宜宾市翠屏区大观楼街道2025年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债

专项财务评价报告

川衡立信咨字第S20251105号

编制单位：四川衡立信会计师事务所有限公司

编制日期：二〇二五年十一月

目 录

一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目的基本情况.....3
四、债券应付本息情况.....7
五、评估依据和假设.....7
六、评估过程.....8
七、评估分析.....9
（一）现金流入.....9
（二）现金流出.....13
（三）预期收益融资平衡分析.....20
（四）结论.....25
八、对投资者的保护措施.....25
九、项目风险及控制措施.....26
十、中介机构资质审核.....31
十一、总体评价结论.....31

财务评估报告

我们接受委托，对宜宾市翠屏区大观楼街道2025年老旧小区改造项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。项目实施单位对该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。

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次审计的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结审计结果如下：

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由四川衡立信会计师事务所有限公司于2025年11月23日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指四川衡立信会计师事务所有限公司进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指宜宾市翠屏区大观楼街道2025年老旧小区改造项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另作解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

1、本次咨询所采用的基本方法如下：

（1）查阅相关文件、资料与信息；

（2）与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

2、本报告基于下述假设：

（1）所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

（2）所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和

递交；

（3）所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

（4）所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

（5）描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

（6）除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

（7）我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目的基本情况

1、项目名称

宜宾市翠屏区大观楼街道2025年老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）。

2、实施主体及运作模式

项目债券资金申请单位：宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处。

项目资产登记单位：宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处。

项目建设单位：宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处。

项目运作模式：本项目作为政府投资项目，由宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处作为建设单位负责全过程监督管理工作，通过公开招标选择第三方单位负责本项目的后续运营工作。宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处应根据项目建设进度向翠屏区财政局申请拨付项目建设资金。在收到财政局拨付的建设资金后，宜宾市翠屏

区人民政府大观楼街道办事处应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督，

本项目未来收益由宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处负责收取，在收到相关收益后，由宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处及时足额提取偿债准备金，转至财政部门在银行开立的债券资金结算账户中，用于债券资金的还本付息。

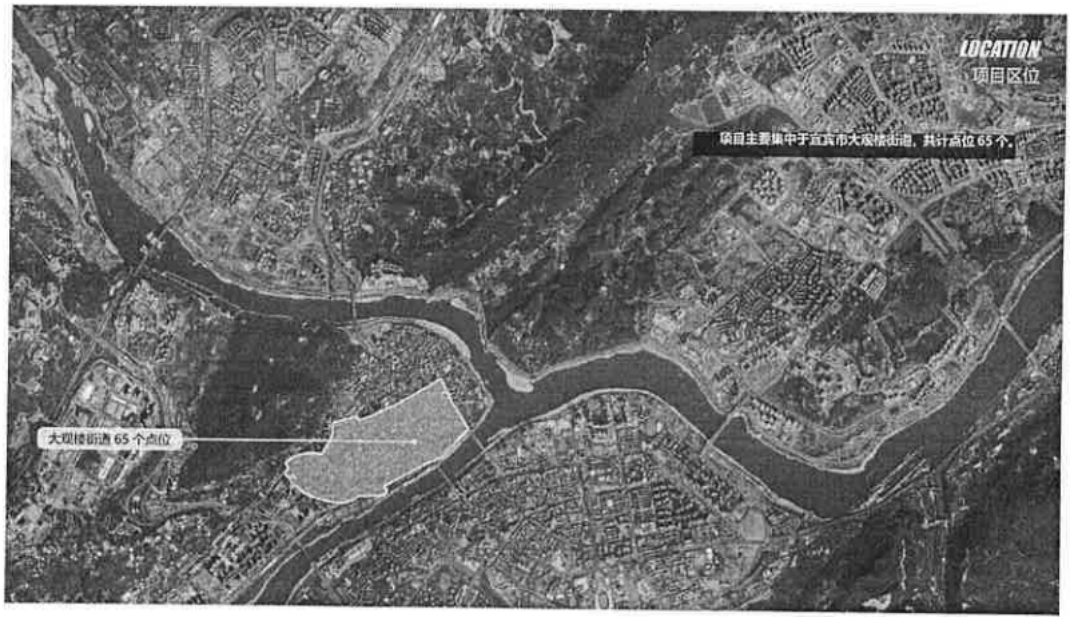
本项目的债券资金申请单位和资产登记单位均为宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处，不涉及隐性债务尚未化解完毕等违规情形，

