

**2023 年白银市第二批政府专项债券用途调整项目
财务评估报告—靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目**

大信甘咨字【2023】第 00121 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. GANSU BRANCH



甘肃省兰州市城关区雁园
路 601 号甘肃省商会大厦
A 座 12 层
邮编：730000

F12, Block A, Gansu Chamber
Of Commerce Building, No. 601,
Yanyuan Rd., Lanzhou,
China, 730000

电话 Telephone: 0931-8262812
传真 Fax: 0931-8262999
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2023 年白银市第二批政府专项债券用途调整项目 财务评估报告—靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目

大信甘咨字【2023】第 00121 号

白银市财政局：

我们接受委托，对靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目（以下称：“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价。我们依据《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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）和《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库【2020】36 号）等相关政策文件的要求进行财务评价，在此基础上出具财务评价报告。

发行主体和项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体收益预测说明中披露。

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的信息存在差异。

一、项目基本情况

（一）项目概况

靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目，主要建设内容为：改造总占地面积约为 44.17 万平方米（662.56 亩），改造建筑物建筑面积约为 75.07 万平方米，共涉及 46 个住宅小区 170 栋楼 6157 户。改造内容分为基础、完善、提升 3 类。（一）基础类：1.主体：屋面防水面积约为 14.2 万平方米，外墙涂料面积约为 37.87 万平方米，楼梯间墙面修补及粉刷约为 18.98 万平方米，楼梯间扶手除锈刷漆 15750 米，PVC110 落水管 29753.81 米，单元门 206 个，楼梯间窗户更换 331 个，屋面上人孔盖板更换 29 个。2.配套基础设施：室外场地和道路硬化面积约为 2.75 万平方米，室外场地铺装面积为 2699.83 平方米，散水面积

为 844.15 平方米，道牙 2062.30 米，配套垃圾箱 385 个；给水管道 34260 米，排水管道 53475 米，室外消火栓 61 个；供热管道改造，钢管 76578 米，无规共聚聚丙烯管（热水 PPR 管）90128 米，燃气管道系统改造，镀锌钢管 5166 米，燃气用埋地聚乙烯管 1098.5 米。楼梯间照明（声光控吸顶灯 3835 个，电线约 42354 米），弱电总管线约 13197 米，楼宇对讲系统和监控系统安装（数量见电气专业工程量），更换一台 400kVA 变压器，两台 630 箱变，室外电缆更换 1376 米，更换电缆分线箱 15 台，其它附属设施。（二）完善类：外保温面积约为 24.77 万平方米，门房维修 690.47 平方米，围墙粉刷及维修为 8612.11 平方米，新建铁艺围栏 1266.71 米，花园维修 1687.57 平方米，活动室粉刷 356.60 平方米，健身器材 243 个，道闸系统 14 套，违建拆除为 4706.97 平方米，停车位 1536 个，室外照明灯具 372 个，新能源充电桩 241 个，其它附属设施。（三）提升类：电子广告牌 131 个，超市 8712.24 平方米，粮油菜铺 5731.35 平方米，其它附属设施。项目实施单位为靖远县住房和城乡建设局。该项目于 2023 年 8 月开工，预计建设期 11 个月，项目正在建设中。该项目收入主要为租赁收入、停车费收入、充电桩收入和物业费收入。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算

白银市本次调整涉及 1 个政府专项债券项目，投资总额 26,650.27 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按债券发行金额 0.10%测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用和建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

| 区划 | 项目名称 | 建设资金 | 债券发行费用 | 建设期利息 | | | 投资总额 |
|-----|----------------------|-----------|--------|-------|---------|-------------|-----------|
| | | | | 小计 | 其中：债券利息 | 银行借款及其他筹资利息 | |
| 靖远县 | 靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目 | 26,593.35 | 4.10 | 52.82 | 52.82 | | 26,650.27 |

2、项目筹资方式

白银市本次调整涉及 1 个政府专项债券项目，项目筹资总额 26,650.27 万元，筹资方式主要为财政资金和专项债券。具体情况详见下表：

单位：万元

| 区划 | 项目名称 | 财政资金 | 发行专项债 | | | | 筹资总额 |
|-----|----------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | | | 小计 | 其中：已发行债券 | 本期调整债券 | 未来拟发行 | |
| 靖远县 | 靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目 | 20,650.27 | 6,000.00 | | 1,900.00 | 4,100.00 | 26,650.27 |

