

防伪编号:0282022030068994882

报告文号: 川融策专审(2022)第 05-015 号

委托单位: 阆中市住房和城乡建设局

被审单位名称: 阆中市住房和城乡建设局

营业执照号码: 11511011MB1533685T

事务所名称:四川融策会计师事务所有限

责任公司

报告日期:2022-12-09

报备时间:2022-12-09 09:42

被审单位所在地:南充

签名注册会计师: 李克伦

李才高



防伪二维码

## 阆中市住房和城乡建设局

### 阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目

### 收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称:四川融策会计师事务所有限公司

会计师事务所电话:028-87639276

传 真:028-87659276

通讯 地址:成都市金牛区高新技术产业园区金周路 595 号 3 栋 6 楼 04 号

电子 邮件:scrcpa@153icom

事务所网址: scrcpa@153icom

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>

# 阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评估报告

川融策专审【2022】425号



四川融策会计师事务所有限公司

二〇二二年十二月

# 目 录

一、财务评估声明 .....	1
二、财务评估报告使用 .....	1
三、 财务评估结论 .....	2
(一) 项目所在地区经济发展情况.....	2
(二) 行业专项规划.....	7
(三) 债券发行和还本付息情况.....	8
(四) 项目产生的净现金流入 .....	12
(七) 预期项目收入偿还债券本金和利息情况.....	13
(五) 项目的公益性.....	13
(六) 评估结论.....	14
一、项目收益及现金流入预测编制基础 .....	15
二、项目收益及现金流入预测假设 .....	15
三、项目收益及现金流入预测编制说明 .....	15
(一) 项目基本情况.....	15
(二) 投资估算与资金筹措方式.....	18
(三) 项目收益及现金流入预测项目说明.....	20

# 阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评估报告

川融策专审【2022】425号

四川阆发投资集团有限公司：

我们接受委托，对阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目进行评估并出具专项评估报告。

#### 一、财务评估声明

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。

#### 二、财务评估报告使用

本评估报告仅供四川阆发投资集团有限公司本次申请阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目收益与融资自求平衡专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将总体评估结论作为委托人发行阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目收益与融资自求平衡专项债券必备的文件，随同

其他申报材料一起上报。

### 三、财务评估结论

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目，预期项目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，本项目符合相关法律法规要求，符合财政部对公益性项目的定义。

总体评估结果如下：

#### （一）项目所在地区经济发展情况

##### 1. 南充市国民经济发展概况及规划

《2021 年南充市国民经济和社会发展统计公报》显示：根据地区生产总值统一核算初步结果，2021 年南充市地区生产总值（GDP）2601.98 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.8%。其中，第一产业增加值 474.84 亿元，增长 7.5%；第二产业增加值 1019.43 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 1107.71 亿元，增长 10.1%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 18.8%、27.1%和 54.1%。三次产业结构比为 18.2：39.2：42.6。

全年民营经济增加值 1570.14 亿元，比上年增长 9.3%，占 GDP 的比重为 60.3%，对 GDP 增长的贡献率为 70.5%。其中，第一产业增加值 132.84 亿元，增长 6.0%；第二产业增加值 816.49 亿元，增长 7.9%；第三产业增加值 620.81 亿元，增长 12.0%。民营经济三次产业结构比为 8.5:52.0:39.5。

年末民营经济市场主体数量 33.5 万家，占全部市场主体的 97.9%。全年新增民营经济市场主体 4.5 万家，占新增市场主体的 98.2%，其中私营企业新增 1.1 万家，个体工商户新增 3.3 万家，农民专业合作社新增 0.05 万家。

全年粮食产量 317.12 万吨，比上年增加 5.48 万吨，增长 1.8%。其中，夏粮产量 60.34 万吨，增长 0.9%；秋粮产量 256.78 万吨，增长 2.0%。经济

作物中，油料产量 49.92 万吨，增长 7.6%。蔬菜及食用菌产量 420.17 万吨，增长 5.6%；水果产量 76.50 万吨，增长 7.9%。

全年肉猪出栏 591.35 万头，比上年增长 13.4%；牛出栏 13.08 万头，比上年增长 1.4%；羊出栏 198.96 万只，比上年下降 1.2%；家禽出栏 7375.06 万只，与上年基本持平。猪肉产量增长 18.7%，牛肉产量增长 5.9%，羊肉产量增长 1.3%，禽蛋产量增长 1.4%，牛奶产量增长 3.9%。

全年完成造林面积 2147 公顷，其中人工造林 387 公顷。天保工程年末实有森林管护面积 19.1 万公顷。全市共有自然保护区 3 个。年末森林覆盖率 41.7%，比上年提高 0.2 个百分点。

《南充市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》综合实力更加雄厚。培育壮大五大千亿产业集群和五大百亿战略性新兴产业，高质量建设省级临江新区，确保地区生产总值年均增速高于全国、全省平均水平，经济总量占比明显提高。建成双“200”城市，综合承载能力、创新发展动能、区域带动作用显著增强，实现由川北重镇向成渝重镇、经济大城市向经济强市、内陆腹地向开放高地、交通枢纽节点向综合交通枢纽、区域中心城市向全省经济副中心转变，发展质量和效益得到显著提升。

发展动能更加强劲。创新活力充分迸发，科技进步对经济增长贡献率显著提升，创新型城市建设取得重大进展。改革红利充分释放，高标准市场体系基本建成，制度性交易成本明显降低，市场主体更加充满活力。开放优势充分彰显，大通道、大平台、大通关的开放态势更加巩固，开放型经济蓬勃发展，四川东向北向开放走廊基本形成。

民生福祉更加普惠。居民收入实现较快增长，高质量就业更加充分，城乡居民人均可支配收入增速高于全国、全省平均水平。基本公共服务均等化水平明显提高，全民受教育程度不断提升，卫生健康体系更加完善，多层次

社会保障体系更加健全，人民群众对美好生活新期待得到更好满足。

生态环境更加优美。环境治理效果显著增强，主要污染物排放总量持续减少，生态环境质量明显改善。绿色低碳生产生活方式基本形成，能源资源利用效率大幅提高。生态安全屏障更加巩固，绿色山川、绿色城镇、绿色产业加快建设，嘉陵江绿色生态经济带示范市建设实现突破。

社会文明更加进步。社会主义核心价值观深入人心，人民思想道德素质、科学文化素质和身心健康素质明显提高，社会文明风尚更加浓厚。文化事业蓬勃发展，现代公共文化服务体系更加健全，人民精神文化生活日益丰富，全国文明城市创建取得重大成果。文化旅游深度融合，“印象嘉陵江·山水南充城”知名度、美誉度、影响力大幅提升，文化强市加快建成。

治理效能更加彰显。民主法治进一步健全，社会公平正义进一步彰显，行政效率和公信力进一步提升，法治南充建设迈出重大步伐。社会治理新格局加快形成，基层治理体系和治理能力建设取得重大成效，德治法治自治水平大幅提升。安全保障更加有力，防范化解重大风险体制机制不断健全，突发公共事件应急能力显著增强，平安南充建设取得重大进展。