3、项目建设期

本项目建设周期计划安排为 19 个月。

4、项目建设地点及建设内容

项目主要改造范围为宜宾市翠屏区大观楼街道，下辖辖区的 6 个社区，共 65 个老旧小区（均为多年前建成小区）：



项目区位图

清华社区：集义街110号、上走马街38号、上走马街56号、南街30号、南街60号、民生街4号、南街5号、西城墉1-5号、女学街49号、叙州区粮食局宿舍小区、五交化公司宿舍小区、盐业公司宿舍小区等；

仁和社区：文星街中行小区、文星街68号居民楼、慈善路24号小区、慈善路通压小区、仁和街80号居民楼、人民路158号小区、文星街78号楼、文星街90号居民楼、文星街128号居民楼、青皮树9号居民楼、人民路216号居民楼、人民路200号楼、工会职工宿舍小区、市级机关幼儿园教师宿舍等；

文星社区：民权街18号小区、滨江路西段314号小区、滨江路西段346号小区、滨江路西段330号小区、水池街19号、国风馥苑等；

金江社区：翠屏路28号小区、人民二村小区、人民三村小区、翠屏路1-21号小区等；

慈善社区：仁爱街27号、建设路165号、桑林里65号、沿江路208号、西郊路140号、公交公司职工宿舍、书苑小区、怡江苑小区、建设路71号小区、建设路47号小区等；

冠英社区：外南街61号、文重街76号、涌泉街57号、涌泉街51号、涌泉街58号、自强里2号与7号、将军街43号、将军街54号、大南街20号、青年街22号、冠英滨江公寓小区、翠屏区物资局宿舍小区、糖酒公司宿舍小区、戎州桥头小区、工职中宿舍小区、川剧团宿舍小区等。

建设内容包括：

本项目涉及大观楼街道65个小区，108栋楼，3839户居民，总建筑面积34万平方米。改造内容主要包括小区楼道及公共区域改造

15.5 万平方米、公共楼梯间栏杆改造 12800 米、建筑物外墙修整 21.5 万平方米、楼栋主体改造提升 8.2 万平方米，小区路面修整 2.1 万平方米以及相关配套设施改造。

5、项目总投资及资金来源

本项目总投资估算 3742.0 万元，其中工程费用 2921.7 万元、工程建设其他费用 653.5 万元、预备费 166.8 万元。其中，申报专项债券相关费用在预备费中予以考虑，计入总投资，列入债券资金支付。

项目建设资金来源为争取债券资金及地方财政配套资金，计划投资总额 3742.0 万元，计划使用财政预算资金 752.0 万元，占比 20%，计划申请专项债券资金 2990.0 万元，占比 80%，计划缴纳资本金规模 752.0 万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本项目资金筹措计划如下：

分年度投资计划表

单位：万元

序号	资金筹措	第 1 年	第 2 年	小计
1	资本金	376.00	376.00	752.00
2	债券资金	2990.00	0.00	2990.00
合计		3366.00	376.00	3742.00

6、项目资本金安排情况

按照《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）等文件规定：对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。

根据上述规定，宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处计划缴纳资本金752.0万元，资本金全部为政府出资，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处将设立专门账户使用财政资金和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

7、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的新建项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不是用于企业补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息，不存在用于PPP项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为宜宾市翠屏区人民政府大观楼街道办事处，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

