

防伪编号: 0282022030064462072
报告文号: 川同浩(2022)字第3-09号
委托单位: 黑水县住房和城乡建设局
被审单位名称: 黑水县住房和城乡建设局
营业执照号码: 11513228008942844P
事务所名称: 四川同浩会计师事务所有限公司
报告日期: 2022-03-12
报备时间: 2022-03-15 11:13
被审单位所在地: 阿坝
签名注册会计师: 钟鹰翔
陈广清



防伪二维码

黑水县住房和城乡建设局

2022年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程收益与融资自求平衡专项债券专项评价报告

事务所名称: 四川同浩会计师事务所有限公司
事务所电话: 028-86944108
传 真: 028-86944108
通 讯 地 址: 成都市高新区天府二街368号绿地之窗2栋7层709室
电 子 邮 件: 465815633@qq.com
事务所网址: 无

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>



四川同浩会计师事务所有限公司

Si Chuan Tong hao Certified Public Accountants Co., Ltd

川同浩（2022）字第 3-09 号

2022 年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程

收益与融资自求平衡专项债券

专项评价报告

黑水县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对“2022 年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券”（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专项评价报告。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》。相关建设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。

经专项审核，我们认为，在相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“2022 年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券”，预期项目收益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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟分两期发行政府专项债券 12,000.00 万元融资，其中：第 1 年拟发行政府专项债券 8,000.00 万元，第 2 年拟发行政府

专项债券 4,000.00 万元。设定债券利率 3.5%, 每期期限为 15 年, 每期末支付利息, 到期偿还本金。专项债券应还本付息情况如下:

专项债券应付本息情况表

金额单位: 人民币万元

行次	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
6	期初本金余额	-	-	8,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
7	本期增加金额	12,000.00	8,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-
8	本期偿还金额	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-
9	期末本金余额	-	8,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
10	年利率	-	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
11	本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12
12	应付利息 (14+15)	6,300.00	280.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
13	本期利息是否资本化	-	是	是	否	否	否	否	否
14	资本化利息	700.00	280.00	420.00	-	-	-	-	-
15	费用化利息	5,600.00	-	-	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
16	应付本息 (8+12)	18,300.00	280.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00

续:

行次	项目	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
6	期初本金余额	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	4,000.00
7	本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	本期偿还金额	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00	4,000.00
9	期末本金余额	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	4,000.00	-
10	年利率	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
11	本期应计利息月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12
12	应付利息 (14+15)	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	140.00
13	本期利息是否资本化	否	否	否	否	否	否	否	否	否
14	资本化利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	费用化利息	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	140.00
16	应付本息 (8+12)	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	8,420.00	4,140.00

二、项目产生的净现金流入

(一) 基本假设条件及依据

(1) 预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生
重大变化;

(2) 预测期内国家税收政策不发生
重大变化;

(3) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对
稳定;

(4) 预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行;

(5) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

(6) 预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

(二) 运营产生的净现金流入

本项目计划建设期为两年，专项债券期限为 15 年。运营期可用于资金平衡相关收益情况如下：

运营期可用于资金平衡相关收益情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
24	现金流入	34,313.25	2,185.86	2,228.06	2,312.62	2,336.40	2,360.18	2,443.06
25	现金流出	12,147.32	655.32	675.54	709.61	723.70	737.90	771.76
26	现金净流入	22,165.92	1,530.54	1,552.52	1,603.01	1,612.70	1,622.28	1,671.31

续：

行次	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
24	现金流入	2,468.03	2,484.60	2,548.74	2,548.74	2,548.74	2,616.07	2,616.07	2,616.07
25	现金流出	786.61	798.69	946.25	1,000.68	1,037.08	1,071.09	1,078.02	1,155.08
26	现金净流入	1,681.42	1,685.91	1,602.49	1,548.06	1,511.66	1,544.99	1,538.06	1,460.99

三、预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目建成后运营产生的政府性专项收入和政府性基金收入的现金流入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，专项债券本息覆盖倍数为 1.26 倍。

专项债券本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
1	本金	12,000.00	-	-	-	-	-	-
2	利息	5,600.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
3	本息合计 (1+2)	17,600.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
4	经营期息前现金净流量	22,165.92	1,530.54	1,552.52	1,603.01	1,612.70	1,622.28	1,671.31
5	本息覆盖倍数 (4÷3)	1.26	-	-	-	-	-	-

续:

行次	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	本金	-	-	-	-	-	-	8,000.00	4,000.00
2	利息	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	140.00
3	本息合计 (1+2)	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	8,420.00	4,140.00
4	经营期息前现金净流量	1,681.42	1,685.91	1,602.49	1,548.06	1,511.66	1,544.99	1,538.06	1,460.99
5	本息覆盖倍数 (4÷3)	-	-	-	-	-	-	-	-