按照 2035 年基本建成 I 型大城市目标，统筹推进城市功能完善升级，实施城市更新行动，增强产业、人口、要素集聚能力，强化对外辐射功能，实现城市功能更强、产业更优、品质更高。到 2025 年，力争中心城区常住人口超过 200 万人、建成区面积超过 200 平方公里。

## 2. 阆中市基本信息和发展规划

2021 年，全市实现地区生产总值 280.5 亿元，按可比价计算，同比增长 8.1%。分季度来看，1 季度增长 13.7%，2 季度增长 7.4%，3 季度增长 8.3%，4 季度增长 4.4%。分产业来看，第一产业增加值 62.9 亿元，增长 7.5%，对经济增长的贡献率为 22.6%；第二产业增加值 92.8 亿元，增长 5.9%，对经济

增长的贡献率为 23.6%；第三产业增加值 124.8 亿元，增长 10%，对经济增长的贡献率为 53.8%。三次产业结构比由上年的 23.3:31.4:45.3 调整为今年的 22.4:33.1:44.5。

全市新注册民营企业 1156 家，其中服务业注册 821 家，年末全市民营企业达到 6026 家。全年新注册个体工商户 4331 家，其中服务业个体工商户 3788 家，年末全市个体工商户达到 34498 家。2021 年，全市实现民营经济增加值 174.9 亿元，按可比价计算，同比增长 9.5%，总量占 GDP 的比重为 62.4%，对 GDP 增长的贡献率为 72.5%。其中：第一产业增加值 17.6 亿元，同比增长 3.6%；第二产业增加值 75.3 亿元，同比增长 7.1%；第三产业增加值 82 亿元，同比增长 13.3%。

“一带三片”规模不断壮大，“四大农业园区”现代化水平进一步提升，“东柑、西椒、南果、北药”的产业格局进一步优化，晚熟柑橘、生猪、中药材、肉牛、生姜、蔬菜等产业链发展水平显著提升。全年农林牧渔业总产值 106.7 亿元，同比增长 8.5%。全年粮食总产量达到 45.1 万吨，同比增长 2.2%，增产 1 万吨；粮食播种面积达到 127.2 万亩，同比增长 0.7%。年末，生猪存栏 52.1 万头，增长 6%；其中能繁母猪存栏 5.2 万头，增长 11%；牛存栏 5.5 万头，增长 1.1%；羊存栏 13.9 万头，增长 12.4%。全年出栏生猪 75.7 万头，增长 12.2%；出栏牛 2.2 万头，增长 2.5%；出栏羊 19.1 万头，同比下降 1%。全年猪肉产量 5.49 万吨，增长 17.3%；牛肉产量 0.27 万吨，增长 12.7%；羊肉产量 0.28 万吨，增长 5%。

2021 年末，全市户籍人口 817114 人，比年初减少 7832 人。按所在地分，城镇人口 283075 人，乡村人口 534039 人，户籍城镇化率为 34.6%。按性别分，男性人口 415925 人，女性人口 401189 人，男女性别为 103.7:100。按年龄分，18-59 岁人口 491176 人，占总人口的 60%，60 岁及以上人口 207970



人，占总人口的 25.5%。计划生育方面，全年新出生婴儿 3871 人，出生婴儿男女性别比为 106.12:100，出生率为 4.66%；全年死亡人口 3998 人，死亡率为 4.81%，全年人口自然增长率为-0.15%，政策生育率达到 99.85%。

全年居民人均可支配收入 30244 元，同比增长 10.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 40913 元，增长 9%。其中，工资性收入 19058 元，增长 8.3%；经营净收入 8078 元，增长 9.4%；财产净收入 2683 元，增长 15.6%；转移净收入 11095 元，增长 8.6%。农村居民人均可支配收入 19736 元，增长 10.8%。其中，工资性收入 6328 元，增长 15.7%；经营净收入 7751 元，增长 5.7%；财产净收入 434 元，增长 14.8%；转移净收入 5224 元，增长 12.6%。城乡居民收入比由上年的 2.11:1 缩小至今年的 2.07:1。

《阆中市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》到二〇二五年，全市经济发展质量和效益明显提升，创新能力更强，协调发展、绿色发展、开放发展迈向更高质量，基本建成世界古城旅游目的地，成功创建南充经济副中心，人民群众获得感、幸福感和安全感继续增强，迈出坚实步伐。坚持立足当前，着眼长远，实现以下目标：

经济高质量发展取得明显成效。在质量效益明显提升的基础上实现经济持续健康发展，文旅龙头特色发展优势更加彰显，产业现代化水平进一步提升，经济结构更加优化，城乡区域发展协调性明显增强，地区生产总值增速保持高于全省、快于南充，建设世界古城旅游目的地初见成效，力争成功创建南充经济副中心，打造工业势头良好、文旅特色鲜明的县域经济强市。到 2025 年，力争地区生产总值突破 420 亿元，产业结构调整为 19: 33: 48，社会消费品零售总额达到 168 亿元。世界古城旅游目的地初步建成，旅游人数突破 2500 万人次、旅游综合收入突破 300 亿元。

开放高地建设取得明显进展。深度融入成渝，畅达全国的“五位一体”

立体交通网络体系基本形成，开放型经济新体制加快构建，主动融入国家“一带一路”、长江经济带、西部大开发、西部陆海新通道战略，阆苍南、阆南仪区域协作更加紧密，融入国内国际双循环的成效更加明显。基本建成营商环境优、市场机制活、社会活力足的高标准市场体系，对外开放广度、深度不断拓展，基本建成成渝经济圈北翼增长极。到 2025 年，实现进出口贸易总额 14 亿元，招商引资到位资金 200 亿元以上。

## （二）行业专项规划

国务院办公厅 2020 年 7 月 10 日印发《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：各地要合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。整合社区服务投入和资源，通过统筹利用公有住房、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，增设各类服务设施，有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋发展社区服务。

四川省人民政府办公厅 2020 年 9 月 24 日印发《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）指出：各地应结合实际，将城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社会服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）纳入改造范围，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区。

2020 年 10 月 28 日，阆中市人民政府办公室关于印发《阆中市城区老旧小区改造工作实施方案》的通知，指出：科学确定改造目标，既尽力而为又

量力而行，合理制定改造方案。按照“保基础、促提升、拓空间、增设施”要求，在明确改造内容的基础上，坚持“整体设计先行”，做到“一小区一方案”，提升基础功能、优化居住环境、拓展公共空间、完善配套服务，体现小区特点。

从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

坚持政府统筹安排、统一规划，有序推进城区老旧小区改造。将有共同改造需求的独栋、零星、分散楼房和城区老旧小区归并整合、形成片区，破除原有小区界限，进行统一设计的同步改造，支持改造后进行统一的物业管理。对居民支持度高的小区优先实施改造。

兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护阆中古城和历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现阆中城市特色，延续历史文脉。

### （三）债券发行和还本付息情况

本项目总投资 42,800.00 万元，建设资金来源包括自筹资本金及发行地方政府专项债券，其中：

（1）自筹资本金：以业主自筹资金作为项目资本金投入 21,400.00 万元，占资金来源比例 50%；该部分资金来源已落实。

（2）申请地方政府专项债券融资：21,400.00 万元，占资金来源比例 50%，计划于 2023 年发行 14,000.00 万元，2024 年发行 7,400.00 万元，预计债券利率 4%，债券期限为 20 年。

（3）募集资金到位后支付项目建设工程费用、工程建设其他费用、预备

费用、建设期利息、债券发行费用、发行登记费用等，本项目资金使用情况如下表：

资金使用计划表（单位：万元）

序号	项 目	合 计	建设期		
			2022 年 8 月—12 月	2023 年	2024 年
一	资金使用	42,800.00	5,000.00	24,000.00	13,800.00
1	建设投资	41,362.60	5,000.00	23,426.00	12,936.60
2	建设期债券利息	1,416.00		560.00	856.00
3	债券发行费用	21.40		14.00	7.40
二	资金筹措	42,800.00	5,000.00	24,000.00	13,800.00
1	自筹资金	21,400.00	5,000.00	10,000.00	6,400.00
2	发债	21,400.00		14,000.00	7,400.00

#### （4）还本付息

本项目发行债券需支付的利息，按照 4% 利率计算。专项债券资金在建设期中按需投入（见资金使用计划表），在建设期中只付息（建设期利息已计入项目总投资），不还本。运营期中间只付息（用营业收入进行付息），不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。专项债券发行日期预计为 2023 年。每半年度付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 17120.00 万元，其中：专项债券建设期利息 1416.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 15704.00 万元。

项目还本付息计划（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期		运营期							
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	期初尚未归还本金			14,000.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00
2	本期借款	21400.00	14,000.00	7,400.00								
3	本期还本	21400.00										
4	期末尚未归还本金		14,000.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00
5	本期付息	17120.00	560.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
5.1	资本化	1416.00	560.00	856.00								
5.2	费用化	15704.00			856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
6	还本付息	38520.00	560.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00

续上表项目还本付息计划（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	运营期										
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年

1	期初尚未归还本金		21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	7,400.00
2	本期借款	21400.00											
3	本期还本	21400.00										14,000.00	7,400.00
4	期末尚未归还本金		21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	7,400.00	0.00
5	本期付息	17120.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
5.1	资本化	1416.00											
5.2	费用化	15704.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
6	还本付息	38520.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	14856.00	7696.00

#### **（四）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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）价格水平等在正常范围内变动；

（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、项目收入估算**

项目建成后，收入来源主要为房屋出租收入、车位收入、充电服务费收入、广告牌收入。

预计总收入为 60779.85 万元，详见附件评估说明。

##### **3、成本估算**

本项目成本测算根据行业数据进行测算，预计总成本费用为 50345.17 万元，详见附件评估说明。

##### **4、项目损益**

本项目收入 52,902.05 万元，税金及附加合计为 3140.20 万元，总成本费用费 56550.87 万元，利润总额为 4,228.98 万元，计算得出综合所得税费为 1,473.32 万元，故本项目经营期税后净利润共计 2,755.66 万元。详见附件评估说明。

## 5、资金测算平衡情况

本项目估算建设总投资为 30,000.00 万元。经测算，项目可用于还本付息资金来源为 60779.85 万元，能够完全覆盖专项债券还本付息金额 38520.00 万元，项目收益覆盖债券本息倍数 1.28 倍，项目收益与融资能够自求平衡。

### （七）预期项目收入偿还债券本金和利息情况

假设本期债券对应项目自融资开始日起第 4 年开始正式运营，运营期内可实现收入 60779.85 万元，税金及附加合计为 4634.24 万元，总成本费用费 56550.87 万元，利润总额为 2,755.66 万元，计算出综合所得税费为 1,473.32 万元，故本项目经营期税后净利润共计 2,755.66 万元。可供用于偿还债务的现金流量 49,361.26 万元，项目收益覆盖债券本息倍数为 1.28 倍；项目收益与融资能够自求平衡。

根据当前市场状况及数据，对项目未来预期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，各项收入变动对本项目收益的实现影响非常重要。本着保守谨慎性原则，对各项收入进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	49,361.26	46,893.20	44,425.13	41,957.07
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.28	1.22	1.15	1.09

### （五）项目的公益性

本项目是阆中市天上官片区老旧小区改造建设项目，按照财政部定义，本项目属于公益性项目领域。



## （六）评估结论

通过发行阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目的资金需求可行，项目产生的收益能覆盖债券本息支出，实现项目收益与融资的平衡。

附件：项目收益及现金流入评估说明

四川融策会计师事务所有限公司



中国注册会计师

李才高



中国·成都

中国注册会计师

朱克伦



2022 年 12 月 5 日

## 附件：项目收益及现金流入评估说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以行业数据为基础测算各项收入，结合项目的建设期、经营期的运营情况及行业情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目收益预测表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 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）项目基本情况

- 1、项目名称：阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目
- 2、项目建设地址：阆中市保宁街道
- 3、项目建设内容：

改造供排、水管网 116267 米；改造电力、通信通道 65031 米；新建照明灯具 2900 个；改造环卫设施 864 个；改造燃气管道 25864 米；改造小区内部道路 35190 平方米；改造小区内停车位 3754 个；增设小区充电桩 563 个；新增安防系统 107 套；建筑屋面修缮 61582 平方米；楼道修缮 105084 平方米；建筑外立面修缮 191514 平方米；绿化改造 23460 平方米；闲置公房商业化改造 23337 平方米以及小区内违建整治、出入口改造、公共晾晒区、公共活动设施、无障碍设施、卫生服务系统、邮件快递设施、信息指示标识、火灾报警系统、物业管理系统、小区围墙改造、广告牌等。主要详细建设规模如下表：

