

防伪编号: 0282021010010243681
报告文号: 川荣会咨询【2021】8号
委托单位: 平昌县建设投资开发有限公司
被审单位名称: 平昌县建设投资开发有限公司
营业执照号码: 91511923MA62D0NX71
事务所名称: 四川荣盛会计师事务所有限公司
报告日期: 2021-01-07
报备时间: 2021-01-07 09:14
被审单位所在地: 巴中
签名注册会计师: 谭孝慈
黄语利



防伪二维码

平昌县建设投资开发有限公司

平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目收益与融资 自求平衡专项债券情况的财务评价报告

事务所名称: 四川荣盛会计师事务所有限公司
事务所电话: 028-86785098
传 真: 028-86785098
通 讯 地 址: 成都市青羊区太升南路45号
电 子 邮 件: wodeai300@126.com
事务所网址:

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, 报告的法律责任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>

四川荣盛会计师事务所有限公司

SICHUAN RONGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

川荣会咨询【2021】第8号

专项财务评价报告

平昌县建设投资开发有限公司：

我们接受委托，对平昌县建设投资开发有限公司实施的“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”收益与融资自求平衡专项债券情况提供财务评价咨询服务，并出具专项报告。

在编制财务评价报告时我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息审核》的有关规定。平昌县建设投资开发有限公司管理层对该项目预测收益及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”财务评估咨询说明书披露。

编制财务评价报告目的是为了评价预测收益与融资自求平衡情况。由于在编制报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒报告信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目预测收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

即使在推测假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

一、财务评价声明

本报告中的评价仅供委托方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论仅基于下列事项：

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
2. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和

有效的；

3. 我们假设“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”已经获得停车位收入、充电桩收入、物业管理收入、生活垃圾清理费收入、广告收入、便民服务用房出租收入、新建供水管网分成收入等审批，未来收入在正常范围内变动，本项目估算收入的相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”《实施方案》中拟定的收入计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

4. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

5. 在本报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知平昌县建设投资开发有限公司等单位对此报告中所做分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

6. 本报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保。

二、财务评价报告的使用

本报告以平昌县住房和城乡建设局、平昌县建设投资开发有限公司提供的“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”《实施方案》等资料为基础编制的，仅供委托方本次申请“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”专项债券参考使用，不得用作其他任何目的。

三、敏感性（压力测试）分析

根据平昌县建设投资开发有限公司“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”收益与融资自求平衡的敏感性（压力测试）分析结果，当运营收入、付现运营成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有较好的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅营业收入比预期下降 10% 时，可用于还本付息的资金为 11,641.14 万元，收益覆盖本息倍数为 1.14，利息保障倍数

为 3.34。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅付现运营成本比预期上升 10%时，可用于还本付息的资金为 13,013.91 万元，收益覆盖本息倍数为 1.28，利息保障倍数为 3.74。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅发债利率比预期上升 10%时，可用于还本付息的资金为 13,727.61 万元，收益覆盖本息倍数为 1.30，利息保障倍数为 3.94。

总体而言，本项目预计营业收入对其拟使用的资金保障程度较高；但受收入等相关因素影响，若相关收入暂时难以按原计划全额实现，导致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周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、财务评价结论

我们认为，“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，发行债券金额基本能满足本项目资金需求，并将收入所对应的现金流作为还本付息的资金来源，预估收益覆盖本息倍数为 1.35 倍；本项目不融资资本金 6 600.00 万元，2021 年计划发行债券 6700.00 万元，债券发行存续期限 15 年，本金和利息支付安排合理，基本能实现项目收益和融资自求平衡。

附件：“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”财务评估咨询说明书。

四川荣盛会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

中国注册会计师
谭孝慈
510401451587

中国注册会计师：

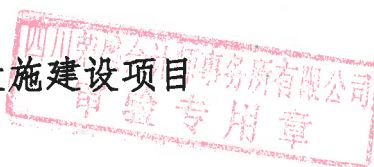
中国注册会计师
黄语利
510401451588

二〇二一年一月七日

附件：

平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目

财务评估咨询说明书



一、项目概述

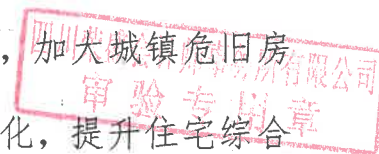
(一) 省市总体规划及行业专项规划概况

1、四川省国民经济总体规划概况

根据《四川省国民经济和社会发展“十三五”年规划纲要》，推进以人为核心的城镇化，建设幸福美丽新农村，深入实施统筹城乡综合配套改革，走符合四川实际的“形态适宜、产城融合、城乡一体、集约高效”的新型城镇化道路。

逐步推进现代化城市建设。转变城市发展方式，提高城市治理能力，着力解决城市病等突出问题，推进“创新、绿色、智慧、人文”城市建设，打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市。科学规划城市空间布局，控制城市开发强度，合理划定城市开发边界，统筹老旧城区改造和城市新区建设，促进具备条件的开发区向城市功能区转型，提高城市规划建设水平和空间利用效率。加强城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控，留住城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。加强城市管理数字化平台建设和功能整合，建设综合性城市管理数据库，开展国家智慧城市试点。加强地下综合管廊、停车场、城市绿地等建设，积极开展海绵城市试点，防治城市内涝，提高城市综合承载能力。以满足新市民住房需求为重点，深化城镇住房制度改革，建立购租并举

的住房制度，继续推进“百万安居工程建设行动”，加大城镇危旧房和棚户区、老旧小区改造力度。加快住宅产业现代化，提升住宅综合品质。促进房地产市场平稳发展，推进建筑业发展方式转变。推进国家新型城镇化综合试点和中小城市综合改革试点。



2、巴中市国民经济总体规划概况

《巴中市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》提出加快建设平昌、南江、通江3个副中心城市，强化发展定位，优化空间布局，改善发展条件，提高要素集聚、产业集聚、人口集聚规模和水平。突出县域特色优势，推动错位发展、特色发展。优化生产力布局，加强产业分工协作，引导劳动密集型、资源加工型产业向副中心城市集聚。大力扶持县域民营经济发展。加强市政公用设施和公共服务设施建设，完善城市基础网络和城乡链接纽带，提升县城综合承载力。

