



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

达州中学周边片区“握手楼”治理项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

永瑞川咨字（2025）第 0007 号

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所





达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

四川骏达建业建筑工程有限公司：

我们接受委托，对达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券项目进行评估并出具专项评估报告。

一、财务评估声明

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》。相关单位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。

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。

二、财务评估报告使用

本评估报告仅供四川骏达建业建筑工程有限公司本次申请达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将总体评估结论作为委托人发行达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

三、财务评估结论

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的达州中学周边片区“握手楼”治理项目，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。

四、项目收益及现金流入预测编制基础



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

本次预测以四川骏达建业建筑工程有限公司提供的历史数据及行业数据为基础测算收入，结合项目的建设期、经营期的运营情况及行业情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益预测表。

五、项目收益及现金流入预测假设

- 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无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

六、项目收益及现金流入预测编制说明

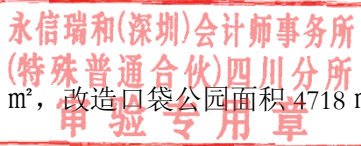
1、项目基本情况

(1)项目名称：达州中学周边片区“握手楼”治理项目

(2)项目建设地址：达川区翠屏街道南坝社区

(3)项目建设内容及规模

本工程总拆除面积 28000 m²，改造口袋公园面积 4718 m²，改造停车 930 m²，护坡治理 5648 m²，居民 790 户，1440 人就近安置；更新改造总建筑面积 25820 m²，改造范围包括外立面、小区路面、消防、安防等。



2、投资估算与资金筹措方式

(1)投资估算

本项目总投资为 31,379.94 万元。

建设投资 30,579.94 万元，占总投资的 97.45%；

建设期利息 780.00 万元，占总投资的 2.49%；

债券发行费用 20 万元，占总投资的 0.06%。



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

表 1 项目投资估算表（单位：万元）

序号	工程项目和费用名称	估算总价值（万元）				技术经济指标			备注	比例（%）
		建安工程	设备及工器具购置	其他费用	合价	单位	负荷或工程量	单位指标(元/单位)		
I	第一部分 拆除工程费用	1,155.22	-	115.52	1,270.74					4.05%
1	CD 级危房及无消防通道建筑	442.47			442.47	m²	21070	210		1.41%
1.1	人工拆除费	273.91			273.91	m²	21070	130		0.87%
1.2	安全文明措施费	42.14			42.14	m²	21070	20		0.13%
1.3	建渣人工清运费	84.28			84.28	m²	21070	40		0.27%
1.4	建渣处理费	42.14			42.14	m²	21070	20		0.13%
2	CD 级危房有消防通道建筑	131.67			131.67	m²	6930	190		0.42%
2.1	人工拆除费	90.09			90.09	m²	6930	130		0.29%
2.2	安全文明措施费	17.33			17.33	m²	6930	25		0.06%
2.3	建渣机械清运费	17.33			17.33	m²	6930	25		0.06%
2.4	建渣处理费	13.86			13.86	m²	6930	20		0.04%
3	拆除工程前期费用			115.52	115.52	按工程费用的 10%计算				0.37%
II	第二部分 拆除空地打造工程费用	830.26	-	83.03	913.29					2.91%
1	改建口袋公园(三小区)	144.65			144.65	m²	1968	735		0.46%
2	改建口袋公园(四小区)	118.26			118.26	m²	1609	735		0.38%
3	改建口袋公园(五小区)	22.05			22.05	m²	300	735		0.07%
4	改建口袋公园(六小区)	61.81			61.81	m²	841	735		0.20%
5	改建停车场(六小区)	68.36			68.36	m²	930	735		0.22%
6	护坡治理	415.13			415.13	m²	5648	735		1.32%
7	空地打造前期费用			83.03	83.03	按工程费用的 10%计算				0.26%



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	工程项目和费用名称	估算总价值（万元）				技术经济指标			备注	比例（%）
		建安工程	设备及工器具购置	其他费用	合价	单位	负荷或工程量	单位指标(元/单位)		
III	第三部分 更新改造工程费用	3,614.80	-	363.11	3,977.91					12.68%
1	三小区 3 幢	1,127.00			1,127.00	m²	8050	1,400		3.59%
2	五小区 2 幢	546.00			546.00	m²	3900	1,400		1.74%
3	六小区 4 幢	1,941.80			1,941.80	m²	13870	1,400		6.19%
4	更新改造前期费用			363.11	363.11	按工程费用的 10% 计算				1.16%
IV	第四部分 异地安置房			24,418.00	24,418.00					77.81%
1	过渡性			1,580.00	1,580.00	户	790	20,000	按 2 年计算	5.04%
2	搬家费			158.00	158.00	户	790	2,000		0.50%
3	换房安置费			22,680.00	22,680.00	m²	37800	6,000	01:01.3	72.28%
V	第五部分 建设投资	5,600.28	-	24,979.66	30,579.94					97.45%
VI	第六部分 融资费用		-	800.00	800.00					2.55%
1	建设期利息			780.00	780.00					2.49%
2	债券发行费用			20.00	20.00					0.06%
VII	第六部分 工程总投资	5,600.28		25,779.66	31,379.94					100.00%



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

(2)资金筹措方式

本项目总投资 31,379.94 万元，建设资金来源包括项目资本金及地方政府专项债券，其中：

①项目资本金：以自有资金作为项目资本金投入 11,379.94 万元，占资金来源比例 36.27%；项目资本金来源已落实，项目资本金由企业自筹资金解决。

②申请地方政府专项债券：20,000.00 万元，占资金来源比例 63.73%，计划于 2025 年、2026 年分年发行，债券期限 30 年，预计债券利率 2.6%，每年付息，到期一次性偿还本金。

表 2 项目建设资金来源计划表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		占比
			第 1 年	第 2 年	
一	工程总投资	31,379.94	15,996.78	15,383.16	100.00%
1	建设投资	30,579.94	15,726.78	14,853.16	97.45%
1.1	拆除工程费用	1,270.74	889.52	381.22	4.05%
1.2	拆除空地打造工程费用	913.29	639.30	273.99	2.91%
1.3	更新改造工程费用	3,977.91	1,988.96	1,988.95	12.68%
1.4	异地安置费用	24,418.00	12,209.00	12,209.00	77.81%
2	建设期利息	780.00	260.00	520.00	2.49%
3	债券发行费	20.00	10.00	10.00	0.06%
二	资金筹措	31,379.94	15,996.78	15,383.16	100.00%
1	项目资本金	11,379.94	5,996.78	5,383.16	36.27%
2	发行专项债券	20,000.00	10,000.00	10,000.00	63.73%

