

防伪编号: 0282021010015636449
报告文号: 川荣会咨询【2021】16号
委托单位: 南部县城乡建设发展有限公司
被审单位名称: 南部县城乡建设发展有限公司
营业执照号码: 91511321MA68Y4TA8B
事务所名称: 四川荣盛会计师事务所有限公司
报告日期: 2021-01-08
报备时间: 2021-01-08 09:09
被审单位所在地: 南充
签名注册会计师: 谭孝慈
黄语利



防伪二维码

南部县城乡建设发展有限公司

南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目收益与融资 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16号

专项财务评价报告

南部县城乡建设发展有限公司：

我们接受委托，对南部县城乡建设发展有限公司组织实施的“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”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。南部县城乡建设发展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“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”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“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”已经获得停车场租赁收入、配套活动用房租赁收入、电动汽车充电桩对社会运营的收入、底商门面租赁收入、小区广告牌运营收入和物业管理服务费收入等审批，未来收入价格在正常范围内变动，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；“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”《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。我们没有义务告知南部县城乡建设发展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

本报告以南部县财政局、南部县住房和城乡建设局和南部县城乡建设发展有限公司“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”《实施方案》等资料为基础编制的，仅供委托方本次申请“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”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

根据南部县城乡建设发展有限公司“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”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23,076.18万元，收益覆盖本息倍数为1.10，利息保障倍数

为 3.85。

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 26,394.94 万元，收益覆盖本息倍数为 1.26，利息保障倍数为 4.40。

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 26,687.78 万元，收益覆盖本息倍数为 1.24，利息保障倍数为 4.04。

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、财务评价结论

我们认为，“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”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 1.27 倍；本项目债券融资 15,000.00 万元，其中拟于 2021 年发行专项债券 10,000.00 万元，2022 年发行专项债券 5,000.00 万元，债券年利率按 4% 测算，债券发行存续期限 10 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： “南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目” 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·成都

中国注册会计师：谭孝

中国注册会计师
谭孝
510401451587

中国注册会计师：黄语利

中国注册会计师
黄语利
510401451588

二〇二一年一月八日

附件：

南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目

财务评估咨询说明书

一、项目概述

（一）市县及行业规划概况

1. 国民经济和社会发展规划

《南部县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：改善城乡基础条件：把城镇旧城和棚户区改造、农村危旧房改造、保障房建设与小城镇建设统筹起来抓，采取维修加固、综合整治、拆旧建新等多种方式提升房屋建设质量，加大对农村危房改造的支持力度，进一步提高农村困难群众住房保障水平，加强城乡环境综合治理，全面改善城乡居民居住条件，推动城镇化有序、健康、高质量发展。

推进城镇旧城和棚户区改造：采取改建（扩建、翻建）、综合整治、拆除新建等多种方式，加快推进集中成片城镇旧区和棚户区改造，有序推进老旧住宅区综合整治，逐步完成乡镇畜牧站、供销社、食品站、烟站、农机站、煤站等危旧房的改造和城镇基础设施建设，优先支持全国重点镇和省试点镇的危旧房改造，提升城镇建设品质，全力提高城镇综合承载能力。

本项目主要通过改扩建、综合整治的方式对南部老城区的老旧小区进行改造，提升老城区居民的居住条件，符合《南部县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求。

2. 《南充市城市总体规划（2010-2020）》

根据《南充市城市总体规划（2010-2020）》，旧城更新目标为：保护旧城格局及城市空间形态、体现城市特色。保护南充市长期以来形成的城市与周边山水相互交融的格局是体现城市地方特色和文化

的重要手段；充分利用旧城区的文化积淀，在整体保护旧城格局及其历史环境的基础上，重视传统城市肌理的延续，重视文化遗产和历史景观的保护，重视生态环境的建设，创造体现浓郁地方特色的城市景观和人居环境；对旧城环境进行综合整治，按照发展现代服务业的要求配套现代化的公共服务设施和市政设施，建设通畅的道路交通系统。建设具有地方特色、时代气息、现代化标准和功能配套、环境优美、富有吸引力的生活和服务中心。

