	0.8
采矿业	155090	159113	-2.6
制造业	100704	99675	1.0
电力、热力、燃气及水生产和供应业	161239	135500	19.0
建筑业	82993	80698	2.8
批发和零售业	98656	96458	2.3
交通运输、仓储和邮政业	121930	118242	3.1
住宿和餐饮业	56777	55068	3.1
信息传输、软件和信息技术服务业	163152	160257	1.8
金融业	165793	149098	11.2
房地产业	85610	85844	-0.3
租赁和商务服务业	73729	79693	-7.5
科学研究和技术服务业	147021	146232	0.5



(2) 维修养护费：按建安费用的 0.15% 计算。

(3) 外购燃料及动力费：项目能源消耗品种主要为自来水、电力。项目建设的充电桩由使用用户支付电力费用，本项目仅收取服务费；与本项目有关的能耗主要为广告位出租服务、停车场服务，项目燃料及动力成本按照上述收入的 5.0% 估算；

(4) 管理费：按收入的 3% 计算；

(5) 土地征收成本

根据自贡市住建局历年的土地征收情况，征收住宅用地和商业用地的成本按 130 万/亩计算。

(6) 土地出让缴纳政府性基金

根据国家、省及地方各项政策规定，土地出让需要提留相关基金费用。本项目考虑中省留存基金，回归市区的不考虑。包括农业土地开发基金、农田水利建设基金。此外，根据 2020 年 9 月《中共中央办公厅 国务院印发〈关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见〉》，应按照一定比例计提基金，专项用于支持乡村振兴和农业农村生产。

计算方式：农业土地开发基金（省计提，农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让收益征收标准 41 元/平方米）×土地出让收益用于农业土地开发的比率（15%），其中：30% 作为区本级农业土地开发资金，即按 1.845 元/平方米计算；农田水利建设基金（中省计提，按土地收益的 10% 计算，中省计提 44%）；乡村振兴基金（省级调库统筹，按土地出让收入的 10% 计算，省级调库统筹 10%）。

(7) 折旧与摊销

采取年限平均法计算，房屋及建筑物的折旧年限为 50 年，机器设备的折旧年限为 10 年，残值率均为 5%；本项目工程建设其他费用拟在 15 年内摊销。

(8) 财务费用

债券利息按发债利率 3.0% 进行测算，每半年支付一次利息，发债期末偿还本金和当期利息。



项目总成本测算表 (单位: 万元)

序号	项 目	合 计	运营期										
			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
1	经营成本	2497.44	239.80	241.95	244.10	249.73	250.05	250.36	254.39	254.39	254.39	258.28	
1.1	职工工资及福利费	573.24	54.00	54.00	54.00	56.70	56.70	56.70	59.54	59.54	59.54	62.52	
1.1.1	普通人员工资及福利费	424.61	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	
1.1.2	管理人员工资及福利费	148.63	14.00	14.00	14.00	14.70	14.70	14.70	15.44	15.44	15.44	16.21	
1.2	维修养护费	1721.60	172.16	172.16	172.16	172.16	172.16	172.16	172.16	172.16	172.16	172.16	
1.3	外购燃料及动力费	103.32	6.96	8.11	9.25	10.89	10.89	10.89	11.44	11.44	11.44	12.01	
1.4	管理费	99.28	6.68	7.68	8.69	9.98	10.30	10.61	11.25	11.25	11.25	11.59	
2	土地成本	123093.10	7475.00	5028.40	14479.40	17902.30	78208.00						
	住宅用地 (亩)	342.45	0.00	38.68	0.00	137.71	166.06						
	住宅用地成本 (万/亩)	650.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00						
	商业用地 (亩)	604.42	57.50	0.00	111.38	0.00	435.54						
	商业用地成本 (万/亩)	650.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00						
3	土地出让价款提取	3058.72	361.27	368.35	699.80	1311.41	4317.89						
	出让面积	946.87	57.50	38.68	111.38	137.71	601.60						
3.1	农业土地开发基金 (省计提)	116.47	7.07	4.76	13.70	16.94	74.00						
3.2	农田水利建设资金 (中省计提)	4653.67	227.70	255.29	441.06	908.89	2820.73						
3.3	用于乡村振兴农业农村生产资 金 (省级调库统筹)	2288.58	126.50	108.30	245.04	385.59	1423.16						
4	折旧摊销费	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	
5	利息	17250.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1575.00	750.00	225.00	
6	总成本费用合计	177270.36	12913.18	10475.81	20260.41	24300.55	87613.05	5087.47	5091.50	4566.50	3741.50	3220.39	



