

防伪编号: 0282022010025848618

报告文号: 博信德诚审特[2022]2006号

委托单位: 绵阳市涪城区征地拆迁与
旧城改造服务中心

被审单位名称: 绵阳市涪城区征地拆迁与
旧城改造服务中心

营业执照号码: 12510601MB1760140H

事务所名称: 四川博信德诚会计师事务
所有限公司

报告日期: 2022-01-14

报备时间: 2022-01-14 10:38

被审单位所在地: 绵阳

签名注册会计师: 苟勇德
任长军



防伪二维码

绵阳市涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心 2022年涪城区石塘片区等36个老旧小区改造项目收益与融 资自求平衡专项债专项评价报告

事务所名称: 四川博信德诚会计师事务所有限公司

事务所电话: 028-61860201

传 真: 028-61860201

通 讯 地 址: 成都市锦江区佳宏路220号比华利国际城1期14栋1004号

电 子 邮 件: 532666103@qq.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。

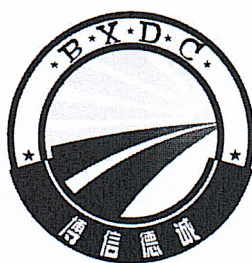
四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>



2022 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造 项目收益与融资自求平衡专项债 专项评价报告



四川博信德诚会计师事务所有限公司

BO XIN DE CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS SICHUAN

地址：成都市锦江区佳宏路 220 号 14 栋 1 单元 1004

邮编：610000

电话：(028)61860201

传真：(028)61860201



四川博信德诚会计师事务所

BO XIN DE CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS SICHUAN

地址 (location): 成都市锦江区佳宏路 220 号比华利国际城 1 期 14 栋 1004

电话 (tel): 028-61860201

2022 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目收

益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

博信德诚审特[2022]2006 号

绵阳市涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心:

我们接受绵阳市涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心(以下简称“发行人”)委托,对 2022 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目专项债券的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》。发行人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进行了披露。

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。



由于实际情况通常不会完全按预期事项发生，并且变动可能重大，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价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，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在相关融资主体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 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目，融资主体预期产生的现金流能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概述

1、建设背景

绵阳市为深入贯彻落实《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）和《四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63 号），进一步改善绵阳市居民居住环境，完善老旧小区公共服务配套，结合绵阳市实际情况，绵阳市人民政府 2021 年 3 月印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》。数据显示，2020 年全市城镇老旧小区计划改造项目共 341 个，覆盖了市城区和各县市区。

《涪城区老旧小区改造（2020-2025）专规》指出，涪城区 2000 年前建成，存在失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施



不健全、居民改造意愿强烈的住宅楼共有 1742 栋，总建筑面积约为 628.34 万 m^2 ，涉及的老旧小区 669 个，涉及 62807 户居民，约 18.84 万人。分布于涪城区的城厢街道、石塘街道、工区及城郊四个街道中的 39 个社区，本项目属于改造社区其中之一。

本项目是符合《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》、《四川省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》等国家及地方政府相关政策，无论是从居住、交通，还是从改善人居环境和城市环境，拓展和推动城市建设等方面都起到重大作用。同时，本工程能够带动相关产业链的发展，能够带动地区产业升级，吸引更多投资，增加教育、商业、就业机会，形成良性循环。工程的建设也将使地区经济的整体发展，提升城市形象，促进了经济、改善了人民生活，增加就业机会。

2、项目内容与规模

对绵阳市涪城区石塘片区等 36 个小区进行改造，共改造户数 5214 户。主要改造内容为公共区域基础设施改造，其中包括：排水防涝约 85344 m^2 、雨污水管网约 18157m、电线线路改造约 11280m、围墙改造约 197220 m^2 、地面硬化约 18209 m^2 、绿化面积约 5160 m^2 、增加养老托育、消防安防和便民服务等设施建设。

3、项目建设的社会效益

项目实施后，将进一步改善绵阳市涪城区的城市环境，提升绵阳市涪城区中心城区的城市品位，项目建成后，将对绵阳市涪城区区域的基础设施配套提供条件，增强了整个绵阳市中心城区的城市活力，也为城乡经济一体化奠定了良好的基础。随着老旧小区改造工作的开