3. 《南部县城市总体规划（2009-2030）》

根据《南部县城市总体规划（2009-2030）》，中心城区总体规划为：商贸繁荣、社会稳定、环境优美、设施完善的生态型宜居城市，并实现生态南部建设目标。

旧城更新：充分利用旧城区的文化资源优势，加强对城市格局及城市空间形态保护，延续传统城市肌理，配套现代化的公共服务设施和市政设施和顺畅快捷的道路交通系统，形成中心城区传统商贸中心。改造危旧房，消除安全隐患。规划传统金融、商贸服务中心、科教文化中心、城市特征地区。

本项目为老城区的老旧小区改造，重在提升老城区居民的居住条件，完善服务设施，不改变既有的空间格局与肌理，符合《南部县城市总体规划（2009-2030）》要求。

（1）指导思想：完善城市功能、提升城市品质；增强群众获得感、幸福感、安全感；推进城镇老旧小区改造。

（2）基本原则：

1）政府引导共同缔造。加强组织领导，强化基层党组织对社区治理的领导核心作用，充分发挥街道（镇）、社区在老旧小区改造过程中的主导作用，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、

成果共享。

2) 突出重点响应需求。按照“先民生后提升，先急需后改善”的原则，因地制宜编制改造方案，做到“一区一策”、“一片一案”。

3) 属地管理分级负责。按照“属地管理”的原则，形成“市级统筹、区级组织、街道主责、社区主体、业主参与”工作格局。

4) 条块结合统筹推进。加强统一规划，注重整体设计，简化手续办理，强化政策扶持。强化试点示范引领，先易后难，以点带面。

5) 治管并举注重长效。将老旧小区改造提升与加强城乡基层治理深度融合，实现小区改造后续管理的正常化、专业化，保持小区宜居性。

(3) 改造目标

老旧小区改造提升总体目标：居住条件安全，居住功能完备，生活环境舒适，配套设施完善，文化传承彰显，社区治理规范。

力争通过三年努力，基本完成改造任务，改造 2000 年以前建成的老旧小区。

(4) 改造内容

“四治、六改、十提升”：每个老旧小区改造方案避免“一刀切”，“一区一策”、“一片一案”。主要实施“四治六改”内容，在完成基本改造的基础上，增加“十提升”的内容。

项目位于旧城区。旧城区以功能及空间的更新为主，旧城在保留历史格局的基础上，完善各类基础设施，保留小街区开放式街坊形态，推动小尺度改善更新。

4. 相关文件、政策要求

2015 年 12 月，中央城市工作会议首次提出要有序推进老旧住宅小区综合整治，加快老旧小区改造。

2016年2月,《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》印发。其中有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造,加快配套基础设施建设,被纳入完善城市公共服务之中。

2017年12月,住房城乡建设部印发《关于推进老旧小区改造试点工作的通知》(建城函[2017]322号),正式开展老旧小区改造试点工作。该《通知》提出在广州、韶关、柳州、秦皇岛、张家口、许昌、厦门、宜昌、长沙、淄博、呼和浩特、沈阳、鞍山、攀枝花和宁波共15个城市开展老旧小区改造试点工作,旨在探索老旧小区改造的方式方法。

2019年2月,住建部、发改委、财政部联合发布《关于做好2019年老旧小区改造工作的通知》(建办城函[2019]243号),全面推进城镇老旧小区改造。

该《通知》一是明确了老旧小区的认定标准:“老旧小区应为城市、县城(城关镇)建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。各省(区、市)老旧小区认定标准,由省级住房和城乡建设部门会同发展改革、财政部门在此政策框架内,因地制宜制定,并报住房和城乡建设部备案。”同时,“已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建(改建、扩建、翻建)实施改造的棚户区(居民住房),以及以居民自建住房为主的区域和城中村等,不属于老旧小区范畴。”二是明确了主管部门的职能与分工:老旧小区改造坚持“省级负总责、市县负主体责任”原则,省级住房和城乡建设部门要会同发展改革、财政等相关部门加强统筹协调,指导市、县从实际出发,根据调查摸底情况,按照实施一批、谋划一批、储备一批的原则,区分轻重缓急,统筹安排符合条件老旧小区的改造

时序。

2019年6月19日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造。至此，老旧小区改造工作上升到国家层面。2019年7月1日的国务院政策例行吹风会中，住房和城乡建设部表示经过摸底排查，各地上报需要改造的城镇老旧小区17万个，涉及居民上亿人。会议对下阶段老旧小区改造工作参与方式提出要求：一是按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的原则，在城镇老旧小区改造中积极开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，加强政府引导和统筹协调，动员群众广泛参与，保证改造工作顺利推进、确保改造取得预期效果；二是积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，包括探索金融以可持续方式加大支持力度，运用市场化方式吸引社会力量参与等。

