

绵竹市老城片区市井记忆城市微更新项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

川固勤财评字[2025]第 317 号

绵竹市国有土地上房屋征收与补偿中心：

我们接受委托，对绵竹市老城片区市井记忆城市微更新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》。绵竹市国有土地上房屋征收与补偿中心对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为绵竹市老城片区市井记忆城市微更新项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行绵竹市老城片区市井记忆城市微更新项目项目收益与融资自求平衡专项债券的方式，满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·成都市



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2025 年 5 月 15 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求,我们对项目如下内容进行评价:

(一)本项目平衡测算报告基于以下重要假设

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
- (3) 相关法律法规无重大变化;
- (4) 项目可行性研究报告;
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

根据我们对上述假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

(二)项目平衡测算说明

1、项目概况

本项目位于绵竹市。项目拟对绵竹市老城区范围实施老旧街区基础设施提升及公共空间配套改造利用,串联文化脉络并体现城市历史文化价值。主要包括:城市老旧街巷路面、消防、安防等基础设施改造,涉及街巷长度共计约14523m,街巷两侧建筑立面改造约35万m²;老面粉厂闲置工业遗产活化利用涉及10000m²,闲置房屋改造社区便民服务设施6处约2750m²;街头口袋公园改造4处,约2310m²;利用荒废土地4处改造停车设施共计约6642m²。

2、项目总投资

本项目总投资 46000.00 万元，其中包括：

(1) 工程费用 36981.13 万元；

其中主要包含：老旧街巷改造、大南路社区服务中心拆除新建工程、迎祥社区便民服务中心改造工程、回澜社区便民服务中心改造工程、东北社区日间照料服务中心改造、三星街社区日间照料服务中心改造、谷王社区日间照料服务中心改造、闲置废弃老面粉厂活化利用改造工程、公共活动区+停车位改造等工程费用。

(2) 工程建设其他费 5545.54 万元；

其中主要包含：建设单位管理费、场地准备及临时设施费、监理、勘察、设计等费用。

(3) 基本预备费 2076.33 万元；

(4) 建设期发债利息 1372.00 万元；

债券利率根据 2024 年 8 月 30 日，四川省政府在中债信息网披露的《2024 年四川省政府专项债券（二十一至二十四期）发行结果公告》，10 年期政府专项债券票面利率 2.22%，15 年期票面利率 2.30%，20 年期票面利率 2.38%，30 年期票面利率 2.41%。本项目拟申请专项债券期限为 30 年，依据谨慎性原则按照 2.80% 计算，发行债券额度为 25000.00 万元。建设期融资利息为 1372.00 万元，运营期融资利息为 19628.00 万元，融资利息共计 21000.00 万元。

(5) 债券发行费用 25.00 万元。

债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 25.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

3、资金筹措方式

本项目总投资为 46000.00 万元。资金来源于资本金和发行专项债券。其中：

(1) 资本金 21000.00 万元，占总投资的 45.65%。

(2) 计划发行专项债融资额度 25000.00 万元，占总投资的 54.35%。其中：第一年发行 8000.00 万元、第二年发行 8000.00 万元、第三年发行 9000.00 万元。

4、收入预测评价



本项目收益来源主要为项目建成后的社区便民服务设施 6 处出租收入、老面粉厂闲置工业出租收入、充电桩收入、停车费收入、广告收入、5G 智慧杆收入。

4.1 社区便民服务设施 6 处出租收入

本项目社区便民服务设施 6 处共计面积 2750 平方米（其中：大南路社区服务中心面积 400 平方米、迎祥社区便民服务中心面积 300 平方米、回澜社区便民服务中心面积 400 平方米、东北社区日间照料服务中心面积 1000 平方米、三星街社区日间照料服务中心面积 150 平方米、谷王社区日间照料服务中心面积 500 平方米）。拟采用出租方式经营管理，依据谨慎性原则本项目出租单价按照 36 元/平方米/月、每三上浮 10%测算，出租率近期 70%、远期稳定在 95%。

4.2 老面粉厂闲置工业出租收入

本项目老面粉厂闲置工业面积 10000 平方米（保留现状厂房，打造社区邻里中心）。拟采用出租方式经营管理，依据谨慎性原则本项目出租单价按照 12 元/平方米/月、每三上浮 10%测算，出租率近期 70%、远期稳定在 95%。