展，涪城区与之相关的第三产业必将得到快速发展，财政收入将大幅度增加，经济将出现快速增长的势头，将为区域经济的发展起到积极的推进作用，进而促进绵阳市的经济繁荣和社会稳定。

该项目的实施，可诱导地区加快城市化步伐，道路工程的建设，将使交通更加便捷，缩短城区机动车的运行距离及时间，降低机动车对环境造成的不良影响；增加绿化面积，可形成多条规则的绿化分隔带；完善地下给排水管网系统，可进一步改善城市配套环境。本工程建成后，不但改善了城市的交通环境，对市容、市貌的美化也是有益的。

4、项目资金来源

本项目总投资 17,418.18 万元，资金来源为申请政府专项债券、自筹以及其他资金等多渠道筹集。

二、总体评价结果如下：

（一）、应付本息情况

本项目计划总投资额 17,418.18 万元，融资主体拟发行专项债 6,700.00 万元，具体情况如下：

1、2022 年发行第一期 3700 万元，期限十五年，融资利率 3.78%，每半年支付利息，到期偿还本金。

2、2023 年发行第二期 1500 万元，期限十五年，融资利率 3.78%，每半年支付利息，到期偿还本金。

3、2024 年发行第二期 1500 万元，期限十五年，融资利率 3.78%，每半年支付利息，到期偿还本金。

本项目应付本息情况如下：

项目应付本息测算表



金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入资金	本期偿还资金	期末本金	融资利率	应付利息
2022 年		3,700.00		3,700.00	3.78%	139.86
2023 年	3,700.00	1,500.00		5,200.00	3.78%	196.56
2024 年	5,200.00	1,500.00		6,700.00	3.78%	253.26
2025 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2026 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2027 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2028 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2029 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2030 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2031 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2032 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2033 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2034 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2035 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2036 年	6,700.00			6,700.00	3.78%	253.26
2037 年	6,700.00		3,700.00	3,000.00	3.78%	113.40
2038 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	3.78%	56.70
2039 年	1,500.00		1,500.00	0.00	3.78%	0.00
合计		6,700.00	6,700.00			3,798.90

本期债券还本付息总额为 10,498.90 万元。

（二）、项目运营收益

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) 相关法律法规无重大变化；



(4) 政府制定的地方发展规划、本项目建设计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行：

(5) 项目经营收入、经营成本假设无重大变化：

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目运营期产生的净现金流入

(1) 项目收入

本项目收入来源包括停车位租金收入、物业收入、广告位出租收入。

根据历史数据，对涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目进行收入预测。本项目建成后，小区环境提升，以绵阳市物价水平在居民入住率保持不变的情况下，停车位租金收入、物业收入及广告收入每三年增长 5%。

具体测算详见“项目收益与现金流入评价说明”中收入预测。

(2) 项目成本

根据国家发改委、建设部 2015 年发布的《物业服务定价成本监审办法（试行）》文件分析，物管成本包含人员费用、物业共用部门日常运维费、办公费等，以涪城区石塘片区等 36 个小区现行物业费为基数，按照每年上涨 3% 进行测算；根据本项目总投资 17,418.18 万元，按平均年限法计提折旧，折旧年限 40 年，无残值。经测算，经营期内固定资产折旧费为 435.45 万元/年；财务费用主要为本次债券发行带来的利息（费用化利息）偿还，利率按 3.78% 测算。

具体测算详见“项目收益与现金流入评价说明”中项目成本预测。

3、相关税费

本项目专项收入需缴纳的税费包括增值税、城市维护建设税、教



育费附加、地方教育费附加及所得税。假定本项目增值税按简易计税方法以 3%作为项目增值税适用税率；城市维护建设税为增值税款的 7%；教育费附加为增值税款的 3%；地方教育费附加为增值税款的 2%；房产税税率 12%；所得税税率为 25%。

4、项目收益预测

根据以上项目收入和项目成本测算，2022 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目收益 12,882.02 万元，预测如下表：