项目折旧与摊销表（单位：万元）

序号	项目	合计	折旧年限	运营期													
				2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038				
1	主要建筑物、构筑物基础设施																
	原值	95735.84	50.00	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84	95735.84
	当期折旧费	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98	1818.98
	累计折旧费	1818.98	3637.96	5456.94	7275.92	9094.90	10913.88	12732.86	14551.84	16370.82	18189.80	20008.78	21827.76	23646.74	25465.72	27284.70	29103.68
	净值	93916.86	92097.88	90278.90	88459.92	86640.94	84821.96	83002.98	81184.00	79365.02	77546.04	75727.06	73908.08	72089.10	70270.12	68451.14	66632.16
2	设备																
	原值	390.66	10.00	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66	390.66
	当期折旧费	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11	37.11
	累计折旧费	37.11	74.22	111.33	148.44	185.55	222.66	259.77	296.88	333.99	371.10	408.21	445.32	482.43	519.54	556.65	593.76
	净值	353.55	316.44	279.33	242.22	205.11	168.00	130.89	93.78	56.67	19.56						
3	其他																
	原值	13215.28	15.00	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28	13215.28
	当期折旧费	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02	881.02
	累计折旧费	881.02	1762.04	2643.06	3524.08	4405.10	5286.12	6167.14	7048.16	7929.18	8810.20	9691.22	10572.24	11453.26	12334.28	13215.30	14096.32
	净值	12334.26	11453.24	10572.22	9691.20	8810.18	7929.16	7048.14	6167.12	5286.10	4405.08	3524.06	2643.04	1762.02	881.00		
4	无形资产																
	原值	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
	当期摊销费	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
	累计摊销费	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
	净值	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	合计：原值	109341.77															
	合计：当期折旧费摊销费	27371.10		2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11	2737.11
	合计：净值	81970.68		103867.56	101130.45	98393.34	95656.23	92919.12	90182.01	87444.90	84707.79	81970.68					

