

绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

中天银川咨字[2021]第 001 号

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

中天银川咨字[2021]第 001 号

绵阳市涪城区 2021 年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

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，对绵阳市涪城区 2021 年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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

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，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目预期收益对应的收入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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目投资总额 12735.50 万元。其中资本金 7735.50 万元，剩余 5000.00 万元以绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额 5000.00 万元，其中：2022 年发行 5000.00 万元，期限为 10 年，假设融资利率 4.0%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

专项债还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00	-	4.00%	-
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00

本期债券还本付息总额为 7000.00 万元。

二、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 相关法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对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

本项目收入来源包括物业收入、广告位出租收入、充电桩充电收入、停车位出租收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

(1) 物业收入

根据项目可行性研究报告，小区总建筑面积约 659940 平方米，根据绵阳市物管费收费规定，假定物管费按照 0.80 元/m²/月计算。经测算，经营期物业收入 6335.40 万元。

(2) 停车位出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后停车位 875 个，根据绵阳市机动车停车位收费规定，假定项目建成后停车位出租单价为 150 元/月，每三年增长 3%，停车率 90%。经测算，经营期停车位收入 1482.42 万元。

(3) 广告位出租收入

根据项目可行性研究报告，路灯广告位 552 个，小区广告位 414 个，结合项目周边市场情况，假定初始路灯广告位 300 元/月/个、小区广告位 400 元/月/个，年增长率 3%。经测算，经营期广告位出租收入 4556.18 万元。

(4) 充电桩充电收入

根据项目可行性研究报告充电桩 85 个，结合项目周边市场及类似项目情况，充电桩每次服务收费 20-60 元之间，根据谨慎性原则，假定充电桩服务费 20 元/次，年增长率 1%，每电桩每天服务 1 次。经测算，经营期充电桩收入 649.19 万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现项目总收入 13023.19 万元，可实现利润总额为 3939.07 万元，本期债券对应项目可用于资金平衡相关收益为 8922.97 元，项目运营活动现金流具体情况见后附件“项目收益及现金流入评价说明”中的“项目损益预测表”。

三、项目收益覆盖融资本息情况

本次融资项目收益为物业收入、广告位出租收入、充电桩充电收入、停车位出租收入产生的净现金流入。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：本息覆盖倍数为 1.27。本息覆盖倍数计算见下表(2022 至 2032 年发行债券本金和利息合并计算)：

项目本息覆盖测算表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	期末应还本金	利息	本息合计	政府性基金收入收益	专项收益	合计
2022 年	-	200.00	200.00			-
2023 年	-	200.00	200.00		866.10	866.10
2024 年	-	200.00	200.00		870.31	870.31
2025 年	-	200.00	200.00		878.42	878.42
2026 年	-	200.00	200.00		882.86	882.86
2027 年	-	200.00	200.00		887.45	887.45
2028 年	-	200.00	200.00		896.04	896.04
2029 年	-	200.00	200.00		900.87	900.87
2030 年	-	200.00	200.00		905.80	905.80
2031 年	-	200.00	200.00		914.95	914.95
2032 年	5,000.00	-	5,000.00		920.17	920.17
合计	5,000.00	2,000.00	7,000.00	-	8,922.97	8,922.97
本息覆盖倍数						1.27

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目以专项债融资与市场化融资完成资金筹措，为绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目提供足够的资金支持，保证绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

中天银会计师事务所四川分所

中国 成都



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 05 月 06 日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目预期项目收入为基础，结合项目的建设期、参考绵阳市等相近市场的价格等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

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）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

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、项目范围及规模

项目为绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目，包含 3 个子项目，项目情况如下表：

序号	项目名称	建设内容	批复文件
1	涪城区高开司家属区等 20 个老旧小区配套基础设施改造项目	范围包括涪城区高开司家属区等 20 个老旧小区，共改造户数 3784 户。主要改造目标有：地面硬化 14826 m ² ，地面黑化 2275 m ² ，新做缓坡路沿石 1775m，新建雨水沟 180m，外墙面排危整治，玻璃幕墙拆除换为推拉窗，瓦屋面檐口排危，拆除砖混平房及违建，大树排危治理，围墙重建 486m，镂空围墙刷漆 56m，楼梯间粉刷	绵涪发改固（2021）34 号