项目收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
1	营业收入	1,040.06	1,040.06	1,092.06	1,092.06	1,092.06	1,146.66	1,146.66	1,146.66	1,204.00	1,204.00	1,204.00	1,264.20	1,264.20	1,264.20	1,327.41	17,528.26
2	项目经营成本	851.49	856.37	861.40	866.58	871.92	877.42	883.08	888.91	894.91	901.10	907.47	914.03	780.93	731.20	681.67	12,768.48
3	项目增值 税	30.29	30.29	31.81	31.81	31.81	33.40	33.40	33.40	35.07	35.07	35.07	36.82	36.82	36.82	38.66	510.53
4	项目税金 及附加	3.64	3.64	3.82	3.82	3.82	4.01	4.01	4.01	4.21	4.21	4.21	4.42	4.42	4.42	4.64	61.26
5	利润总额	154.64	149.76	195.03	189.85	184.52	231.84	226.18	220.35	269.81	263.62	257.25	308.92	442.02	491.76	602.44	4,187.98
6	所得税	38.66	37.44	48.76	47.46	46.13	57.96	56.54	55.09	67.45	65.91	64.31	77.23	110.51	122.94	150.61	1,046.99
7	净利润	115.98	112.32	146.27	142.39	138.39	173.88	169.63	165.26	202.35	197.72	192.94	231.69	331.52	368.82	451.83	3,140.98
8	利息费用	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	113.40	56.70		3,209.22
9	息税前利 润	369.24	365.58	399.53	395.65	391.65	427.14	422.89	418.52	455.61	450.98	446.20	484.95	444.92	425.52	451.83	6,350.20
10	折旧及摊 销	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	6,531.82
11	项目收益	804.69	801.03	834.99	831.10	827.10	862.60	858.35	853.98	891.07	886.43	881.65	920.41	880.37	860.97	887.28	12,882.02



(三)、项目收益覆盖本息倍数

经测算，本项目收益覆盖本息倍数为 1.23，如下表：

项目收益覆盖本息倍数表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益	
	本次拟融资本金	利息	本息合计	项目运营相关收益	小计
2022 年		139.86	139.86		
2023 年		196.56	196.56		0.00
2024 年		253.26	253.26		0.00
2025 年		253.26	253.26	804.69	804.69
2026 年		253.26	253.26	801.03	801.03
2027 年		253.26	253.26	834.99	834.99
2028 年		253.26	253.26	831.10	831.10
2029 年		253.26	253.26	827.10	827.10
2030 年		253.26	253.26	862.60	862.60
2031 年		253.26	253.26	858.35	858.35
2032 年		253.26	253.26	853.98	853.98
2033 年		253.26	253.26	891.07	891.07
2034 年		253.26	253.26	886.43	886.43
2035 年		253.26	253.26	881.65	881.65
2036 年		253.26	253.26	920.41	920.41
2037 年	3,700.00	113.40	3,813.40	880.37	880.37
2038 年	1,500.00	56.70	1,556.70	860.97	860.97
2039 年	1,500.00	0.00	1,500.00	887.28	887.28
合计	6,700.00	3,798.90	10,498.90	12,882.02	12,882.02
本息覆盖倍数					1.23

结合本项目收益覆盖本息情况，项目收益完全能够偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、其他说明

本报告是基于 2022 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券项目实施方案的信息为基础编制。



本页无正文



二〇二二年一月十四日

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

本项目基于良好的建设背景与建设时机为测算前提，以其历史数据为基础，结合项目《可行性研究报告》及其他相关资料，编制 2022 年涪城区石塘片区等 36 个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假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的地方发展规划、本项目建设计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(五) 项目经营收入、经营成本假设无重大变化；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 建设单位概况

项目名称：2022 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目

单位名称：绵阳市涪城区征地拆迁与旧城改造服务中心

住所：绵阳市涪城区临园路东段 64 号

法定代表人：王洪球

开办资金：5 万元

统一社会信用代码：12510601MB1760140H

宗旨和业务范围：（一）宣传并贯彻执行国家、省、市关于征地

拆迁与旧城改造的法律、法规和方针、政策。（二）承担旧城区更新改造工作。（三）负责国有土地上房屋征收和补偿工作。（四）负责全区拆迁安置工作的综合服务。（五）完成上级交办的其他任务。