二、债券发行及还本付息安排

靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目，计划发行专项债券金额 6,000.00 万元。其中本期拟调整专项债券 1,900.00 万元，未来拟发行专项债券 4,100.00 万元。

（一）本期拟调整债券及还本付息安排

本期拟调整债券金额为 1,900.00 万元，债券票面利率 2.78%，期限 7 年，在债券存续期每年支付债券利息，到期支付本金。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

| 债券名称 | 发行金额 | 发行利率 | 发行年限 | 应付利息 | 本息合计 |
|--|----------|-------|------|--------|----------|
| 2023 年甘肃省政府棚户区改造专项债券（三期）— 2023 年甘肃省政府专项债券（十四期） | 1,900.00 | 2.78% | 7 | 369.74 | 2,269.74 |

（二）未来拟发行债券及还本付息安排

未来拟发行债券金额为 4,100.00 万元，假设债券票面利率 3.50%，期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期支付本金。债券发行情况及还本付息情况详见下表：

单位：万元

| 计划发行年份 | 发行金额 | 预测发行利率 | 发行年限 | 应付利息 | 本息合计 |
|--------|----------|--------|------|----------|----------|
| 2023 | 1,000.00 | 3.50% | 20 | 700.00 | 1,700.00 |
| 2024 | 3,100.00 | 3.50% | 20 | 2,170.00 | 5,270.00 |
| 合计 | 4,100.00 | — | — | 2,870.00 | 6,970.00 |

三、项目预期收益、现金流入及本息覆盖倍数

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为项目建成后的租赁收入、停车费收入、充电桩收入和物业费收入。我们通过对项目单位提供的《可行性研究报告》和《项目收益与

融资自求平衡方案》中的项目数据进行分析评估，债券存续期内，靖远县2023年城区老旧小区改造项目可实现的项目收入20,504.55万元，项目净收益11,044.48万元。

靖远县2023年城区老旧小区改造项目总投资26,650.27万元，其中本期拟通过调整专项债券筹集资金1,900.00万元，未来拟通过发行专项债券筹集资金4,100.00万元，应付本息之和9,239.74万元。

经测算项目偿债覆盖率为1.20，项目收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数的情况见下表：

单位：万元

| 项目 | 收入 | 成本 | 净收益 | 铺底流动资金 | 可用于偿还债券本息的净现金流 |
|--------------------|-----------|----------|-----------|--------|----------------|
| 靖远县2023年城区老旧小区改造项目 | 20,504.55 | 9,460.07 | 11,044.48 | | 11,044.48 |

续表1

单位：万元

| 项目 | 前期债券本息 | 本期调整债券本息 | 后续债券本息 | 银行借款还本付息 | 其他债务资金还本付息 |
|--------------------|--------|----------|----------|----------|------------|
| 靖远县2023年城区老旧小区改造项目 | | 2,269.74 | 6,970.00 | | |

续表2

单位：万元

| 项目 | 与项目收益相关的其他筹资还本付息 | 本息合计 | 资金留存 | 偿债覆盖倍数 |
|--------------------|------------------|----------|----------|--------|
| 靖远县2023年城区老旧小区改造项目 | | 9,239.74 | 1,875.06 | 1.20 |

四、风险分析

考虑到项目可实现收入是本期所调整债券还本付息的基础，销售价格和销售量的变动会直接影响债券本息的偿还，按预测的销售收入分别下降5%、10%的情况下进行敏感性分析。分析结果详见下表：

| 项目 | 预测的销售收入 | 预测的销售收入下降5% | 预测的销售收入下降10% |
|---------|---------|-------------|--------------|
| 债券偿债覆盖率 | 1.20 | 1.13 | 1.06 |

经分析靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目的债券偿债覆盖率大于 1，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过对项目可实现收入的变动进行敏感性分析，按预测的销售收入下降 10%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1。