项目建设规模和主要经济技术指标表

序号	项目名称	技术经济指标		
		单位	工程量	备注
—	<b>工程量总表</b>			
1	<b>给水设施改造</b>			
1.1	供水管道	m	24778	DN100 钢丝网骨架聚乙烯 ( PE ) 复合管
1.2	水表箱	个	278	不锈钢
1.3	水表井	个	109	砖砌水表井，含水表
1.4	水表	个	7785	
1.5	二次加压泵站	套	2	
2	<b>排水设施改造</b>			
2.1	雨水立管	m	23352	
2.2	雨水管	m	16106	钢带增强聚乙烯螺旋波纹管
2.3	污水立管	m	35028	
2.4	污水管	m	17344	钢带增强聚乙烯螺旋波纹管
2.5	改造化粪池	个	93	
2.6	隔油设施	个	556	
2.7	现状排水设施清淤	m	3469	
3	<b>电力设施改造</b>			
3.1	电力下地改造	m	29733	4 孔电力排管
3.2	配电箱	个	813	
3.3	电动充电桩	个	566	
3.4	变压器	个	112	型号：KVA
4	<b>通信设施改造</b>			
4.1	通信下地改造	m	10290	4 孔通信排管
4.2	通信线路规整	m	25390	套管、线槽等
4.3	通信设施改造	个	385	分纤箱
4.4	5G 基站	个	4	
5	<b>照明设施改造</b>			
5.1	照明线路	m	33535	YJV22-0.6/1kV 型铠装电缆
5.2	照明灯具	盏	2907	LED 灯及灯具
6	<b>环卫设施改造</b>			
6.1	垃圾收运点	个	107	
6.2	智慧垃圾分类设施	套	866	
7	<b>供气设施改造</b>			

7.1	燃气设施(含气表以及燃气调压器)	个	8341	
7.2	燃气管道	m	26017	PE 管
8	<b>道路改造工程</b>			
8.1	步道铺装	m²	11799	石材、彩色砖铺装
8.2	车道铺装	m²	23598	沥青铺装
8.3	道路拆除	m²	82593	含停车场拆除量
9	<b>停车场改造</b>			
9.1	停车场	m²	47196	透水砖铺装+嵌草砖铺装
9.2	非机动车车棚	m²	9439	轻型彩钢板
10	<b>安防设施改造</b>			
10.1	小区出入口门禁	套	110	
10.2	单元门禁	套	278	
10.3	智能车闸管理系统	套	110	
10.4	保安岗亭或保安室	个	110	
10.5	视频监控系统	套	107	
10.6	防雷设施	套	278	
11	<b>屋面防水</b>	m²	61944	C30 细石混凝土内配钢筋网片+自粘性聚合物改性沥青防水卷材(无胎体)+1: 2.5 水泥砂浆找平层+1:8 陶粒混凝土找坡 2% +1.0 厚合成高分子防水涂料隔汽层
12	<b>楼道修缮</b>	m²	105084	防滑耐磨的面层材料修复台阶+楼梯踏步修葺与更换
13	<b>外墙修缮</b>	m²	191514	面砖以及乳胶漆
14	<b>外墙构建改造</b>			
14.1	单元门	个	278	
14.2	更换窗户	个	15074	
14.3	空调外机位	个	23355	
15	<b>烟道排烟</b>	m	11676	304/304I 不锈钢烟道
16	<b>违建整治</b>			
16.1	拆除违建面积	m²	15486	拆除建筑物、构筑物、设施及杂物
16.2	屋顶平改坡	m²	80528	
16.3	底层商户招牌风貌改造	个	552	
17	<b>出入口门头风貌改造</b>	处	110	
18	<b>公共晾晒区</b>	处	110	成品不锈钢晾衣架

19	绿化	m²	23598	
20	公共活动设施	组	111	每组含：2套健身器材（漫步机，太极轮等），2套休闲座椅（成品防腐木坐凳）
21	无障碍设施	处	278	坡道，并设置不锈钢扶手
22	卫生医疗系统	个	107	自动售药机
23	智能信报箱	个	110	优质冷轧钢，尺寸：1980×2500×500mm
24	信息指示标牌	个	6672	塑钢材质
25	火灾报警系统	套	107	更新小区消防栓设施
26	智能物管系统建设	套	107	
27	围墙翻新	m	37307	
28	广告牌	个	235	
29	小区文化打造	m²	23598	
30	国有闲置用房改造	m²	23337	

## （二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资：项目总投资额估算为 42,800.00 万元，项目总投资=建筑工程费+工程建设其他费用+预备费+建设期债券利息+债券发行费用。

（1）根据建设进度与资金需求，建筑工程费 36,310.52 万元，占总投资 84.84%；

（2）根据建设进度与资金需求，工程建设其他费用 3,257.33 万元，占总投资 7.61%；

（3）根据建设进度与资金需求，预备费按建筑工程费和工程建设其他费用计取，预备费 1,794.75 万元，占总投资 4.19%；

（4）根据建设进度与资金需求，本项目 2023-2024 年分期发行 20 年期债券，参考 2020 年四川省政府专项债券发行结果公告，平均利率为 4%，建设期利息 1416.00 万元，占总投资 3.31%；

(5) 根据四川省财政厅关于印发《2018 年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知（川财库〔2018〕120 号）文件，四川省财政厅发行 2018 年四川省政府债券，向承销团员支付发行费，1 年、2 年、3 年期为发行面值的 0.5%，5 年、7 年、10 年、15 年、20 年期为发行面值的 1%。本项目拟发行债券期限为 20 年，根据上述文件的规定，债券发行成本暂按发债额的 1%计算，故本项目债券发行费用为 21.40 万元，占总投资 0.05%。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	合计	占比
一	总投资	42800.00	100.00%

1	建设投资 ( 静态 )	41362.60	96.64%
1.1	工程建设投资	36310.52	84.84%
1.2	工程建设其他费用	3257.33	7.61%
1.3	预备费	1794.75	4.19%
2	建设期利息	1416.00	3.31%
3	发行费用	21.40	0.05%

## (2) 资金筹措方式

本项目总投资 42,800.00 万元，建设资金来源包括自筹资本金及发行地方政府专项债券，其中：

(1) 自筹资本金：以业主自筹资金作为项目资本金投入 21,400.00 万元，占资金来源比例 50%；该部分资金来源已落实。

(2) 申请地方政府专项债券融资：21,400.00 万元，占资金来源比例 50%，计划于 2023 年发行 14,000.00 万元，2024 年发行 7,400.00 万元，预计债券利率 4%，债券期限为 20 年。

## (三) 项目收益及现金流入预测项目说明

### 1. 项目收入可行性

根据《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）、《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号）、《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）、阆中市人民政府办公室关于印发《阆中市城区老旧小区改造工

作实施方案》的通知等文件精神。对天上官片区内 107 个老旧小区进行改造，建筑总面积约 68.41 万平方米，共涉及 7785 户。项目主要改造内容包括：小区内基础设施改善、建筑提升、小区环境改造及小区内服务设施改造等主要内容。重点解决城市建成区（以下简称城区）内老旧小区建筑物破损、环境脏乱差、市政设施及社会治理体系不完善、管理机制不健全等问题，大力改造提升老旧小区，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，本项目的建设凝聚小区活力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。同时促进当地的就业市场，扩大建筑维修就业的过程，本项目完工后，社区服务水平大大提高，提供大批从事社区服务的工作岗位，有利于改善城市环境，完善城市功能，带动经济增长，提升城市形象，增强阆中市的综合竞争能力有极大的意义，进而推进城市现代化进程，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。因此，本项目具有可行性。