四、债券应付本息情况

本项目实施单位拟就宜宾市翠屏区大观楼街道2025年老旧小区改造项目计划申请使用债券资金2990.0万元，2025年计划使用2990.0万元，本次申请使用1000.0万元。债券期限为20年，假设债券票面利率4.00%；20年期债券从第20年开始还本，第20年偿还本金2990.0万元。

五、评估依据和假设

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、对申请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完成、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

六、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施单位就本次债券申报计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

七、评估分析

（一）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）对申请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完成、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

2、收入预测

（1）项目收入的可行性

本项目主要通过项目实施地本身的物业、广告、充电桩经营收入作为专项债还款来源，运营期共计收入 11948.28 万元。

1）市场调研与定价方案

基于对宜宾市本地市场的调研，相关服务的市场询价及本项目定价建议如下：

收益项目	市场询价范围	本项目定价方案	定价依据
电动自行车充电服务	1 元/4-6 小时（0.2-0.25 元/小时）	0.23 元/小时	采取市场中等价位，兼顾竞争力和收益。
物业管理费（住宅）	0.8 - 1.5 元/㎡/月	1.3 元/㎡/月	考虑到老旧小区居民承受能力，采取稳健的起步价。
社区广告位租	500 - 2500 元/块/年	2000 元/块/年	根据人流量、广告位尺寸和材质定

收益项目	市场询价范围	本项目定价方案	定价依据
赁			价。

电动自行车充电服务收费标准：宜宾电动自行车充电服务按小时计费的标准如下：1 元/4-6 小时（0.2-0.25 元/小时）。

物业管理费标准：根据 2012 年宜宾市房地产管理局、宜宾市翠屏区发展和改革局发布的《关于公布宜宾市翠屏区前期物业服务和保障性住房物业服务收费标准指导价的通知》（区发改发〔2012〕356 号），宜宾市翠屏区前期物业服务和保障性住房物业服务收费标准指导价为：电梯住宅一级服务 1.30—1.50 元/平方米；二级服务 1.00—1.30 元/平方米；三级服务 0.80—1.00 元/平方米；四级服务 0.6—0.7 元/平方米收费，并规定以上标准上下浮动不得超过 30%。

广告位招商信息参照

龙顺家园电梯广告

广告位编号 LSJY001

原价 ~~¥180~~

优惠价 ¥150 (0.3折)

媒体位置 宜宾 - 翠屏区

广告类型

表现形式

金沙雅苑电梯广告

广告位编号 JSYY001

原价 ~~¥180~~

优惠价 ¥150 (0.3折)

媒体位置 宜宾 - 翠屏区

广告类型

表现形式

丽雅大院电梯广告

广告位编号 DT-20241201

原价 ~~¥220~~

优惠价 ¥180 (0.2折)

媒体位置 宜宾 - 翠屏区

广告类型 电梯框架广告

2）项目收益方案

基于上述定价和实际的投资建设内容，项目年收益预测如下：

收益预测表

序号	收益点名称	与投资项的对应关系	单价	数量	年收益（万元）
1	非机动车充电服务收入	对应“非机动车停车棚及充电设施”投资	0.23 元/小时	88 个充电桩，220 个端口	7.39
2	物业管理费收入	对应“楼道、外墙、路面、安防等”整体改造提升	1.3 元/㎡/月	总建筑面积 34.0005 万㎡	530.41
3	社区广告位租赁收入	对应“信息宣传栏及文化标识”投资	2000 元/块/年	20 块信息宣传栏	4.00
	年收益合计				541.80

备注：本项目单价按每 2 年递增 5%考虑。

债券存续期内项目测算收入汇总如下：

债券存续期内项目经营收入表（万元）

序号	年份	合计	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	销售收入	11948.28	0.00	0.00	541.80	541.80	568.89	568.89	597.33	597.33	627.20	627.20
1	非机动车充电服务收入	162.92	0.00	0.00	7.39	7.39	7.76	7.76	8.14	8.14	8.55	8.55
2	物业管理费收入	11697.15	0.00	0.00	530.41	530.41	556.93	556.93	584.77	584.77	614.01	614.01
3	社区广告位租赁收入	88.21	0.00	0.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.41	4.41	4.63	4.63