四、资金测算平衡情况

2022 年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券以闲置空间利用收入、停车场收入、物业管理收入、灯箱广告收入、充电桩服务费收入为收益来源。待本项目全部 12,000.00 万元专项债券到期时,在偿还当年到期的专项债券本息后,将仍有 4,565.92 万元的累计现金结余,能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件:项目收益及现金流入评价说明



四川同浩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:



二〇二二年三月十二日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以设计方案、说明及相关技术资料作为投资估算的基础依据，结合项目的建设期、未来项目发展规划和趋势等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制“2022年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券”项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目运营收入及相对应的政府性基金收入；

（六）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（七）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目概况

（一）项目所属领域：城镇老旧小区改造项目，属于具有一定收益的公益性项目。

（二）项目所在地及主要建设内容

1、建设地点：黑水县。

2、主要建设内容

本项目改造范围为黑水县西起谷汝藏寨大桥东至汽车站，南临哈姆湖街道两侧可视面建筑和巷道老旧小区改造及周边配套设施建设，总建筑面积 26.7 万平方米。

根据前期初步设计，改造内容及规模为：拟对黑水县正街改造约 4.3 万平方米，主管网改造 620m，规划停车位 400 个，充电桩 43 个；西街改造约 2.8 万平方米，主管网改造 650m，规划停车位 410 个，充电桩 45 个；南街改造约 5.5 万平方米，主管网改造 1700m，规划停车位 530 个，充电桩 63 个；团结路改造约 3.2 万平方米，主管网改 210m，规划停车位 300 个，充电桩 28 个；长征路改造约 3.5 万平方米，主管网改 500m，规划停车位 360 个，充电桩 37 个；新区大道改造约 3.6 万平方米，主管网 1100m，规划停车位 480 个，充电桩 55 个；胜利路改造约 3.8 万平方米，主管网 2300m，规划停车位 1000 个，充电桩 130 个。设置灯箱广告位 240 个。改造涉及 3500 户，小区内改造包括道路、水、电、天然气工程、安防工程、和公共区域的改造等。小区外主要是小区配套道路改造，包含养老中心、便利店、托幼中心、家政中心、便民医疗中心等公共区域。

四、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算

1、投资估算说明

（1）工程费用

1) 土建工程

根据近期同类工程的造价资料进行测算。

2) 装饰装修工程

根据近期同类工程的造价资料进行测算。

3) 安装工程

根据近期同类工程的造价资料进行测算。

4) 室外工程

根据近期同类工程的造价资料进行测算。

5) 投资估算中均包含拆除费用，地下管线改造部分包含挖填土方量。

(2) 工程建设其它费用

1) 建设用地费用

本项目维修改造项目，无建设用地费用。

2) 技术咨询费用

参考同一地区、同类建设项目已完工竣工决算资料，采用投资指标估算法进行投资估算；

(3) 工程建设其他费用的计取

1) 建设单位管理费：按照财建〔2016〕504号文件；

2) 建设工程监理费：按照发改价格〔2015〕299号，参考发改价格〔2007〕670号计取；

3) 可行性研究费：根据发改价格〔2015〕299号文，参考川价字费〔2000〕35号；

4) 工程勘察费：根据发改价格〔2015〕299号文，参考计价格〔2002〕10号文，按照第一部分费用的0.8%计算

5) 工程设计费：按照发改价格〔2015〕299号，参考国家计价格〔2002〕10号计取；

6) 施工图审查费：按照川发改价格〔2011〕323号，市政基础设计建设施工图审查费按第一部分工程费用的0.16%计取；

7) 招标代理服务费：按照发改价格〔2015〕299号，参考国家计委计价格〔2002〕1980号计取；

8) 场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的0.2%计；

9) 编制工程量清单；参考四川省物价局、建设厅川价发〔2008〕141 号；

10) 审核工程预算（招标控制价或标底）；参考四川省物价局、建设厅川价发〔2008〕141 号；

11) 竣工结算审核；参考四川省物价局、建设厅川价发〔2008〕141 号；

12) 工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3%计；

(4) 基本预备费：按工程费用和工程建设其它费用之和乘以 5%计取。

2、项目总投资

根据项目建设内容和规模以及相关估算标准，本项目总投资额估算为 15,000.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1、资本金筹措：本项目资本金 3,000.00 万元，占总投资 20%，资本金来源于财政性资金，项目资本金按照项目实施进度分年度到位。

2、融资筹措

本项目拟分两期发行政府专项债券 12,000.00 万元融资，其中：第 1 年拟发行政府专项债券 8,000.00 万元，第 2 年拟发行政府专项债券 4,000.00 万元。设定债券利率 3.5%，每期期限为 15 年，每期末支付利息，到期偿还本金。