坚持产村相融、成片推进，大力实施业兴、家富、人和、村美的巴山新居工程，打造一批聚集力强、带动力大、特色鲜明的中心村，农村聚居度达到50%以上。全面实施扶贫解困、产业提升、旧村改造、环境整治和文化遗产“五大行动”，加强农村路、水、电、气、信、邮等基础设施建设，持续改善农村生态环境和人居环境。

3、行业专项规划

《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）中表示要加快城镇棚户区、城中村和危房改造。围绕实现约1亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，推动棚户区改造与名城保护、

城市更新相结合，加快推进城市棚户区 and 城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房（包括无上下水、北方地区无供热设施等的住房）改造，将棚户区改造政策支持范围扩大到全国重点镇。加强棚户区改造工程质量监督，严格实施质量责任终身追究制度。

《国务院关于印发“十三五”推进基本公共服务均等化规划的通知》（国发〔2017〕9号）提出城镇棚户区住房改造。围绕实现约1亿人居住的城镇棚户区、城中村和危房改造目标，实施棚户区改造行动计划和城镇旧房改造工程，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）提到城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板

行动的意见》（建科规〔2020〕7号）中提到结合城镇老旧小区改造等城市更新改造工作，通过补建、购置、置换、租赁、改造等方式，因地制宜补齐既有居住社区建设短板。优先实施排水防涝设施建设、雨污水管网混错接改造。充分利用居住社区内空地、荒地及拆除违法建设腾空土地等配建设施，增加公共活动空间。统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设基本公共服务设施和便民商业服务设施。要区分轻重缓急，优先在居住社区内配建居民最需要的设施。推进相邻居住社区及周边地区统筹建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。加强居住社区无障碍环境建设和改造，为居民出行、生活提供便利。

《巴中市城市总体规划（2006-2020）》要求，疏解旧城功能，降低人口密度，完善基础设施和社会服务设施，提高旧城防灾抗灾能力，提升城市风貌，改善人居环境，增加旧城经济活力，使旧城成为生态环境良好、交通须畅方便、居住条件得到明显改善的现代化城市区，有计划、有步骤疏解旧城人口，严格控制旧城建设容量，降低建筑密度作为旧城改造的重点，建设城市基础设施环境，根据旧城区建设现状及主要问题，结合城市发展建设目标，对旧城区实施“内涵改造”，以改善旧城环境、提高旧城抗灾能力、完善对外交通设施为目的，加强危旧房改造，积极搬迁与需疏解到新区的企事业单位，配套更新必要的文化体育等公共服务设施，加快污水、垃圾处理和环境综合整治建设。

《平昌县城总体规划（2010-2020）》总体发展目标：以政府与市场双轮驱动推进“以人为核心”的新型城镇化发展，有序推进农业转移人口市民化。城市发展方向选择：东拓南扩，适度向西向北，呈组团式发展，疏解旧城功能，降低人口密度，完善基础设施和社会服务设施，提高旧城防灾抗灾能力，提升城市风貌，改善人居环境，增加旧城经济活力，使旧城成为生态环境良好、交通顺畅方便、居住条件得到明显改善的现代化城市区，疏解旧城功能，优化功能分区，完善居住、工业、绿地、服务业等布局，构建山水城相融、宜居宜业的组团式和生态化布局形态。

4、巴中市平昌县基本情况

平昌县位于四川省东北部，米仓山南麓，北纬 $31^{\circ} 16' - 31^{\circ} 52'$ ，东经 $106^{\circ} 15' - 107^{\circ} 34'$ 。东接万源、宣汉，南抵达州、渠县，西邻营山、仪陇，北连通江、巴中；与达川火车站相距 100 公里，与达州河市机场相距 110 公里。南北长 69.8 公里，东西宽 69 公里，总面积 2229.12 平方公里。县地自古以来就是达县通往通江、南江、巴州三区县的咽喉。地处两江之口的江口镇，素有“川北重镇”之称，是国家扶贫开发工作重点县、秦巴山区连片特困地区县、川陕苏区革命老区县、全省首批扩权强县试点县和百万人口大县。全县幅员 2229 平方公里，境内最高海拔 1338.8 米（镇龙镇贾阁山），最低海拔 268.3 米（元石乡黄梅溪），辖 28 个镇、9 个管委会、3 个街道办事处，393 个村（居）委会（村 246 个、居委会 147 个），总人口 108 万人，有农业人口 80.29 万人，耕地 62.32 万亩，森林覆盖率 54.14%。县城建

成区 17.35 平方公里，常住人口 29.33 万人。

(1) 经济增长现状

根据区（县）地区生产总值统一核算结果，2019 年平昌县地区生产总值（GDP）182.68 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.4%。其中，第一产业增加值 30.12 亿元，增长 2.4%；第二产业增加值 65.56 亿元，增长 3.1%；第三产业增加值 87.0 亿元，增长 10.7%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 5.7%、19.6%和 74.7%。人均地区生产总值 22797 元，增长 5.5%。三次产业结构由上年的 15.6：37.7：46.7 调整为 16.5：35.9：47.6。

全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 3.2%，其中医疗保健类上涨 0.4%，居住类下降 1.7%，教育文化和娱乐类上涨 0.1%，食品烟酒类上涨 9.8%。商品零售价格比上年上涨 4.1%。农业生产资料价格比上年上涨 6.8%。

(2) 发展目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大、十九届二中、三中、四中全会精神以及省委十一届七次全会、市委四届十次全会和县委十三届十次全会精神，以抓好产业培育、民生改善、污染防治、基层治理、安全稳定等各项工作为抓手，持续巩固脱贫攻坚成果，加快推进乡村振兴为目标，重点抓好以下几个方面的工作：1）常态抓好疫情防控工作；2）系统谋划乡村振兴篇章；3）全面推进民生福祉改善；4）扎实抓好各项底线工作；5）不断加强政府自身建设。

二、资金筹措方案

1. 资金来源

项目总投资为 13300.00 万元，其中：业主自筹 6600.00 万元，
占总投资的 49.62%；发行专项债券 6700.00 万元，占总投资的 50.38%。

2. 项目实施计划

(1) 已完成的前期工作

本项目已完成可研报告编制。

本项目已取得平昌县发展和改革局《关于平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（平发改审[2020]276号）。

本项目已取得平昌县自然资源和规划局《关于平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目办理用地预审及选址意见书、用地规划许可证、建设工程规划许可证的函》（平自然资规预[2020]88号）。