		31 个单元，楼梯间扶手维护，花台重建 320m，更换大门 2 个，更换落水管 1290m，灭火器 30 个，160L 垃圾桶 5 个，化粪池清掏，单门门禁系统，大门门禁系统，车辆道闸系统，室外监控系统，电线有序整理等。	
2	涪城区南河花园等 32 个老旧小区配套基础设施改造项目	范围包括涪城区南河花园等 32 个老旧小区，共改造户数 3592 户。主要改造目标有：室外地坪硬化：22500 平方米，楼道粉刷：37500 平方米并更换楼梯栏杆，规划停车位 170 个，增设小区门头标牌 25 个，更换落水立管：5750 米，增设监控系统：15 套，增设室外照明 90 盏路灯，更换单元门禁 42 套，更换单元门 70 套，室外绿化修整 2100 平方米，配置垃圾收集设施 24 套。拆除违建 420 平方米，更换楼道灭火器：450 个，拆除危墙：160 米，新建围墙 80 米，更换破损井盖 12 个，增设雨水排水暗沟 260 米，外墙排危 2400 平方米，新增小区大门 7 套，增加车行道闸 9 套，更换避雷带 300 米，加高出屋面门槛 3 处，雨水管网改造 980 米，各小区相关的弱电线改造，燃气排危改造，给水改造等。	绵涪发改固（2021）35 号
3	涪城区石油库家属区等 17 个老旧小区配套基础设施改造项目	范围包括涪城区石油库家属区等 17 个老旧小区，共改造户数 3623 户。主要改造目标有：地面硬化 9462 m ² ，地面黑化 5100 m ² ，新建雨水沟 123m，新建 100 立方化粪池，更换污水井盖 30 个，外墙面排危，绿化整理 967 m ² ，拆除砖混平房及违建，门头治理，大树排危砍伐，围墙重建 274m，围墙美化 475m，楼梯间粉刷 80 个单元，楼梯间扶手维护，更换落水管 256m，更换大门 7 个，灭火器 346 个，160L 垃圾桶 24 个，化粪池清掏，单门门禁系统，大门门禁系统，车辆道闸系统，室外监控系统等。	绵涪发改固（2021）36 号

2、建设工期

建设工期 12 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目投资总额 12735.50 万元，其中建设投资 12530.50 万元，建设期利息 200.00 万元，发行费用 5.00 万元。具体如下：

项目投资估算表

金额单位：万元

序号	项目	2022 年	总计
一	总投资	12,735.50	12,735.50
1	建设投资（静态）	12,530.50	12,530.50
1.1	工程建设投资	10,821.72	10,821.72
1.2	工程建设其他费用	1,057.02	1,057.02
1.3	预备费	651.76	651.76
2	建设期利息	200.00	200.00
3	发行费用	5.00	5.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政投入和项目专项债券。项目拟发行专项债券融资 5000.00 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

（1）绵阳市发展规划

绵阳市幅员面积 2.02 万平方公里，总人口 536.2 万，辖 5 县 3 区 1 市，代管四川省政府科学城办事处。主城区建成面积 158.6 平方公里、常住人口 140.2 万人。

绵阳是诗仙李白的出生地、中国唯一的科技城，国家系统推进全面改革创新试验先行先试区域，四川第二大城市和第二大经济体、成渝城市群区域中心城市，素有“富乐之乡、西部硅谷”美誉。绵阳也是全国文明城市、国家卫生城市、国家森林城市、国家园林城市、国家环保模范城市、中国优秀旅游城市、全国双拥模范城、全国科技进步先进市、全国人民防空先进城市、全国创业先进城市、国家新型工业化产业示范基地、国家电子商务示范城市、国家知识产权示范城市、全国首批“三网融合”试点市、全国首批“促进科技和金融结合”试点地区、国家产城融合示范区、国家智慧城市试点市、国家信息消费试点市、国家新型城镇化综合试点市。