4.3 充电桩收入

本项目拟规划新能源充电桩共计 158 个（老旧街巷改造设置充电桩），根据查询目前最新的纯电动汽车电量大约在 40kwh-100kwh 之间。本项目根据谨慎性原则，预测每车平均充电电量为 60kwh，充电桩服务费为 0.60 元/kwh、每五年上浮 8%，平均充电时长 4 小时/天，出租率近期 55%、远期稳定在 90%。

4.4 停车费收入

本项目车辆停车位共计 903 个（其中：老旧街巷改造设置车位 786 个、利用荒废土地 4 处改造停车车位 117 个），根据谨慎性原则综合考虑停车收费单价按 4.00 元/车次（每五年上涨 1 元），停车周转率为 3、每三年增长 0.1，出租率近期 60%、远期稳定在 90%。

4.5 广告收入

本项目灯箱广告牌拟布置 368 个（每 35 米长度布置一个），根据广告公司询价及保守考虑，灯箱广告牌租赁价格按照 0.84 万元/年/个、每三年按 5% 上涨，出租率近期为 50%、此后逐步达到 90%。

4.6 5G 智慧杆收入

本项目设置 5G 智慧杆 55 杆（道路一头一尾布置，过长的道路路中布置）。拟采用出租方式经营管理，依据谨慎性原则本项目出租单价按照 1.80 万元/杆/年、每三年上浮 5%，出租率近期 50%、远期稳定在 95%。

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



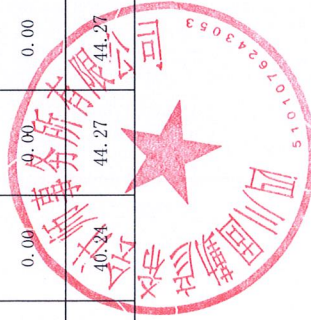
项目收入及税金预测表（金额单位：人民币万元）

序号	年份 项目	合计	运营期（年）													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一	运营收入	63672.79	993.09	1114.06	1276.55	1474.03	1612.72	1783.03	1840.31	1840.31	1840.31	1904.15	2049.49	2049.49	2119.37	2119.37
1	社区便民设施6处出租收入	5076.90	83.16	95.04	106.92	124.15	124.15	124.15	136.56	136.56	136.56	150.23	150.23	150.23	165.25	165.25
	单价（元/㎡，月）（每3年按10%上涨）		36.00	36.00	36.00	39.60	39.60	39.60	43.56	43.56	43.56	47.92	47.92	47.92	52.71	52.71
	建筑面积（㎡）	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00
	出租率（%）		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	老面粉厂闲置工业出租收入	6154.02	100.80	115.20	129.60	150.48	150.48	150.48	165.53	165.53	165.53	182.06	182.06	182.06	200.30	200.30
	单价（元/㎡，月）（每3年按10%上涨）		12.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20	14.52	14.52	14.52	15.97	15.97	15.97	17.57	17.57
	建筑面积（㎡）	10000.00	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0	10000.0
	出租率（%）		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入	25631.79	456.75	498.27	581.31	664.36	747.40	809.69	809.69	809.69	809.69	871.97	871.97	871.97	871.97	871.97
	充电桩数量（个）	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158
	单价服务费（元/度）每5年上涨8%	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70
	每车平均充电电量.kwh	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电时长（时/天）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率%	55%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	停车费收入	13810.85	148.32	160.68	173.04	192.81	205.67	308.50	320.37	320.37	320.37	332.23	415.29	415.29	430.12	430.12
	平均单价（元/次。）按每5年上涨1元测算）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00

续表:

序号	年份 项目	运营期（年）														
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	运营收入	2119.37	2356.81	2356.81	2356.81	2437.10	2437.10	2603.80	2695.00	2695.00	2695.00	2791.11	2976.20	2976.20	3080.10	3080.10
1	社区便民设施6处出租收入	165.25	181.77	181.77	181.77	199.95	199.95	199.95	219.95	219.95	219.95	241.96	241.96	241.96	266.16	266.16
	单价（元/㎡，月）（每3年按10%上涨）	52.71	57.98	57.98	57.98	63.78	63.78	63.78	70.16	70.16	70.16	77.18	77.18	77.18	84.90	84.90
	建筑面积（㎡）	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00	2750.00
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	老面粉厂闲置工业出租收入	200.30	220.36	220.36	220.36	242.36	242.36	242.36	266.65	266.65	266.65	293.32	293.32	293.32	322.62	322.62
	单价（元/㎡，月）（每3年按10%上涨）	17.57	19.33	19.33	19.33	21.26	21.26	21.26	23.39	23.39	23.39	25.73	25.73	25.73	28.30	28.30
	建筑面积（㎡）	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	充电桩收入	871.97	946.71	946.71	946.71	946.71	946.71	1021.45	1021.45	1021.45	1021.45	1021.45	1108.65	1108.65	1108.65	1108.65
	充电桩数量（个）	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158
	单价服务费（元/度）每5年上涨8%	0.70	0.76	0.76	0.76	0.76	0.76	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.89	0.89	0.89	0.89
	每车平均充电电量.kwh	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	充电时长（时/天）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	停车费收入	430.12	533.94	533.94	533.94	551.74	551.74	643.70	664.46	664.46	664.46	685.23	783.12	783.12	806.85	806.85
	平均单价（元/次）按每5年上涨1元测算	5.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	数量（个）	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903
	周转率（每3年增长0.1）	2.90	3.00	3.00	3.00	3.10	3.10	3.10	3.20	3.20	3.20	3.30	3.30	3.30	3.40	3.40
	出租率（%）	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