五、资金平衡

本次评价的“2022 年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券”，预期实现的运营净收益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。主要运营收入、运营成本本项目如下：

(一) 本项目的运营收入主要包括闲置空间利用收入、停车场收入、物业管理收入、灯箱广告收入、充电桩服务费收入。

(二) 本项目的运营成本主要包括停车场维护费用、物业成本费用、其他费用、折旧摊销费、财务费用、税金及附加、企业所得税等。

六、项目预期收益、成本及现金流预测说明

(一) 项目收益预测

本项目在债券存续期内总收入预测为 32,018.90 万元, 详见下表:

债券存续期内总收入预测表

金额单位: 人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
1	一、总收入	32,018.90	2,043.13	2,081.84	2,159.75	2,181.57	2,203.38	2,279.77
2	(一) 经营收入	32,018.90	2,043.13	2,081.84	2,159.75	2,181.57	2,203.38	2,279.77
3	1、闲置空间利用收入	3,699.28	173.72	188.20	202.68	217.16	231.63	258.42
4	1) 养老中心租赁收入	984.60	46.24	50.09	53.94	57.80	61.65	68.78
5	2) 便利店租赁收入	421.97	19.82	21.47	23.12	24.77	26.42	29.48
6	3) 托幼中心租赁收入	1,265.91	59.45	64.40	69.36	74.31	79.27	88.43
7	4) 家政中心租赁收入	421.97	19.82	21.47	23.12	24.77	26.42	29.48
8	5) 便民医疗中心收入	604.83	28.40	30.77	33.14	35.50	37.87	42.25
9	2、停车场收入	8,741.34	497.74	521.97	573.51	580.85	588.19	625.31
10	3、物业管理收入	3,703.19	237.74	237.74	249.62	249.62	249.62	262.10
10	4、灯箱广告收入	380.38	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
11	5、充电桩服务费	15,494.71	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76

续:

行次	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	一、总收入	2,302.68	2,317.88	2,377.07	2,377.07	2,377.07	2,439.23	2,439.23	2,439.23
2	(一) 经营收入	2,302.68	2,317.88	2,377.07	2,377.07	2,377.07	2,439.23	2,439.23	2,439.23
3	1、闲置空间利用收入	273.62	288.82	303.26	303.26	303.26	318.42	318.42	318.42
4	1) 养老中心租赁收入	72.83	76.87	80.72	80.72	80.72	84.75	84.75	84.75
5	2) 便利店租赁收入	31.21	32.94	34.59	34.59	34.59	36.32	36.32	36.32
6	3) 托幼中心租赁收入	93.63	98.83	103.78	103.78	103.78	108.97	108.97	108.97
7	4) 家政中心租赁收入	31.21	32.94	34.59	34.59	34.59	36.32	36.32	36.32
8	5) 便民医疗中心收入	44.74	47.22	49.58	49.58	49.58	52.06	52.06	52.06
9	2、停车场收入	633.02	633.02	664.67	664.67	664.67	697.90	697.90	697.90
10	3、物业管理收入	262.10	262.10	275.21	275.21	275.21	288.97	288.97	288.97
10	4、灯箱广告收入	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
11	5、充电桩服务费	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76

1、闲置空间利用收入

闲置空年间利用收入(万元)=养老中心租赁收入(万元)+托幼中心租赁收入(万元)+家政中心租赁收入(万元)+便利店租赁收入(万元)+便民医疗中心租赁收入(万元)

养老中心租赁收入（万元）=养老中心面积（m²）*当年出租率（%）*租赁均价（元/m²/月）

托幼中心租赁收入（万元）=托幼中心面积（m²）*当年出租率（%）*租赁均价（元/m²/月）

家政中心租赁收入（万元）=家政中心面积（m²）*当年出租率（%）*租赁均价（元/m²/月）

便利店租赁收入（万元）=便利店面积（m²）*当年出租率（%）*租赁均价（元/m²/月）

便民医疗中心租赁收入（万元）=便民医疗中心面积（m²）*当年出租率（%）*租赁均价（元/m²/月）

本项目可利用闲置空间大，根据不同的需求，在老旧小区布局不同的生活业态，满足居民不同需求，7个片区共改建成养老中心 3500 平方米、托幼中心 4500 平米、家政中心 1500 平方米、便利店 1500 平方米、便民医疗中心 2150 平方米等其他商业设施用房，共 13150 平方米。建成后，将采用租赁的方式出租给专业的养老机构、托幼机构、医疗机构等，也可引入健身房等便民设施项目。