绵阳市涪城区幅员面积 553.9 平方公里，辖 14 个乡镇、12 个街道办事处，常住人口 94.72 万人，是绵阳市主城区核心组成部分，是绵阳科技城的重要承载地，是全国文明卫生绿化先进城市、中国西部科学电子城、绵阳市政府所在地、是绵阳市经济、文化、科技中心和川西北交通枢纽。2018 年，全区实现地区生产总值 865.81 亿元，社会消费品零售总额 472.56 亿元，地方一般公共预算收入 60.81 亿元，连续 7 年蝉联全省县域经济“十强县”前三甲，连续两年被省委、省政府分别评为全省县域经济发展先进县和全省县域经济发展强县。

按照全市构建“一核、一轴、四带”的城镇化发展格局的战略要求，发挥好绵阳都市区经济圈中心区的作用，形成与区域发展协调互动的良好局面。“十三五”期间深入实施“城区、园区、景区三区融合”理念和“中轴片区、北翼片区、南翼片区、南部农旅融合片区四片联动”布局，全力推动涪城服务业“首位经济”领先发展、率先突破，形成涪城全面跃升新空间。随着我国发展理念创新，各大城市正在经历由量向质的转变，城市规划也正从粗放扩张型规划逐步转变为提高城市内涵质量的规划，以此改善人居环境和城市功能，促进城市与自然有机融合。2016 年，在省、市加快发展的大背景下，绵阳市城市新版总规对绵阳市城市性质定位为：中国科技城，成渝城镇群副中心城市，生态宜居城市。到 2030 年，绵阳市将形成以中心城市为核心，山前田园生态发展带、成德绵城镇功能提升带、东部产业功能拓展带为骨架，城镇簇群与交通轴线组成的网络组群为基础的城市空间结构。

（2）国家及省市大力推进老旧小区改造工作

老旧小区改造是城市建设与发展的有机组成部分，有利于优化人居环境、提升城市服务功能、改善城市整体面貌。老旧小区改造以满足居民最为迫切的居住需要和完善城市基础配套设施为中心，属于为民服务的实事工程，社会效益相当显著，也是政府履行公共服务职能的重要体现。因此，国家陆续出台了针对老旧小区改造的相关政策，着力推进旧住宅区的整治改造，有效改善人民群众的生活环境，以促进城市建设的全面协调可持续发展。

为贯彻落实中共中央、国务院《政府投资条例》（国务院令 第 712 号）、《中央预算内投资补助和贴息项目管理办法》（国家发展和改革委员会令 第 45 号）、《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》（发改投资规〔2019〕1035 号）精神，按照党中央、国务院有关工作要求，大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重要战略部署，是转方式、调结构、惠民生的重大举措。保障性安居工程的推进，直接关系到人民群众生命财产安全和住房家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会和谐稳定的大局，涉及面广、公益性强、社会影响大，切实把保障性安居工程建成质量过硬、人民群众满意、经得起历史检验的德政工程。

（3）项目现状

本次项目计划改造的各个老旧小区，在绿化、道路、停车位、安防、给排水等各方面均存在相应的问题，使得小区严重“带病”运行，从而使小区在很大程度上存在安全隐患问题。为贯彻落实中共中央、国务院《政府投资条例》（国务院令 第 712 号）、《中央预算内投资补助和贴息项目管理办法》（国家发展和改革委员会令 第 45 号）、《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》（发改投资规〔2019〕1035 号）精神，根据四川省发展和改革委员会、四川省住房和城乡建设厅《关于做好保障性安居工程城镇老旧小区改造 2020 年第二批中央预算内投资计划申报相关工作的通知》，决定积极推进、实施“涪城老旧小区改造项目”工作。