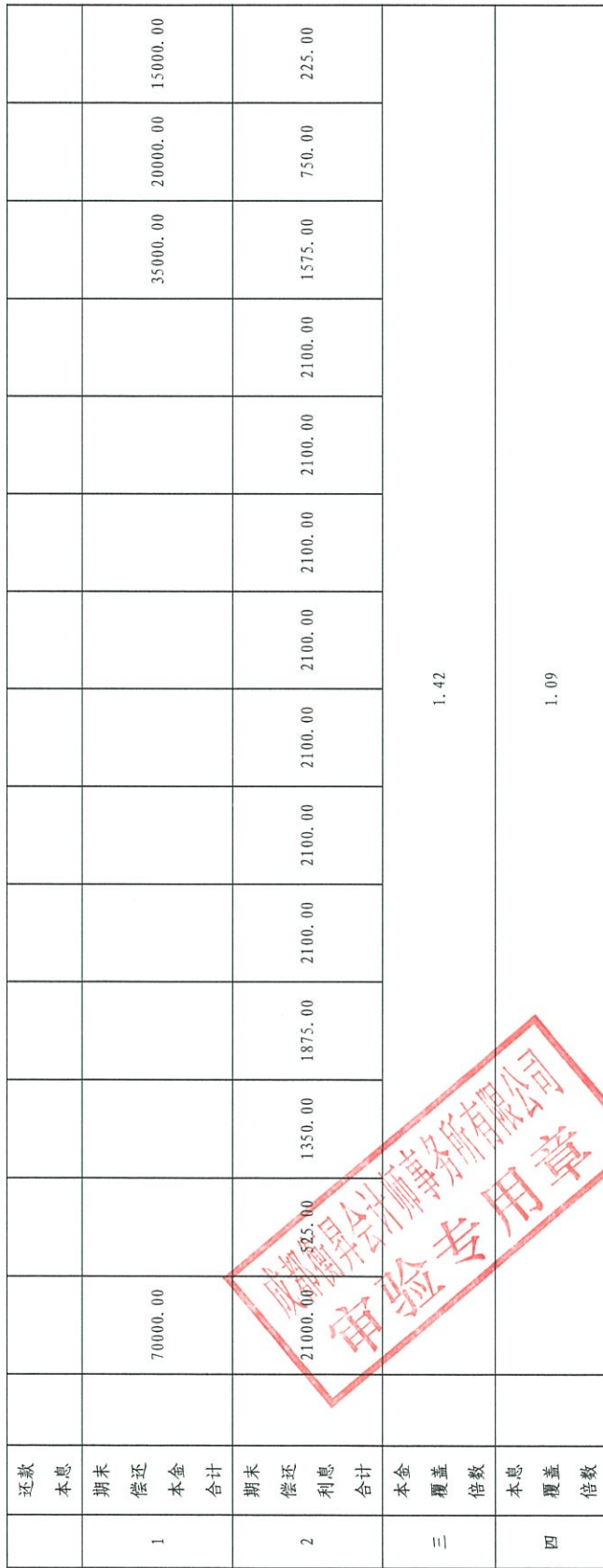


5.项目融资还本付息情况

发行债券还本付息表（单位：万元）

序 号	项 目	利率	合 计	建设期			运营期										
				2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
一	债券 融资																
1	年初 余额			0.00	35000.00	55000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	70000.00	35000.00	15000.00	
2	本期 发行 债券		70000.00	35000.00	20000.00	15000.00											
3	本期 应计 利息	3.00%	21000.00	525.00	1350.00	1875.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1575.00	750.00	225.00	
3.1	建设 期利 息		3750.00	525.00	1350.00	1875.00											
3.2	运营 期利 息		17250.00				2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1575.00	750.00	225.00	
4	期末 偿还 本金		70000.00											35000.00	20000.00	15000.00	
5	期末 偿还 利息		21000.00	525.00	1350.00	1875.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1575.00	750.00	225.00	
二	期末		91000.00	525.00	1350.00	1875.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	36575.00	20750.00	15225.00	





（五）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

该项目预测期收入总额 232168.22 万元,项目运营期现金流出总额 132649.26 万元(其中:运营成本 2497.44 万元,土地成本 123093.10 万元,土地出让价款提取 7058.72 万元),发行服务费 70.00 万元,项目可偿债收益 99518.96 万元,本项目总债务融资本息合计 91000.00 万元,项目总债务还本付息保障倍数约为 1.09 倍,项目预期收益能覆盖债务本息。现金流量模拟测算表如下:



资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期			运营期										
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
1	经营活动净现金流量	99518.96				4796.66	5447.86	9369.90	19428.15	59882.90	103.34	120.65	120.65	128.20		
1.1	现金流入	232168.22				12872.73	11086.56	24793.20	38891.59	142658.84	353.70	375.04	375.04	386.48		
1.1.1	经营收入	3309.82				222.73	256.16	289.60	332.79	343.24	353.70	375.04	375.04	386.48		
1.1.2	土地出让收入	228858.40				12650.00	10830.40	24503.60	38558.80	142315.60	0.00	0.00	0.00	0.00		
1.2	现金流出	132649.26				8076.07	5638.70	15423.30	19463.44	82775.94	250.36	254.39	254.39	258.28		
1.2.1	经营成本	2497.44				239.80	241.95	244.10	249.73	250.05	250.36	254.39	254.39	258.28		
1.2.2	土地成本	123093.10				7475.00	5028.40	14479.40	17902.30	78208.00						
1.2.3	土地出让价款提取	7058.32				361.27	368.35	699.80	1311.41	4317.89						
1.2.4	各项税金	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2	投资活动净现金流量	-114776.00			-22956.00											
		0		-45910.00												
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00											
2.2	现金流出	114776.00	45910.00	45910.00	22956.00											