本项目已填报《平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目环境影响登记表》（备案号：202051192300000288）。

本项目已完成《平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目固定资产投资项目能耗统计表》。

本项目拟于 2021 年 1 月开工建设。

(2) 项目建设计划

工程建设分阶段进行，可有效地保证投资发挥作用，促进工程尽快投入使用发挥效益。

根据项目的工程量、资金方案、施工条件，项目计划建设工期为 24 个月，即 2021 年 1 月-2022 年 12 月。具体进度安排如下：

2021 年 1 月前，完成项目前期准备工作；

2021 年 1 月-2021 年 4 月，完成小区内部道路、小区连接道路改造工程；

2021 年 5 月-2021 年 12 月，完成社区便民服务用房建设；

2022 年 1 月-2022 年 11 月，完成绿化、停车场、管网等附属工程；

2022 年 12 月，工程竣工验收。

3、资金使用计划

本项目 2021 年 1 月-2021 年 12 月计划投资规模为 7929.08 万元，其中项目资本金为 1229.08 万元，发行专项债券 6700.00 万元；2022 年 1 月-2022 年 12 月计划投资规模为 5370.92 万元，全部为项目资本金。

项目债券在建设期的利息、债券发行费用由资本金覆盖。结合项目建设计划资金需求制定项目资金使用计划，项目资金使用计划如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合 计	计算期	
			2021	2022
1	项目总投资	13300.00	7929.08	5370.92
1.1	建设投资	12757.30	7654.38	5102.92
1.2	建设期债券利息	536.00	268.00	268.00
1.3	发行债券费用	6.70	6.70	0.00
2	资金筹措	13300.00	7929.08	5370.92
2.1	项目资本金	6600.00	1229.08	5370.92
2.1.1	用于建设投资	6057.30	954.38	5102.92
2.1.2	用于建设期债券利息	536.00	268.00	268.00
2.1.4	发行债券费用	6.70	6.70	0.00
2.2	发行债券	6700.00	6700.00	0.00

4、资金管理方案

(1) 签订债券账户及资金监管协议，保障资金安全性

为保证项目资金专款专用，发行人未来将与某银行股份有限公司签署《账户及资金监管协议》。该银行股份有限公司将作为本期债券的资金监管人，将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，监督并检查发行人对本期债券本息的按期偿付情况。

(2) 完善募集资金管理制度

平昌县建设投资开发有限公司将制定完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况，统一纳入平昌县的年度投资计划进行管理。此外，募集资金使用部门将定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

(3) 设立资金应急管理机制

若在项目存续期内，项目收益较少导致无法按时偿还债券本息时，项目实施机构应首先梳理是否存在应收未收到的款项，并进行分级评价，根据重要性不同，安排不同的人进行跟踪收回。同时，将立即与银行等金融机构联系，启用剩余授信额度等，保证债券还本付息。

5、项目资金保障措施

(1) 科学的组织管理为项目资金保驾护航

由平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目管理委员会成立项目资金监管领导小组，科学的组织结构有助于保证资金的安全，

助力项目的顺利实施。

(2) 优良的资信和较强的融资能力为项目资金提供保障

发行人经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，且发行人从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为项目资金提供保障。

(3) 建立健全和严格执行资金管理方案是实现项目资金安全运营的制度基础

由平昌县住房和城乡建设局制定完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，并通过签订债券账户及资金监管协议，保障资金安全性。当项目运营出现紧急情况时，还可启动资金应急管理机制，保证债券还本付息。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1、项目收入

(1) 项目收入可行性

本项目对老旧小区进行改造，包括停车划线、配套充电桩及建设便民服务用房等，项目收入主要来自停车位收入、充电桩收入、物业管理收入、生活垃圾清理费收入、广告收入、便民服务用房出租收入、新建供水管网分成收入。项目取得的收入可以弥补项目建设投资支出、运营成本和偿还债券本息等。

根据《平昌县政府定价经营服务性收费目录》、《关于平昌县城生活用水价格调整暨实行阶梯水价制度的通知》（平昌发改〔2016〕51号）等相关政策，制定合理的收入价格，获得相应的收入，以确保项目收入的合理性和可行性。

在项目建设投入使用后，平昌县建设投资开发有限公司承诺将每年的净收益（扣除必要的经营成本）全部用来偿还此次偿还专项债券债务融资本息，直到融资本息偿还完毕为止。

（2）项目收入的分类

项目收入来源为经营性收入，属于专项收入，无政府性基金收入。平昌县人民政府承诺，未来平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目收入（扣除必要的经营成本后）将优先用于偿还专项债券本息。

（3）项目收入预测说明

项目建成后收入由停车位收入、充电桩收入、物业管理收入、生活垃圾清理费收入、广告收入、便民服务用房出租收入和新建供水管网分成收入组成。

1) 停车位收入

本项目老旧小区改造涉及 1400 户，将形成 233 个停车泊位，满足小区住户的停车需求。由于项目场地四周以居住区为主，车流量较大，故预计白天周转 4 次，晚上多为附近小区住户停车周转 1 次，预计经营期白天及晚上停车泊位利用率分别为 95%、100%。

停车泊位收费根据《平昌县政府定价经营服务性收费目录》，参照同区域停车场收费，停车泊位按一小时 2 元收费，不足 1 小时按 1

小时收费。根据上述周转次数并参照同区域停车场收费，本项目白天停车收费按 4 元/次/辆(含税)，晚上停车收费按 8 元/次/辆(含税)，以每 3 年增加 6%的幅度上涨

2) 充电桩收入

充电服务费收入=充电次数×服务费单价

单根充电桩日充电次数：随着电动汽车的普及，特别是纯电动客运车辆的大量投运，可充分保证项目充电桩的使用率。根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，考虑夜晚空余时间，则在项目运营期中，每日充电次数按照 4 次/天，每年运营天数按照 365 天计算；

充电桩使用数量：项目设置充电桩 65 根，考虑平昌县现有电动汽车市场情况，项目初始充电桩使用率不太高，初始使用率暂定为 40%，之后每年上浮 5%，稳定至 65%后不再增加。

充电服务费：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》（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。参考成都市发展和改革委员会《关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》（成发改价格〔2017〕611 号）指出，相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的间时，收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格为 0.60 元/千瓦时。本项目在收入测算时，仅考虑充电服务费。