租赁价格考虑到公益性，参考市场商业租赁价格的基础上下浮。市场价格依据黑水县及周边县城网络查询数据最低为 0.83 元/m²/天，即 24.9 元/m²/月。为提升本项目租赁价格预估值对的可靠性和客观性，保守预估闲置空间再利用按租金 20 元/m²/月进行租赁，考虑到物价涨价以及通货膨胀等客观因素，保守预估租金价格在运营期每 3 年增长 5% 上涨。

招商情况据业主介绍小区调研会情况非常顺利，但测算时谨慎态度，预计租用率第一年按照 60%，逐年递增 5%，到第 10 年后保持 95%。

2、停车位收入

停车场收入（万元）=长租停车位收入（万元）+短租停车位收入（万元）

长租停车位收入（万元）=长租车位数量（个）*长租单价（元/个/月）*租用率（%）*出租月数

短租停车位收入（万元）=日间停车收入（万元）+晚间停车收入（万元）

日间停车收入（万元）=临时停车位总数量（个）*日间数（天）*日间收费（元/次）*日间停车周转率（%）

晚间停车收入（万元）=临时停车位总数量（个）*晚间数（天）*晚间收费（元/次）*晚间停车周转率（%）

根据项目初设，项目规划改造停车位及充电桩如下：

序号	街道	停车位（个）	充电桩（个）
1	正街	400	43
2	西街	410	45
3	南街	530	62
4	团结路	300	28
5	长征路	360	37
6	新区大道	480	55
7	胜利路	1000	130
8	共计	3480	400

基于小区自住居民多，考虑其中 60%即 2088 个用于长租；同时考虑城市小区通常承担一部分社会车辆临停的重任，考虑 40%即 1392 个用于临时停车，且本项目建成后，临时停车位可以解决一部分小区旁边及游客紧张的车位需求。

长租停车位单价及使用率：

为提升本项目停车场长租租金预估值的可靠性和客观性，故保守预估长租部分按照 150 元/月计算；老旧小区大多车位紧张，按调研情况车位出租位依然紧俏，但测算时谨慎考虑租用率运营期第一年按 70%计算，运营期每年增长 5%，直至使用率为 80%。

临停收费单价及使用率：

根据市场调查及参考当地停车场收费，2 小时内收费 3 元，超过 2 小时的每小时收费 1 元，夜间停车一般 10-14 小时 夜间黑水县商业区停车场平均收费在 11-15 元/车左右。

临时停车位分为日间和晚间，为提升本项目日间收费单价和晚间收费单价的可靠性和客观性，保守预估日间收费 3 元/天，晚间收费 10 元/晚。

“十三五”期间，黑水县旅游人次达 742 万余人次，黑水县游客日益增多，但测算时谨慎考虑日间车辆综合使用率 50%，运营期每年增长 5%，直至使用率为 80%。夜间车辆综合使用率 40%。

3、物业管理收入

物业管理收入（万元）=户数（户）*物业费（元/户/月）

本项目建成后将成立物业管理中心，对老旧小区进行日常的管理。

考虑到本项目改造涉及 19 个老旧小区，涉及户数住户 3500 户，合计改造建筑面积为 26.7 万平方米，故本项目改造每户平均建筑面积为 76.28 平方米，一般物业是按面积收费，约 1.1 元/m²/月，约 80 元户/月。为提升本项目物业费预估值的客观性和公益性，本项目物业费预估按户收费，保守预估本项目物业费为 60 元/户/月，考虑到物价上涨以及通货膨胀等客观因素，保守预估物业费运营期每 3 年增长 5%。

4、灯箱广告收入

为避免形成广告林等负面形象，本项目沿小区外道路的双侧摆放广告位及停车点位、公交站台、路灯灯杆等处设置广告位，每 300 米一个，共计 240 个。

为提升本项目路灯广告牌租金预估值的可靠性和客观性，保守预估路灯广告牌租金价格为 100 元/块/月（即年租金 1200 元/年），考

虑到物价上涨和通货膨胀等客观因素，租金价格保守预估每 3 年增长 5%。

5、充电桩服务费

充电桩服务费收入（万元）=充电桩个数（个）*充电桩功耗（千瓦时/天）*365 天*充电桩使用率（%）*充电桩服务管理费单价（元/千瓦时）

充电桩年用电量=充电桩充电功率（千瓦时/天）×365×充电桩使用率

年度电力销售收入为代收代付电费，不计入本项目收入及成本。

根据四川省电动汽车充电基础设施建设运营暂行管理办法，本项目设计 400 个充电桩。

充电桩服务管理费单价：参考黑水县 100 公里内的新树汶川充电站，充电单价分时段收费，充电单价 1.19 元/kwh-1.81 元/kwh，其中服务费 0.6 元/kwh-0.8 元/kwh。本着谨慎及公益性原则，将充电桩服务管理费定为 0.58 元/kwh。