举办单位：绵阳市涪城区人民政府

（二）项目概况

1、项目位置

本项目选址于：涪城区石塘片区等 36 个老旧小区内。

2、项目内容与规模

对绵阳市涪城区石塘片区等 36 个小区进行改造，共改造户数 5214 户。主要改造内容为公共区域基础设施改造，其中包括：排水防涝约 85344 m²、雨污水管网约 18157m、电线线路改造约 11280m、围墙改造约 197220 m²、地面硬化约 18209 m²、绿化面积约 5160 m²、增加养老托育、消防安防和便民服务等设施建设。

3、项目建设期

本项目建设期 36 个月。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资为人民币 17,418.18 万元，投资估算明细如下表：

投资估算表

金额单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	总计	占比
一	总投资	8,554.46	4,403.51	4,460.21	17,418.18	100.00%
1	建设投资（静态）	8,410.90	4,205.45	4,205.45	16,821.80	90.44%

1.1	工程建设费用	6,638.20	3,319.10	3,319.10	13,276.40	76.22%
1.2	工程建设其他费用	696.77	348.38	348.38	1,393.53	8.00%
1.3	预备费	1,075.94	537.97	537.97	2,151.87	4.31%
2	建设期利息	139.86	196.56	253.26	589.68	9.48%
3	发行费用	3.70	1.50	1.50	6.70	0.08%

2022 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目总投资依据绵阳市涪城区发展和改革局《绵阳市涪城区发展和改革局关于涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目建设书的批复》，批复文件为《绵涪发改项目〔2021〕37 号》及项目相关资料。

(2) 资金筹措方式

2022 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目投资估算 17,418.18 万元，其中资本金拟定为 10,718.18 万元，占比约 61.53%，资本金由业主自筹解决；其余 6,700.00 万元通过发行专项债券解决，占比约 38.47%。筹资计划明细如下表(金额单位:万元):

金额单位:万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	总筹资	8,554.46	4,403.51	4,460.21	17,418.18
2	其中: 计划发行债券	3,700.00	1,500.00	1,500.00	6,700.00
3	资本金投入	4,854.46	2,903.51	2,960.21	10,718.18

5、资金平衡

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期产生的收益能够合理保障偿还专项债券的本金和利息费用，实现项目收益与融资自求平衡。

(三) 项目收益及现金流预测项目说明

本项目收入来源包括停车位出租收入、物业收入、广告位出租收

入。

(1) 历史运营情况

现有停车位收入表

现有停车车位数	现平均收费标准（元/年）	停车位年收入（万元）	备注
1124	1440	161.86	数据来源由单位提供

物业收入表

小区建筑面积	现平均收费标准（元/平方米/年）	物业收入（万元）	备注
417148.85	10.8	450.52	数据来源由单位提供

广告收入表

项目	现有数量	广告收入（万元）	备注
路灯广告位	580	208.80	数据来源由单位提供
小区广告位	200	144.00	
小计	780	352.80	

(2) 收入预测

根据历史数据，对 2022 年涪城区石塘片区等 36 个老旧小区改造项目的收入预测如下：项目建设于 2024 年竣工后，于 2025 年正式接手后开始收费运行。根据本项目可行性研究报告及相关资料，本项目建成后，小区环境提升，根据绵阳市物价水平在居民入住率保持不变的情况下，停车位租金收入、物业收入及广告收入每三年增长 5%。