3、债券发行和还本付息情况

本项目还款资金来源于项目净利润和项目折旧摊销，项目可供还款资金=项目净利润+项目折旧摊销= 43,512.20 万元，本项目计划申请专项债券资金 20,000.00 万元人民币，期限 30 年，到期一次还本付息，利率按 2.6%估算，债券发行利息 15,600.00 万元，债券本息 35,600.00 万元，预计项目收益对融资成本覆盖倍数=（项目净利润+项目折旧摊销）/专项债利息本息=1.22，预计完全能满足金融机构还款要求。



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

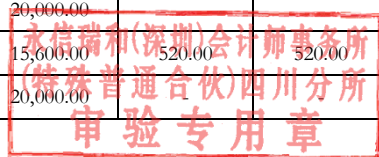
本项目债券发行金额共计 20,000.00 万元，预计债券利率 2.6%，每年付息，到期一次性偿还本金。具体详见还本付息计划表：

表 3 还本付息计划表（单位：万元）

序号	项目	利率	合计	建设期		运营期									
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	
一	专项债借款														
1	年初余额				10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
2	专项债借款		20,000.00	10,000.00	10,000.00										
3	本期应计利息	2.60%	15,600.00	260.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	
4	期末偿还本金		20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	期末偿还利息		15,600.00	260.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	
二	期末还本付息		35,600.00	260.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	
1	期末偿还本金合计		20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	期末偿还利息合计		15,600.00	260.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	

——接下表——

序号	项目	利率	合计	运营期									
				第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	专项债借款												
1	年初余额			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	专项债借款		20,000.00										
3	本期应计利息	2.60%	15,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
4	期末偿还本金		20,000.00			-	-	-	-	-	-	-	-





永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	利率	合计	运营期									
				第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
5	期末偿还利息		15,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
二	期末还本付息		35,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
1	期末偿还本金合计		20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	期末偿还利息合计		15,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00

——接下表——

序号	项目	利率	合计	运营期									
				第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	专项债借款												
1	年初余额			20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00
2	专项债借款		20,000.00										
3	本期应计利息	2.60%	15,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	260.00
4	期末偿还本金		20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00
5	期末偿还利息		15,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	260.00
二	期末还本付息		35,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	10,520.00	10,260.00
1	期末偿还本金合计		20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00
2	期末偿还利息合计		15,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	260.00

永信瑞和(深圳)会计师事务所
(特殊普通合伙)四川分所
审验专用章



4、项目产生的净现金流入

(1)基本假设条件及依据

- 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对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- ④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 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基于谨慎性原则，预测项目收入及成本参考近三年统计情况及行业水平。

(2)项目收入及税费估算

①本项目收入来源：土地出让收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入、广告位租赁收入、住房安置收入。

②项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

③项目收入估算

1)土地出让收入

项目通过拆除建筑，环境整治，可以出让土地约 42 亩，该地块规划为商住地，该收入可以用于项目偿债。

土地出让收入=土地规模（亩）×单价（万元/亩）

出售计划：地块具体出售计划按当地土地供应计划执行，测算时假设运营前 4 年分年按 30%、30%、20%、20%比例出售。

单价：根据业主提供的价格，参考近 1 年来项目地商住用地成交结果公告，本项目土地出让价格保守按 400 万元/亩出让。

土地出让专项计提：根据中共中央办公厅 国务院办公厅印发的《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》，提高土地出让收入用于农业农村比例，从以下两种方式中选择一种组织实施：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到 50%以上计提，若



计提数小于土地出让收入 8% 的，则按不低于土地出让收入 8% 计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10% 以上计提。本项目按土地出让收入的 20% 计提农业农村发展基金等。参考类似项目，土地出让的前期开发性支出、土地出让业务费等支出按照土地出让收入总额的 30% 计算。

土地市场

2023-11-16 07:10:02

来源: 中指云



四川明都房地产开发有限公司以22905万元价格竞得达州市达川区1宗住宅用地

[摘要]

四川明都房地产开发有限公司以22905万元价格竞得达州市达川区1宗住宅用地。该地块位于达州市达川区，建设用地面积28175㎡，规划建筑面积70437㎡，起拍价17411万元。

中指研究院·土地数据监测显示：11月15日，四川省达州市达川区成交1宗住宅用地，该地块由四川明都房地产开发有限公司斩获，成交价22905万元，成交楼面价3252元/㎡。

中指土地数据¹显示，该地块为住宅用地，位于达州市达川区，建设用地面积28175㎡，规划建筑面积70437㎡，起拍价17411万元，起拍楼面价2472元/㎡。（地块可研报告前往开发云获取）。

土地数据方面，达州市2023年1-10月成交涉宅土地10宗，成交规划建筑面积共79.0万㎡，收获土地出让金128608万元，成交楼面均价1627元/㎡，平均溢价率14.51%。

CREIS中指数据库收录达州市更多楼市及土地数据，现行土拍政策和限售、限贷政策，前往获取。

中指研究院·中指云平台，为行业提供4万+房地产报告每日更新，涵盖住宅市场、房企研究、土地市场、物业研究、政策解读、指数研究等诸多领域。2300个城市地产数据 225万宗土地的推出成交信息 40万个

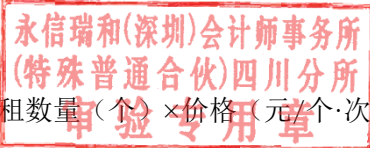
图 6-1 土地出让价格参考

2) 停车位租赁收入

停车位租赁收入 = 出租数量(个) × 价格(元/个·次) × 车位日周转次数(次/日) × 出租率(%)

出租数量(个)：根据项目规划，本项目改造停车位约 31 个。

价格(元/个·月)：根据《达州市人民政府办公室关于印发达州市中心城区机动车停放服务差别化收费标准调整方案的通知》可知，本项目停车位按 5 元/车次，以后年份考虑通货膨胀等因素，结合当地 GDP 增速，每 3 年增长 5%。





永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

（二）停车场。

摩托车、小型车首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计算。大、中型车首3小时后每1小时1元，不足1小时按1小时计算。

1. 室外停车场。一类区域：摩托车起价1元/3小时，24小时不超过6元，包月价60元。小型车起价4元/3小时，24小时不超过15元，包月价180元。中型车起价5元/3小时，24小时不超过20元。大型车起价6元/3小时，24小时不超过26元。二类区域：摩托车起价1元/3小时，24小时不超过5元，包月价50元。小型车起价3元/3小时，24小时不超过12元，包月价160元。中型车起价4元/3小时，24小时不超过18元。大型车起价5元/3小时，24小时不超过24元。

2. 室内停车场（含机械式停车场）。一类区域：摩托车起价2元/3小时，24小时不超过8元，包月价80元。小型车起价5元/3小时，24小时不超过16元，包月价280元。中型车起价6元/3小时，24小时不超过22元。大型车起价7元/3小时，24小时不超过28元。二类区域：摩托车起价2元/3小时，24小时不超过6元，包月价70元。小型车起价4元/3小时，24小时不超过13元，包月价260元。中型车起价5元/3小时，24小时不超过20元。大型车起价6元/3小时，24小时不超过26元。