## 2. 项目收入来源：

项目收入来源：房屋出租收入、车位收入、充电服务费收入、广告牌收入。

### 1) 参考依据：

- ①行业相关网络平台交易数据；
- ②《阆中市天上官片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》；
- ③根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上官区老旧小区改造



建设项目可行性研究报告的批复》（闽发改〔2021〕118号）；

④《阆中市发展和改革局关于公布2019年阆中市政府定价的经营服务性收费目录清单的通知》；

⑤《阆中城区机动车临时占道停放差别化收费告示》；

⑥《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》（川办发〔2017〕19号）。

综上，项目在收入测算过程中，按照国家有关政策规定和价格政策，并且参照国家、四川省、阆中市所在地周边同类业态价格测算。本次项目收入的预测依据充分，合法合规，有较强的可行性。

## 2) 项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

## 3. 项目收入预测

项目收入来源：房屋出租收入、车位收入、充电服务费收入、广告牌收入。

### 1. 房屋出租收入

房屋出租收入（万元）=房屋出租面积（ $m^2$ ） $\times$ 房屋出租单价（元/ $m^2$ /月） $\times$ 出租率（%）

①房屋出租面积（ $m^2$ ）：根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上官区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（闽发改

〔2021〕118号）、《阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》可知，对闲置公房商业化改造面积 23337 平方米，故可用于出租面积 23337 平方米。

②房屋出租单价（元/m<sup>2</sup>/月）：本项目无直接收费依据，参考阆中市及周边城市相类似的商业化房屋出租价格，其价格区间在 0.90（元/m<sup>2</sup>/天）至 2.44（元/m<sup>2</sup>/天）之间，即 27.00 元/m<sup>2</sup>/月—73.20 元/m<sup>2</sup>/月，本项目出于保守原则，房屋出租单价按 22 元/m<sup>2</sup>/月计取，由于物价的上涨，人均收入、消费的提升，运营期间房屋出租单价每二年增长 2%。

③出租率（%）：根据项目的相关情况，参照阆中市及周边市县同类商业化房屋出租情况，假定项目建成后出租率第 1 年 80%、随着商业租户不断入住和消费人群的增加，以后每年增长 5%，直到增长到 95%便不再增长。

## 2. 停车场收入

本项目停车场收入主要包括：车位收入和充电服务费收入

（1）车位收入（万元）=停车位个数（个）×周转次数（次/天）×单次收费（元/次）×使用率（%）

①停车位个数（个）：根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上宫区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（阆发改〔2021〕118号）、《阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》可知，本项目改造小区内停车位 3754 个。

②周转次数（次/天）：本项目地处阆中市保宁街道，随著经济

的快速发展，人均汽车拥有量的增多，停车场主要外来车辆、小区住户等车辆停放，根据小区住户汽车拥有量的增多，本项目运营期区域内车位周次数按 2 次/天，直到 2027 年增长到 3 次/天。

③单次收费（元/次）：根据《阆中市发展和改革局关于公布 2019 年阆中市政府定价的经营服务性收费目录清单的通知》、《阆中城区机动车临时占道停放差别化收费告示》可知，本项目为一类停车收费区域：起价 4 元/泊位/小时（不足 1 小时按 1 小时计算），首 1 小时后每 1 小时 1 元，第 6 小时后每 1 小时 2 元（不足 1 小时均按 1 小时计算），处于保守原则，本项目停车单次收费按 2.5 元/次计取，随着人均生活水平的提高，项目运营期内停车位单次收费每 2 年增长 2%。

④使用率（%）：随着小区住户、社会大众人均汽车拥有量的增加，民众生活质量水平不断提升，目前小区车位使用处于饱和状态，结合此现状，本项目保守估计运营期内第一年停车位使用率为 75%，往后每年以 5%递增，直至上涨到 85%后不再增加，并保持不变。

(2) 充电服务费收入（万元）=充电头个数（个）×充电服务费（元/kw·h）×车次充电量（kw·h）×日充电次数（次）×充电桩使用率（%）×经营天数（天）

①充电头个数（个）：根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上宫区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（阆发改〔2021〕118 号）、《阆中市天上宫片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》可知，本项目增设小区充电桩 563 个。

②充电服务费（元/kw·h）：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》(川办发[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。

参考阆中市当地及南充市周边充电桩服务费的收费标准,电动汽车充电服务费按充电电量收取可知。充电服务费 1.1—1.3 元/千瓦时。出于保守原则,本项目运营期充电服务费按 0.8 元/千瓦时计取,运营期内充电服务费不考虑增长。

③车次充电量(kwh):电动汽车目前主流续航里程为 450 公里至 600 公里。项目按照 450 公里续航里程计算,充满电大约需要电量 65KWh。项目运营期间保守根据按照每车每次剩余 10%时进行充电,充满需要每车次充电量为 58.5KWh。

④日充电次数(次):随着阆中市经济的快速发展,新能源电动车数量迅猛增涨,可充分保证项目充电桩的使用率。项目为直流充电桩、功率较大、为 60kw,充电速度较快,平均每辆电动汽车充满电需要 2-3 小时,即项目运营期间日充电次数按照 2 次/天计算,考虑后期新能源的应用和推广,充电桩服务会越来越广泛,需求量大,本项目运营期内 2027 年开始日充电次数按照 3 次/天计算。

⑤充电桩使用率(%):考虑到近年来政策支持力度和产业发展趋势,居民汽车更新升级基本趋于向新能源混合电动车及纯电动车方向发展,本项目保守估计运营期内第一年充电桩使用率为45%,往后每年以5%递增,直至上涨到55%后不再增加,并保持不变。

3.广告牌收入(万元)=广告牌个数(个)×广告牌出租单价(元/月)×出租率(%)

①广告牌个数（个）：根据《阆中市发展和改革局关于阆中市天上官区老旧小区改造建设项目可行性研究报告的批复》（阆发改〔2021〕118号）、《阆中市天上官片区老旧小区改造建设项目规划情况的说明》可知，本项目新建广告牌 235 个。

②广告牌出租单价（元/月）：本项目无直接收费依据，参考阆中市及周边城市相类似的广告牌出租单价出租价格，其价格为 600（元/月），本项目出于保守原则，广告牌出租单价按 500 元/月计取，由于物价的上涨，人均收入、消费的提升，运营期间广告牌出租单价每三年增长 2%。

出租率（%）：本项目地处阆中保宁街道片区，参照阆中市周边县市同类地段广告牌出租情况，本项目第一年出租率为 80%，以后每年增长 5%，直到增长至 95% 便不再增长。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算，预测收入为：**60,779.85** 万元。预测期项目收入测算结果如下：