2、项目建设的必要性

（1）相关政策要求

本项目的建设是贯彻落实中共中央、国务院《政府投资条例》（国务院令 第 712 号）、《中央预算内投资补助和贴息项目管理办法》（国家发展和改革委员会令 第 45 号）、《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》（发改投资规〔2019〕1035 号）精神，按照党中央、国务院有关工作要求，大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重要战略部署，是转方式、调结构、惠民生的重大举措。

本工程的有序推进，直接关系到人民群众生命财产安全和住房家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会和谐稳定的大局，项目的建设公益性强、社会影响大，切实把保障性

安居工程建成质量过硬、人民群众满意、经得起历史检验的德政工程。

（2）老旧小区改造是全面实现小康社会的要求

随着涪城区的经济发展及随着时间累积，大多数的老旧小区已经落后于时代的潮流，导致老城区的老旧小区配套的设施明显落后，人们居住生活品质受到较大影响，这直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设进程。

按照居住区规范，遵循布局均衡，功能分工合理，方便居民生活的原则，完善并升级居住小区配套服务设施。项目的建设基本能够解决老旧小区居民的生活难题，改善老旧小区群众的生活状况。

（3）老旧小区的改造是关注和改善民生的需要

一个和谐的社区必然要有一个好的环境，要有人文环境的存在。一个环境优美的生活空间，能够让人们之间的关系变得更加和谐，有助于维护社会安定团结，因此老旧小区改造，处理可以改善小区生活环境外，还能够协调社区内各方面的关系，化解不和谐因素，营造一个良好的生活环境。

为了居民的安全起见，为了改善居民的生活环境，本项目的建设可以基本完善老旧小区公共设施，让居民现有的居住环境得到较大的改善。

（4）老旧小区改造是城市建设投资的重要渠道

据国家统计局统计，我国近十年来完成棚改房 1500 套，总建筑面积达到七亿平方米，老旧小区的住宅面积约为八亿平方米，需要改造的面积为棚改房的 10 倍之多。2015 年我国棚户区改造有效地削减了房地产效益下降对 GDP 增长的负面影响，拉动了 GDP 增长。相对于棚户区改造来讲，老旧小区改造对于城市经济推动的作用会更加明显，每年会拉动 GDP 增长 2.5 个百分点。老旧小区改造，不但能消化一部分建筑市场的投资需求，而且不会影响到房价的稳定。因此老旧小区改造是城市建设投资的重要渠道。因此本项目的建设具有显足的社会效益和经济效益，项目的建设是可行的。

综上，本项目的建设符合绵阳市城市总体规划、绵阳市土地利用总体规划和国家城市老旧小区改造相关政策，无论是从居住、交通，还是从改善城市环境，拓展和推动城市建设等方面都具有十分重要的作用。项目的实施将促进绵阳市城市建设，有利于城市配套升级，吸引社会资金，推动经济的发展，增加就业机会，使片区居民生活水平得到改善。因此，项目的建设是必要的。

3、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入的测算情况

本项目收入来源包括物业收入、广告位出租收入、充电桩充电收入、停车位出租收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

1) 物业收入

根据项目可行性研究报告，小区总建筑面积约 659940 平方米，根据绵阳市物管费收费规定，假定物管费按照 0.80 元/m²/月计算。经测算，经营期物业收入 6335.40 万元。

2) 停车位出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后停车位 875 个，根据绵阳市机动车停车位收费规定，假定项目建成后停车位出租单价为 150 元/月，每三年增长 3%，停车率 90%。经测算，经营期停车位收入 1482.42 万元。

3) 广告位出租收入

根据项目可行性研究报告，路灯广告位 552 个，小区广告位 414 个，结合项目周边市场情况，假定初始路灯广告位 300 元/月/个、小区广告位 400 元/月/个，年增长率 3%。经测算，经营期广告位出租收入 4556.18 万元。

4) 充电桩充电收入

根据项目可行性研究报告充电桩 85 个，结合项目周边市场及类似项目情况，充电桩每次服务收费 20-60 元之间，根据谨慎性原则，假定充电桩服务费 20 元/次，年增长率 1%，每电桩每天服务 1 次。经测算，经营期充电桩收入 649.19 万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现项目总收入 13023.19 万元，详见下表：