5	广告收入	337.82	354.38	354.38	354.38	354.38	370.94	370.94	370.94	370.94	390.82	390.82	410.69	410.69	430.56	430.56
5.1	广告牌收入	337.82	354.38	354.38	354.38	354.38	370.94	370.94	370.94	370.94	390.82	390.82	410.69	410.69	430.56	430.56
	单价(万元.年.个)(每3年上涨5%)	1.02	1.07	1.07	1.07	1.07	1.12	1.12	1.12	1.12	1.18	1.18	1.24	1.24	1.30	1.30
	数量(个)	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368
	出租率(%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
6	5G智慧杆收入	113.91	119.65	119.65	119.65	119.65	125.40	125.40	125.40	125.40	131.67	131.67	138.46	138.46	145.26	145.26
	数量(杆)	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	单价(万元.年.杆)(每3年上涨5%)	2.18	2.29	2.29	2.29	2.29	2.40	2.40	2.40	2.40	2.52	2.52	2.65	2.65	2.78	2.78
	出租率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	税金及附加	40.24	44.27	44.27	44.27	44.27	48.69	48.69	48.69	48.69	53.57	53.57	58.93	58.93	213.53	304.91
1	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132.78	214.36
2	城市维护建设税(增值税×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	0.00	9.29	15.01
3	教育费附加(增值税×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	0.00	3.98	6.43
4	地方教育费附加(增值税×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	0.00	2.66	4.29
5	房产租赁税(从出租计征按12%计算)	40.24	44.27	44.27	44.27	44.27	48.69	48.69	48.69	48.69	53.57	53.57	58.93	58.93	64.82	64.82



5、项目成本预测

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

5.1 工资及福利费

结合项目运营期间的需要，职工认定人数为管理人员 3 人、普通职工 15 人，职工工资结合当地的工资及薪金水平统筹考虑，管理人员按照人均年工资及福利 8.00 万元、普通职工按照人均年工资及福利 6.00 万元，每年上浮 3% 计算。

5.2 动力费

动力费包括项目经营中发生的相关水、电、气、燃料消耗，本项目动力费按照运营收入的 2% 计算。本项目充电桩相关收入为充电服务费收入，非电费收入，因此不再另行计提电费成本。

5.3 修缮费

修缮费即对项目相关设施的日常维护费，按折旧额的 6% 计算。

5.4 期间费用

包括管理费用和营销费用，管理费用按运营收入的 2% 计算；营销费用按照运营收入的 1% 计算。

5.5 折旧与摊销

固定资产折旧按照 40 年计提，残值率为 5%；无形资产按照 40 年进行摊销。

5.6 相关税费

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

5.7 利息

本项目拟申请发行专项债券 25000.00 万元，其中：第一年发行 8000.00 万元、第二年发行 8000.00 万元、第三年发行 9000.00 万元，融资利率为 2.80%，融资期限为 30 年。运营期融资利息为 19628.00 万元。