营业收入表      单位：万元

项目	合计	运营期								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
商铺出租收入 ( 万元 )	11932.64	492.88	523.68	565.58	597.00	608.94	608.94	621.12	621.12	633.54
商铺出租面积 ( m² )		23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337
商铺出租单价 ( 元/m²/月 )		22.00	22.00	22.44	22.44	22.89	22.89	23.35	23.35	23.81
出租率 ( % )		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
停车场收入 ( 万元 )	46203.74	1379.37	1509.80	2477.81	2477.81	2495.63	2495.63	2513.81	2513.81	2532.35
车位收入 ( 万元 )	17400.33	513.83	548.08	890.98	890.98	908.80	908.80	926.97	926.97	945.51
停车位个数 ( 个 )		3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00
周转次数 ( 次/天 )		2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
单次收费 ( 元/次 )		2.50	2.50	2.55	2.55	2.60	2.60	2.65	2.65	2.71
使用率 ( % )		75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

充电服务费收入 ( 万元 )	28803.41	865.54	961.72	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83
充电服务费 ( 元/kw·h )		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电头个数 ( 个 )		563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00
车次充电量 ( kw·h )		58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
日充电次数 ( 次 )		2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
充电桩使用率 ( % )		45%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
经营天数 ( 天 )		365	365	365	365	365	365	365	365	365
广告牌收入 ( 万元 )	2643.47	112.80	119.85	126.90	136.63	136.63	136.63	139.36	139.36	139.36
广告牌个数 ( 个 )		235	235	235	235	235	235	235	235	235
广告牌出租单价 ( 元/月 )		500.00	500.00	500.00	510.00	510.00	510.00	520.20	520.20	520.20
出租率 ( % )		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
总收入 ( 万元 )	60779.85	1985.05	2153.33	3170.29	3211.44	3241.20	3241.20	3274.29	3274.29	3305.25

续上表 营业收入表      单位：万元

项目	合计	运营期									
		2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
商铺出租收入 ( 万元 )	11932.64	633.54	646.21	646.21	659.13	659.13	672.32	672.32	685.76	685.76	699.48
商铺出租面积 ( m² )		23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337	23337
商铺出租单价 ( 元/m²/月 )		23.81	24.29	24.29	24.78	24.78	25.27	25.27	25.78	25.78	26.29
出租率 ( % )		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
停车场收入 ( 万元 )	46203.74	2532.35	2551.26	2551.26	2570.55	2570.55	2590.22	2590.22	2610.29	2610.29	2630.76
车位收入 ( 万元 )	17400.33	945.51	964.42	964.42	983.71	983.71	1003.39	1003.39	1023.45	1023.45	1043.92
停车位个数 ( 个 )		3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00	3754.00
周转次数 ( 次/天 )		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
单次收费 ( 元/次 )		2.71	2.76	2.76	2.82	2.82	2.87	2.87	2.93	2.93	2.99
使用率 ( % )		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
充电服务费收入 ( 万元 )	28803.41	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83	1586.83



充电服务费 ( 元/kw·h )		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电头个数 ( 个 )		563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00
车次充电量 ( kw·h )		58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
日充电次数 ( 次 )		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
充电桩使用率 ( % )		55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
经营天数 ( 天 )		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
广告牌收入 ( 万元 )	2643.47	142.15	142.15	142.15	144.99	144.99	144.99	147.89	147.89	147.89	150.85
广告牌个数 ( 个 )		235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
广告牌出租单价 ( 元/月 )		530.60	530.60	530.60	541.22	541.22	541.22	552.04	552.04	552.04	563.08
出租率 ( % )		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
总收入 ( 万元 )	60779.85	3308.03	3339.62	3339.62	3374.67	3374.67	3407.53	3410.43	3443.94	3443.94	3481.08

#### 4. 成本分析

项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加。

经营成本包括：工资及福利费（包括人员工资、社保、管理人员公积金等）、燃料及动力费（一般为电费、水费和燃料费等）、维修保养费、管理费用等。

##### （1）经营成本

##### 1) 工资及福利费

含工资福利支出（基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、伙食补助费、其他社会保障缴费及其他工资福利支出）。结合本项目所在地实际情况，对项目运营的人员经费做出预测。项目建成运营期间预计新增人员为 22 名，人均工资及福利费为 4.34 万元/年；其中：管理人员 3 名，人均工资及福利费为 5.5 万元/年；技术人员 3 人，人均工资及福利费为 5.0 万元/年；物业人员 3 人，人均工资及福利费为 4.0 万元/年；其他人员 10 人，人均工资及福利费为 4.0 万元/年，项目运营期每三年工资及福利费考虑 2%的年增长率进行增长。

人员工资明细表

序号	类别	数量	工资
1	管理人员	3	5.50
2	技术人员	3	5.00
4	物业人员	6	4.00
6	其他人员	10	4.00

##### 2) 燃料及动力费

本项目燃料及动力费包括停车场收入、广告牌收入等，出于保守原则，本项目燃料及动力费按照项目总收入的 2%计取。

### 3) 维修保养费

本项目主要是考虑到运营期间对广告牌、充电桩、出租房屋设施等进行维修，本项目保守估计运营期间修理保养费按照固定资产折旧的 3%计取。

### 4) 管理费用

管理费包括管理人员经费、日常办公，后续设备管理、销售费用等，本项目保守估计运营期内管理费用按照固定资产折旧费 5%计取。

### (2) 固定资产折旧费

固定资产折旧费采用年限平均法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1-预计净残值率）/折旧年限，固定资产原价按照动态总投资的金额作为折旧基数，折旧年限为 25 年，残值率为 5%。

### (3) 财务费用

项目运营期内专项债券利息“费用化”部分，其中专项债券年利率按 4.0%计取。

### (4) 税金及附加

增值税：增值税=收入/(1+增值税税率) ×增值税税率

根据《营业税改征增值税试点实施办法》财税[2016]36 号文件附：税目解释的规定，停车场收入、广告牌收入，增值税税率是 6%；房屋出租属于现代服务/有形动产租赁服务，增值税税率是 13%。

税金及附加：税金及附加费=增值税×（城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加）

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

其中城市维护建设税规定按 7% 计取，教育费附加按 3% 计取；地方教育费附加按 2% 计取。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为 **56,550.87 万元**。测算结果如下：

项目成本估算表 单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营成本	5311.03	253.20	255.81	275.17	277.08	277.43	277.43	279.75	279.75	280.12
1.1	人员工资及福利	1914.83	95.50	95.50	95.50	97.41	97.41	97.41	99.36	99.36	99.36
1.1.1	工作人员人数	418.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
1.1.2	人均年收入	87.04	4.34	4.34	4.34	4.43	4.43	4.43	4.52	4.52	4.52
1.2	燃料及动力费	924.07	27.59	30.20	49.56	49.56	49.91	49.91	50.28	50.28	50.65
1.3	管理费用	1545.08	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32
1.4	维修保养费	927.05	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79
2	固定资产折旧	30901.60	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40
3	税金及附加	4634.24	158.11	170.79	238.00	242.67	245.34	245.34	248.23	248.23	251.01
4	财务费用	15704.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
总成本费用		56550.87	2,893.70	2,909.00	2,995.57	3,002.15	3,005.17	3,005.17	3,010.38	3,010.38	3,013.52