车次充电量：电动汽车目前主流续航里程为 400 公里至 600 公里。
项目按照 400 公里续航里程计算，充满电大约需要电量 60KWh，按照每车每次剩余 30% 时进行充电，充满需要每车次充电量为 42KWh。

服务费单价：综上，按 0.6 元/千瓦时的单价计，则单次车辆充电服务费用平均为 $42 \times 0.6 = 25.20$ 元。

3) 物业管理收入

本项目老旧小区改造完成后，物业管理能力得到提升，公共服务能力进一步加强，预计可达到二级服务等级。根据《平昌县政府定价经营服务性收费目录》规定的平昌县住宅物业服务收费指导价标准，本项目物业管理收费按房屋面积向居民收取，单价为 1.4 元/m²/月，不考虑增长。

4) 生活垃圾清理费收入

本项目生活垃圾清理收费根据《平昌县政府定价经营服务性收费目录》规定的标准收费，按户向居民收取，价格为 2.00 元/月/户，不考虑增长。本项目涉及户数为 1400 户。

5) 广告租赁收入

本项目实施完成后，可在老旧小区墙面、路灯柱体及电梯内设置灯箱广告及广告牌 90 个。参照同区域广告出租情况，本项目计算期内广告出租单价按 32000 元/个/年计算，以每 3 年增加 6% 的幅度上涨。广告初始出租率按 80%，之后每年增长 5%，直至达到 100%。

6) 便民服务用房出租收入

本项目建成后可提供 9200.00m²的便民服务用房，通过对外出租

的方式引入超市、健身房、家政等便民服务。租金定价参考同区域商业、门面租金，本项目租金暂定为 1.7 元/m²/天，租金每 3 年增加 6%。便民服务用房初始出租率按 80%，之后每年增长 5%，直至达到 100%。

7) 新建供水管网分成收入

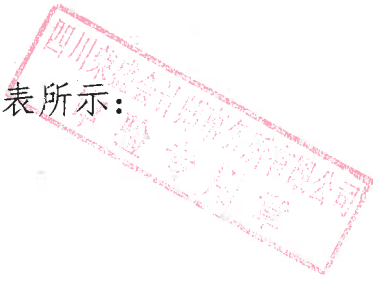
本项目按照《DB 51 T 2138-2016 四川省用水定额》标准，针对老旧小区改造后的供水总量测算按照每人每天250L计算，本次改造小区设计的户数供给1400户，平均每户3.2人，每天用水总量为1120.00t。平昌县建设投资开发有限公司已与平昌泓源水务集团有限公司签订了《供水分成协议书》，针对本次改造的一水厂老旧小区所支付的水费按照20%的分成比例确认为项目收入。

同时根据四川省发改委、四川省住建厅出具的《关于加快建立完善城镇居民用水阶梯价格制度的意见》（川发改〔2014〕726号），以及平昌县发改局《关于平昌县城生活用水价格调整暨实行阶梯水价制度的通知》（平昌发改〔2016〕51号），按照阶梯水价进行测算，具体收费标准如下：

单位：元/吨

项目	水价	代征费用		合计结算 价格
		污水处理费	水资源费	
一、“一户一表”居民用户				
1、第一阶梯 1-15 吨/户·月	2.52	0.50	0.08	3.10
2、第二阶梯 16-25 吨/户·月	3.82	0.50	0.08	4.40
3、第三阶梯 26 吨以上/户·月	7.72	0.50	0.08	8.30

综上所述，本项目收入如下表所示：

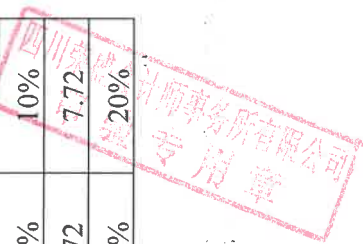


项目收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）							
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	营业收入（含税）	20864.68			1287.79	1342.69	1455.19	1512.64	1570.08	1649.72
	营业收入（不含税）	19282.42			1191.61	1241.96	1345.56	1398.28	1450.98	1524.13
1	停车位收入	2889.56			197.31	197.31	209.14	209.14	209.14	221.56
1.1	白天收入	1892.79			129.27	129.27	137.02	137.02	137.02	145.10
	停车泊位（个）				233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00
	周转频次（次）				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价（元/次）				4.00	4.00	4.24	4.24	4.24	4.49
	使用率				95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	夜间收入	996.77			68.04	68.04	72.12	72.12	72.12	76.46
	停车泊位（个）				233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00
	周转频次（次）				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	单价（元/次）				8.00	8.00	8.48	8.48	8.48	8.99
	使用率				100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	充电桩收入	1841.47			95.66	107.62	119.57	131.53	143.49	155.45
	充电桩数量（个）				65	65	65	65	65	65
	使用频率（次）				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	服务费用（元/次）				25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20
	使用率				40%	45%	50%	55%	60%	65%
3	物业管理收入	3599.18			276.86	276.86	276.86	276.86	276.86	276.86
	建筑面积（m²）				164800	164800	164800	164800	164800	164800
	单价（元/m²/月）				1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
4	生活垃圾清理费收入	43.68			3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36

	居民户数 (户)					1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
	单价 (元/户/月)					2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
5	广告租赁收入	4072.26				230.40	244.80	274.75	290.02	305.28	323.60	
	广告数量 (个)					90	90	90	90	90	90	90
	单价 (元/个/年)					32000.00	32000.00	33920.00	33920.00	33920.00	35955.20	
	出租率					80%	85%	90%	95%	100%	100%	
6	便民服务用房出租收入	8060.90				456.69	485.23	544.00	574.22	604.44	641.38	
	建筑面积 (m²)					9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	
	单价 (元/m²/天)					1.70	1.70	1.80	1.80	1.80	1.91	
	出租率					80%	85%	90%	95%	100%	100%	
7	新建供水管网分成收入	357.63				27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	
	居民户数 (户)					1400	1400	1400	1400	1400	1400	
	平均每户人数 (人/户)					3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	
	用水定额标准 (L/天/人)					250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	
	第一阶梯占比					65%	65%	65%	65%	65%	65%	
	第一阶梯水价 (吨/元)					2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	
	第二阶梯占比					25%	25%	25%	25%	25%	25%	
	第二阶梯水价 (吨/元)					3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	
	第三阶梯占比					10%	10%	10%	10%	10%	10%	
	第三阶梯水价 (吨/元)					7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	
	分成比例					20%	20%	20%	20%	20%	20%	