(3) 项目收入预测

基于以上假设及分析，测算得到本项目收入共计 17,528.26 万元，项目收入预测表如下：

收入测算表

金额单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1	停车位数量	1124	1124	1124	1124	1124	1124	1124	1124	1124	1124	1124	1124	1124	1124	1124	
	年租金（元/个）	1,440.00	1,440.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	1,587.60	1,587.60	1,587.60	1,666.98	1,666.98	1,666.98	1,750.33	1,750.33	1,750.33	1,837.85	
	增长率			5%				5%		5%			5%			5%	
	租金收入（万元）	161.86	161.86	169.95	169.95	169.95	178.45	178.45	178.45	187.37	187.37	187.37	196.74	196.74	196.74	206.57	2,727.79
2	建筑面积	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	417148.85	
	物业费收入（年/平方米/元）	10.8	10.80	11.34	11.34	11.34	11.91	11.91	11.91	12.50	12.50	12.50	13.13	13.13	13.13	13.78	
	增长率			5%				5%		5%			5%			5%	
	物业收入	450.52	450.52	473.05	473.05	473.05	496.70	496.70	496.70	521.53	521.53	521.53	547.61	547.61	547.61	574.99	7,592.71
3	路灯广告位数量	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	
	年租金（万元/个）	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	
	小区广告位	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	
	年租金（万元/个）	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	
4	年广告费收入合计	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	427.68	
	增长率			5%				5%		5%			5%			5%	
	广告费收入	427.68	427.68	449.06	449.06	449.06	471.52	471.52	471.52	495.09	495.09	495.09	519.85	519.85	519.85	545.84	7,207.77
	财政补助收入																
5	其他收入																
	合计	1,040.06	1,040.06	1,092.06	1,092.06	1,092.06	1,146.66	1,146.66	1,146.66	1,204.00	1,204.00	1,204.00	1,264.20	1,264.20	1,264.20	1,327.41	17,528.26

2、项目成本预测

(1) 物业成本

根据国家发改委、建设部 2015 年发布的《物业服务定价成本监审办法（试行）》文件分析，物管成本包含人员费用、物业共用部门日常运维费、办公费等，以涪城区石塘片区等 36 个小区现行物业费为基数，按照每年上涨 3%进行测算。

(2) 固定资产折旧

本项目总投资 17,418.18 万元，按平均年限法计提折旧，折旧年限 40 年，无残值。经测算，经营期内固定资产折旧费为 435.45 万元/年。

(3) 财务费用

财务费用主要为本次债券发行带来的利息(费用化利息)偿还，利率按 3.78%测算。

(4) 项目成本预测表

基于以上假设及分析，测算得到本项目成本共计 12,768.48 万元，预测表如下：

成本测算表

		金额单位：万元																				
序号	项目	基数	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计	
1	经营成本					162.78	167.66	172.69	177.87	183.21	188.70	194.36	200.19	206.20	212.39	218.76	225.32	232.08	239.04	246.21	3,027.45	
1.1	人员费用	112.38	115.75	119.22	122.80	126.48	130.28	134.19	138.21	142.36	146.63	151.03	155.56	160.23	165.03	169.98	175.08	180.34	185.75	191.32	2,352.48	
1.2	办公费用	6.33	6.52	6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02	8.26	8.51	8.77	9.03	9.30	9.58	9.87	10.16	10.47	10.78	132.56	
1.3	公用部门日常运维费	14.74	15.18	15.64	16.11	16.59	17.09	17.60	18.13	18.67	19.23	19.81	20.40	21.02	21.65	22.30	22.97	23.65	24.36	25.09	308.57	
1.4	绿化养护费	4.41	4.54	4.68	4.82	4.96	5.11	5.26	5.42	5.58	5.75	5.93	6.10	6.29	6.47	6.67	6.87	7.07	7.29	7.51	92.29	
1.5	清洁卫生费	4.30	4.43	4.56	4.70	4.84	4.98	5.13	5.29	5.45	5.61	5.78	5.95	6.13	6.31	6.50	6.70	6.90	7.10	7.32	89.98	
1.6	其他费用	2.46	2.54	2.61	2.69	2.77	2.86	2.94	3.03	3.12	3.21	3.31	3.41	3.51	3.62	3.73	3.84	3.95	4.07	4.19	51.57	
	小计					162.78	167.66	172.69	177.87	183.21	188.70	194.36	200.19	206.20	212.39	218.76	225.32	232.08	239.04	246.21	3,027.45	
2	固定资产折旧					435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	6,531.82	
2.1	建筑物折旧					435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	6,531.82	
2.2	建安工程原值（万元）	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18	17,418.18		
3	利息					253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	113.40	56.70		3,209.22	
	合计					851.49	856.37	861.40	866.58	871.92	877.42	883.08	888.91	894.91	901.10	907.47	914.03	780.93	731.20	681.67	12,768.48	

3、相关税费

本项目专项收入需缴纳的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及所得税。假定本项目增值税按简易计税方法以 3%作为项目增值税适用税率；城市维护建设税为增值税款的 7%；教育费附加为增值税款的 3%；地方教育费附加为增值税款的 2%；房产税税率 12%；所得税税率为 25%。