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），要求以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，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。

2020年2月，中共中央政治局常务委员会研究部署近期防控重点工作，习近平总书记提出要加快补齐老旧小区在卫生防疫、社区服务等方面的短板，深入细致做好群众基本生活保障工作。

根据住建部政策要求及各地制定的跟进政策，老旧小区改造需突出“因地制宜”原则。结合老旧小区改造的具体建设内容，城镇老旧

小区改造类型可分为基础类改造、完善类改造、提升类改造三类，主要包括基础设施改造与完善、小区建筑修缮、小区环境整治、服务设施配套等内容。

（1）基础类改造

为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。基本设施保障的内容公益性属性强，自身经营性收入较少，主要体现为项目完成后产生的收入包括供水、供电、供气以及垃圾处理等收入，以及加装电梯后可产生的广告收入。

（2）完善类改造

为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。配套设施提升项目配建的部分设施，例如停车场，可以产生一定的经营性收入。

（3）提升类改造

为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等

公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。用于完善公共服务的相关设施涵盖部分经营性的内容，可通过引入相关经营主体，获取物业租赁收入。

从基本设施保障到配套设施提升和公共服务完善，老旧小区改造的深度进一步提升，改造产生的收入来源也越来越丰富，同时对于改造条件的要求也越来越高。不同地区老旧小区的改造条件和群众诉求不同，建设内容也有所差异。各地区根据当地实际情况，并结合群众需求，从改善基本设施条件到打造完整社区服务环境，制定城市或者社区需要改造的内容清单。

二、资金筹措方案

1. 资金来源

项目总投资估算为 31015.00 万元，其中资本金 16015.00 万元，资本金来源为：财政预算资金及业主自筹，占项目总投资的比例为 51.6%。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资额度为 15000.00 万元，占项目总投资的比例为 48.4%；其中 2021 年发行 10000.00 万元，2022 年计划发行 5000.00 万元，债券期限均为 10 年。

2. 项目实施计划

工程建设进度安排计划表

序号	工程名称	建设期
1	前期工作：完成可行性研究报告编制、初步设计、施工图设计、施工图审查、招标等工作	2020 年 10 月~2021 年 3 月
2	工程建设：完成基础建设土建施工；完成外立面改造、二次结构、外墙装饰；道路及停车场改造等施工	2021 年 4 月-2022 年 7 月
3	工程建设：完成装饰装修、设备安	2022 年 8 月-2022 年 11 月

	装、绿化改造等配套建设施工	
4	竣工验收	2022年12月

3. 资金使用计划

结合项目建设计划资金需求制定项目资金使用计划。本项目资金使用计划如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	类别	合计（万元）	2021 年	2022 年
一	总投资	31015.00	16000.00	15015.00
1	建设投资	30000.00	15590.00	14410.00
1.1	工程费用	25352.25	12801.35	12550.90
1.2	工程建设其他费	2949.80	1769.88	1179.92
1.3	预备费	1697.95	1018.77	679.18
2	专项债券发行费	15.00	10.00	5.00
3	建设期利息	1000.00	400.00	600.00
3.1	2021 年拟发行 10000	800.00	400.00	400.00
3.2	2022 年拟发行 5000	200.00		200.00
二	资金筹措	31015.00	16000.00	15015.00
1	发行专项债券	15000.00	10000.00	5000.00
2	资本金	16015.00	6000.00	10015.00

三、项目运营、预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营方案

1. 整体运营方案

本项目是政府投资项目，项目资本金由财政资金解决，其余部分通过政府申请项目收益专项债券解决，因此本项目建成后形成的资产均属于国有资产，由南部县城乡建设发展有限公司统一运营，南部县城乡建设发展有限公司通过对本次债券发行对应项目形成资产的有效运营实现项目收益，偿还债券本息。

2. 具体运营内容

本项目是老旧小区改造项目，是一项造福群众的惠民措施，对老旧小区进行改造，不仅可以更新、完善老旧小区的基础设施，包括停车场、照明、道路、绿化以及养老抚幼等其他便民措施，提升老旧小区内居民的生活的便利程度，还可以提升小区内整体居民的幸福指数。