总体来看，本次调整债券项目预计收益对其拟调整的债券资金还本付息是可以保障的，但未来项目收益受宏观经济及市场影响较大。若项目预期收益暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，或由政府追加财政资金来满足债券存续期间的还本付息要求。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行政府专项债券的要求，项目可以通过发行政府债券进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的租赁收入、停车费收入、充电桩收入和物业费收入作为债券还本付息的资金来源。通过我们对项目《项目收益与融资自求平衡方案》的分析评价，我们未发现项目收益在债券存续期内出现不能覆盖债券还本付息的情况。

本专项评估报告仅供发行人本期调整 2023 年白银市政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国·兰州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十一月十七日

附件：

项目收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：靖远县住房和城乡建设局

单位性质：机关

单位住所：靖远县北城区科靖路

负责人：唐夫全

（二）项目实施内容

靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目，主要建设内容为：改造总占地面积约为 44.17 万平方米（662.56 亩），改造建筑物建筑面积约为 75.07 万平方米，共涉及 46 个住宅小区 170 栋楼 6157 户。改造内容分为基础、完善、提升 3 类。（一）基础类：1.主体：屋面防水面积约为 14.2 万平方米，外墙涂料面积约为 37.87 万平方米，楼梯间墙面修补及粉刷约为 18.98 万平方米，楼梯间扶手除锈刷漆 15750 米，PVC110 落水管 29753.81 米，单元门 206 个，楼梯间窗户更换 331 个，屋面上人孔盖板更换 29 个。2.配套基础设施：室外场地和道路硬化面积约为 2.75 万平方米，室外场地铺装面积为 2699.83 平方米，散水面积为 844.15 平方米，道牙 2062.30 米，配套垃圾箱 385 个；给排水管道 34260 米，排水管道 53475 米，室外消火栓 61 个；供热管道改造，钢管 76578 米，无规共聚聚丙烯管（热水 PPR 管）90128 米，燃气管道系统改造，镀锌钢管 5166 米，燃气用埋地聚乙烯管 1098.5 米。楼梯间照明（声光控吸顶灯 3835 个，电线约 42354 米），弱电总管线约 13197 米，楼宇对讲系统和监控系统安装（数量见电气专业工程量），更换一台 400kVA 变压器，两台 630 箱变，室外电缆更换 1376 米，更换电缆分线箱 15 台，其它附属设施。（二）完善类：外保温面积约为 24.77 万平方米，门房维修 690.47 平方米，围墙粉刷及维修为 8612.11 平方米，新建铁艺围栏 1266.71 米，花园维修 1687.57 平方米，活动室粉刷 356.60 平方米，健身器材 243 个，道闸系统 14 套，违建拆除为 4706.97 平方米，停车位 1536 个，室外照明灯具 372 个，新能源充电桩 241 个，其它附属设施。（三）提升类：电子广告牌 131 个，超市 8712.24 平方米，粮油菜铺 5731.35 平方米，其它附属设施。

（三）项目建设期限

该项目于 2023 年 8 月开工，预计建设期 11 个月，项目正在建设中。

二、投资估算与资金筹措方式

（一）项目投资估算

靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目，投资总额 26,650.27 万元。建设资金数据取自项目《初设批复》；债券发行费用按债券发行金额 0.10% 测算；建设期利息费用根据项目预计建设期、发行专项债券金额及利率测算。最终投资估算金额是根据筹资方案调整了发行费用 and 建设期利息费用后的结果。具体情况详见下表：

单位：万元

| 区划 | 项目名称 | 建设资金 | 债券发行费用 | 建设期利息 | | | 投资总额 |
|-----|----------------------|-----------|--------|-------|---------|-------------|-----------|
| | | | | 小计 | 其中：债券利息 | 银行借款及其他筹资利息 | |
| 靖远县 | 靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目 | 26,593.35 | 4.10 | 52.82 | 52.82 | | 26,650.27 |

（二）项目筹资方式

靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目，项目筹资总额 26,650.27 万元，筹资方式主要为财政资金和专项债券。具体情况详见下表：

单位：万元

| 区划 | 项目名称 | 财政资金 | 发行专项债 | | | | 筹资总额 |
|-----|----------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | | | 小计 | 其中：已发行债券 | 本期调整债券 | 未来拟发行 | |
| 靖远县 | 靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目 | 20,650.27 | 6,000.00 | | 1,900.00 | 4,100.00 | 26,650.27 |