图 6-2 停车位租赁价格参考

日周转次数：考虑中心城区车位紧张，本项目按日平均周转 5 次计。

出租率（%）：本项目保守估计运营期第一年按照 80%计取，第二年按照 90%计取，第三年按照 95%计取，第四年及以后年份按 98%保持稳定不变。

③充电桩服务收入

充电桩服务收入=数量（个）×单价（元/kW·h）×单台充电桩日出售电量（kW·h/天）×使用率（%）×365 天

充电桩数量：本项目新增充电桩 10 个，在项目建设完成后，运营期内全部充电桩均对外开放充电。

服务收费：根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19 号），允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场发展情况，通过市场竞争形成价格。参考达州周边充电桩的收费标准，电动汽车充电服务费按充电电量收取，服务费拟按 0.6 元/kW·h 收取（不考虑电费收入，成本中相应的也不考虑此部分电费成本），经营期考虑每 3 年增长 5%计。



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

目前，达州市的公用充电桩服务费标准主要由两部分组成，即充电服务费和电量服务费。充电服务费是指充电桩运营方为用户提供充电服务所收取的费用，通常以每度电的价格来计算；电量服务费则是指用户实际使用的电量所对应的费用，按照电网的电价标准进行计算。

具体来说，达州市的充电服务费一般在 0.8 元/度至 1.2 元/度之间，不同的充电桩运营商可能会有所差异。一些大型的充电桩运营企业，如特来电、星星充电等，由于其规模较大、运营成本相对较低，充电服务费可能会相对较低，约为 0.8 元/度至 0.9 元/度；而一些小型的充电桩运营企业或者私人充电桩，由于其运营成本较高，充电服务费可能会相对较高，约为 1.1 元/度至 1.2 元/度。

电量服务费则按照电网的电价标准进行计算。目前，电网的居民生活用电电价为 0.5283 元/度至 0.6283 元/度，非居民照明用电电价为 0.7283 元/度至 0.8283 元/度，商业用电电价为 0.9283 元/度至 1.0283 元/度。不同的用电类别对应着不同的电价标准，用户在使用公用充电桩时，需要根据自己的用电类别来支付相应的电量服务费。

图 6-3 充电桩服务收费参考

充电桩功率：根据电动汽车传导充电系统国家标准（GB/T18487），三相交流电充电电压为 380V，慢充充电额定电流约为 15A，快充充电电流约为 150—400A，因此慢充充电功率约为 136.8kW·h/天，快充充电桩充电功率约为 1368-3648kW·h/天。本项目设置充电桩为双枪快充型充电桩，单枪额定功率为 120kW。项目估算充电桩充电功率取 450kW·h/天。

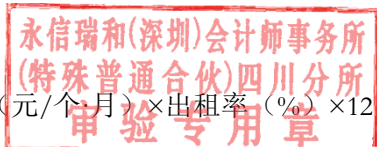
充电桩使用率估算说明：充电桩的使用效率依据近年来的电动汽车推广情况逐步提高。而片区发展，居民入住率提高将增加对充电需求也相应增加。因此，本项目运营期第一年充电桩使用率 60%，第二年使用率 70%，第三年年使用率达 80%，第四年及以后年份使用率达 85%。

④广告位租赁收入

广告位租赁收入=数量（个）×单价（元/个·月）×出租率（%）×12 月

数量（个）：根据项目规划，本项目社区商铺、科研楼、停车场等处设置广告位，共计 100 个。

广告位出租单价（元/个·月）：根据易播网价格，达州类似广告位出租价格区间较大，100 元/个·月~1598 元/个·月。本项目暂按 1500 元/个/月计，每 3 年上涨 5%计。





永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

四川

成都

绵阳

德阳

南充

达州

泸州

乐山

眉山

内江

宜宾

遂宁

广元

广安

凉山

巴中

自贡

资阳

雅安

攀枝花

阿坝

甘孜

凉山

高速/公路

城市干道

火车站

收费站

电影院

商业区

楼宇

机场

电视/电台/纸媒

加油站/服务区

景区/娱乐场所

公交/出租/自行车

大巴/车站/码头

商超/卖场

停车场

网媒

框架/看板

数量：4条

价格区间：400元 - 698元

经营单位：4家

资源标签：达州 社区 电梯 轿厢 框架 广告

资源上传时间区间：2020.11-2018.06

查看资源

查看经营单位

数字刷屏

数量：4条

价格区间：100元 - 358元

经营单位：4家

资源标签：社区 电梯等候区 电梯轿厢

资源上传时间区间：2020.05-2018.03

查看资源

查看经营单位

灯箱

数量：1条

价格区间：1598元

经营单位：1家

资源标签：商住 住宅

资源上传时间区间：2017.12-2017.12

查看资源

查看经营单位

图 6-4 广告位出租价格参考

出租率说明：出租率按运营第一年 70%，此后年增长 10%，直至第三年达到 90%，第四年及以后年份按 95%计。

⑤安置房收入

根据《达州市人民政府办公室关于印发支持达州市中心城区危旧房以旧换新改造十条措施的通知》（达市府办发〔2023〕39 号），第八条原址(就近)重建的，原合法产权面积部分，产权人按照建安直接费用（不含利润、税费及地下空间费用等，下同）的 30%承担，其余建设费用由属地人民政府(管委会)或项目实施单位统筹解决；超出原合法产权面积 20%以内新增部分，由产权人按建安直接费用购买；超出原合法产权面积 20%以外的部分，由产权人按同区域同类型新建房屋当期市场评估价格购买原则上选择的重建房屋面积不应低于原房屋合法面积。对确因规划、户型等原因导致置换面积低于原合法产权面积的，由项目实施单位按照“一事一议”方式研究解决。

本次按上述标准计算安置房的收入，即安置房收入=安置房面积（m²）×30%建安直接费用单价（元/m²）×安置率（%）

安置房面积（m²）：根据项目规划，本项目在原址重建安置房 37800.00 m²。

30%建安直接费用单价（元/m²）：根据投资估算，本项目建安直接费用/总建筑面积×30%=1800.00 元/m²。

12



第八条 原址（就近）重建的，原合法产权面积部分，产权人按照建安直接费用（不含利润、税费及地下空间费用等，下同）的 30% 承担，其余建设费用由属地人民政府（管委会）或项目实施单位统筹解决；超出原合法产权面积 20% 以内的新增部分，由产权人按建安直接费用购买；超出原合法产权面积 20% 以外的部分，由产权人按同区域同类型新建房屋当期市场评估价格购买。原则上选择的重建房屋面积不应低于原房屋合法面积。对确因规划、户型等原因导致置换面积低于原合法产权面积的，由项目实施单位按照“一事一议”方式研究解决。