充电桩功耗：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 136.8kwh/天，快充充电桩充电功率约为 1368-3648kwh/天，此处作保守估算充电桩充电功率取 475kwh/天。

充电桩使用率估算说明：本着谨慎性及收益可实现性原则，本项目充电桩综合使用率按照 35%进行测算。

（二）项目成本预测

本项目的成本为总成本及所得税费用，其中总成本包括经营成本、税金及附加、折旧摊销费、财务费用，经营成本主要为停车场维护费用、物业成本费用、其他费用。各项成本预测说明如下：

1、经营成本

(1) 停车场维护费用

本次预计本项目维护费用主要包括停车场维护，预计按照本项目停车费收入 10%计提本项目停车场维护费用。

(2) 物业管理人工成本

本项目建成后，实行统一的物业管理，预计聘请所在小区的居民作为物业管理人员约 72 人，负责日常的管理、清洁等，运营期第一年物业管理人均年薪待遇为 4300 元/月。工资年均增长率 2%。

(3) 其他费用

本次预计本项目其他费用主要包括电梯、充电桩维护费、广告牌管理费用以及一些没有考虑到的零星成本。预计按照本项目总收入的 5%计提其他费用。

2、税金及附加

(1) 城市维护建设税：税率为 5%；

(2) 教育费附加：税率为 3%；

(3) 地方教育费附加：税率为 2%；

3、折旧摊销费

本项目的固定资产采用直线法计提每年的折旧（摊销）额。其中固定资产折旧年限建筑按 20 年计算，设备按 10 年计算，残值率均为 5%。

4、财务费用

本项目财务费用为债券利息。建设期利息计入建设总投资额；营运期利息计入经营损益。

综上所述，本项目在债券存续期内总成本预测为 23,603.39 万元，详见下表：

债券存续期内总成本预测表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
1	二、总成本	23,603.39	1,645.51	1,659.01	1,677.28	1,688.58	1,700.03	1,718.78
2	(一) 经营成本	8,396.38	522.64	534.40	550.94	560.50	570.21	585.74
3	1、停车场维护费用	843.19	48.01	50.35	55.32	56.03	56.74	60.32
4	2、物业成本费用	5,934.64	371.52	378.95	386.53	394.26	402.15	410.19
5	3、其他费用	1,618.55	103.11	105.10	109.09	110.21	111.33	115.24
6	(二) 税金及附加	534.50	20.85	22.58	24.32	26.06	27.80	31.01
7	(三) 折旧摊销费	9,072.52	682.03	682.03	682.03	682.03	682.03	682.03
8	(四) 财务费用	5,600.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00

续：

行次	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	二、总成本	1,730.73	1,741.70	1,769.20	1,782.37	1,672.29	1,690.00	1,699.24	1,428.67
2	(一) 经营成本	595.87	605.02	619.63	628.34	637.22	652.66	661.90	671.32
3	1、停车场维护费用	61.06	61.06	64.11	64.11	64.11	67.32	67.32	67.32
4	2、物业成本费用	418.39	426.76	435.29	444.00	452.88	461.94	471.18	480.60
5	3、其他费用	116.42	117.20	120.22	120.22	120.22	123.40	123.40	123.40
6	(二) 税金及附加	32.83	34.66	47.55	52.00	52.00	54.28	54.28	54.28
7	(三) 折旧摊销费	682.03	682.03	682.03	682.03	563.07	563.07	563.07	563.07
8	(四) 财务费用	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	140.00

5、所得税费用

企业所得税税率为 25%

(三) 运营净利润的测算。

本项目截止全部专项债券到期时总收入合计 32,018.90 万元，总成本合计 23,603.39 万元，所得税费用合计 2,103.88 万元，运营期税后净利润=总收入-总成本-所得税费用= 6,311.63 万元，详见下表：