续表

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）						
			2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	营业收入（含税）	20864.68	1649.72	1649.72	1719.39	1719.39	1719.39	1719.39	1794.48
	营业收入（不含税）	19282.42	1524.13	1524.13	1588.56	1588.56	1588.56	1588.56	1657.98
1	停车位收入	2889.56	221.56	221.56	234.88	234.88	234.88	234.88	249.10
1.1	白天收入	1892.79	145.10	145.10	153.83	153.83	153.83	153.83	163.20
	停车泊位（个）		233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00
	周转频次（次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价（元/次）		4.49	4.49	4.76	4.76	4.76	5.05	5.05
	使用率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	夜间收入	996.77	76.46	76.46	81.05	81.05	81.05	85.90	85.90
	停车泊位（个）		233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00	233.00
	周转频次（次）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	单价（元/次）		8.99	8.99	9.53	9.53	9.53	10.10	10.10
	使用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	充电桩收入	1841.47	155.45	155.45	155.45	155.45	155.45	155.45	155.45
	充电桩数量（个）		65	65	65	65	65	65	65
	使用频率（次）		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	服务费用（元/次）		25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20
	使用率		65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
3	物业管理收入	3599.18	276.86	276.86	276.86	276.86	276.86	276.86	276.86
	建筑面积（m²）		164800	164800	164800	164800	164800	164800	164800
	单价（元/m²/月）		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
4	生活垃圾清理费收入	43.68	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36	3.36
	居民户数（户）		1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
	单价（元/户/月）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

5	广告租赁收入	4072.26	323.60	323.60	343.01	343.01	343.01	363.59	363.59
	广告数量 (个)		90	90	90	90	90	90	90
	单价 (元/个/年)		35955.20	35955.20	38112.51	38112.51	40399.26	40399.26	40399.26
	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
6	便民服务用房出租收入	8060.90	641.38	641.38	678.32	678.32	718.61	718.61	718.61
	建筑面积 (m²)		9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00	9200.00
	单价 (元/m²/天)		1.91	1.91	2.02	2.02	2.14	2.14	2.14
	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
7	新建供水管网分成收入	357.63	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51	27.51
	居民户数 (户)		1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
	平均每户人数 (人/户)		3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
	用水定额标准 (L/天/人)		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	第一阶梯占比		65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	第一阶梯水价 (吨/元)		2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
	第二阶梯占比		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	第二阶梯水价 (吨/元)		3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
	第三阶梯占比		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	第三阶梯水价 (吨/元)		7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72
	分成比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%

经测算，项目在债券存续期内的含税收入20864.68万元，不含税总收入19282.42万元。

2. 项目成本

本项目经营成本包括出租经营管理成本、充电桩管理成本、物业水电气消耗成本、供水管理费、工资及福利费、维修费、其他费用等。

出租经营管理成本：主要包括停车场经营、广告牌出租、便民服务用房出租成本，出租经营管理成本主要费用为对外招租费用、停车场的经营管理费用等，因此根据同类型经验，按照停车场收入、广告租赁收入、便民服务用房出租收入的 5% 计算。

充电桩管理成本：主要包括充电桩日常维护检修、保养、巡查等，按照充电桩收入的 5% 计算。

物业水电气消耗成本：主要是小区物业管理日常用水、用电、用气等费用，按照物业管理、生活垃圾清理费收入的 5% 估算。

供水管理费：主要是对小区供水管网的日常检修、保养、巡查等费用，按照新建供水管网分成收入的 5% 估算。

工资及福利费：本项目定员为 8 人，参考平昌县当地同类型工作人员薪资待遇，项目员工年平均工资及福利费为 5 万元/人/年。

修理费：本项目维修费包含建筑物、设备等的保养、小修、中修、大修以及设备更换等。参照同类情况，按固定资产原值的 0.5% 暂估。

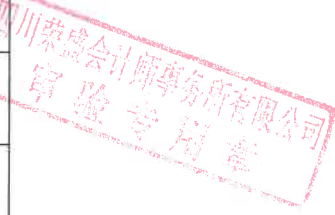
其他费用：其它支出参照经验数据估算，按总收入的 1% 计算。

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	出租经营管理成本	751.15			44.22	46.37	51.39	53.67	55.94	59.33	59.33	59.33	62.81	62.81	62.81	66.57	66.57
2	充电桩管理成本	92.05			4.78	5.38	5.98	6.58	7.17	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77
3	物业水电气消耗成本	179.92			13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84
4	供水管理费	17.94			1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38
5	工资及福利费	520.00			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
6	维修费	864.50			66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
7	其他费用	208.64			12.88	13.43	14.55	15.13	15.70	16.50	16.50	16.50	17.19	17.19	17.19	17.94	17.94
8	经营成本（1-7项之和）	2634.20			183.60	186.90	193.64	197.10	200.53	205.32	205.32	205.32	209.49	209.49	209.49	214.00	214.00

经测算，项目在债券存续期内的经营成本合计 2634.20 万元。



(2) 固定资产折旧费用

折旧费按直线折旧法以工程分类计算。项目建成后固定资产残值率按 5% 计，房屋、设备折旧年限分别取 40、20 年，项目运营后开始计算折旧费，每年的固定资产折旧费为 315.88 万元。

(3) 财务费用

财务费用主要为债券利息，建设期利息计入总投资，该部分费用主要指为建设项目通过专项债券融资渠道在运营期间产生的利息费用。

本项目债券融资本金 6700.00 万元，2021 年计划发行债券 6700.00 万元，债券年利率按 4% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。本项目运营期内应付专项债利息 3484.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。

本项目财务费用情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期（年）		运营期（年）												
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	年初债券			6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00
2	本年新增	6700.00	6700.00	0.00													
3	本年应计	4020.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
3.1	建设期债	536.00	268.00	268.00													
3.2	运营期债	3484.00			268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
4	本年债券	10720.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	6968.00
4.1	债券还本	6700.00															6700.00
4.2	债券付息	4020.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
5	年末债券		6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	6700.00	0.00