项目总成本费用预测表（金额单位：人民币万元）

序号	年份	项目	合计	运营期（年）													
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1		人员工资及福利费	5162.67	114.00	117.42	121.02	124.62	128.40	132.21	136.20	140.37	144.57	148.92	153.45	158.01	162.75	167.67
1.1		管理人员（人）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
		工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮3%		8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.14	10.44	10.75	11.07	11.40	11.74
1.2		普通职工（人）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
		工资、补贴标准（万元/人·年）每年上浮3%		6.00	6.18	6.37	6.56	6.76	6.96	7.17	7.39	7.61	7.84	8.08	8.32	8.57	8.83
2		动力费（运营收入的2%计算）	1273.46	19.86	22.28	25.53	29.48	32.25	35.66	36.81	36.81	36.81	38.08	40.99	40.99	42.39	42.39
3		修缮费（折旧额的6%计算）	1754.79	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51
4		管理费用（运营收入的2%计算）	1273.46	19.86	22.28	25.53	29.48	32.25	35.66	36.81	36.81	36.81	38.08	40.99	40.99	42.39	42.39
5		营销费用（运营收入的1%计算）	636.70	9.93	11.14	12.77	14.74	16.13	17.83	18.40	18.40	18.40	19.04	20.49	20.49	21.19	21.19
6		经营成本（1+2+3+4+5）	10161.08	224.16	233.63	245.36	258.83	269.54	281.87	288.73	292.90	297.10	304.63	316.43	320.99	329.23	334.15
7		折旧费	29245.05	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45
8		利息支出	19628.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
8.1		专项债券利息支出	19628.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
9		总成本费用合计（6+7+8）	58974.13	1932.61	1942.08	1953.81	1967.28	1977.99	1990.32	1997.18	2001.35	2005.55	2013.08	2024.88	2029.44	2037.68	2042.60

续表:

序号	年份	项目	运营期 (年)														
			15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1		人员工资及福利费	172.62	177.75	183.06	188.55	194.25	200.13	206.19	212.43	218.88	225.51	232.32	239.34	246.54	253.95	261.54
1.1		管理人员 (人)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
		工资、补贴标准 (万元/人.年) 每年上浮 3%	12.09	12.45	12.82	13.20	13.60	14.01	14.43	14.86	15.31	15.77	16.24	16.73	17.23	17.75	18.28
1.2		普通职工 (人)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
		工资、补贴标准 (万元/人.年) 每年上浮 3%	9.09	9.36	9.64	9.93	10.23	10.54	10.86	11.19	11.53	11.88	12.24	12.61	12.99	13.38	13.78
2		动力费 (运营收入的 2%计算)	42.39	47.14	47.14	47.14	48.74	48.74	52.08	53.90	53.90	53.90	55.82	59.52	59.52	61.60	61.60
3		修繕费 (折旧额的 6%计算)	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51	60.51
4		管理费用 (运营收入的 2%计算)	42.39	47.14	47.14	47.14	48.74	48.74	52.08	53.90	53.90	53.90	55.82	59.52	59.52	61.60	61.60
5		营销费用 (运营收入的 1%计算)	21.19	23.57	23.57	23.57	24.37	24.37	25.04	26.95	26.95	26.95	27.91	29.76	29.76	30.80	30.80
6		经营成本 (1+2+3+4+5)	339.10	356.11	361.42	366.91	376.61	382.49	396.90	407.69	414.14	420.77	432.38	448.65	455.85	468.46	476.05
7		折旧费	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45
8		利息支出	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
8.1		专项债券利息支出	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
9		总成本费用合计 (6+7+8)	2047.55	2064.56	2069.87	2075.36	2085.06	2090.94	2105.35	2116.14	2122.59	2129.22	2140.83	2157.10	2164.30	1952.91	1736.50

6、项目损益预测表（金额单位：人民币万元）

序号	年份 项目	合计	运营期（年）													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	本项目运营收入	63672.79	993.09	1114.06	1276.55	1474.03	1612.72	1783.03	1840.31	1840.31	1840.31	1904.15	2049.49	2049.49	2119.37	2119.37
2	税金及附加	1625.19	20.25	23.15	26.04	30.23	30.23	30.23	33.26	33.26	33.26	36.58	36.58	36.58	40.24	40.24
3	总成本费用	58974.13	1932.61	1942.08	1953.81	1967.28	1977.99	1990.32	1997.18	2001.35	2005.55	2013.08	2024.88	2029.44	2037.68	2042.60
4	利润总额	3073.47	-959.77	-851.17	-703.30	-523.48	-395.50	-237.52	-190.13	-194.30	-198.50	-145.51	-11.97	-16.53	41.45	36.53
5	税前弥补亏损														41.45	36.53
6	未弥补亏损		-959.77	-1810.94	-2514.24	-3037.72	-3433.22	-3670.74	-3860.87	-4055.17	-4253.67	-4399.18	-4411.15	-4427.68	-4386.23	-4349.70
7	应纳税所得额	3073.47	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
8	所得税（25%）	768.37	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
9	项目税后利润	2305.10	-959.77	-851.17	-703.30	-523.48	-395.50	-237.52	-190.13	-194.30	-198.50	-145.51	-11.97	-16.53	41.45	36.53
10	净利润	2305.10	-959.77	-851.17	-703.30	-523.48	-395.50	-237.52	-190.13	-194.30	-198.50	-145.51	-11.97	-16.53	41.45	36.53
11	未分配利润		-959.77	-1810.94	-2514.24	-3037.72	-3433.22	-3670.74	-3860.87	-4055.17	-4253.67	-4399.18	-4411.15	-4427.68	-4386.23	-4349.70