异地集中新建的，原则上新建房屋与原房屋等价值置换。属地人民政府（管委会）可针对新建房屋区位差异等情况，按照原产权人对相应面积承担不高于建安直接费用 30% 的比例适度调整置换标准。原房屋价值按同区域同类型房屋当期市场评估价确定；超出原房屋评估价值 20% 以内的部分，由产权人按新建房屋建安直接费用补差；超出原房屋评估价值 20% 以外的部分，由产权人按新建房屋评估价值补差。原则上置换的新建房屋价值不得低于原房屋评估价值。对确因规划、户型等原因导致置换房屋价值低于原房屋评估价值的，由项目实施单位按照“一事一议”方式研究解决。

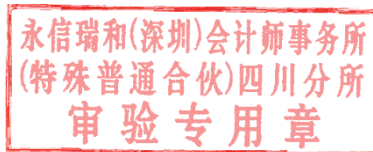
图 6-5 安置房定价依据（《达州市人民政府办公室关于印发支持达州市中心城区危旧房以旧换新改造十条措施的通知》（达市府办发〔2023〕39 号））

安置率：本项目计划在建成后前 2 年内安置完毕，各年按 50% 安置。

本项目收入测算均通过市场调查后，并结合本项目自身情况综合考虑后取值测算，测算收入较为合理，可实现性较高。

④ 相关税费估算

1) 增值税：增值税 = 销项税 - 进项税



进项税：根据最新增值税税率，本项目投资进项税按照工程费用的 9%、设备费的 13%、其他工程建设费用的 6%，用于抵扣销项税。

销项税：土地出让收入、物业租赁收入增值税税率为 9%；充电桩服务收入增值税税率为 6%。

2) 税金及附加：城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2% 计算。

税金及附加费 = 增值税 × (城市维护建设税 + 教育费附加 + 地方教育附加)

项目营业收入估算详见下表：



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

表 4 项目运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	营业收入	85,120.80			36,732.42	36,758.94	1,917.13	1,934.16	254.17	254.17	266.88	266.88	266.88
1.1	土地出让收入	8,399.96			2,519.99	2,519.99	1,679.99	1,679.99					
	土地出让规模（亩）				12.60	12.60	8.40	8.40					
	单价（万元/亩）				400.00	400.00	400.00	400.00					
	出让计划（%）				30%	30%	20%	20%					
	计提专项基金等				50%	50%	50%	50%					
	销项税额				208.07	208.07	138.71	138.71					
1.2	停车位收入	773.34			18.10	20.37	21.50	22.57	22.57	22.57	23.70	23.70	23.70
	车位数量（个）				31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
	车位日周转次数（次/日）				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	价格（元/个·次）				5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	出租率（%）				80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额				1.49	1.68	1.78	1.86	1.86	1.86	1.96	1.96	1.96
1.3	广告位收入	4,920.95			115.20	129.60	136.80	143.64	143.64	143.64	150.82	150.82	150.82
	广告位数量（个）				100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租单价（元/个·月）				1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00
	出租率（%）				80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额				9.51	10.70	11.30	11.86	11.86	11.86	12.45	12.45	12.45
1.4	充电桩服务收入	2,986.56			59.13	68.99	76.84	87.96	87.96	87.96	92.35	92.35	92.35
	数量（个）				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/kW·h）				0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66
	单台日销售电量（kW·h/天·个）				450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	出租率（%）				60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	销项税额				3.35	3.90	4.46	4.98	4.98	4.98	5.23	5.23	5.23
1.5	住房安置收入	68,040.00			34,020.00	34,020.00							
	安置房面积（m²）				37,800.00	37,800.00							
	30%建安成本单价（元/m²）				1,800.00	1,800.00							
	安置计划（%）				50%	50%							
	销项税额				2,808.99	2,808.99					-	-	-
2	增值税及附加合计	7,705.35			2,864.98	3,350.95	186.93	188.97	36.39	36.39	38.21	38.21	38.21
2.1	附加税费	1,192.99			271.98	317.60	30.69	31.56	17.68	17.68	18.57	18.57	18.57
	城市维护建设税（5%）	325.62			129.65	151.67	7.81	7.87	0.94	0.94	0.98	0.98	0.98
	教育费附加（3%）	195.37			77.79	91.00	4.69	4.72	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59
	地方教育附加费（2%）	130.25			51.86	60.67	3.12	3.15	0.37	0.37	0.39	0.39	0.39
	房产税（12%）	541.76			12.68	14.27	15.06	15.81	15.81	15.81	16.60	16.60	16.60
2.2	增值税	6,512.35			2,592.99	3,033.35	156.25	157.42	18.70	18.70	19.64	19.64	19.64
	销项税	6,950.78			3,031.42	3,033.35	156.25	157.42	18.70	18.70	19.64	19.64	19.64
	进项税	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
	投资进项税抵扣	438.42			438.42	-	-	-	-	-	-	-	-
	剩余未抵扣额				438.42	-	-	-	-	-	-	-	-

——接下表——

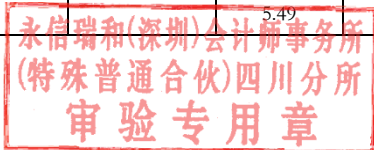
序号	项目	合计	运营期									
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	营业收入	85,120.80	280.22	280.22	280.22	294.23	294.23	294.23	308.94	308.94	308.94	324.39



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	运营期									
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1.1	土地出让收入	8,399.96										
	土地出让规模（亩）											
	单价（万元/亩）											
	出让计划（%）											
	计提专项基金等											
	销项税额											
1.2	停车位收入	773.34	24.89	24.89	24.89	26.13	26.13	26.13	27.44	27.44	27.44	28.81
	车位数量（个）		31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
	车位日周转次数（次/日）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	价格（元/个·次）		5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70
	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额		2.05	2.05	2.05	2.16	2.16	2.16	2.27	2.27	2.27	2.38
1.3	广告位收入	4,920.95	158.36	158.36	158.36	166.28	166.28	166.28	174.60	174.60	174.60	183.33
	广告位数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租单价（元/个·月）		1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,458.61	1,458.61	1,531.54	1,531.54	1,531.54	1,608.11
	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额		13.08	13.08	13.08	13.73	13.73	13.73	14.42	14.42	14.42	15.14
1.4	充电桩服务收入	2,986.56	96.97	96.97	96.97	101.82	101.82	101.82	106.91	106.91	106.91	112.26
	数量（个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/kW·h）		0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.80
	单台日销售电量（kW·h/天·个）		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	出租率（%）		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	销项税额		5.49	5.49	5.49	5.76	5.76	5.76	6.05	6.05	6.05	6.35