经测算，经营期内增值税 510.53 万元、税金及附加 61.26 万元、所得税 1046.99 万元。详见下表：

项目税金测算表

金额单位：万元																		
序号	项目	税率	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1	增值税	3.00%	30.29	30.29	31.81	31.81	31.81	33.40	33.40	33.40	35.07	35.07	35.07	36.82	36.82	36.82	38.66	510.53
2	税金及附加		3.64	3.64	3.82	3.82	3.82	4.01	4.01	4.01	4.21	4.21	4.21	4.42	4.42	4.42	4.64	61.26
2.1	城市维护建设税	7.00%	2.12	2.12	2.23	2.23	2.23	2.34	2.34	2.34	2.45	2.45	2.45	2.58	2.58	2.58	2.71	35.74
2.2	教育费附加	3.00%	0.91	0.91	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16	15.32
2.3	地方教育附加费	2.00%	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74	0.77	10.21
3	所得税	25.00%	38.66	37.44	48.76	47.46	46.13	57.96	56.54	55.09	67.45	65.91	64.31	77.23	110.51	122.94	150.61	1,046.99
	合计		72.59	71.37	84.38	83.09	81.75	95.37	93.95	92.49	106.73	105.18	103.59	118.47	151.75	164.18	193.91	1,618.79

4、项目收益情况

根据前文项目收入和项目成本测算，项目收益 12,882.02 万元，预测如下表：

项目收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
1	营业收入	1,040.06	1,040.06	1,092.06	1,092.06	1,092.06	1,146.66	1,146.66	1,146.66	1,204.00	1,204.00	1,204.00	1,264.20	1,264.20	1,264.20	1,327.41	17,528.26
2	项目经营成本	851.49	856.37	861.40	866.58	871.92	877.42	883.08	888.91	894.91	901.10	907.47	914.03	780.93	731.20	681.67	12,768.48
3	项目增值税	30.29	30.29	31.81	31.81	31.81	33.40	33.40	33.40	35.07	35.07	35.07	36.82	36.82	36.82	38.66	510.53
4	项目税金及附加	3.64	3.64	3.82	3.82	3.82	4.01	4.01	4.01	4.21	4.21	4.21	4.42	4.42	4.42	4.64	61.26
5	利润总额	154.64	149.76	195.03	189.85	184.52	231.84	226.18	220.35	269.81	263.62	257.25	308.92	442.02	491.76	602.44	4,187.98
6	所得税	38.66	37.44	48.76	47.46	46.13	57.96	56.54	55.09	67.45	65.91	64.31	77.23	110.51	122.94	150.61	1,046.99
7	净利润	115.98	112.32	146.27	142.39	138.39	173.88	169.63	165.26	202.35	197.72	192.94	231.69	331.52	368.82	451.83	3,140.98
8	利息费用	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	253.26	113.40	56.70		3,209.22
9	息税前利润	369.24	365.58	399.53	395.65	391.65	427.14	422.89	418.52	455.61	450.98	446.20	484.95	444.92	425.52	451.83	6,350.20
10	折旧及摊销	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	435.45	6,531.82
11	项目收益	804.69	801.03	834.99	831.10	827.10	862.60	858.35	853.98	891.07	886.43	881.65	920.41	880.37	860.97	887.28	12,882.02

5、项目现金流分析情况

根据前述各项测算，对本项目各年度的现金流分析预测如下：

项目现金流分析表

金额单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
一、经营活动产生的现金流量																			
经营收入				804.69	801.03	834.99	831.10	827.10	862.60	858.35	853.98	891.07	886.43	881.65	920.41	880.37	860.97	887.28	12,882.01
经营活动支付的现金				1,040.06	1,040.06	1,092.06	1,092.06	1,092.06	1,146.66	1,146.66	1,146.66	1,204.00	1,204.00	1,204.00	1,264.20	1,264.20	1,264.20	1,327.41	17,528.26
二、投资活动产生的现金流				235.37	239.03	257.07	260.96	264.96	284.07	288.31	292.69	312.93	317.57	322.34	343.79	383.82	403.22	440.12	4,646.24
项目建设的资金投入				0.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			-17,418.18
支付项目建设资金																			0.00
三、融资活动产生的现金流																			17,418.18
项目资本金																			
债券融资款																			
债券发行费用																			
偿还债券本金																			
支付债券利息																			
期初现金																			
期内现金变动																			
期末现金																			