续上表项目成本估算表 单位：万元

序号	项目	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营成本	5311.03	282.10	282.48	282.48	284.90	284.90	285.29	287.36	287.76	287.76	290.28
1.1	人员工资及福利	1914.83	101.35	101.35	101.35	103.37	103.37	103.37	105.44	105.44	105.44	107.55
1.1.1	工作人员人数	418.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
1.1.2	人均年收入	87.04	4.61	4.61	4.61	4.70	4.70	4.70	4.79	4.79	4.79	4.89
1.2	燃料及动力费	924.07	50.65	51.03	51.03	51.41	51.41	51.80	51.80	52.21	52.21	52.62
1.3	管理费用	1545.08	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32	81.32
1.4	维修保养费	927.05	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79	48.79
2	固定资产折旧	30901.60	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40
3	税金及附加	4634.24	251.18	254.02	254.02	257.08	257.08	260.03	260.21	263.22	263.22	266.47
4	财务费用	15704.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
总成本费用		56550.87	3,015.69	3,018.90	3,018.90	3,024.38	3,024.38	3,027.72	3,029.97	3,033.38	3,033.38	2,479.15

## 5.项目损益

企业所得税：《事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得税征收管理办法》(国税发[1999]65号)第一条规定，事业单位、社会团体和民办非企业单位取得的生产、经营所得和其他所得，应当缴纳企业所得税，《企业所得税法》规定企业所得税税率为 25%。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 60,779.85 万元，总成本预计为 56,550.87 万元，累计净利润为 2,755.66 万元，本项目息前净现金流量累计 49,361.26 万元。政府专项债券到期本息合计 38,520.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.28 倍。详见下表项目损益表：详见利润与利润分配表：

项目损益 单位：万元

序号	项目	合计	运营期								
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	营业收入	60,779.85	1,985.05	2,153.33	3,170.29	3,211.44	3,241.20	3,241.20	3,274.29	3,274.29	3,305.25
二	营业成本及费用	56,550.87	2,893.70	2,909.00	2,995.57	3,002.15	3,005.17	3,005.17	3,010.38	3,010.38	3,013.52
	营业成本	5,311.03	253.20	255.81	275.17	277.08	277.43	277.43	279.75	279.75	280.12
	其中：固定资产折旧费	30,901.60	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40
	税金及附加	4,634.24	158.11	170.79	238.00	242.67	245.34	245.34	248.23	248.23	251.01
	财务费用	15,704.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
三	利润总额	4,228.98	-908.65	-755.67	174.72	209.29	236.03	236.03	263.91	263.91	291.72
减	所得税	1,473.32			43.68	52.32	59.01	59.01	65.98	65.98	72.93
四	净利润	2,755.66	-908.65	-755.67	131.04	156.97	177.02	177.02	197.93	197.93	218.79
五	主要指标：	-									



1	息前税后利润 NOPAT	18,459.66	-52.65	100.33	987.04	1,012.97	1,033.02	1,033.02	1,053.93	1,053.93	1,074.79
2	息前净现金流量 ( NOPAT+折旧 )	49,361.26	1,573.75	1,726.73	2,613.44	2,639.37	2,659.42	2,659.42	2,680.33	2,680.33	2,701.19

续上表项目损益 单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	营业收入	60,779.85	3,308.03	3,339.62	3,339.62	3,374.67	3,374.67	3,407.53	3,410.43	3,443.94	3,443.94	3,481.08
二	营业成本及费用	56,550.87	3,015.69	3,018.90	3,018.90	3,024.38	3,024.38	3,027.72	3,029.97	3,033.38	3,033.38	2,479.15
	营业成本	5,311.03	282.10	282.48	282.48	284.90	284.90	285.29	287.36	287.76	287.76	290.28
	其中：固定资产折旧 费	30,901.60	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40	1,626.40
	税金及附加	4,634.24	251.18	254.02	254.02	257.08	257.08	260.03	260.21	263.22	263.22	266.47
	财务费用	15,704.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
三	利润总额	4,228.98	292.35	320.72	320.72	350.29	350.29	379.81	380.46	410.57	410.57	1,001.94
减	所得税	1,473.32	73.09	80.18	80.18	87.57	87.57	94.95	95.11	102.64	102.64	250.48
四	净利润	2,755.66	219.26	240.54	240.54	262.72	262.72	284.86	285.34	307.92	307.92	751.45

五	主要指标：	-										
1	息前税后利润 NOPAT	18,459.66	1,075.26	1,096.54	1,096.54	1,118.72	1,118.72	1,140.86	1,141.34	1,163.92	1,163.92	1,047.45
2	息前净现金流量 ( NOPAT+折旧 )	49,361.26	2,701.66	2,722.94	2,722.94	2,745.12	2,745.12	2,767.26	2,767.74	2,790.32	2,790.32	2,673.85

## 6.项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 4% 利率计算。假设在每年年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 17,120.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 1,416.00 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 15,704.00 万元。债券存续期还本付息估算如下表：

表项目还本付息计划（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期		运营期							
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	期初尚未归还本金			14,000.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00
2	本期借款	21400.00	14,000.00	7,400.00								
3	本期还本	21400.00										
4	期末尚未归还本金		14,000.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00
5	本期付息	17120.00	560.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
5.1	资本化	1416.00	560.00	856.00								
5.2	费用化	15704.00			856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
6	还本付息	38520.00	560.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00

续上表项目还本付息计划（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	运营期										
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	期初尚未归还本金		21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	7,400.00
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	本期借款	21400.00											
		0											
3	本期还本	21400.00										14,000.00	7,400.00
		0										0	0
4	期末尚未归还本金		21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	21,400.00	7,400.00	0.00
			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
5	本期付息	17120.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
		0											

5.1	资本化	1416.00											
5.2	费用化	15704.0 0	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
6	还本付息	38520.0 0	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	14856.00	7696.00

## 7.项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 12,257.26 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 49,361.26 万元，政府专项债券到期本息合计 38,520.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.28 倍。期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见表下表所示：

项目资金平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2022年8月—12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
—	经营活动产生的净现金流量	49,361.26				1,573.75	1,726.73	2,613.44	2,639.37	2,659.42	2,659.42	2,680.33
1	现金流入	60,779.85				1,985.05	2,153.33	3,170.29	3,211.44	3,241.20	3,241.20	3,274.29
1.1	经营收入	60,779.85				1,985.05	2,153.33	3,170.29	3,211.44	3,241.20	3,241.20	3,274.29
1.2	补贴收入											
2	现金流出	11,418.6				411.30	426.60	556.85	572.07	581.78	581.78	593.95