永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	运营期									
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1.5	住房安置收入	68,040.00										
	安置房面积（m ² ）											
	30%建安成本单价（元/m ² ）											
	安置计划（%）											
	销项税额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	增值税及附加合计	7,705.35	40.12	40.12	40.12	42.12	42.12	42.12	44.23	44.23	44.23	46.44
2.1	附加税费	1,192.99	19.50	19.50	19.50	20.47	20.47	20.47	21.49	21.49	21.49	22.57
	城市维护建设税（5%）	325.62	1.03	1.03	1.03	1.08	1.08	1.08	1.14	1.14	1.14	1.19
	教育费附加（3%）	195.37	0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.72
	地方教育附加费（2%）	130.25	0.41	0.41	0.41	0.43	0.43	0.43	0.45	0.45	0.45	0.48
	房产税（12%）	541.76	17.43	17.43	17.43	18.31	18.31	18.31	19.22	19.22	19.22	20.18
2.2	增值税	6,512.35	20.62	20.62	20.62	21.65	21.65	21.65	22.73	22.73	22.73	23.87
	销项税	6,950.78	20.62	20.62	20.62	21.65	21.65	21.65	22.73	22.73	22.73	23.87
	进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	投资进项税抵扣	438.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	剩余未抵扣额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

——接下表——

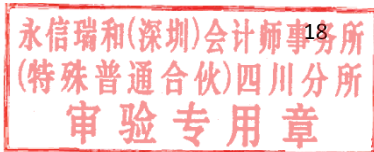
序号	项目	合计	运营期									
			第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	营业收入	85,120.80	324.39	324.39	340.61	340.61	340.61	357.64	357.64	357.64	375.52	375.52
1.1	土地出让收入	8,399.96										



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	运营期									
			第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
	土地出让规模（亩）											
	单价（万元/亩）											
	出让计划（%）											
	计提专项基金等											
	销项税额											
1.2	停车位收入	773.34	28.81	28.81	30.25	30.25	30.25	31.76	31.76	31.76	33.35	33.35
	车位数量（个）		31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
	车位日周转次数（次/日）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	价格（元/个·次）		6.70	6.70	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76
	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额		2.38	2.38	2.50	2.50	2.50	2.62	2.62	2.62	2.75	2.75
1.3	广告位收入	4,920.95	183.33	183.33	192.49	192.49	192.49	202.12	202.12	202.12	212.22	212.22
	广告位数量（个）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租单价（元/个·月）		1,608.11	1,608.11	1,688.52	1,688.52	1,688.52	1,772.95	1,772.95	1,772.95	1,861.59	1,861.59
	出租率（%）		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额		15.14	15.14	15.89	15.89	15.89	16.69	16.69	16.69	17.52	17.52
1.4	充电桩服务收入	2,986.56	112.26	112.26	117.87	117.87	117.87	123.76	123.76	123.76	129.95	129.95
	数量（个）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/kW·h）		0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.89	0.89	0.89	0.93	0.93
	单台日销售电量（kW·h/天·个）		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	出租率（%）		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	销项税额		6.35	6.35	6.67	6.67	6.67	7.01	7.01	7.01	7.36	7.36





永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	运营期									
			第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1.5	住房安置收入	68,040.00										
	安置房面积（m²）											
	30%建安成本单价（元/m²）											
	安置计划（%）											
	销项税额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	增值税及附加合计	7,705.35	46.44	46.44	48.76	48.76	48.76	51.20	51.20	51.20	53.76	53.76
2.1	附加税费	1,192.99	22.57	22.57	23.70	23.70	23.70	24.88	24.88	24.88	26.13	26.13
	城市维护建设税（5%）	325.62	1.19	1.19	1.25	1.25	1.25	1.32	1.32	1.32	1.38	1.38
	教育费附加（3%）	195.37	0.72	0.72	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83
	地方教育附加费（2%）	130.25	0.48	0.48	0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.55	0.55
	房产税（12%）	541.76	20.18	20.18	21.19	21.19	21.19	22.25	22.25	22.25	23.36	23.36
2.2	增值税	6,512.35	23.87	23.87	25.06	25.06	25.06	26.32	26.32	26.32	27.63	27.63
	销项税	6,950.78	23.87	23.87	25.06	25.06	25.06	26.32	26.32	26.32	27.63	27.63
	进项税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	投资进项税抵扣	438.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	剩余未抵扣额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

(3)项目成本预测

①经营成本

本项目经营成本主要包括外购燃料动力费、职工薪酬、修理费等。其中：

1)外购燃料及动力费：

本项目燃料及动力费包括项目运营期间公共场所耗电、耗水等，本项目燃料及动力费用按年收入的 3%估算。

2)职工薪酬：

本项目考虑设置市场销售人员、后勤服务人员共 3 人，人均工资及福利费为 5.00 万元/年。工资每 3 年上调 3%。

3)修理费：为了保证固定资产的正常运转和使用进行必要修理产生的费用。本项目保守按照固定资产折旧的 1%计取。

4)管理费用：企业的管理部门为组织和管理项目的开发经营活动而发生的各项费用。主要包括：管理人员工资、职工福利费、差旅费等。按年收入的 3%计算。

②折旧、摊销费

采取年限平均法计算，房屋、建筑物等折旧年限为 30 年，预计残值率为 5%。

(3) 财务费用

项目利息支出主要为支付债券利息。

项目总成本费用估算详见下表：



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

表 5 成本费用估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	外购原辅料费	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	外购燃料动力费用	170.83			4.00	4.50	4.75	4.99	4.99	4.99	5.24	5.24	5.24	5.50
3	职工薪酬	496.30			15.00	15.00	15.00	15.45	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91	16.39
4	修理费	284.15			9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80
6	管理费用	2,553.62			1,101.97	1,102.77	57.51	58.02	7.63	7.63	8.01	8.01	8.01	8.41
7	经营成本	3,504.90			1,130.77	1,132.07	87.06	88.26	37.86	37.86	38.95	38.95	38.95	40.09
8	折旧费	28,414.63			979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81
9	摊销费	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	财务费用	14,820.00			520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
11	总成本费用合计	46,739.53			2,630.58	2,631.88	1,586.88	1,588.07	1,537.67	1,537.67	1,538.77	1,538.77	1,538.77	1,539.91
11.1	其中：可变成本	3,504.90			1,130.77	1,132.07	87.06	88.26	37.86	37.86	38.95	38.95	38.95	40.09
11.2	固定成本	43,234.63			1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81

——接下表——

序号	项目	合计	运营期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	外购原辅料费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	外购燃料动力费用	170.83	5.50	5.50	5.77	5.77	5.77	6.06	6.06	6.06	6.36	6.36
3	职工薪酬	496.30	16.39	16.39	16.88	16.88	16.88	17.39	17.39	17.39	17.91	17.91
4	修理费	284.15	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80
6	管理费用	2,553.62	8.41	8.41	8.83	8.83	8.83	9.27	9.27	9.27	9.73	9.73