债券存续期内项目损益表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
1	一、总收入	32,018.90	2,043.13	2,081.84	2,159.75	2,181.57	2,203.38	2,279.77
2	(一) 经营收入	32,018.90	2,043.13	2,081.84	2,159.75	2,181.57	2,203.38	2,279.77
3	1、闲置空间利用收入	3,699.28	173.72	188.20	202.68	217.16	231.63	258.42
4	1) 养老中心租赁收入	984.60	46.24	50.09	53.94	57.80	61.65	68.78
5	2) 便利店租赁收入	421.97	19.82	21.47	23.12	24.77	26.42	29.48
6	3) 托幼中心租赁收入	1,265.91	59.45	64.40	69.36	74.31	79.27	88.43
7	4) 家政中心租赁收入	421.97	19.82	21.47	23.12	24.77	26.42	29.48
8	5) 便民医疗中心收入	604.83	28.40	30.77	33.14	35.50	37.87	42.25
9	2、停车场收入	8,741.34	497.74	521.97	573.51	580.85	588.19	625.31
10	3、物业管理收入	3,703.19	237.74	237.74	249.62	249.62	249.62	262.10
10	4、灯箱广告收入	380.38	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
11	5、充电桩服务费	15,494.71	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76
11	二、总成本	23,603.39	1,645.51	1,659.01	1,677.28	1,688.58	1,700.03	1,718.78
12	(一) 经营成本	8,396.38	522.64	534.40	550.94	560.50	570.21	585.74
13	1、停车场维护费用	843.19	48.01	50.35	55.32	56.03	56.74	60.32
14	2、物业成本费用	5,934.64	371.52	378.95	386.53	394.26	402.15	410.19
15	3、其他费用	1,618.55	103.11	105.10	109.09	110.21	111.33	115.24
16	(二) 税金及附加	534.50	20.85	22.58	24.32	26.06	27.80	31.01
17	(三) 折旧摊销费	9,072.52	682.03	682.03	682.03	682.03	682.03	682.03
18	(四) 财务费用	5,600.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
20	三、利润总额 (1-16)	8,415.50	397.62	422.83	482.46	492.98	503.35	560.99
21	四、所得税费用	2,103.88	99.41	105.71	120.62	123.25	125.84	140.25
22	五、净利润 (33-34)	6,311.63	298.22	317.13	361.85	369.74	377.51	420.74
23	六、息前税后净经营利润	22,165.92	1,530.54	1,552.52	1,603.01	1,612.70	1,622.28	1,671.31

续:

行次	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
1	一、总收入	2,302.68	2,317.88	2,377.07	2,377.07	2,377.07	2,439.23	2,439.23	2,439.23
2	(一) 经营收入	2,302.68	2,317.88	2,377.07	2,377.07	2,377.07	2,439.23	2,439.23	2,439.23
3	1、闲置空间利用收入	273.62	288.82	303.26	303.26	303.26	318.42	318.42	318.42
4	1) 养老中心租赁收入	72.83	76.87	80.72	80.72	80.72	84.75	84.75	84.75
5	2) 便利店租赁收入	31.21	32.94	34.59	34.59	34.59	36.32	36.32	36.32
6	3) 托幼中心租赁收入	93.63	98.83	103.78	103.78	103.78	108.97	108.97	108.97
7	4) 家政中心租赁收入	31.21	32.94	34.59	34.59	34.59	36.32	36.32	36.32
8	5) 便民医疗中心收入	44.74	47.22	49.58	49.58	49.58	52.06	52.06	52.06
9	2、停车场收入	633.02	633.02	664.67	664.67	664.67	697.90	697.90	697.90
10	3、物业管理收入	262.10	262.10	275.21	275.21	275.21	288.97	288.97	288.97
10	4、灯箱广告收入	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
11	5、充电桩服务费	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76
11	二、总成本	1,730.73	1,741.70	1,769.20	1,782.37	1,672.29	1,690.00	1,699.24	1,428.67
12	(一) 经营成本	595.87	605.02	619.63	628.34	637.22	652.66	661.90	671.32
13	1、停车场维护费用	61.06	61.06	64.11	64.11	64.11	67.32	67.32	67.32
14	2、物业成本费用	418.39	426.76	435.29	444.00	452.88	461.94	471.18	480.60
15	3、其他费用	116.42	117.20	120.22	120.22	120.22	123.40	123.40	123.40
16	(二) 税金及附加	32.83	34.66	47.55	52.00	52.00	54.28	54.28	54.28
17	(三) 折旧摊销费	682.03	682.03	682.03	682.03	563.07	563.07	563.07	563.07
18	(四) 财务费用	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	140.00
20	三、利润总额 (1-16)	571.95	576.17	607.87	594.71	704.79	749.23	739.99	1,010.57
21	四、所得税费用	142.99	144.04	151.97	148.68	176.20	187.31	185.00	252.64
22	五、净利润 (33-34)	428.96	432.13	455.90	446.03	528.59	561.92	554.99	757.92
23	六、息前税后净经营利润	1,681.42	1,685.91	1,602.49	1,548.06	1,511.66	1,544.99	1,538.06	1,460.99

(四) 还本付息测算

根据测算, 截止全部专项债券到期时运营期现金净流量合计为 22, 165. 92 万元。运营期应付本息和为 17, 600. 00 万元。

则专项债券本息覆盖倍数= 1. 26。

经上述测算, 本次评价的“2022 年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券”, 预期实现的运营净收益能够合理保障偿还融资本金和利息, 对运营期应付专项债券本息的覆盖倍数为 1. 26 倍。能够实现项目收益和融资自求平衡。