该表中各项数据均来源于前文各表测算的数据(应付本息表、投资估算表、筹资计划表、项目收入表,项目成本表、项目收益表等)。根据测算结果,债券发行及偿还期内每年期末现金均大于0,周期内最后一年期末现金为2,972.79万元。

6、还本付息的测算

经上述测算,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,融资主体经营产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

四、使用提示和使用限制

(一)使用提示

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

2、本评价报告出具意见,是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件,且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

(二)使用限制

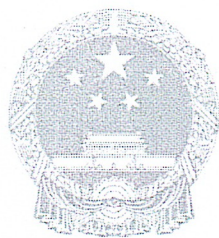
1、本评价报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

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

四川博信德诚会计师事务所有限公司

2022年1月14日



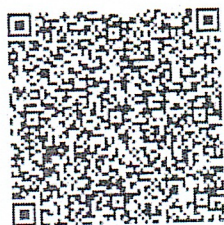


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510115720328805P

名称 四川博信德诚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 成都市温江区柳城镇团结巷27号
法定代表人 龙永强
注册资本 (人民币)壹佰万元
成立日期 2000年1月7日
营业期限 2000年1月7日至2030年1月6日
经营范围 审查会计报表;验证企业资本;办理企业合并、分立、清算的审计业务;代理纳税申报;基建决算审计;代理记账;会计、财务、税务、经济管理政策业务咨询;会计顾问;会计培训;法律、行政法规规定的其他业务。(以上项目依法须经批准的,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



企业信用信息公示系统网址:
<http://gsxt.saic.gov.cn>
<http://gsxt.ccdcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0007874

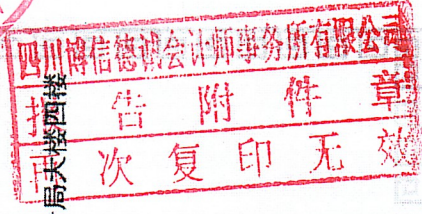
说明

- 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》。

会计师事务所
执业证书

名称: 四川博信德诚会计师事务所有限公司
首席合伙人:
主任会计师: 龙永强
经营场所: 成都市温江县团结巷审计局大楼四楼

组织形式: 有限责任
执业证书编号: 51010112
批准执业文号: 川财注【1999】527号
批准执业日期: 1999年12月30日



中华人民共和国财政部制

注册会计师——苟勇德

2021.4.6

合格专用章 (四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名: 苟勇德

Full name: 苟勇德

性别: 男

Sex: 男

出生日期: 1976-07-15

Date of birth: 1976-07-15

工作单位: 四川博信德诚会计师事务所有限公司

Working unit: 四川博信德诚会计师事务所有限公司

身份证号码: 512830197607150031

Identity card No.: 512830197607150031





四川博信德诚会计师事务所有限公司

报告附件章

再次复印无效

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: 510101121403
No. of Certificate: 510101121403

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

发证日期: 2018 年 08 月 24 日
Date of Issuance: 2018 年 08 月 24 日



注册会计师——任长军

<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>四川永达 事务所 CPA</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>四川博信德诚 事务所 CPA</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2019年8月18日</p>		<p>姓名 任长军 Full name</p> <p>性别 男 Sex</p> <p>出生日期 1982-09-25 Date of birth</p> <p>工作单位 四川永达会计师事务所有限公司 Working unit</p> <p>身份证号码 510502198209250497 Identity card No.</p>	
<p>12</p>		<p>13</p>	
<p>中国注册会计师职业资格合格专用章 (四川)</p> <p>2020.4.25</p>		<p>四川博信德诚会计师事务所有限公司 年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>再效 附件 章 无效</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>	
<p>证书编号: No. of Certificate</p> <p>511202450009</p> <p>批准注册协会: Authorized Institute of CPAs</p> <p>四川省注册会计师协会</p> <p>发证日期: Date of Issuance</p> <p>2019年08月16日</p>		<p>中国注册会计师职业资格合格专用章 (四川)</p> <p>2021年4月6日</p>	