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	运营期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
7	经营成本	3,504.90	40.09	40.09	41.28	41.28	41.28	42.52	42.52	42.52	43.80	43.80
8	折旧费	28,414.63	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81
9	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	财务费用	14,820.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
11	总成本费用合计	46,739.53	1,539.91	1,539.91	1,541.09	1,541.09	1,541.09	1,542.33	1,542.33	1,542.33	1,543.62	1,543.62
11.1	其中：可变成本	3,504.90	40.09	40.09	41.28	41.28	41.28	42.52	42.52	42.52	43.80	43.80
11.2	固定成本	43,234.63	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81

——接下表——

序号	项目	合计	运营期								
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	外购原辅料费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	外购燃料动力费用	170.83	6.36	6.68	6.68	6.68	7.02	7.02	7.02	7.37	7.37
3	职工薪酬	496.30	17.91	18.45	18.45	18.45	19.00	19.00	19.00	19.57	19.57
4	修理费	284.15	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80	9.80
6	管理费用	2,553.62	9.73	10.22	10.22	10.22	10.73	10.73	10.73	11.27	11.27
7	经营成本	3,504.90	43.80	45.15	45.15	45.15	46.55	46.55	46.55	48.00	48.00
8	折旧费	28,414.63	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81	979.81
9	摊销费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	财务费用	14,820.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	260.00
11	总成本费用合计	46,739.53	1,543.62	1,544.96	1,544.96	1,544.96	1,546.36	1,546.36	1,546.36	1,547.82	1,287.82
11.1	其中：可变成本	3,504.90	43.80	45.15	45.15	45.15	46.55	46.55	46.55	48.00	48.00
11.2	固定成本	43,234.63	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,499.81	1,239.81



(4)项目损益情况

综合上述专项收入、经营成本费用的测算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 85,120.80 万元，总成本预计 46,739.53 万元，累计净利润为 15,097.58 万元，本项目息税折旧摊销前利润累计 73,910.55 万元，净现金流量累计 43,512.20 万元。

(5)资金平衡分析

本项目还款资金来源于项目净利润和项目折旧摊销，项目可供还款资金=项目净利润+项目折旧摊销= 43,512.20 万元，本项目计划申请专项债券资金 20,000.00 万元人民币，期限 30 年，每年付息，到期一次还本，利率按 2.6%估算，债券发行利息 15,600.00 万元，债券本息 35,600.00 万元，预计项目收益对融资成本覆盖倍数=（项目净利润+项目折旧摊销）/专项债利息本息=1.22。详见表 6 损益表、表 7 项目资金测算平衡表。



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

表 6 损益表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期		运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	项目经营收入	85,120.80			36,732.42	36,758.94	1,917.13	1,934.16	254.17	254.17	266.88	266.88	266.88	280.22
2	增值税及附加	7,705.35			2,864.98	3,350.95	186.93	188.97	36.39	36.39	38.21	38.21	38.21	40.12
3	总成本费用	46,739.53			2,630.58	2,631.88	1,586.88	1,588.07	1,537.67	1,537.67	1,538.77	1,538.77	1,538.77	1,539.91
4	利润总额（1-2-3）	30,675.93			31,236.86	30,776.11	143.32	157.11	-1,319.89	-1,319.89	-1,310.10	-1,310.10	-1,310.10	-1,299.80
5	弥补以前年度亏损	-												
6	应纳税所得额（4-5）	30,675.93			31,236.86	30,776.11	143.32	157.11	-1,319.89	-1,319.89	-1,310.10	-1,310.10	-1,310.10	-1,299.80
7	所得税	15,578.35			7,809.21	7,694.03	35.83	39.28	-	-	-	-	-	-
8	净利润（6-7）	15,097.58			23,427.64	23,082.08	107.49	117.84	-1,319.89	-1,319.89	-1,310.10	-1,310.10	-1,310.10	-1,299.80
9	期初未分配利润	-												
10	可供分配利润（8+9）	15,097.58			23,427.64	23,082.08	107.49	117.84	-1,319.89	-1,319.89	-1,310.10	-1,310.10	-1,310.10	-1,299.80
11	提取法定盈余公积金（10%）	1,509.76			2,342.76	2,308.21	10.75	11.78	-131.99	-131.99	-131.01	-131.01	-131.01	-129.98
12	可供投资者分配利润（10-11）	13,587.82			21,084.88	20,773.87	96.74	106.05	-1,187.90	-1,187.90	-1,179.09	-1,179.09	-1,179.09	-1,169.82
13	应付优先股股利	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	提取任意盈余公积金（3%）	452.93			702.83	692.46	3.22	3.54	-39.60	-39.60	-39.30	-39.30	-39.30	-38.99
15	应付普通股股利（12-13-14）	13,134.89			20,382.05	20,081.41	93.52	102.52	-1,148.31	-1,148.31	-1,139.78	-1,139.78	-1,139.78	-1,130.83
16	各投资方利润分配	-												
17	其中：A 方	-												
18	B 方	-												
19	未分配利润（12-13-14-16）	13,134.89			20,382.05	20,081.41	93.52	102.52	-1,148.31	-1,148.31	-1,139.78	-1,139.78	-1,139.78	-1,130.83
20	息税前利润（利润总额+利息支出）	45495.93			31756.86	31296.11	663.32	677.11	-799.89	-799.89	-790.10	-790.10	-790.10	-779.80



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项 目	合计	建设期		运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
21	息税折旧摊销前利润（20+折旧+摊销）	73,910.55			32,736.67	32,275.92	1,643.14	1,656.93	179.92	179.92	189.72	189.72	189.72	200.01
22	净现金流量 （净利润+折旧+摊销）	43,512.20			24,407.46	24,061.89	1,087.31	1,097.65	-340.08	-340.08	-330.28	-330.28	-330.28	-319.99
23	收益覆盖倍数	1.22												