七、资金测算平衡情况

2022 年黑水县老旧小区改造及配套基础设施建设工程专项债券以闲置空间利用收入、停车场收入、物业管理收入、灯箱广告收入、充电桩服务费收入为收益来源。待本项目全部 12, 000. 00 万元专项债券到期时, 在偿还当年到期的专项债券本息后, 将仍有 4, 565. 92 万元的累计现金结余, 能够实现项目收益和融资自求平衡。项目资金测算平衡情况如下表所示:

资金测算平衡情况表

金额单位：人民币万元

行次	项目	合计	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	第15年	第16年
1	经营活动产生的现金流量	22,165.92	-	-	1,530.54	1,552.52	1,603.01	1,612.70	1,622.28	1,671.31	1,681.42	1,685.91	1,602.49	1,548.06	1,511.66	1,541.99	1,538.06	1,460.99
2	一、经营活动产生的现金流入	34,313.25	-	-	2,185.86	2,228.06	2,312.62	2,336.40	2,360.18	2,443.06	2,468.03	2,484.60	2,548.74	2,548.74	2,548.74	2,616.07	2,616.07	2,616.07
3	(一) 经营收入	32,018.90	-	-	2,043.13	2,081.84	2,159.75	2,181.57	2,203.38	2,279.77	2,302.68	2,317.88	2,377.07	2,377.07	2,377.07	2,439.23	2,439.23	2,439.23
4	1、闲置空间利用收入	3,699.28	-	-	173.72	188.20	202.68	217.16	231.63	258.42	273.62	288.82	303.26	303.26	303.26	318.42	318.42	318.42
5	1) 养老中心租赁收入	984.60	-	-	46.24	50.09	53.94	57.80	61.65	68.78	72.83	76.87	80.72	80.72	80.72	84.75	84.75	84.75
6	2) 便利店租赁收入	421.97	-	-	19.82	21.47	23.12	24.77	26.42	29.48	31.21	32.94	34.59	34.59	34.59	36.32	36.32	36.32
7	3) 托幼中心租赁收入	1,265.91	-	-	59.45	64.40	69.36	74.31	79.27	88.43	93.63	98.83	103.78	103.78	103.78	108.97	108.97	108.97
8	4) 家政中心租赁收入	421.97	-	-	19.82	21.47	23.12	24.77	26.42	29.48	31.21	32.94	34.59	34.59	34.59	36.32	36.32	36.32
9	5) 便民医疗中心收入	604.83	-	-	28.40	30.77	33.14	35.50	37.87	42.25	44.74	47.22	49.58	49.58	49.58	52.06	52.06	52.06
10	2、停车场收入	8,741.34	-	-	497.74	521.97	573.51	580.85	588.19	625.31	633.02	633.02	664.67	664.67	664.67	697.90	697.90	697.90
11	3、物业管理收入	3,703.19	-	-	237.74	237.74	249.62	249.62	249.62	262.10	262.10	262.10	275.21	275.21	275.21	288.97	288.97	288.97
11	4、灯箱广告收入	380.38	-	-	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
12	5、充电桩服务费	15,494.71	-	-	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76	1,106.76
12	(二) 收到的税费	2,294.35	-	-	142.73	146.22	152.87	154.83	156.80	163.30	165.36	166.73	171.66	171.66	171.66	176.84	176.84	176.84
13	1、增值税	2,294.35	-	-	142.73	146.22	152.87	154.83	156.80	163.30	165.36	166.73	171.66	171.66	171.66	176.84	176.84	176.84
14	二、经营活动产生的现金流出	12,147.32	-	-	655.32	675.54	709.61	723.70	737.90	771.76	786.61	798.69	946.25	1,000.68	1,037.08	1,071.09	1,078.02	1,155.08
15	(一) 经营成本	8,396.38	-	-	522.64	534.40	550.94	560.50	570.21	585.74	595.87	605.02	619.63	628.34	637.22	652.66	661.90	671.32
16	1、停车场维护费用	843.19	-	-	48.01	50.35	55.32	56.03	56.74	60.32	61.06	61.06	64.11	64.11	64.11	67.32	67.32	67.32
17	2、物业成本费用	5,934.64	-	-	371.52	378.95	396.53	394.26	402.15	410.19	418.39	426.76	435.29	444.00	452.88	461.94	471.18	480.60
18	3、其他费用	1,618.55	-	-	103.11	105.10	109.09	110.21	111.33	115.24	116.42	117.20	120.22	120.22	120.22	123.40	123.40	123.40
19	(二) 支付的各项税费	3,750.95	-	-	132.68	141.14	158.67	163.20	167.69	186.01	190.74	193.67	326.61	372.34	399.86	418.43	416.12	483.76
20	1、增值税	1,112.57	-	-	12.43	12.85	13.74	13.90	14.06	14.76	14.92	14.97	127.10	171.66	171.66	176.84	176.84	176.84
21	2、税金及附加	534.50	-	-	20.85	22.58	24.32	26.06	27.80	31.01	32.83	34.66	47.55	52.00	52.00	54.28	54.28	54.28
22	3、企业所得税	2,103.88	-	-	99.41	105.71	120.62	123.25	125.84	140.25	142.99	144.04	151.97	148.68	176.20	187.31	185.00	252.64
23	投资活动产生的现金流量	-14,288.00	-9,712.00	-4,576.00	-	-	-	-	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-8,420.00	-4,140.00
24	一、投资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	二、投资活动产生的现金流出	14,288.00	9,712.00	4,576.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	(一) 建设投资	14,288.00	9,712.00	4,576.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	(二) 流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	融资活动产生的现金流量	-3,312.00	9,712.00	4,576.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-8,420.00	-4,140.00
29	一、融资活动产生的现金流入	15,000.00	10,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	(一) 项目资本金流入	3,000.00	2,000.00	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	(二) 发行债券融资流入	12,000.00	8,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	二、融资活动产生的现金流出	18,312.00	288.00	424.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	8,420.00	4,140.00
33	(一) 偿还专项债券本金	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	(二) 支付专项债券利息	6,300.00	280.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	8,000.00	4,000.00
35	(三) 支付专项债券发行费	12.00	8.00	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	四、期末现金增加 (1+36-41)	4,555.92	-	-	1,110.54	1,132.52	1,183.01	1,192.70	1,202.28	1,251.31	1,261.42	1,265.91	1,182.49	1,128.06	1,091.66	1,124.99	-6,881.94	-2,679.01
37	五、累计盈余资金	-	-	-	1,110.54	2,243.06	3,426.07	4,618.77	5,821.05	7,072.36	8,333.78	9,599.69	10,782.18	11,910.24	13,001.89	14,126.88	7,244.93	4,565.92