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	专项收入	13,023.19	1,234.78	1,247.32	1,264.48	1,277.77	1,291.43	1,309.88	1,324.35	1,339.25	1,359.08	1,374.85
1	物业收入	6,335.40	633.54	633.54	633.54	633.54	633.54	633.54	633.54	633.54	633.54	633.54
1.1	面积（平方米）		659940	659940	659940	659940	659940	659940	659940	659940	659940	659940
1.2	物业单价（元/平方米/月）		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	停车位收费收入	1,482.42	141.75	141.75	146.00	146.00	146.00	150.38	150.38	150.38	154.89	154.89
2.1	停车位数量		875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00
2.2	停车位收费（元/月）		150.00	150.00	154.50	154.50	154.50	159.14	159.14	159.14	163.91	163.91
2.3	增长率		0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%
2.4	停车比例		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	广告位出租收入	4,556.18	397.44	409.36	421.64	434.30	447.32	460.74	474.56	488.80	503.46	518.56
3.1	路灯广告位收入	2,278.09	198.72	204.68	210.82	217.15	223.66	230.37	237.28	244.40	251.73	259.28
3.1.1	路灯广告位个数		552.00	552.00	552.00	552.00	552.00	552.00	552.00	552.00	552.00	552.00
3.1.2	出租单价（元/月）		300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43
3.1.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
3.2	小区广告位收入	2,278.09	198.72	204.68	210.82	217.15	223.66	230.37	237.28	244.40	251.73	259.28
3.2.1	小区广告位个数		414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00	414.00
3.2.2	出租单价（元/月）		400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71	521.91
3.2.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
4	充电桩充电收入	649.19	62.05	62.67	63.30	63.93	64.57	65.22	65.87	66.53	67.19	67.86
4.1	充电桩个数		85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
4.2	充电单价（元/次）		20.00	20.20	20.40	20.61	20.81	21.02	21.23	21.44	21.66	21.87
4.3	增长率			1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
4.4	充电次数（次/天）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

（2）项目成本的预测

项目总成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、修理费、其他费用、折旧费用、利息费用等。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算。

1）工资及福利费

工资及福利费主要为人员工资及福利费用，根据可行性研究报告，项目配置人数为 8 人，其中管人员人 10 人、普通人员 69 人，假定管理人员工资 4 万元/年、普通人员工资 2.4 万元/年，每年增长 3%；福利费按工资的 14%计算。经测算，经营期工资和福利费共计 2582.42 万元。

2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包含电费及水费等，假定外购燃料及动力费按项目项收入的 1%测算。经测算，经营期外购燃料及动力费共计 130.22 万元。

3）修理费

修理费假定按折旧金额的 10%测算。经测算，经营期修理费 318.40 万元。

4）其他费用

其他费用指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用，其他费用按工资和福利费的 10%计算。经测算，经营期其他费用共计 258.26 万元。

5）折旧费用

根据本项目总投资 12735.50 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 3183.90 万元。

6）利息费用

本项目债券融资本金 5000.00 万元，本项目应付债券利息共 2000.00 万元，其中计入建设期的债券利息 200.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 1800.00 万元。。