用于完善公共服务的相关设施涵盖部分经营性的内容，主要包括：停车位租赁、充电桩经营、社区活动用房租赁、底商及门面租赁、小区宣传栏广告运营、物业管理。项目通过制定合理的运营收费标准，带动招商投资，拉动内需，激发老旧小区周边的经济活力。

本项目运营内容均属运营与专项债券相关的资产，收费均有参照依据，项目收入来源合法合规。

（二）预期收益

1. 项目收入

（1）项目收入可行性

本项目改造 10 个老旧小区配套基础设施，涉及居民 6473 户，其中：小区地面停车位 3300 个、小区物管及活动用房 1500m²、小区底商门面房 25000m²、增设小区充电桩 33 个、小区智能化改造 6473 套、小区内部道路 9000m²、小区垃圾房 1200m²、小区绿化改造 3000m²、小区建筑外立面线路规整 20000m²。

本项目建成后，将停车场租赁收入、配套活动用房租赁收入、电动汽车充电桩对社会运营的收入、底商门面租赁收入、小区广告牌运营收入和物业管理服务费收入等界定为本项目的收入。本项目的收入主要为市场定价，因此将对本项目的收入进行分析和论证。本项目会根据市场的需求确定价格，并保持一定弹性，从而确保项目收入的可

行性。

（2）项目收入的分类

本项目的各项收入均为专项经营收入。

包括：停车位租赁收入、配套活动用房租赁收入、电动汽车充电桩对社会运营的收入、底商门面租赁收入、社区宣传栏广告运营收入和物业管理服务费收入。

（3）项目收入预测

1）停车位租赁收入

根据《四川省定价目录》和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）的相关规定，住宅小区的停车服务费实行市场调节价。

项目新增地面停车位 3300 辆，车位主要为住宅小区配套，停车服务费按月租计算。南部县城区目前停车位租金为 250—400 元/月，本项目车位租金取中间值按 300 元/月（含管理费）计算。运营期第一年车位使用率按 90%计算，第二年车位使用率按 95%计算，以后按 100%计算。

2）充电桩营业收入

根据《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号），本项目配套充电桩 33 根。充电桩的收费分为电费和服务费两部分，其中电费消耗按照实际消耗电费向用户收取，充电桩服务费按照核定的电动汽车服务标准收取。

根据成都市发展和改革委员会 2017 年 8 月 7 日发布的《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）（以下简称“《通知》”），成都市各区县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

同时，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上限为 0.60 元 / 千瓦时。

南部县发展和改革委员会目前暂未发布有关充电桩服务费收费标准的通知。参照成都市的充电桩服务费的收费标准，电动汽车充电桩服务费的收费标准为 0.60 元 / 千瓦时，一个充电桩每天 2 辆电动汽车充电，每次充电 30 千瓦时，一天收费 $2 \times 30 \times 0.6 = 36$ 元。运营期第一年营业率按 60% 计算，第二年营业率按 70% 计算，第三年营业率按 80% 计算，第四年营业率按 90% 计算，以后按 100% 计算。

3) 物管及活动中心用房租赁收入

本项目改造物管及活动中心用房 1500m^2 ，南部城区办公及商铺调查见下表，租金价格为 70-150 元/月 $\cdot \text{m}^2$ ，本项目主要为物管及活动中心用房租赁，低于办公及商铺租赁价格，按 20 元/月 $\cdot \text{m}^2$ 计算，每平方米年租金为 240 元/年 $\cdot \text{m}^2$ 。

物管及活动中心用房租赁价格调查

序号	房屋地段	面积 (m^2)	租赁价格 (元/月)	租金单价 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)	备注
1	南部县北街 10 号	30	4500	150	住宅底商
2	南部县牛子巷街	50	3500	70	临街店铺
3	南部县正街	23	3000	130.4	住宅底商

4) 底商及门面租赁收入

项目改造底商门面面积 25000m^2 ，根据“表 4-1 物管及活动中心用房租赁价格调查”，南部县老城片区类似底商租金价格约为 70-150 元/ m^2 ，本项目按 80 元/月 $\cdot \text{m}^2$ 计算，每平方米年租金为 960 元/年。运营期第一年出租率按 90% 计算，第二年出租率按 95% 计算，以后按 100% 计算。