续表：

序号	年份	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	销售收入	658.56	658.56	691.48	691.48	726.06	726.06	762.36	762.36	800.48	800.48
1	非机动车充电服务收入	8.98	8.98	9.43	9.43	9.90	9.90	10.40	10.40	10.91	10.91
2	物业管理费收入	644.71	644.71	676.95	676.95	710.80	710.80	746.34	746.34	783.65	783.65
3	社区广告位租赁收入	4.86	4.86	5.11	5.11	5.36	5.36	5.63	5.63	5.91	5.91

（二）现金流出

与预期的项目经营收入相关的现金流出包括经营成本、相关税费、利息等。

1、经营成本

（1）估算依据

项目总成本费用按照《方法和参数》（第三版）规定进行估算。

1）项目主营成本按年收入6%计算。

2）外购燃料动力费：水费主要为2.65元/吨；本次预测电价按照0.56元/千瓦时。

3）工资及福利费：本项目人员按照3人计算，其中按照5000元/人•月的工资福利估算。

4）固定资产折旧与摊销：固定资产折旧年限为50年，机器设备折旧年限为15年，残值率5%；本项目无需摊销费。

5）财务费用：参考类似项目，年期利率4.0%计算，偿还期限为20年。

6）其他费用：按年收入3%计算。

（2）成本估算

计算期内，主营成本费用、外购燃料动力费用、工资及福利、其他费用、固定资产折旧与摊销等总成本费用4775.5 万元。

债券存续期内项目经营成本测算见下表：

债券存续期内项目经营成本表（万元）

序号	项目年份	合计	运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	主营成本	716.9	0.0	0.0	32.5	32.5	34.1	34.1	35.8	35.8	37.6	37.6
2	水电费	179.2	0.0	0.0	8.1	8.1	8.5	8.5	9.0	9.0	9.4	9.4
3	工资及福利费	385.4	0.0	0.0	18.0	18.4	18.7	19.1	19.5	19.9	20.3	20.7
4	维护成本	28.6	0.0	0.0	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
5	其他费用	358.4	0.0	0.0	16.3	16.3	17.1	17.1	17.9	17.9	18.8	18.8
6	经营成本	1668.6	0.0	0.0	76.5	76.8	80.1	80.4	83.8	84.2	87.7	88.1
7	折旧费用	954.1	0.0	0.0	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0
8	摊销费											
9	利息支出	2152.8	0.0	0.0	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6

10	总成本费用	4775.5	0.0	0.0	249.1	249.4	252.7	253.0	256.4	256.8	260.3	260.7
10.1	可变成本	896.1	0.0	0.0	40.6	40.6	42.7	42.7	44.8	44.8	47.0	47.0
10.2	固定成本	3879.4	0.0	0.0	208.4	208.8	210.0	210.4	211.6	212.0	213.3	213.7

续表：

序号	项目年份	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	主营成本	39.5	39.5	41.5	41.5	43.6	43.6	45.7	45.7	48.0	48.0
2	水电费	9.9	9.9	10.4	10.4	10.9	10.9	11.4	11.4	12.0	12.0
3	工资及福利费	21.1	21.5	21.9	22.4	22.8	23.3	23.8	24.2	24.7	25.2
4	维护成本	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
5	其他费用	19.8	19.8	20.7	20.7	21.8	21.8	22.9	22.9	24.0	24.0
6	经营成本	91.8	92.3	96.1	96.6	100.7	101.1	105.4	105.9	110.4	110.8