综上所述，项目经营期总成本 8273.20 万元。详见下表：

项目成本计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资和福利费	2,582.42	225.26	232.02	238.99	246.16	253.54	261.15	268.98	277.05	285.36	293.91
1.1	管理人员工资	366.86	32.00	32.96	33.95	34.97	36.02	37.10	38.21	39.36	40.54	41.75
1.1.1	人数		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.1.2	人均工资（万元/年）		4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22
1.1.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.2	普通人员工资	1,898.44	165.60	170.57	175.69	180.96	186.38	191.98	197.74	203.67	209.78	216.07
1.2.1	人数		69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00
1.2.2	人均工资（万元/年）		2.40	2.47	2.55	2.62	2.70	2.78	2.87	2.95	3.04	3.13
1.2.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.3	福利费（按工资的 14%计算）	317.12	27.66	28.49	29.35	30.23	31.14	32.07	33.03	34.02	35.04	36.09
2	修理费	318.40	31.84	31.84	31.84	31.84	31.84	31.84	31.84	31.84	31.84	31.84
3	外购燃料及动力费	130.22	12.35	12.47	12.64	12.78	12.91	13.10	13.24	13.39	13.59	13.75
4	其他费用	258.26	22.53	23.20	23.90	24.62	25.35	26.12	26.90	27.71	28.54	29.39
	经营成本小计（1+2+3+4）	3,289.30	291.98	299.53	307.37	315.40	323.64	332.21	340.96	349.99	359.33	368.89
5	折旧费	3,183.90	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39
5.1	建筑物折旧费	3,183.90	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39
5.1.1	建安工程原值（万元）	12,735.50	12,735.50	12,735.50	12,735.50	12,735.50	12,735.50	12,735.50	12,735.50	12,735.50	12,735.50	12,735.50
5.2.2	折旧年限	10 年	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
6	利息费用	1,800.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	-
	总成本费用合计	8,273.20	810.37	817.92	825.76	833.79	842.03	850.60	859.35	868.38	877.72	687.28

(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。假定本项目增值税销项税率为 6%/9%、增值税进项税率为 13%；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 724.04 万元、税金及附加 86.88 万元、所得税 984.78 万元。详见下表：

项目税金计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	税金及附加	86.88	8.21	8.30	8.44	8.52	8.60	8.75	8.84	8.95	9.08	9.19
1.1	城市维护建设税	50.68	4.79	4.84	4.92	4.97	5.02	5.10	5.16	5.22	5.30	5.36
1.2	教育费附加	21.73	2.05	2.08	2.11	2.13	2.15	2.19	2.21	2.24	2.27	2.30
1.3	地方教育附加费	14.47	1.37	1.38	1.41	1.42	1.43	1.46	1.47	1.49	1.51	1.53
1.4	房产税	-										
2	增值税	724.04	68.49	69.18	70.25	70.99	71.74	72.88	73.68	74.51	75.72	76.60
2.1	增值税销项税额	775.65	73.57	74.28	75.37	76.12	76.89	78.05	78.87	79.71	80.95	81.84
2.2	增值税进项税额	51.61	5.08	5.10	5.12	5.13	5.15	5.17	5.19	5.20	5.23	5.24
3	所得税	984.78	86.93	87.98	90.01	91.12	92.27	94.41	95.62	96.85	99.14	150.45
	合计	1,795.70	163.63	165.46	168.70	170.63	172.61	176.04	178.14	180.31	183.94	236.24

（4）项目平衡收益预测情况

根据上述预测，可用于项目资金平衡总收益 8922.97 万元，详见下表：

项目收益平衡测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	总收入	13,023.19	1,234.78	1,247.32	1,264.48	1,277.77	1,291.43	1,309.88	1,324.35	1,339.25	1,359.08	1,374.85
1.1	政府性基金收入	-										
1.2	专项收入	13,023.19	1,234.78	1,247.32	1,264.48	1,277.77	1,291.43	1,309.88	1,324.35	1,339.25	1,359.08	1,374.85
2	增值税	724.04	68.49	69.18	70.25	70.99	71.74	72.88	73.68	74.51	75.72	76.60
3	税金及附加	86.88	8.21	8.30	8.44	8.52	8.60	8.75	8.84	8.95	9.08	9.19
4	总成本费用	8,273.20	810.37	817.92	825.76	833.79	842.03	850.60	859.35	868.38	877.72	887.28
5	利润总额	3,939.07	347.71	351.92	360.03	364.47	369.06	377.65	382.48	387.41	396.56	401.78
6	所得税	984.78	86.93	87.98	90.01	91.12	92.27	94.41	95.62	96.85	99.14	100.45
7	税后净利润	2,954.29	260.78	263.94	270.02	273.35	276.79	283.24	286.86	290.56	297.42	301.33
8	利息费用	1,800.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	-
9	息税前利润	5,739.07	547.71	551.92	560.03	564.47	569.06	577.65	582.48	587.41	596.56	601.78
10	折旧摊销	3,183.90	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39	318.39
11	项目收益（息税折旧摊销前利润）	8,922.97	866.10	870.31	878.42	882.86	887.45	896.04	900.87	905.80	914.95	920.17