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9151000068993382X3

名称 四川同浩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)
住所 成都市青羊区文武路42号新时代广场22楼D座
法定代表人 钟鹰翔
注册资本 壹佰万元人民币
成立日期 2009年06月30日
营业期限 2009年06月30日至长期
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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。



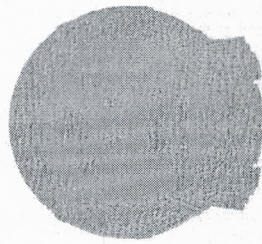
请于每年1月1日至6月30日年报。
公司出资、股权变更、企业行政许可、企业行政处罚等信息产生后应在20个工作日内公示。

登记机关



2016年06月03日

(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)



名称:四川同浩会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:钟鹰翔

经营场所:成都市青羊区文武路42号新时代广场22楼D座

组织形式:有限责任

执业证书编号:51010218

批准执业文号:川财审批(2009)34号

批准执业日期:2009年07月03日

证书序号:0007793

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

二〇〇八年五月二十四日

中华人民共和国财政部制




姓名: 钟成刚

性别: 男

出生日期: 1963-10-11

工作单位: 四川公诚信会计师事务所有限公司

身份证号码: 511022196310110018



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川公诚信 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2006年2月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川中和 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2006年2月20日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川中和 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007年11月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川公诚信 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007年11月1日

证书编号: 510100393069

批准注册协会: 四川省

发证日期: 2003年10月21日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川中和 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009年5月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川中和 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009年5月27日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2012-3-31

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

2008-4-25

2008年12月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2012-3-31

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

2008-3-3

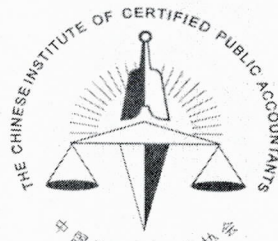
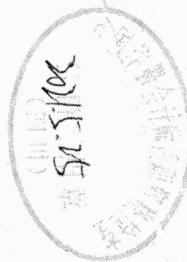
2005年12月31日

2018.3.31
年度检验登记
Annual Renewal Registration
(四川)

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



2010 年 2 月 4 日



姓名	陈广清
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1968-03-29
Date of birth	
工作单位	四川蜀晖会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	513021680329577
Identity card 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: 511602912601
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

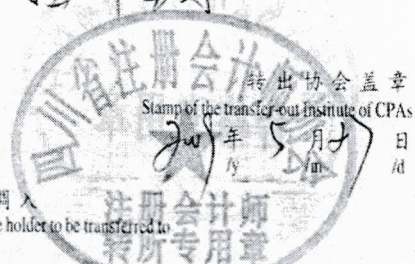
发证日期: 1999 年 10 月 21 日
Date of Issuance

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

四川蜀晖

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