7	折旧费用	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0	53.0
8	摊销费										
9	利息支出	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6	119.6
10	总成本费用	264.4	264.9	268.7	269.2	273.3	273.7	278.0	278.5	283.0	283.4
10.1	可变成本	49.4	49.4	51.9	51.9	54.5	54.5	57.2	57.2	60.0	60.0
10.2	固定成本	215.0	215.5	216.9	217.3	218.8	219.3	220.8	221.3	222.9	223.4

2、相关税费

本项目涉及的税费主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。

增值税：本项目收入均按照13%的税率估算增值税，增值税1436.78 万元。

附加税：城市建设维护费、教育附加税、地方教育费附加分别按照增值税的7%、3%、2%计算，附加税172.41 万元。

项目相关税费计算详见下表：

债券存续期内税费计算表（万元）

序号	年份	合计	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	税金及附加	172.41	0.00	0.00	7.82	7.82	8.21	8.21	8.62	8.62	9.05	9.05
1	城市建设维护税(7%)	100.57	0.00	0.00	4.56	4.56	4.79	4.79	5.03	5.03	5.28	5.28
2	教育费附加(3%)	43.10	0.00	0.00	1.95	1.95	2.05	2.05	2.15	2.15	2.26	2.26
3	地方教育费附加(2%)	28.74	0.00	0.00	1.30	1.30	1.37	1.37	1.44	1.44	1.51	1.51
二	增值税	1436.78	0.00	0.00	65.15	65.15	68.41	68.41	71.83	71.83	75.42	75.42
1	销项税额	1553.28	0.00	0.00	70.43	70.43	73.96	73.96	77.65	77.65	81.54	81.54
2	进项税额	116.50	0.00	0.00	5.28	5.28	5.55	5.55	5.82	5.82	6.12	6.12

续表：

序号	年份	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	税金及附加	9.50	9.50	9.98	9.98	10.48	10.48	11.00	11.00	11.55	11.55
1	城市建设维护税(7%)	5.54	5.54	5.82	5.82	6.11	6.11	6.42	6.42	6.74	6.74

2	教育费附加(3%)	2.38	2.38	2.49	2.49	2.62	2.62	2.75	2.75	2.89	2.89
3	地方教育费附加(2%)	1.58	1.58	1.66	1.66	1.75	1.75	1.83	1.83	1.93	1.93
二	增值税	79.19	79.19	83.15	83.15	87.31	87.31	91.67	91.67	96.26	96.26
1	销项税额	85.61	85.61	89.89	89.89	94.39	94.39	99.11	99.11	104.06	104.06
2	进项税额	6.42	6.42	6.74	6.74	7.08	7.08	7.43	7.43	7.80	7.80

3、专项债券还本付息

本项目计划申请专项债券2990.00万元。发行期限20年，发行利率4.0%,20年期债券从第20年开始还本，第20年偿还本金2990.00万元。

债券存续期内还本付息表

单位：万元

年份	还本	利息	还本付息	项目收益
第1年	0.00	119.60	119.60	0.00
第2年	0.00	119.60	119.60	0.00
第3年	0.00	119.60	119.60	392.35
第4年	0.00	119.60	119.60	391.99
第5年	0.00	119.60	119.60	412.22
第6年	0.00	119.60	119.60	411.84
第7年	0.00	119.60	119.60	433.09
第8年	0.00	119.60	119.60	432.70
第9年	0.00	119.60	119.60	455.01
第10年	0.00	119.60	119.60	454.60
第11年	0.00	119.60	119.60	478.03
第12年	0.00	119.60	119.60	477.61
第13年	0.00	119.60	119.60	502.22
第14年	0.00	119.60	119.60	501.78
第15年	0.00	119.60	119.60	527.62
第16年	0.00	119.60	119.60	527.16
第17年	0.00	119.60	119.60	554.30
第18年	0.00	119.60	119.60	553.82
第19年	0.00	119.60	119.60	582.32
第20年	2990.00	119.60	3109.60	581.83
合计	2990.00	2392.00	5382.00	8670.48
覆盖倍数	1.61			