续表:

序号	年份 项目	运营期（年）														
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	本项目运营收入	2119.37	2356.81	2356.81	2356.81	2437.10	2437.10	2603.80	2695.00	2695.00	2695.00	2791.11	2976.20	2976.20	3080.10	3080.10
2	税金及附加	40.24	44.27	44.27	44.27	48.69	48.69	48.69	53.57	53.57	53.57	58.93	58.93	58.93	213.53	304.91
3	总成本费用	2047.55	2064.56	2069.87	2075.36	2085.06	2090.94	2105.35	2116.14	2122.59	2129.22	2140.83	2157.10	2164.30	1952.91	1736.50
4	利润总额	31.58	247.98	242.67	237.18	303.35	297.47	449.76	525.29	518.84	512.21	591.35	760.17	752.97	913.66	1038.69
5	税前弥补亏损	31.58	247.98	242.67	237.18	303.35	297.47	449.76	525.29	518.84	512.21	591.35	392.02			
6	未弥补亏损	-4318.12	-4070.14	-3827.47	-3590.29	-3286.94	-2989.47	-2539.71	-2014.42	-1495.58	-983.37	-392.02				
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	368.15	752.97	913.66	1038.69
8	所得税（25%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	92.04	188.24	228.42	259.67
9	项目税后后利润	31.58	247.98	242.67	237.18	303.35	297.47	449.76	525.29	518.84	512.21	591.35	668.13	564.73	685.24	779.02
10	净利润	31.58	247.98	242.67	237.18	303.35	297.47	449.76	525.29	518.84	512.21	591.35	668.13	564.73	685.24	779.02
11	未分配利润	-4318.12	-4070.14	-3827.47	-3590.29	-3286.94	-2989.47	-2539.71	-2014.42	-1495.58	-983.37	-392.02	276.11	840.84	1526.08	2305.10

7、息前净现金流量测算表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	合计	运营期（年）													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	净利润	2305.10	-959.77	-851.17	-703.30	-523.48	-395.50	-237.52	-190.13	-194.30	-198.50	-145.51	-11.97	-16.53	41.45	36.53
2	折旧及摊销	29245.05	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45
3	财务费用	19628.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
4	息前现金净流量 (1+2+3)	51178.15	748.68	857.28	1005.15	1184.97	1312.95	1470.93	1518.32	1514.15	1509.95	1562.94	1696.48	1691.92	1749.90	1744.98
5	累计息前现金净流量	-	748.68	1605.96	2611.11	3796.08	5109.03	6579.96	8098.28	9612.43	11122.38	12685.32	14381.80	16073.72	17823.62	19568.60

续表：

序号	项目	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	净利润	31.58	247.98	242.67	237.18	303.35	297.47	449.76	525.29	518.84	512.21	591.35	668.13	564.73	685.24	779.02
2	折旧及摊销	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45
3	财务费用	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	476.00	252.00
4	息前现金净流量 (1+2+3)	1740.03	1956.43	1951.12	1945.63	2011.80	2005.92	2158.21	2233.74	2227.29	2220.66	2299.80	2376.58	2273.18	2169.69	2039.47
5	累计息前现金净流量	21308.6	23265.0	25216.1	27161.81	29173.61	31179.53	33337.74	35571.48	37798.77	40019.43	42319.23	44695.81	46968.99	49138.68	51178.15

(三) 应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 25000.00 万元，计划第一年发行 8000.00 万元、第二年发行 8000.00 万元、第三年发行 9000.00 万元，发行期限 30 年，预计发行利率 2.80%/年。本项目息前净现金流量为 51178.15 万元，专项债券还本付息金额为 46000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.11。其中：净利润加上各期发生的非付现成本即可得出各期净现金流量。各年固定资产折旧费、无形资产摊销费属于非付现成本，用于资金测算平衡的净现金流量为息前净现金流量，因此净利润加上各期发生的非付现成本得出的现金流量应加上各年支付的利息，得出息前净现金流量。即专项债券融资的还款资金=当年净利润+运营期债券财务费用及项目折旧摊销。