三、项目收益及现金流入预测

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

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，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求

平衡的专项债券品种。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

本次预测以靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目预期可实现的租赁收入、停车费收入、充电桩收入和物业费收入为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等信息，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测编制依据

- 1、《靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目可行性研究报告》；
- 2、《靖远县发展和改革局关于靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（靖发改发【2023】43 号）；
- 3、《靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目初步设计》；
- 4、《靖远县发展和改革局关于靖远县 2023 年城区老旧小区改造项目初步设计的批复》（靖发改发【2023】139 号）；
- 5、《商铺租赁合同》；
- 6、《靖远县人民政府办公室关于印发〈靖远县城区机动车停放服务收费管理方案〉的通知》（靖政办发【2022】134 号）；
- 7、《白银市发展和改革委员会关于白银市电动汽车充电桩充换电服务收费标准有关事项的通知》（市发改价费【2021】473 号）；
- 8、《靖远县机动车、新能源车辆保有量统计》；
- 9、《关于印发白银市普通住宅前期物业服务收费基准价及浮动幅度和白银区普通住宅前期物业服务收费标准的通知》（市发改价费【2021】300 号）；
- 10、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号）。

（三）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、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、预测期内政府制定的开发计划、筹资计划及可返还政府收益等能够顺利执行。

- 4、项目实际建成后的投资额与估算的投资额无重大变化。
- 5、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 6、销售价格、销售量、运营成本在正常范围内变动不发生重大不利变化。
- 7、预测期内项目可取得的专项收入能够顺利执行。
- 8、预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目在债券存续期内分年度的净收益、还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况如下表：

（1）分年度收入、成本和净收益情况表

单位：万元

| 年度 | 收入 | 成本 | 净收益 |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 以前年度 | | | |
| 第 1 年 | 537.35 | 228.71 | 308.64 |
| 第 2 年 | 966.25 | 456.84 | 509.41 |
| 第 3 年 | 966.25 | 456.84 | 509.41 |
| 第 4 年 | 966.25 | 456.84 | 509.41 |
| 第 5 年 | 966.25 | 456.84 | 509.41 |
| 第 6 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 7 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 8 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 9 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 10 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 11 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 12 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 13 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 14 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 15 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 16 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 17 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 18 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 19 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 第 20 年 | 1,073.48 | 493.60 | 579.88 |
| 合计 | 20,504.55 | 9,460.07 | 11,044.48 |

(2) 分年度还本付息、资金留存和偿债覆盖倍数情况表:

单位: 万元

| 年度 | 资金筹措流入 | | | | | | 投资资金流出 | | | |
|--------|-----------|------|------|----------|----------|------|-----------|--------|------|-------|
| | 财政资金 | 银行借款 | 前期债券 | 本期债券 | 未来债券 | 其他筹资 | 建设支出 | 铺底流动资金 | 发行费用 | 建设期利息 |
| 以前年度 | | | | | | | | | | |
| 第 1 年 | 20,667.77 | | | 1,900.00 | 4,100.00 | | 26,593.35 | | 4.10 | 70.32 |
| 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 | | | | | | | | | | |
| 第 15 年 | | | | | | | | | | |
| 第 16 年 | | | | | | | | | | |
| 第 17 年 | | | | | | | | | | |
| 第 18 年 | | | | | | | | | | |
| 第 19 年 | | | | | | | | | | |
| 第 20 年 | | | | | | | | | | |
| 合计 | 20,667.77 | | | 1,900.00 | 4,100.00 | | 26,593.35 | | 4.10 | 70.32 |