项目总成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	出租经营管理成本	751.15			44.22	46.37	51.39	53.67	55.94	59.33	59.33	59.33	62.81	62.81	62.81	66.57	66.57
2	充电桩管理成本	92.05			4.78	5.38	5.98	6.58	7.17	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77	7.77
3	物业水电气消耗成本	179.92			13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84	13.84
4	供水管理费	17.94			1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38
5	工资及福利费	520.00			40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
6	维修费	864.50			66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50	66.50
7	其他费用	208.64			12.88	13.43	14.55	15.13	15.70	16.50	16.50	16.50	17.19	17.19	17.19	17.94	17.94
8	经营成本（1-7 项之和）	2634.20			183.60	186.90	193.64	197.10	200.53	205.32	205.32	205.32	209.49	209.49	209.49	214.00	214.00
9	折旧费	4106.44			315.88	315.88	315.88	315.88	315.88	315.88	315.88	315.88	315.88	315.88	315.88	315.88	315.88
10	摊销费	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
11	利息支出	3484.00			268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
11.1	债券利息支出	3484.00			268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
12	总成本费用（8-11 项之和）	10224.64			767.48	770.78	777.52	780.98	784.41	789.20	789.20	789.20	793.37	793.37	793.37	797.88	797.88

3. 相关税费

本项目涉及税费为增值税及其附加税，税率如下：

——增值税销项税：停车位、租赁收入、新建供水管网收入分成 9%，
物业管理收入、生活垃圾清理费收入、广告收入 6%，充电桩收入 13%。

——城市维护建设税：增值税款的 5%。

——教育费附加：增值税款的 3%。

——地方教育附加费：增值税款的 2%。

——房产税：便民服务用房出租收入的 12%。

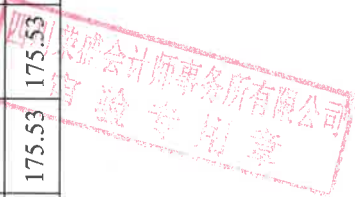
——所得税率：25%。

增值税、税金及附加和所得税估算详见表：

项目相关税费估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	增值税	1407.36			84.28	88.63	96.93	101.36	105.80	111.89	111.89	111.89	116.83	116.83	116.83	122.10	122.10
2	税金及附加	1108.06			63.23	67.09	74.98	79.05	83.11	88.16	88.16	88.16	93.08	93.08	93.08	98.44	98.44
2.1	城市维护建设费	70.36			4.21	4.43	4.85	5.07	5.29	5.59	5.59	5.59	5.84	5.84	5.84	6.11	6.11
2.2	教育费附加	42.21			2.53	2.66	2.91	3.04	3.17	3.36	3.36	3.36	3.50	3.50	3.50	3.66	3.66
2.3	地方教育费附加	28.17			1.69	1.77	1.94	2.03	2.12	2.24	2.24	2.24	2.34	2.34	2.34	2.44	2.44
2.4	房产税	967.32			54.80	58.23	65.28	68.91	72.53	76.97	76.97	76.97	81.40	81.40	81.40	86.23	86.23
3	所得税	1987.45			90.23	101.02	123.27	134.56	145.87	161.69	161.69	161.69	175.53	175.53	175.53	190.42	190.42



4. 项目损益

本项目预计可实现营业收入不含税收入合计 19282.42 万元，可实现净利润 5962.27 万元，息税折旧摊销前利润 15540.16 万元。详见下表：

项目损益表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	营业收入（不含税）	19282.42			1191.61	1241.96	1345.56	1398.28	1450.98	1524.13	1524.13	1524.13	1588.56	1588.56	1588.56	1657.98	1657.98
2	税金及附加	1108.06			63.23	67.09	74.98	79.05	83.11	88.16	88.16	88.16	93.08	93.08	93.08	98.44	98.44
3	总成本费用	10224.64			767.48	770.78	777.52	780.98	784.41	789.2	789.2	789.2	793.37	793.37	793.37	797.88	797.88
4	补贴收入	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	利润总额	7949.72			360.9	404.09	493.06	538.25	583.46	646.77	646.77	646.77	702.11	702.11	702.11	761.66	761.66
6	弥补以前年度亏损	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	应纳税所得额	7949.72			360.9	404.09	493.06	538.25	583.46	646.77	646.77	646.77	702.11	702.11	702.11	761.66	761.66
8	所得税	1987.45			90.23	101.02	123.27	134.56	145.87	161.69	161.69	161.69	175.53	175.53	175.53	190.42	190.42
9	净利润	5962.27			270.67	303.07	369.79	403.69	437.59	485.08	485.08	485.08	526.58	526.58	526.58	571.24	571.24
10	息税前利润	11433.72			628.9	672.09	761.06	806.25	851.46	914.77	914.77	914.77	970.11	970.11	970.11	1029.66	1029.66
11	息税折旧摊销前利润	15540.16			944.78	987.97	1076.94	1122.13	1167.34	1230.65	1230.65	1230.65	1285.99	1285.99	1285.99	1345.54	1345.54

(三) 资金测算平衡情况

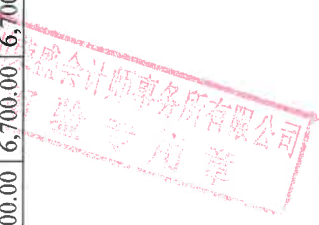
项目债券融资 6700.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

2021 年计划发行债券 6700.00 万元，债券到期日在 2035 年。债券利率以最终发行利率为准。详见下表：

还本付息表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	年初债券融资本金累计		-	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00
2	本年新增债券融资	6,700.00	6,700.00	-													
3	本年债券还本付息	10,720.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	6,968.00
3.1	债券还本	6,700.00															6,700.00
3.2	债券付息	4,020.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
4	年末债券融资本金累计		6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	6,700.00	-



项目以偿债备付率作为项目偿债能力衡量指标。

项目运营收入（含税）20864.68 万元，考虑付现成本后，息税折旧摊销前利润为 15540.16 万元。项目运营期内应偿还债券还本付息额为 10184.00 万元，项目综合利息备付率为 3.28，综合偿债备付率为 1.35。

项目偿还运营期专项债券融资本息共计 10184.00 万元，仍有 3543.61 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次债券的本息。