5) 广告经营收入

项目在小区宣传栏及公共区域设置多媒体广告牌，每个小区按设

置 5 个广告牌计算，项目共计设置 50 个。广告牌参考南部地区广告收入进行收费，单个广告牌每月收入为 600 元/月·个。广告费按每 3 年上涨 5%，运营期第一年广告投放率按 90% 计算，第二年广告投放率按 95% 计算，以后按 100% 计算。

6) 物业服务费收入

本次改造涉及的 10 个老旧小区（6473 户，建筑面积约 690581 平方米）目前均未配备物业管理，本次改造增设物业管理服务。物管服务收费按《南部县发展和改革局、南部县房地产管理局关于〈南部县物业服务收费管理实施细则〉公开征求意见的通知》，收费标准如下：

南部县物业服务收费标准

政府指导价标准（元/建筑面积平方米·月）

企业 服务 等级	多层			高层			备注
	住宅	营业用房	写字楼	住宅	营业用房	写字楼	
一级	0.94-1.38	1.87-2.75	1.32-1.98	1.98-2.75	3.30-4.95	2.75-3.85	一、营业用房、写字楼是指小区内或管理范围内的普通商业门面及办公房。
二级	0.61-0.94	1.21-1.87	0.88-1.32	1.43-1.98	1.98-3.30	1.98-2.75	二、物业服务收费包含电梯运行费和超高层水运行费及公共用水费、电费。
三级	0.39-0.61	0.77-1.21	0.55-0.88	0.88-1.43	1.44-1.98	1.44-1.98	三、此收费标准不含各种代收费。
四级	0.20-0.35	0.40-0.70	0.25-0.50				四、未达级的收费标准可在四级收费标准基础上下浮。

本项目拟定的服务等级为三级，多层住宅物业服务费收取标准拟定 0.45 元/m²·月。

(4) 项目预测总收入

综上，本项目预测总收入见下表。

项目收入预测表

单位：万元

序号	类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	停车位经营费收入	1069.20	1128.60	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	1188.00	10513.80
	停车位数量 (个)	3300.00	3300.00	3300.00	3300.00	3300.00	3300.00	3300.00	3300.00	3300.00	
	收费标准 (元/车·月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
	年运营时间 (月)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	车位使用率 (%)	90.00	95.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
二	充电桩营业收入	26.02	30.35	34.69	39.03	43.36	43.36	43.36	43.36	43.36	346.90
	充电服务费 (元/千瓦时)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	
	每日充电次数 (次/根/天)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	每日充电电量 (千瓦时/次)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
	年运营时间 (天)	365	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
三	充电桩数量 (根)	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00	
	营业率 (%)	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
	物管及活动中心用房租赁收入	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	324.00
	面积 (平方米)	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	
	出租价格 (元/平方米·年)	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
四	出租率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
	底商及门面租赁收入	2160.00	2280.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	21240.00

序号	类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
	面积（平方米）	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	
	出租价格（元/平方米·年）	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	
	出租率（%）	90.00	95.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
五	广告经营收入	32.40	34.20	36.00	37.80	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69	335.07
	单价（元/月）	600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	661.50	661.50	661.50	
	数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
	年运营时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	广告投放率（%）	90.00	95.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
六	物业服务费收入	372.91	372.91	372.91	372.91	372.91	372.91	372.91	372.91	372.91	3356.22
	单价（元/平方米·月）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	
	面积（平方米）	690581	690581	690581	690581	690581	690581	690581	690581	690581	
	年运营时间（月）	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	合计	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97	36115.99

经测算，本项目在债券存续期内的总收入合计 36115.99 万元。



2. 项目成本

本项目成本包括付现成本以及非付现成本两类。付现成本主要包括人员工资及福利、其他直接费用、项目投资形成固定资产的修理费用、管理费用。非付现成本主要为项目投资形成固定资产部分的折旧费用以及发债利息。

(1) 付现成本

1) 定员、工资及福利。劳动定员主要用于项目运营期的物业管理，人员工资和福利测算包括在经营成本中。针对老旧小区按照“打包管理”模式，除安保人员外，保洁、水电工、巡逻岗以及行政管理人员因小区临近可以共用，劳动定员按平均 3 人/小区计算，项目共需物管人员 30 人，参考《2018 年四川省分行业城镇单位就业人员平均工资情况（居民服务、修理和其他服务业）》并结合当地同类型工作人员薪资待遇，项目员工年平均工资按 36000 元/人，每年递增 2%，福利费按工资的 10% 计算。