续表

单位：万元

| 年度 | 净收益 | 可用于偿还 债券本息的 净现金流 | 运营期债券还本付息 | | | 运营期项目有息筹资还本付息 | | 与项目收益相 关的其他筹资 还本付息 | 运营期 本息合计 | 资金留存 | 偿债覆盖倍 数 |
|--------|-----------|------------------------|------------|------------|------------|---------------|----------------|--------------------------|-------------|----------|------------|
| | | | 前期债券本 息 | 本期债券本 息 | 后续债券本 息 | 银行借款还 本付息 | 其他债务资金 还本付息 | | | | |
| 以前年度 | | | | | | | | | | | --- |
| 第 1 年 | 308.64 | 308.64 | | | 54.25 | | | | 54.25 | 254.39 | --- |
| 第 2 年 | 509.41 | 509.41 | | 52.82 | 143.50 | | | | 196.32 | 567.48 | --- |
| 第 3 年 | 509.41 | 509.41 | | 52.82 | 143.50 | | | | 196.32 | 880.57 | --- |
| 第 4 年 | 509.41 | 509.41 | | 52.82 | 143.50 | | | | 196.32 | 1,193.66 | --- |
| 第 5 年 | 509.41 | 509.41 | | 52.82 | 143.50 | | | | 196.32 | 1,506.75 | --- |
| 第 6 年 | 579.88 | 579.88 | | 52.82 | 143.50 | | | | 196.32 | 1,890.31 | --- |
| 第 7 年 | 579.88 | 579.88 | | 1,952.82 | 143.50 | | | | 2,096.32 | 373.87 | --- |
| 第 8 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 810.25 | --- |
| 第 9 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 1,246.63 | --- |
| 第 10 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 1,683.01 | --- |
| 第 11 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 2,119.39 | --- |
| 第 12 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 2,555.77 | --- |
| 第 13 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 2,992.15 | --- |
| 第 14 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 3,428.53 | --- |
| 第 15 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 3,864.91 | --- |
| 第 16 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 4,301.29 | --- |
| 第 17 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 4,737.67 | --- |
| 第 18 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 5,174.05 | --- |
| 第 19 年 | 579.88 | 579.88 | | | 143.50 | | | | 143.50 | 5,610.43 | --- |
| 第 20 年 | 579.88 | 579.88 | | | 4,315.25 | | | | 4,315.25 | 1,875.06 | --- |
| 合计 | 11,044.48 | 11,044.48 | | 2,216.92 | 6,952.50 | | | | 9,169.42 | | 1.20 |

*偿债覆盖倍数计算公式：偿债覆盖倍数=（净收益+铺底流动资金）/（债券本息合计+银行借款本息合计+其他债务资金本息合计+与项目收益相关的其他筹资本息合计-建设期利息）

2、项目收益预测的说明

(1) 项目收入预测

项目建成后收入来源主要有租赁收入、停车费收入、充电桩收入和物业费收入。

租赁收入：包括改造后的超市、粮油铺子和电子屏的租赁。其中超市可租赁面积 8,712.84 平方米，粮油铺子可租赁面积 5,731.35 平方米，电子屏 131 个。租赁价格参考靖远县同类型建筑的租赁价格，超市和粮油铺子按照 35 元/平方米/月测算，电子屏按照 1000 元/个/年测算；出租率按照前 5 年 80%，后 15 年 90% 测算。运营期租赁收入合计 10,597.96 万元。

停车费收入：项目改造停车位 1536 个，根据《靖远县人民政府办公室关于印发〈靖远县城区机动车停放服务收费管理方案〉的通知》（靖政办发【2022】134 号）文件，小区内露天停车位包月为 50 元/月。车位包月率按照前 5 年 80%，后 15 年 90% 测算。运营期停车费收入合计 1,575.88 万元。

充电桩收入：项目设置充电桩 241 个，根据《白银市发展和改革委员会关于白银市电动汽车充电桩充换电服务收费标准有关事项的通知》（市发改价费【2021】473 号）文件内，充电服务费按照 0.5 元/度测算。根据靖远县机动车和新能源汽车保有量的统计，预计年充电度数 9000 度。运营期充电桩收入合计 2,169.00 万元。

物业费收入：项目改造建筑面积 75.07 万平方米，改造后由靖远县住房和城乡建设局统一聘请物业公司管理。根据《关于印发白银市普通住宅前期物业服务收费基准价及浮动幅度和白银区普通住宅前期物业服务收费标准的通知》（市发改价费【2021】300 号），物业费按照 0.4 元/平方米/月测算。入住率按照前 5 年 80%，后 15 年 90% 测算。运营期物业费收入合计 6,161.71 万元。