项目专项债券还本付息表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	合计	建设期			项目还款期										
			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	第 13 年	第 14 年
一	发行债券（利率）		2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%
1	期初本金金额			8000.00	16000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00
2	本年新增本金	25000.00	8000.00	8000.00	9000.00											
3	本年应计利息	21000.00	224.00	448.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	其中：计入建设期利息	1372.00	224.00	448.00	700.00											
	计入还款期利息	19628.00				700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
4	本年还本付息	46000.00	224.00	448.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	还本	25000.00														
	付息	21000.00	224.00	448.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
5	期末本金金额		8000.00	16000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00
二	还款资金来源及还款分析															
1	还款资金来源	51178.15				748.68	857.28	1005.15	1184.97	1312.95	1470.93	1518.32	1514.15	1509.95	1562.94	1696.48
	当年净利润	2305.10				-959.77	-851.17	-703.30	-523.48	-395.50	-237.52	-190.13	-194.30	-198.50	-145.51	-11.97
	债券财务费用	19628.00				700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	折旧及摊销	29245.05				1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45
2	本息偿还分析															
	本息覆盖倍数	1.11														

续表:

序号	项目	项目还款期																	
		第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	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	第32年
一	发行债券(利率)	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%	2.80%
1	期初本金金额	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	17000.00	9000.00
2	本年新增本金																		
3	本年应计利息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	476.00	252.00
	其中:计入建设期利息																		
	计入还款期利息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	476.00	252.00
4	本年还本付息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	8700.00	8476.00	9252.00
	还本																8000.00	8000.00	9000.00
	付息	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	476.00	252.00
5	期末本金金额	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	17000.00	9000.00	0.00
二	还款资金来源及还款分析																		
1	还款资金来源	1691.92	1749.90	1744.98	1740.03	1956.43	1951.12	1945.63	2011.80	2005.92	2158.21	2233.74	2227.29	2220.66	2299.80	2376.58	2273.18	2169.69	2039.47
	当年净利润	-16.53	41.45	36.53	31.58	247.98	242.67	237.18	303.35	297.47	449.76	525.29	518.84	512.21	591.35	668.13	564.73	685.24	779.02
	债券财务费用	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	476.00	252.00
	折旧及摊销	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45	1008.45
2	本息偿还分析																		
	本息覆盖倍数																		

(四) 资金测算平衡表 (金额单位: 人民币万元)

序号	项目	建设期			运营期（年）													
		1	2	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)				748.68	857.28	1005.15	1184.97	1312.95	1470.93	1518.32	1514.15	1509.95	1562.94	1696.48	1691.92	1749.90	1744.98
1.1	现金流入				993.09	1114.06	1276.55	1474.03	1612.72	1783.03	1840.31	1840.31	1840.31	1904.15	2049.49	2049.49	2119.37	2119.37
1.1.1	营业收入				993.09	1114.06	1276.55	1474.03	1612.72	1783.03	1840.31	1840.31	1840.31	1904.15	2049.49	2049.49	2119.37	2119.37
1.1.2	补贴收入				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
1.1.3	其他流入																	
1.2	现金流出				244.41	256.78	271.40	289.06	299.77	312.10	321.99	326.16	330.36	341.21	353.01	357.57	369.47	374.39
1.2.1	经营成本				224.16	233.63	245.36	258.83	269.54	281.87	288.73	292.90	297.10	304.63	316.43	320.99	329.23	334.15
1.2.2	税金及附加				20.25	23.15	26.04	30.23	30.23	30.23	33.26	33.26	33.26	36.58	36.58	36.58	40.24	40.24
1.2.3	所得税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-13612.90	-16067.05	-16320.05														
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	13612.90	16067.05	16320.05														
2.2.1	建设投资	13612.90	16067.05	16320.05														
2.2.2	维持运营投资																	
2.2.3	流动资金																	
2.2.4	其他流出																	
3	筹资活动净现金流量	13612.90	16067.05	16320.05	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00

续表:

序号	项目	运营期（年）															合计
		15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	1740.03	1956.43	1951.12	1945.63	2011.80	2005.92	2158.21	2233.74	2227.29	2220.66	2299.80	2376.58	2273.18	2169.69	2039.47	51178.15
1.1	现金流入	2119.37	2356.81	2356.81	2356.81	2437.10	2437.10	2603.80	2695.00	2695.00	2695.00	2791.11	2976.20	2976.20	3080.10	3080.10	63672.79
1.1.1	营业收入	2119.37	2356.81	2356.81	2356.81	2437.10	2437.10	2603.80	2695.00	2695.00	2695.00	2791.11	2976.20	2976.20	3080.10	3080.10	63672.79
1.1.2	补贴收入	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
1.1.3	其他流入																0.00
1.2	现金流出	379.34	400.38	405.69	411.18	425.30	431.18	445.59	461.26	467.71	474.34	491.31	599.62	703.02	910.41	1040.63	12494.64
1.2.1	经营成本	339.10	356.11	361.42	366.91	376.61	382.49	396.90	407.69	414.14	420.77	432.38	448.65	455.85	468.46	476.05	10101.08
1.2.2	税金及附加	40.24	44.27	44.27	44.27	48.69	48.69	48.69	53.57	53.57	53.57	58.93	58.93	58.93	213.53	304.91	1625.19
1.2.3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	92.04	188.24	228.42	259.67	768.37
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）																-46000.00
2.1	现金流入																0.00
2.2	现金流出																46000.00
2.2.1	建设投资																46000.00
2.2.2	维持运营投资																
2.2.3	流动资金																
2.2.4	其他流出																

3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-8476.00	-9252.00	1372.00
3.1	现金流入																			46000.00
3.1.1	项目资本金投入																			21000.00
3.1.2	建设投资借款																			
3.1.3	流动资金借款																			
3.1.4	债券资金流入																			25000.00
3.1.5	市场化融资流入																			0.00
3.1.6	其他流入																			
3.2	现金流出	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	8476.00	9252.00	44628.00
3.2.1	各种利息支出	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	476.00	252.00	19628.00
3.2.2	偿还债券本金流出																	8000.00	9000.00	25000.00
3.2.3	偿还市场化融资本金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	其他流出																			0.00
4	净现金流量(1+2+3)	1040.03	1256.43	1251.12	1235.63	1311.80	1305.92	1458.21	1533.74	1527.29	1520.66	1599.80	1676.58	-6426.82	-6306.31	-7212.53	6550.15			
5	累计盈余资金	10808.63	12065.06	13316.18	14561.81	15873.61	17179.53	18637.74	20171.48	21698.77	23219.43	24819.23	26495.81	20068.99	13762.68	6550.15				

二、总体评价结论

1、本项目拟以发行专项债券的方式对外融资 25000.00 万元，假设融资成本为 2.80%的情况下，截止融资存续期最后一年，息前净现金流量为 51178.15 万元，总体融资本息和为 46000.00 万元。

2、绵竹市老城片区市井记忆城市微更新项目收益为项目建成后运营产生的现金流入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，其中：项目债券本息覆盖倍数为 1.11 倍。

3、绵竹市老城片区市井记忆城市微更新项目以建成后运营收入为资金来源，待本项目全部 25000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的融资本息后，将仍有 6550.15 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

三、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

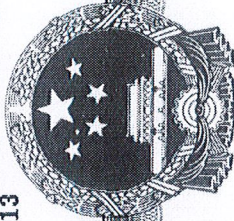
2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





02Q4E9913



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510107667436697D



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 四川固勤彦希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 罗利

注册资本 (人民币)壹佰万元

成立日期 2007年11月9日

营业期限 2007年11月9日至2027年11月8日

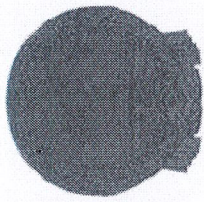
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基础建设年度财务决算审计;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 成都市武侯区洗面桥街39号银谷基业大楼10层