项目资金平衡测算表详见下表：

项目资金平衡测算表

单位: 万元

项目	年份	合计	计算期（年）														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入	项目资本金	6,600.00	1,229.08	5,370.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	专项债券资金	6,700.00	6,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	项目运营收入（含税）	20,864.68	-	-	1,287.79	1,342.69	1,455.19	1,512.64	1,570.08	1,649.72	1,649.72	1,649.72	1,719.39	1,719.39	1,719.39	1,794.48	1,794.48
	小计	34,164.68	7,929.08	5,370.92	1,287.79	1,342.69	1,455.19	1,512.64	1,570.08	1,649.72	1,649.72	1,649.72	1,719.39	1,719.39	1,719.39	1,794.48	1,794.48
	项目建设投资	13,293.30	7,922.38	5,370.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出	发行费	6.70	6.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	项目运营成本（付现）	2,634.20	-	-	183.60	186.90	193.64	197.10	200.53	205.32	205.32	205.32	209.49	209.49	209.49	214.00	214.00
	增值税	1,407.36	-	-	84.28	88.63	96.93	101.36	105.80	111.89	111.89	111.89	116.83	116.83	116.83	122.10	122.10
	税金及附加	1,108.06	-	-	63.23	67.09	74.98	79.05	83.11	88.16	88.16	88.16	93.08	93.08	93.08	98.44	98.44
	企业所得税	1,987.45	-	-	90.23	101.02	123.27	134.56	145.87	161.69	161.69	161.69	175.53	175.53	175.53	190.42	190.42
	归还专项债券本金	6,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,700.00
	归还专项债券利息	3,484.00	-	-	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
	归还市场化融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	30,621.07	7,929.08	5,370.92	689.34	711.64	756.82	780.07	803.31	835.06	835.06	835.06	862.93	862.93	862.93	892.96	7,592.96	
当年项目现金净流入	3,543.61	-	-	598.45	631.05	698.37	732.57	766.77	814.66	814.66	814.66	856.46	856.46	856.46	901.52	-5,798.48	
期末项目累计现金结存额		-	-	598.45	1,229.50	1,927.87	2,660.44	3,427.21	4,241.87	5,056.53	5,871.19	6,727.65	7,584.11	8,440.57	9,342.09	3,543.61	

（四）财务的敏感性评估

根据平昌县建设投资开发有限公司“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”收益与融资自求平衡的敏感性（压力测试）分析结果，当运营收入、付现运营成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有较好的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅营业收入比预期下降 10%时，可用于还本付息的资金为 11,641.14 万元，收益覆盖本息倍数为 1.14，利息保障倍数为 3.34。详见下表

项目资金平衡测算表

金额单位：万元

项目	年份	合计	计算期（年）														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入	项目资本金	6,600.00	1,229.08	5,370.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	专项债券资金	6,700.00	6,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	项目运营收入（含税）	18,778.21	-	1,159.01	1,208.42	1,309.67	1,361.38	1,413.07	1,484.75	1,484.75	1,484.75	1,547.45	1,547.45	1,547.45	1,615.03	1,615.03	1,615.03
	小计	32,078.21	7,929.08	5,370.92	1,208.42	1,309.67	1,361.38	1,413.07	1,484.75	1,484.75	1,484.75	1,547.45	1,547.45	1,547.45	1,615.03	1,615.03	1,615.03
	项目建设投资	13,293.30	7,922.38	5,370.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出	发行费	6.70	6.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	项目运营成本（付现）	2,634.20	-	183.60	186.90	193.64	197.10	200.53	205.32	205.32	205.32	209.49	209.49	209.49	214.00	214.00	214.00
	增值税	1,407.36	-	84.28	88.63	96.93	101.36	105.80	111.89	111.89	111.89	116.83	116.83	116.83	122.10	122.10	122.10
	税金及附加	1,108.06	-	63.23	67.09	74.98	79.05	83.11	88.16	88.16	88.16	93.08	93.08	93.08	98.44	98.44	98.44
	企业所得税	1,987.45	-	90.23	101.02	123.27	134.56	145.87	161.69	161.69	161.69	175.53	175.53	175.53	190.42	190.42	190.42
	归还专项债券本金	6,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,700.00
	归还专项债券利息	3,484.00	-	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
	归还市场化融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	小计	30,621.07	7,929.08	5,370.92	711.64	756.82	780.07	803.31	835.06	835.06	835.06	862.93	862.93	862.93	892.96	892.96	7,592.96
当年项目现金净流入		1,457.14	-	469.67	496.78	552.85	581.31	609.76	649.69	649.69	649.69	684.52	684.52	684.52	722.07	722.07	-5,977.93
期末项目累计现金结存额			-	469.67	966.45	1,519.30	2,100.61	2,710.37	3,360.06	4,009.75	4,659.44	5,343.96	6,028.48	6,713.00	7,435.07	7,435.07	1,457.14

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅付现运营成本比预期上升 10%时，可用于还本付息的资金为 13,013.91 万元，收益覆盖本息倍数为 1.28，利息保障倍数为 3.74。详见下表：

项目资金平衡测算表

金额单位：万元

项目	年份	合计	计算期（年）														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入	项目资本金	6,600.00	1,229.08	5,370.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	专项债券资金	6,700.00	6,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	项目运营收入（含税）	20,864.68	-	1,287.79	1,342.69	1,455.19	1,512.64	1,570.08	1,649.72	1,649.72	1,649.72	1,719.39	1,719.39	1,719.39	1,794.48	1,794.48	
	小计	34,164.68	7,929.08	5,370.92	1,342.69	1,455.19	1,512.64	1,570.08	1,649.72	1,649.72	1,649.72	1,719.39	1,719.39	1,719.39	1,794.48	1,794.48	
	项目建设投资	13,293.30	7,922.38	5,370.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出	发行费	6.70	6.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	项目运营成本（付现）	2,897.61	-	201.96	205.59	213.00	216.81	220.58	225.85	225.85	225.85	230.44	230.44	230.44	235.40	235.40	
	增值税	1,548.09	-	92.71	97.49	106.62	111.50	116.38	123.08	123.08	123.08	128.51	128.51	128.51	134.31	134.31	
	税金及附加	1,218.88	-	69.55	73.80	82.48	86.96	91.42	96.98	96.98	96.98	102.39	102.39	102.39	108.28	108.28	
	企业所得税	2,186.19	-	99.25	111.12	135.60	148.02	160.46	177.86	177.86	177.86	193.08	193.08	193.08	209.46	209.46	
	归还专项债券本金	6,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,700.00	
	归还专项债券利息	3,484.00	-	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	
	归还市场化融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
当年项目现金净流入	小计	31,334.77	7,929.08	5,370.92	756.00	805.70	831.29	856.84	891.77	891.77	891.77	922.42	922.42	922.42	955.45	7,655.45	
		2,829.91	-	-	556.32	586.69	649.49	681.35	713.24	757.95	757.95	796.97	796.97	796.97	839.03	-5,860.97	
期末项目累计现金结存额			-	-	1,143.01	1,792.50	2,473.85	3,187.09	3,945.04	4,702.99	5,460.94	6,257.91	7,054.88	7,851.85	8,690.88	2,829.91	