——接下表——

序号	项 目	合计	运营期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	项目经营收入	85,120.80	280.22	280.22	294.23	294.23	294.23	308.94	308.94	308.94	324.39	324.39
2	增值税及附加	7,705.35	40.12	40.12	42.12	42.12	42.12	44.23	44.23	44.23	46.44	46.44
3	总成本费用	46,739.53	1,539.91	1,539.91	1,541.09	1,541.09	1,541.09	1,542.33	1,542.33	1,542.33	1,543.62	1,543.62
4	利润总额（1-2-3）	30,675.93	-1,299.80	-1,299.80	-1,288.98	-1,288.98	-1,288.98	-1,277.62	-1,277.62	-1,277.62	-1,265.67	-1,265.67
5	弥补以前年度亏损	-										
6	应纳税所得额（4-5）	30,675.93	-1,299.80	-1,299.80	-1,288.98	-1,288.98	-1,288.98	-1,277.62	-1,277.62	-1,277.62	-1,265.67	-1,265.67
7	所得税	15,578.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	净利润（6-7）	15,097.58	-1,299.80	-1,299.80	-1,288.98	-1,288.98	-1,288.98	-1,277.62	-1,277.62	-1,277.62	-1,265.67	-1,265.67
9	期初未分配利润	-										
10	可供分配利润（8+9）	15,097.58	-1,299.80	-1,299.80	-1,288.98	-1,288.98	-1,288.98	-1,277.62	-1,277.62	-1,277.62	-1,265.67	-1,265.67
11	提取法定盈余公积金（10%）	1,509.76	-129.98	-129.98	-128.90	-128.90	-128.90	-127.76	-127.76	-127.76	-126.57	-126.57
12	可供投资者分配利润（10-11）	13,587.82	-1,169.82	-1,169.82	-1,160.09	-1,160.09	-1,160.09	-1,149.85	-1,149.85	-1,149.85	-1,139.10	-1,139.10
13	应付优先股股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项 目	合计	运营期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
14	提取任意盈余公积金（3%）	452.93	-38.99	-38.99	-38.67	-38.67	-38.67	-38.33	-38.33	-38.33	-37.97	-37.97
15	应付普通股股利（12-13-14）	13,134.89	-1,130.83	-1,130.83	-1,121.42	-1,121.42	-1,121.42	-1,111.53	-1,111.53	-1,111.53	-1,101.13	-1,101.13
16	各投资方利润分配	-										
17	其中：A 方	-										
18	B 方	-										
19	未分配利润（12-13-14-16）	13,134.89	-1,130.83	-1,130.83	-1,121.42	-1,121.42	-1,121.42	-1,111.53	-1,111.53	-1,111.53	-1,101.13	-1,101.13
20	息税前利润（利润总额+利息支出）	45495.93	-779.80	-779.80	-768.98	-768.98	-768.98	-757.62	-757.62	-757.62	-745.67	-745.67
21	息税折旧摊销前利润（20+折旧+摊销）	73,910.55	200.01	200.01	210.83	210.83	210.83	222.20	222.20	222.20	234.15	234.15
22	净现金流量 （净利润+折旧+摊销）	43,512.20	-319.99	-319.99	-309.17	-309.17	-309.17	-297.80	-297.80	-297.80	-285.85	-285.85
23	收益覆盖倍数	1.22										

——接下表——

序号	项 目	合计	运营期								
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
1	项目经营收入	85,120.80	324.39	340.61	340.61	340.61	357.64	357.64	357.64	375.52	375.52
2	增值税及附加	7,705.35	46.44	48.76	48.76	48.76	51.20	51.20	51.20	53.76	53.76
3	总成本费用	46,739.53	1,543.62	1,544.96	1,544.96	1,544.96	1,546.36	1,546.36	1,546.36	1,547.82	1,287.82
4	利润总额（1-2-3）	30,675.93	-1,265.67	-1,253.11	-1,253.11	-1,253.11	-1,239.92	-1,239.92	-1,239.92	-1,226.05	-966.05
5	弥补以前年度亏损	-									
6	应纳税所得额（4-5）	30,675.93	-1,265.67	-1,253.11	-1,253.11	-1,253.11	-1,239.92	-1,239.92	-1,239.92	-1,226.05	-966.05



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项 目	合计	运营期								
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
7	所得税	15,578.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	净利润（6-7）	15,097.58	-1,265.67	-1,253.11	-1,253.11	-1,253.11	-1,239.92	-1,239.92	-1,239.92	-1,226.05	-966.05
9	期初未分配利润	-									
10	可供分配利润（8+9）	15,097.58	-1,265.67	-1,253.11	-1,253.11	-1,253.11	-1,239.92	-1,239.92	-1,239.92	-1,226.05	-966.05
11	提取法定盈余公积金（10%）	1,509.76	-126.57	-125.31	-125.31	-125.31	-123.99	-123.99	-123.99	-122.61	-96.61
12	可供投资者分配利润（10-11）	13,587.82	-1,139.10	-1,127.80	-1,127.80	-1,127.80	-1,115.93	-1,115.93	-1,115.93	-1,103.45	-869.45
13	应付优先股股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	提取任意盈余公积金（3%）	452.93	-37.97	-37.59	-37.59	-37.59	-37.20	-37.20	-37.20	-36.78	-28.98
15	应付普通股股利（12-13-14）	13,134.89	-1,101.13	-1,090.21	-1,090.21	-1,090.21	-1,078.73	-1,078.73	-1,078.73	-1,066.67	-840.47
16	各投资方利润分配	-									
17	其中：A 方	-									
18	B 方	-									
19	未分配利润（12-13-14-16）	13,134.89	-1,101.13	-1,090.21	-1,090.21	-1,090.21	-1,078.73	-1,078.73	-1,078.73	-1,066.67	-840.47
20	息税前利润（利润总额+利息支出）	45495.93	-745.67	-733.11	-733.11	-733.11	-719.92	-719.92	-719.92	-706.05	-706.05
21	息税折旧摊销前利润（20+折旧+摊销）	73,910.55	234.15	246.70	246.70	246.70	259.90	259.90	259.90	273.76	273.76
22	净现金流量 （净利润+折旧+摊销）	43,512.20	-285.85	-273.30	-273.30	-273.30	-260.10	-260.10	-260.10	-246.24	13.76
23	收益覆盖倍数	1.22									



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

表 7 项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	58,332.20	-	-	24,927.46	24,581.89	1,607.31	1,617.65	179.92	179.92	189.72	189.72	189.72	200.01
1	现金流入	85,120.80			36,732.42	36,758.94	1,917.13	1,934.16	254.17	254.17	266.88	266.88	266.88	280.22
1.1	经营收入	85,120.80			36,732.42	36,758.94	1,917.13	1,934.16	254.17	254.17	266.88	266.88	266.88	280.22
1.2	补贴收入	-												
2	现金流出	26,788.60			11,804.96	12,177.05	309.82	316.51	74.25	74.25	77.16	77.16	77.16	80.21
2.1	经营成本	3,504.90			1,130.77	1,132.07	87.06	88.26	37.86	37.86	38.95	38.95	38.95	40.09
2.2	其他支出 （税金及附加+企业所得税）	23,283.70			10,674.19	11,044.98	222.76	228.25	36.39	36.39	38.21	38.21	38.21	40.12
二	投资活动净现金流量（1-2）	-30,579.94	-15,726.78	-14,853.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	现金流入	-	-	-										
1.1	处置投资物	-	-	-										
1.2	收到其他投资	-	-	-										
2	现金流出	30,579.94	15,726.78	14,853.16										
2.1	建设投资（静态总投资）	30,579.94	15,726.78	14,853.16										
2.2	维持运营投资	-	-	-										
三	筹措活动净现金流量（1-2）	-4,240.06	15,726.78	14,853.16	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
1	现金流入	31,379.94	15,996.78	15,383.16										
1.1	项目资本金投入	11,379.94	5,996.78	5,383.16										
1.2	专项债券资金	20,000.00	10,000.00	10,000.00										