2.项目平衡性评价

根据《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（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于0，即表示每年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。

在债券存续期间，项目运营并达到生产设计能力后的期末累计现金结存额均大于等于0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）充足性

平均偿债覆盖率能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，及其保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，该项目预测期内产生的可用于偿债的现金流总额为99518.96万元，项目总债务融资本息合计91000.00万元，总债务还本付息保障倍数1.09倍，项目预期收益可以覆盖总债务融资本息，用于还本付息资金的充足性得到保障。

二、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，并根据我们对项目投资支出、收益预测、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，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

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。

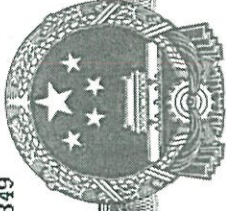
3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

4.我们针对该项目所执行的商定程序，并不构成审计或审阅，我们不发表鉴证结论。





02G7F2849



统一社会信用代码

91510107MA6294K31M

营业执照

(副本)



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 成都衡昇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 范吉华

经营范围 经济事项的查证、咨询鉴定, 验资、基本建设验证, 资产评估, 审计、会计顾问, 会计报表审计, 会计人员及法律法規规定的其他咨询业务。(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)

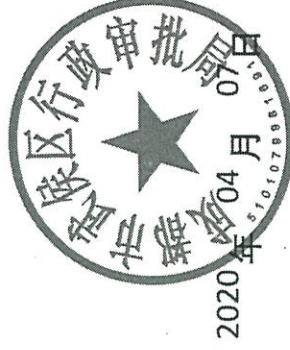
注册资本 (人民币)叁拾万元

成立日期 2000年3月3日

营业期限 2000年3月3日至长期

住所 成都市武侯区高升桥东路2-6号2栋1层1211号

登记机关



复印无效

国家企业信用信息公示系统网址:

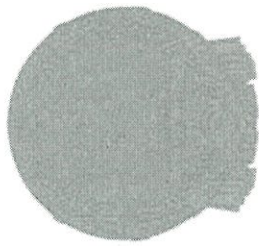
<http://www.gsxt.gov.cn>

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



扫描全能王 创建



会计师事务所

执业证书

名称：成都衡昇会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

成都市武侯区高升桥东路2-6号2栋1层1211号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51130256

批准执业文号：川财注【1999】574号

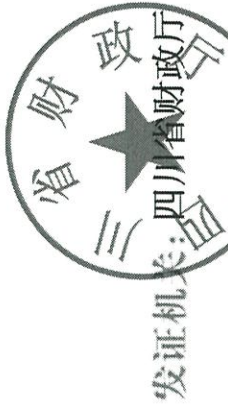
批准执业日期：1999年12月30日



再次复印无效

说明

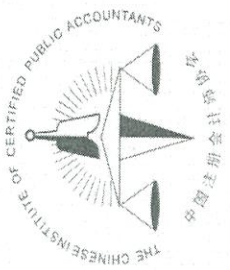
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2022年4月28日

中华人民共和国财政部制





姓名 韩明
Sex 男
出生日期 1989-05-27
工作单位 四川明道会计师事务所有限公司
身份证号 511526198905270717



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: 510101630016
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: 2022 年 06 月 17 日
Date of Issuance

再次复印无效

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.

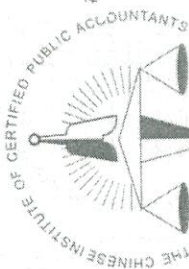


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 10 月 8 日
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 10 月 8 日



中国注册会计师协会

姓名 冯磊
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1993-10-10
Date of birth
工作单位 成都衡昇会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 513822199310108697
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

再次复印无效

证书编号:
No. of Certificate 511302560002

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 2023 年 12 月 19 日



年 月 日
y m d