		0										
2.1	经营成本	5,311.03				253.20	255.81	275.17	277.08	277.43	277.43	279.75
2.2	相关税费（税金及 附加+企业所得税）	6,107.57				158.11	170.79	281.68	294.99	304.34	304.34	314.21
二	投资活动净现金流 量	-41,362.6 0	-5,000.0 0	-23,426.0 0	-12,936.6 0							
1	现金流入											
1.1	处置投资物											
1.2	收到其他投资											
2	现金流出	41,362.6 0	5,000.00	23,426.00	12,936.60							
2.1	建设投资	41,362.6 0	5,000.00	23,426.00	12,936.60							

2.2	维持运营投资											
三	筹措活动净现金流量	4,258.60	5,000.00	23,426.00	12,936.60	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00
1	现金流入	42,800.00	5,000.00	24,000.00	13,800.00							
1.1	项目资本金投入	21,400.00	5,000.00	10,000.00	6,400.00							
1.2	专项债券资金	21,400.00	0.00	14,000.00	7,400.00							
2	现金流出	38,541.40	0.00	574.00	863.40	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00
2.1	支付债券利息	17,120.00	0.00	560.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00

2.2	支付债券发行费用	21.40	0.00	14.00	7.40							
2.3	支付市场化融资利息											
2.4	支付市场化融资发行费用											
2.5	支付专项债券本金	21,400.00										
四	现金流量总计	0.00										
1	项目期的期初资金						717.75	1,588.48	3,345.92	5,129.29	6,932.71	8,736.13
2	项目期内现金变动 ( 一+二+三 )	12,257.26				717.75	870.73	1,757.44	1,783.37	1,803.42	1,803.42	1,824.33
3	项目期的期末资金	12,257.2				717.75	1,588.4	3,345.9	5,129.2	6,932.7	8,736.1	10,560.4

		6					8	2	9	1	3	6
--	--	---	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---

续上表项目资金平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期											
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	经营活动产生的净现金流量	49,361.26	2,680.33	2,701.19	2,701.66	2,722.94	2,722.94	2,745.12	2,745.12	2,767.26	2,767.74	2,790.32	2,790.32	2,673.85
1	现金流入	60,779.85	3,274.29	3,305.25	3,308.03	3,339.62	3,339.62	3,374.67	3,374.67	3,407.53	3,410.43	3,443.94	3,443.94	3,481.08
1.1	经营收入	60,779.85	3,274.29	3,305.25	3,308.03	3,339.62	3,339.62	3,374.67	3,374.67	3,407.53	3,410.43	3,443.94	3,443.94	3,481.08
1.2	补贴收入													
2	现金流出	11,418.60	593.95	604.06	606.37	616.68	616.68	629.55	629.55	640.27	642.68	653.62	653.62	807.23
2.1	经营成本	5,311.03	279.75	280.12	282.10	282.48	282.48	284.90	284.90	285.29	287.36	287.76	287.76	290.28
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	6,107.57	314.21	323.94	324.27	334.19	334.19	344.66	344.66	354.98	355.33	365.86	365.86	516.96
二	投资活动净现金流量	-41,362.60												
1	现金流入													
1.1	处置投资物													
1.2	收到其他投资													
2	现金流出	41,362.60												
2.1	建设投资	41,362.60												
2.2	维持运营投资													
三	筹措活动净现金	4,258.60	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-856.00	-14,856.	-7,696.0

	流量												00	0
1	现金流入	42,800.00												
1.1	项目资本金投入	21,400.00												
1.2	专项债券资金	21,400.00												
2	现金流出	38,541.40	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	14,856.00	7,696.00
2.1	支付债券利息	17,120.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	856.00	296.00
2.2	支付债券发行费用	21.40												
2.3	支付市场化融资利息													
2.4	支付市场化融资发行费用													
2.5	支付专项债券本金	21,400.00											14,000.00	7,400.00
四	现金流量总计	0.00												
1	项目期的期初资金		10,560.46	12,384.79	14,229.98	16,075.64	17,942.58	19,809.51	21,698.63	23,587.75	25,499.01	27,410.75	29,345.08	17,279.40
2	项目期内现金变动 ( 一+二+三 )	12,257.26	1,824.33	1,845.19	1,845.66	1,866.94	1,866.94	1,889.12	1,889.12	1,911.26	1,911.74	1,934.32	-12,065.68	-5,022.15
3	项目期的期末资金	12,257.26	12,384.79	14,229.98	16,075.64	17,942.58	19,809.51	21,698.63	23,587.75	25,499.01	27,410.75	29,345.08	17,279.40	12,257.26

以偿债备付率（息税前利润+折旧摊销+其他非付现成本）/（偿还利息费用+偿还本金）作为项目偿债能力衡量指标。偿债备付率大于 1.2 表明项目收入在覆盖项目正常运营支出后，仍足以覆盖项目融资还本付息。（建设期利息计入总投资，计算偿债备付率时不予考虑）。

本项目在计算偿债备付率时，息前净现金流量为 **49,361.26** 万元，专项债券存续期间的需还本付息金额为 **38,520.00** 万元。经计算，本项目综合偿债备付率为 **1.28**。项目收入足以还本付息，且有盈余。

在诸多不确定的因素中，各项收入变动对本项目收益的实现影响非常重要。本着保守谨慎性原则，对各项收入进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	49,361.26	46,893.20	44,425.13	41,957.07
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.28	1.22	1.15	1.09

压力测算分析表明，本项目具有一定的抗风险能力。



# 营业执照

统一社会信用代码  
915132007091010525



扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

副本编号: 1-1

(副本)

名称



四川隆策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

缪剑

经营范围

许可项目: 从事会计师事务所业务; 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 工程管理服务; 企业管理咨询, 社会经济咨询; 税务服务; 财务咨询; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 资产评估(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年02月03日

营业期限 2000年02月03日至 长期

住

成都金港新城高新技术产业园区金周路595号3层612号



登记机关

2021 年 7 月 7 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



证书序号: 0013354

## 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、出借、转让。

复印件与原件一致  
再次复印无效



发证机关: 四川省财政厅

二〇二一年七月二十七日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 四川融策会计师事务所有限公司  
首席合伙人:  
主任会计师: 缪剑  
经营场所: 成都市金牛区高新技术产业园区金周路595号3栋6楼04号

组织形式: 有限责任  
执业证书编号: 51200322  
批准执业文号: 川财注【1999】616号  
批准执业日期: 1999年12月30日

2021.5.21

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 傅氏 性别: 男

出生日期: 1975-10-25

工作单位: 成都天恒信会计师事务所有限公司

身份证号: 510504197510251517

照片

2019.4.9

2020.4.25

证书编号: 110000150333

执业注册会计师: 四川新达会计师事务所

发证日期: 2011.09

四川新达会计师事务所

2019.3.10

This certificate is valid two number year after this renewal.

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

同意转出: 四川省注册会计师协会

同意转入: 四川省注册会计师协会

四川德汉

四川德汉

2021.6.30

2021.6.30