登记机关



2019年12月11日



会计师事务所
执业证书

称：四川固勤彦希会计师事务所有限公司

合伙人：

主任会计师：

经营场所：

成都市武侯区洗面桥街39号银谷基
业大楼10层

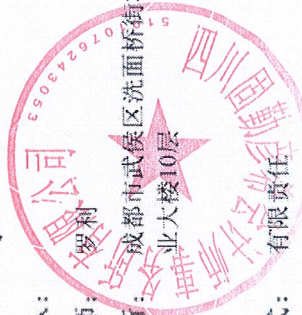
此复印件与原件一致
再次复印无效

组织形式：

执业证书编号：51010063

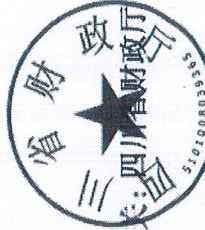
批准执业文号：川财会[2007]46号

批准执业日期：2007年10月31日



说明

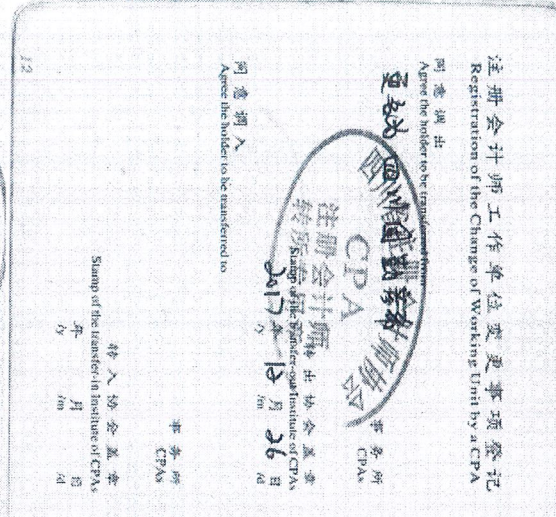
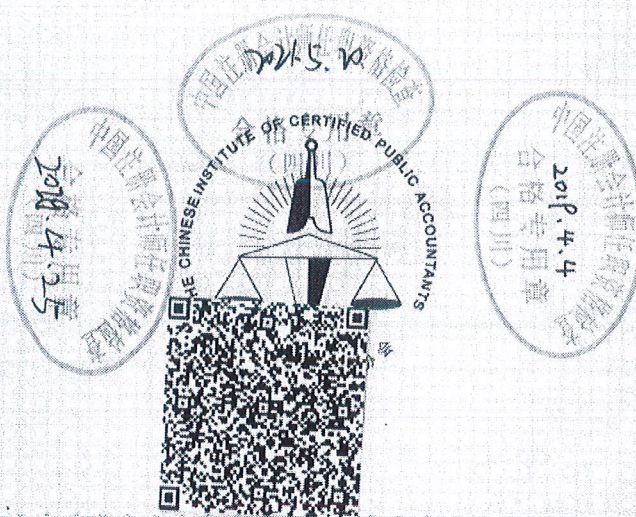
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2022年6月1日



中华人民共和国财政部制



姓名 罗利
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1983-4-18
Date of birth
工作单位 成都名诚会计师事务所
Working unit
身份证号 511028198304185731
Identity card No.

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

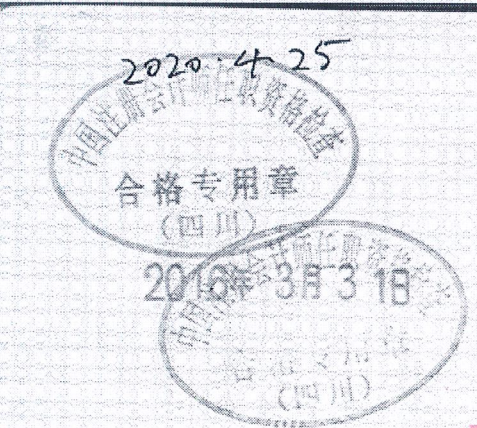
事务所
CPAs

注意 事项

1. 注册会计师执行业务，必须时须向委托方出示本证书。
2. 本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
3. 注册会计师停止执行业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
4. 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

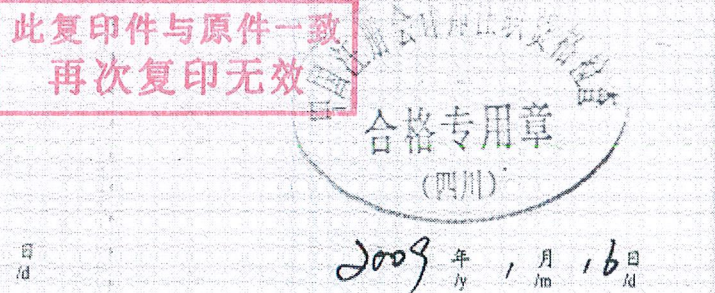
1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



证书编号: 510101091381
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: 2008 年 10 月 21 日
Date of Issuance



此复印件与原件一致
再次复印无效

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

四川天仁 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年12月11日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川通博 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年12月11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

更名为四川国勤新嘉 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年10月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓名 万娟
Full Name
性别 女
Sex
出生日期 1982-5-26
Date of birth
工作单位 四川天仁会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 513723198205262682
Identified No.



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: 510102090005
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: 2010年06月21日
Date of Issuance

此复印件与原件一致
再次复印无效