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅发债利率比预期上升10%时，可用于还本付息的资金为13,727.61万元，收益覆盖本息倍数为1.30，利息保障倍数为3.94。详见下表：

项目资金平衡测算表

金额单位：万元

项目	年份	合计	计算期（年）														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入	项目资本金	6,600.00	1,229.08	5,370.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	专项债券资金	6,700.00	6,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	项目运营收入（含税）	20,864.68	-	-	1,287.79	1,342.69	1,455.19	1,512.64	1,570.08	1,649.72	1,649.72	1,649.72	1,719.39	1,719.39	1,719.39	1,794.48	1,794.48
	小计	34,164.68	7,929.08	5,370.92	1,287.79	1,342.69	1,455.19	1,512.64	1,570.08	1,649.72	1,649.72	1,649.72	1,719.39	1,719.39	1,719.39	1,794.48	1,794.48
	项目建设投资	13,293.30	7,922.38	5,370.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出	发行费	6.70	6.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	项目运营成本（付现）	2,634.20	-	-	183.60	186.90	193.64	197.10	200.53	205.32	205.32	205.32	209.49	209.49	209.49	214.00	214.00
	增值税	1,407.36	-	-	84.28	88.63	96.93	101.36	105.80	111.89	111.89	111.89	116.83	116.83	116.83	122.10	122.10
	税金及附加	1,108.06	-	-	63.23	67.09	74.98	79.05	83.11	88.16	88.16	88.16	93.08	93.08	93.08	98.44	98.44
	企业所得税	1,987.45	-	-	90.23	101.02	123.27	134.56	145.87	161.69	161.69	161.69	175.53	175.53	175.53	190.42	190.42
	归还专项债券本金	6,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,700.00
	归还专项债券利息	3,832.40	-	-	294.80	294.80	294.80	294.80	294.80	294.80	294.80	294.80	294.80	294.80	294.80	294.80	294.80
	归还市场化融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	小计	30,969.47	7,929.08	5,370.92	716.14	738.44	783.62	806.87	830.11	861.86	861.86	861.86	889.73	889.73	889.73	919.76	7,619.76
当年项目现金净流入	3,195.21	-	-	571.65	604.25	671.57	705.77	739.97	787.86	787.86	787.86	829.66	829.66	829.66	874.72	-5,825.28	
期末项目累计现金结存额		-	-	571.65	1,175.90	1,847.47	2,553.24	3,293.21	4,081.07	4,868.93	5,656.79	6,486.45	7,316.11	8,145.77	9,020.49	3,195.21	

由上述分析可知，本项目预计营业收入对其拟使用的资金保障程度较高；但受出租率等相关因素影响，若相关收入暂时难以按原计划全额实现，导致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周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

（五）债务偿还期现金流评价

根据方案，我们认为，“平昌县一水厂老旧小区配套基础设施建设项目”可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，发行债券金额基本能满足本项目资金需求，并将收入所对应的现金流作为还本付息的资金来源，预估收益覆盖本息倍数为 1.35 倍；本项目不融资资本金 6 6 00.00 万元，2021 年计划发行债券 6700.00 万元，债券发行存续期限 15 年，本金和利息支付安排合理，基本能实现项目收益和融资自求平衡。



营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码
91510106660456934T

名 称 四川荣盛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 谭孝慈

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、法规规定的其它业务。

注册 资 本 (人民币) 叁拾万元

成 立 日 期 2007年03月31日

营 业 期 限 2007年1月3日至永久

住 所 成都市青羊区光华东三路486号4栋1单元7层717号

登记机关


2019年 08月 26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: 四川荣盛会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 谭孝慈

经营 场 所: 成都市青羊区光华东三路486号4栋1单元7层717号

组 织 形 式: 有限责任

执业证书编号: 51010022

批准执业文号: 川财会[2007]11号

批准执业日期: 2007年06月18日

证书序号: 0013285

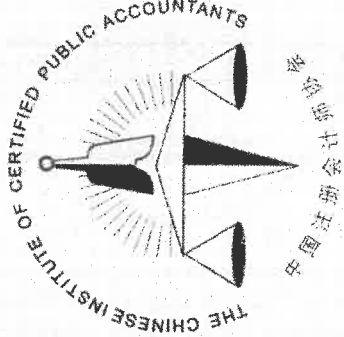
说 明

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

二〇二〇年 九 月 四 日

中华人民共和国财政部制



姓名 谭孝慈
Full name 谭 男
性别 男
Sex
出生日期 1949-1-10
Date of birth
工作单位 四川荣盛会计师事务所
Working unit
身份证号码 510502490110071
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2015.3.31

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

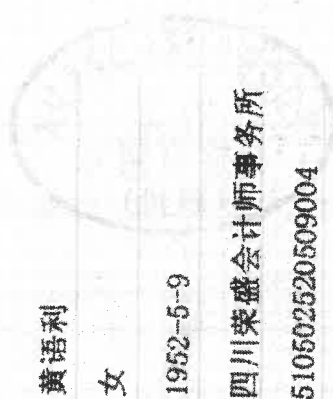


证书编号: 510401451587
No. of Certificate

批准注册协会 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 06 月 01 日
Date of Issuance

2007 年 12 月 31 日



姓 名 Full name 黄语利
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1952-5-9
工作单位 Working unit 四川荣盛会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 510502520509004



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2017.3.14

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: 510401451588
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: 2000 年 06 月 01 日
Date of Issuance

2007 年 12 月 31 日