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的绵阳市涪城区 2021 年老旧小区改造项目，预期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。

（五）资金测算平衡情况

根据前述各项测算，债券发行及偿还期内每年期末累计现金均大于 0，周期内最后一年期末累计现金为 1138.19 万元。资金测算平衡如下表：

项目资金平衡表

金额单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	资金来源	12,735.50	1,234.78	1,247.32	1,264.48	1,277.77	1,291.43	1,309.88	1,324.35	1,339.25	1,359.08	1,374.85	25,758.69
1	自有资金	7,735.50											7,735.50
2	营业收入		1,234.78	1,247.32	1,264.48	1,277.77	1,291.43	1,309.88	1,324.35	1,339.25	1,359.08	1,374.85	13,023.19
3	财政补贴												-
4	专项债流入	5,000.00											5,000.00
5	其他流入												-
二	资金运用	12,735.50	655.61	664.99	676.07	686.03	696.25	708.25	719.10	730.30	743.27	5,605.13	24,620.50
1	项目投资	12,735.50	-	-									12,735.50
1.1	建设投资	12,530.50											12,530.50
1.2	建设期利息	200.00											200.00
1.3	发行费用	5.00											5.00
2	销售税费		76.70	77.48	78.69	79.51	80.34	81.63	82.52	83.46	84.80	85.79	810.92
4	经营成本		291.98	299.53	307.37	315.40	323.64	332.21	340.96	349.99	359.33	368.89	3,289.30
5	所得税		86.93	87.98	90.01	91.12	92.27	94.41	95.62	96.85	99.14	150.45	984.78
6	偿还本金											5,000.00	5,000.00
7	支付利息		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	-	1,800.00
三	盈余资金	-	579.17	582.33	588.41	591.74	595.18	601.63	605.25	608.95	615.81	-4,230.28	1,138.19
四	累计盈余资金	-	579.17	1,161.50	1,749.91	2,341.65	2,936.83	3,538.46	4,143.71	4,752.66	5,368.47	1,138.19	

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、本评价报告出具的意见，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预测评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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。

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

2021年05月06日



营业执照

统一社会信用代码 91510000727456009G

名称	中天银会计师事务所有限责任公司四川分所
类型	有限责任公司分公司
营业场所	成都市望平街118号天祥大厦裙楼4楼418室
负责人	顾薇薇
成立日期	2001年04月10日
营业期限	2001年04月10日至长期
经营范围	审计企业报表，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、清算事宜的审计业务，出具有关的报告；承办会计咨询、会计服务。



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

登记机关

(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)

2016年04月12日



证书序号: 5001183

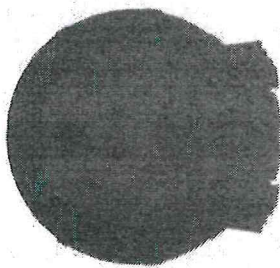
说明

- 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: 四川省财政厅

二〇〇一年五月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

负责人: 顾薇薇

经营场所: 成都市望平街118号天祥大厦群楼4楼418室

分所执业证书编号: 110001985101

批准执业文号: 川财会【2001】1004号

批准执业日期: 2001年04月10日





姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

顾薇薇

1963-06-09

中关银会计师事务所有限责
任公司四川分所

510102630609746



姓

名 蔡维加

Full name

性

别 男

Sex

出生日期 1958-02-17

Date of birth 中天德会计师事务所有限责任公

工作单位 任公司四川分所

Working unit

身份证号码 519004580217007

Identity card No.