（三）预期收益融资平衡分析

经上述测算，在对宜宾市翠屏区大观楼街道2025年老旧小区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除经营成本及税金后可用于偿还债券本息的专项

净收入为 8670.48 万元，偿还债券本息为 5382.00 万元，本息覆盖倍数为 1.61 倍，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

本项目税前静态投资回收期 9.62 年，税后静态投资回收期 10.95 年。

债券存续期内项目收益融资平衡表（万元）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入	11948.3	0.0	0.0	541.8	541.8	568.9	568.9	597.3	597.3	627.2	627.2
2	营业税金及附加	172.4	0.0	0.0	7.8	7.8	8.2	8.2	8.6	8.6	9.1	9.1
3	总成本费用	4775.5	0.0	0.0	249.1	249.4	252.7	253.0	256.4	256.8	260.3	260.7
4	补贴收入											
5	利润总额（1-2-3+4）	7000.4	0.0	0.0	284.9	284.5	308.0	307.6	332.3	331.9	357.8	357.4
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额（5-6）	7000.4	0.0	0.0	284.9	284.5	308.0	307.6	332.3	331.9	357.8	357.4
8	所得税（25%）	1750.1	0.0	0.0	71.2	71.1	77.0	76.9	83.1	83.0	89.5	89.4
9	净利润（5-8）	5250.3	0.0	0.0	213.7	213.4	231.0	230.7	249.2	248.9	268.4	268.1
10	期初未分配利润		0.0	0.0	0.0	213.7	213.4	231.0	230.7	249.2	248.9	268.4
11	可供分配利润（9+10）		0.0	0.0	213.7	213.4	231.0	230.7	249.2	248.9	268.4	268.1
12	提取法定盈余公积金		0.0	0.0	21.4	21.3	23.1	23.1	24.9	24.9	26.8	26.8

13	可供投资者分配的利润		0.0	0.0	213.7	213.4	231.0	230.7	249.2	248.9	268.4	268.1
14	应付优先股股利											
15	提取任意公积金											
16	应付普通股股利											
17	当期未分配利润		0.0	0.0	213.7	213.4	231.0	230.7	249.2	248.9	268.4	268.1
18	累计未分配利润		0.0	0.0	213.7	427.1	658.1	888.8	1138.1	1387.0	1655.4	1923.4

续表：

序号	项目	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入	658.6	658.6	691.5	691.5	726.1	726.1	762.4	762.4	800.5	800.5
2	营业税金及附加	9.5	9.5	10.0	10.0	10.5	10.5	11.0	11.0	11.6	11.6
3	总成本费用	264.4	264.9	268.7	269.2	273.3	273.7	278.0	278.5	283.0	283.4
4	补贴收入										
5	利润总额（1-2-3+4）	384.6	384.2	412.8	412.3	442.3	441.9	473.4	472.9	506.0	505.5

6	弥补以前年度亏损										
7	应纳税所得额（5-6）	384.6	384.2	412.8	412.3	442.3	441.9	473.4	472.9	506.0	505.5
8	所得税（25%）	96.2	96.0	103.2	103.1	110.6	110.5	118.3	118.2	126.5	126.4
9	净利润（5-8）	288.5	288.1	309.6	309.2	331.7	331.4	355.0	354.7	379.5	379.1
10	期初未分配利润	268.1	288.5	288.1	309.6	309.2	331.7	331.4	355.0	354.7	379.5
11	可供分配利润（9+10）	288.5	288.1	309.6	309.2	331.7	331.4	355.0	354.7	379.5	379.1
12	提取法定盈余公积金	28.8	28.8	31.0	30.9	33.2	33.1	35.5	35.5	37.9	37.9
13	可供投资者分配的利润	288.5	288.1	309.6	309.2	331.7	331.4	355.0	354.7	379.5	379.1
14	应付优先股股利										
15	提取任意公积金										
16	应付普通股股利										
17	当期未分配利润	288.5	288.1	309.6	309.2	331.7	331.4	355.0	354.7	379.5	379.1
18	累计未分配利润	2211.9	2500.0	2809.6	3118.9	3450.6	3782.0	4137.0	4491.7	4871.2	5250.3