永信瑞和（深圳）会计师事务所
（特殊普通合伙）四川分所
审验专用章



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
2	现金流出	35,620.00	270.00	530.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
2.1	支付债券利息	15,600.00	260.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
2.2	支付债券发行费用	20.00	10.00	10.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	支付专项债券本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	现金流量总计	-												
1	项目期的期初资金		-	-	-	24,407.46	48,469.35	49,556.66	50,654.31	50,314.23	49,974.15	49,643.87	49,313.59	48,983.31
2	项目期内现金变动（一+二+三）	23,512.20	-	-	24,407.46	24,061.89	1,087.31	1,097.65	-340.08	-340.08	-330.28	-330.28	-330.28	-319.99
3	项目期的期末资金		-	-	24,407.46	48,469.35	49,556.66	50,654.31	50,314.23	49,974.15	49,643.87	49,313.59	48,983.31	48,663.32

——接下表——

序号	项目	合计	运营期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	58,332.20	200.01	200.01	210.83	210.83	210.83	222.20	222.20	222.20	234.15	234.15
1	现金流入	85,120.80	280.22	280.22	294.23	294.23	294.23	308.94	308.94	308.94	324.39	324.39
1.1	经营收入	85,120.80	280.22	280.22	294.23	294.23	294.23	308.94	308.94	308.94	324.39	324.39
1.2	补贴收入	-										
2	现金流出	26,788.60	80.21	80.21	83.40	83.40	83.40	86.74	86.74	86.74	90.24	90.24
2.1	经营成本	3,504.90	40.09	40.09	41.28	41.28	41.28	42.52	42.52	42.52	43.80	43.80
2.2	其他支出 （税金及附加+企业所得 税）	23,283.70	40.12	40.12	42.12	42.12	42.12	44.23	44.23	44.23	46.44	46.44



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	运营期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
二	投资活动净现金流量 (1-2)	-30,579.94	-	-	-	-	-					
1	现金流入	-										
1.1	处置投资物	-										
1.2	收到其他投资	-										
2	现金流出	30,579.94										
2.1	建设投资（静态总投资）	30,579.94										
2.2	维持运营投资	-										
三	筹资活动净现金流量 (1-2)	-4,240.06	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00
1	现金流入	31,379.94										
1.1	项目资本金投入	11,379.94										
1.2	专项债券资金	20,000.00										
2	现金流出	35,620.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
2.1	支付债券利息	15,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00
2.2	支付债券发行费用	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	支付专项债券本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	现金流量总计	-										
1	项目期的期初资金		48,663.32	48,343.33	48,023.34	47,714.17	47,405.00	47,095.83	46,798.03	46,500.23	46,202.43	45,916.58
2	项目期内现金变动（一+二+三）	23,512.20	-319.99	-319.99	-309.17	-309.17	-309.17	-297.80	-297.80	-297.80	-285.85	-285.85





永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	运营期									
			第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
3	项目期的期末资金		48,343.33	48,023.34	47,714.17	47,405.00	47,095.83	46,798.03	46,500.23	46,202.43	45,916.58	45,630.73

——接下表——

序号	项目	合计	运营期								
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	58,332.20	234.15	246.70	246.70	246.70	259.90	259.90	259.90	273.76	273.76
1	现金流入	85,120.80	324.39	340.61	340.61	340.61	357.64	357.64	357.64	375.52	375.52
1.1	经营收入	85,120.80	324.39	340.61	340.61	340.61	357.64	357.64	357.64	375.52	375.52
1.2	补贴收入	-									
2	现金流出	26,788.60	90.24	93.91	93.91	93.91	97.74	97.74	97.74	101.76	101.76
2.1	经营成本	3,504.90	43.80	45.15	45.15	45.15	46.55	46.55	46.55	48.00	48.00
2.2	其他支出 （税金及附加+企业所得税）	23,283.70	46.44	48.76	48.76	48.76	51.20	51.20	51.20	53.76	53.76
二	投资活动净现金流量（1-2）	-30,579.94									
1	现金流入	-									
1.1	处置投资物	-									
1.2	收到其他投资	-									
2	现金流出	30,579.94									
2.1	建设投资（静态总投资）	30,579.94									



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

序号	项目	合计	运营期								
			第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年
2.2	维持运营投资	-									
三	筹措活动净现金流量 (1-2)	-4,240.06	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-520.00	-10,520.00	-10,260.00
1	现金流入	31,379.94									
1.1	项目资本金投入	11,379.94									
1.2	专项债券资金	20,000.00									
2	现金流出	35,620.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	10,520.00	10,260.00
2.1	支付债券利息	15,600.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	260.00
2.2	支付债券发行费用	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	支付专项债券本金	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00
四	现金流量总计	-									
1	项目期的期初资金		45,630.73	45,344.88	45,071.58	44,798.28	44,524.98	44,264.88	44,004.78	43,744.68	33,498.44
2	项目期内现金变动（一+ 二+三）	23,512.20	-285.85	-273.30	-273.30	-273.30	-260.10	-260.10	-260.10	-10,246.24	-9,986.24
3	项目期的期末资金		45,344.88	45,071.58	44,798.28	44,524.98	44,264.88	44,004.78	43,744.68	33,498.44	23,512.20



5、预期项目收入偿还债券本金和利息情况

以偿债备付率作为项目偿债能力衡量指标，当偿债备付率大于 1 时，则表明项目收入在支付正常运营成本后，能够覆盖项目融资还本付息。

同时，项目运营期间，应当加强专项资金整合、管理工作，确保相关收入达到预期水平。

6、项目的公益性

根据财政部相关文件规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如城市基础设施建设、市政建设、园区开发与建设等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程、垃圾污水处理、环境整治、水利建设等建设项目。

据发改委相关文件阐述，公益性项目是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。

本项目的实施将切实解决达川区翠屏街道南坝社区在安全使用、居住功能、外部环境、市政配套、管理机制等方面存在的问题，提升达州中学周边片区危旧房居住品质，实现住有宜居。该项目公益性特征显著且具有长期可持续性。按照财政部和发改委对于公益性项目的定义，本项目属于公益性领域。符合《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）、四川省财政厅印发《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》等文件要求以公益性项目报送专项债券的要求。

7、评估结论

通过发行达州中学周边片区“握手楼”治理项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足达州中学周边片区“握手楼”治理项目的资金需求可行，项目产生的收益能覆盖债券本息支出，实现项目收益与融资的平衡。



永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

地址：四川省成都市锦江区庆云南街 69 号红星国际三号楼 5 层 507 号

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师



中国注册会计师

中国 四川

二〇二五年三月十七日