(2) 付现运营成本预测

项目完工后成本主要包括物业成本、燃料动力、工资福利、维修费及其他费用。

物业成本：参考白银市物业公司的平均毛利率，按照物业费收入的 65% 测算。运营期合计 4,005.20 万元。

燃料动力：根据项目水电用量，按照 60 万元/年测算。运营期合计 1,170.00 万元。

工资福利：项目预计用工 8 人，人均工资按照 4 万元/年测算。运营期合计 624.00 万元。

维修费：按照固定资产投资总额的 0.25% 测算，运营期合计 1,170.97 万元。

其他费用：其他不可预见费用按照 10 万元/年测算。

(3) 各项税金预测

项目运营后，租赁收入和停车费收入增值税税率为 9%，充电桩和物业费收入增值税税率为 6%，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育附加费率为 2%。租赁收入中的房屋租赁缴纳房产税，房产税税率为 12%。



统一社会信用代码

91620102MA7302E15T

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 大信会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负责人 李宗义

类型 合伙企业分支机构

成立日期 2019年08月20日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）***
一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；财务咨询；税务服务；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）***

经营场所 甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商会大厦A座12层

登记机关



2023年 06月 30日



会计师事务所分所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
甘肃分所

负责人：李宗义

经营场所：甘肃省兰州市城关区雁园路601号
甘肃省商会大厦A座12层

分所执业证书编号：110101416201

批准执业文号：甘财会〔2019〕33号

批准执业日期：2019年09月18日

证书序号：5001509

说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：甘肃省财政厅

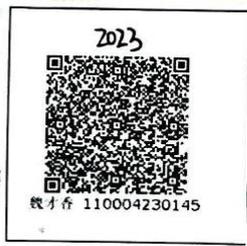
二〇二〇年九月一日

中华人民共和国财政部制

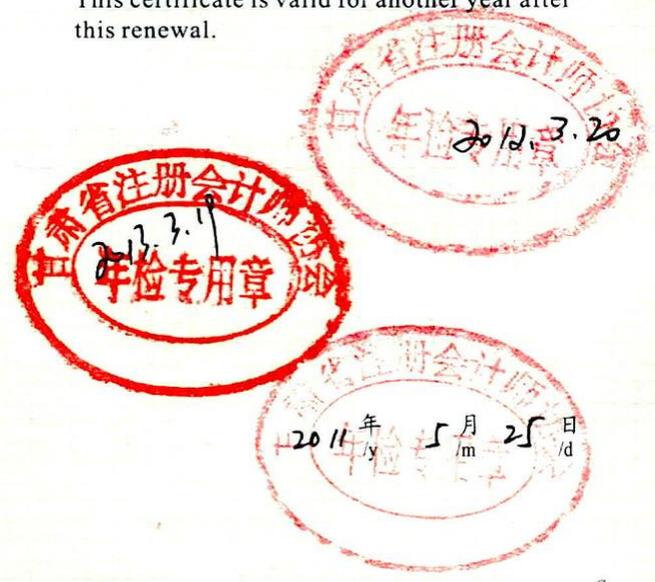
姓名 魏才香
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1977-10-27
 Date of birth
 工作单位 国富浩华会计师事务所甘肃分所
 Working unit
 身份证号码 620103197710272628
 Identity card No.



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: 110004230145
 No. of Certificate
 批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2010 年 11 月 18 日
 Date of Issuance

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

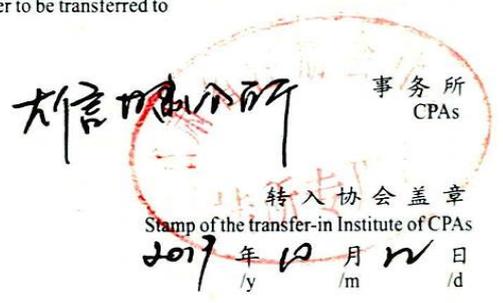
同意调出
 Agree the holder to be transferred from



事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2019 年 10 月 12 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
 2017 年 10 月 12 日

姓名

Full name

彭岗

性别

Sex

男

出生日期

Date of birth

1989-09-01

工作单位

Working unit

大信会计师事务所(特殊普

通合伙)甘肃分所

身份证号码

Identity card No.

620122198909010012



证书编号:
No. of Certificate

110101411130

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

甘肃省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2023年 02月 03日
/y /m /d