（四）结论

本项目专项债券对应项目收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

八、对投资者的保护措施

1、应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

2、债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

4、项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间,项目主管单位将会定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

5、资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

九、项目风险及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、来源于自然环境和施工条件的风险

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目

前期勘察论证。

2、来源于施工方的风险

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前做好充分交底。对本项目实施所需的原材料（如水泥、机械设备、电线电缆、以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

3、来源于设计单位的风险

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，因地制宜进行设计，要满足国家规范、标准；评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

4、来源于供应商的风险

风险识别：施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基木条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应作足够的投入。周转材料供应商选择方面，在考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证质量及足够的储备量。

风险控制措施：做好合同的约束条款，把好项目所需材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。机械设备需要外租的设备提前考察选定，并签订意向租赁合同，并有适当的余量预防，万一设备出现较大故障时的应急替换，现场设备有足够的易损件和消耗材，就制定机械操作规程，严格管理，成立机修小组对

机械进行保养、维修。保证机械设备充分满足施工需要。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险识别：本项目受整体宏观经济和市场波动、社会发展水平的影响较大。若使用率低于预期，项目投入运营后的自身收入未能达到预测值，将导致项目资金回收速度减缓，收入降低的不利局面。

风险控制措施:要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，结合政策变动，及时对相关政策做出反应，做好应对防范措施。同时，应提高服务意识，要按市场需求规律，合理规避市场风险因素影响，不断提高市场竞争能力。

2、市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险识别：在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入标准的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益

平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3、存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

十、中介机构资质审核

《宜宾市翠屏区大观楼街道2025年老旧小区改造项目财务评估报告》由四川衡立信会计师事务所有限公司依法出具。四川衡立信会计师事务所有限公司具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

十一、总体评价结论

经测算，在宜宾市翠屏区大观楼街道2025年老旧小区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净

收益能够合理保障偿还所使用的地方专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目受益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四川衡立信会计师事务所有限公司

中国·成都

中国注册会计师：

中国注册会计师
尹怀辉
510100330587

中国注册会计师：

中国注册会计师
陈　立
510100180371

二〇二五年十一月二十三日

统一社会信用代码

91510000720874259l

营业执照

（副 本） 副本编号：1-1

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　四川衡立信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　尹怀辉

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；代理纳税申请；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；担任企业常年会计顾问，司法会计鉴证；提供会计、税务、管理咨询；办理企业投资项目可行性研究中的有关业务；国家法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本　壹佰万元整

成立日期　2000年11月20日

住　　所　成都市青羊区日月大道一段1501号1栋1单元11楼1108号

登记机关　成都市青羊区行政审批局

2024年11月21日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：四川衡立信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：尹怀辉

经营场所：成都市青羊区日月大道一段1501号1栋1单元11楼1108号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010075

批准执业文号：川财注【2000】76号

批准执业日期：2000年10月26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》。

发证机关：四川省财政厅

2025年 3 月 17 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 510100330587

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 2016 年 02 月 18 日

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.

2015.05.25

2016年3月8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：四川衡平信

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年 1月 22日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日

姓名 Full name 尹怀辉
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1957-07-15
工作单位 Working unit 四川德才汇会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 512821570715005

中国注册会计师任职资格检查
2019.4.17
合格专用章
（四川）

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

中国注册会计师任职资格检查
合格专用章
（四川）

姓名 Full name 陈立
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-10-6
工作单位 Working unit 四川万禾润洋会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 511023731006269

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年 10月 14日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
8月 10日
/m /d

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

成都铭鉴

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年 1月 10日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年 1月 10日
/y /m /d