四川省分行业城镇单位就业人员平均工资情况表

项 目	2018 年四川分行业城镇单位 就业人员平均工资情况（元）		
	全部单位	非私营单位	私营单位
行业门类			
(一) 农、林、牧、渔业	46429	65412	35287
(二) 采矿业	62625	94172	42975
(三) 制造业	54366	69810	43694
(四) 电力、燃气、水的生产和供应业	90664	99110	44846
(五) 建筑业	50725	55134	44627
(六) 批发和零售业	50812	66831	39157
(七) 交通运输、仓储和邮政业	74481	85101	43301
(八) 住宿和餐饮业	39112	43904	36778
(九) 信息传输、软件和信息技术服务业	90210	110548	47669
(十) 金融业	92631	96629	46921
(十一) 房地产业	57310	65676	46827
(十二) 租赁和商务服务业	51671	59053	44119
(十三) 科学研究、技术服务业	108877	124631	48432
(十四) 水利、环境和公共设施管理业	53604	55119	41779
(十五) 居民服务、修理和其它服务业	39249	49167	37253
(十六) 教育业	81371	83030	43570
(十七) 卫生和社会工作	94187	98306	47895
(十八) 文化体育和娱乐业	63057	80152	40273
(十九) 公共管理、社会保障和社会组织	90039	90039	

2) 水、电费。

项目运营期增设物业管理服务后，公共区域照明的电费和小区绿

化的水费由物管统一支付，项目公共区域照明电耗为 17.52 万 kWh/年；电费单价按 1.2 元/kWh 计算，年支出电费 21.02 万元/年；绿化及道路浇洒消耗自来水 6.34 万 m³/年，水费单价按 2.5 元/m³计算，年支出水费为 15.85 万元/年。

3) 修理费

修理费按折旧费的 5%计算。

4) 其他管理费

本项目其他管理费用指企业行政管理部门为管理组织经营活动而发生的各项费用，包括公司经费、水电费、聘请中介机构费、业务招待费、排污费、绿化费、技术研究与开发等。本项目管理费用按照营业收入的 2%计提。

5) 充电桩经营成本

参考市场充电桩项目，本项目充电桩经营成本按充电桩收入的 50%预计。

(2) 非付现成本

1) 固定资产折旧

固定资产投资折旧期为 20 年，折旧采用平均年限法计算，净残值确定为 5%，建设期内不折旧，计算每年折旧额为 1204.23 万元。

2) 发债利息

本项目发行专项债券融 15000.00 万元。其中：2021 年拟发行债券 10000 万元，2022 年拟发行债券 5000 万元。

债券年利率按 4.0%测算，债券期限均为 10 年。利息按半年结算支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 6000.00 万元。其中：建设期利息 1000.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 5000.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

债券还本付息表

单位：万元

序号	类别	合计	经营期		运营期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	年初债券融资 本金		10000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	5000.00
2	本年新增债券 融资	15000.00	10000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	6000.00	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00
3.1	计入建设期债 券利息	1000.00	400.00	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	计入经营期债 券利息	5000.00	0.00	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00
4	本年债券还本 付息	21000.00	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	10600.00	5200.00	
4.1	债券还本	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	5000.00	
4.2	债券付息	6000.00	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00	
5	年末债券融资 本金累计		10000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	5000.00	0.00

(3) 项目总成本

根据上述测算，项目总成本预测见下表。

项目总成本费用表

单位：万元

序号	类别	合计	经营期								
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	工资福利	1158.85	118.80	121.18	123.60	126.07	128.59	131.16	133.79	136.46	139.19
1.1	人数		30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2	工资		3.6	3.67	3.75	3.82	3.90	3.97	4.05	4.14	4.22
1.3	福利（工资*10%）		0.36	0.37	0.37	0.38	0.39	0.40	0.41	0.41	0.42
2	水、电费用	331.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87
3	充电桩经营成本	173.45	13.01	15.18	17.34	19.51	21.68	21.68	21.68	21.68	21.68
4	折旧、修理费	11379.99	1264.44	1264.44	1264.44	1264.44	1264.44	1264.44	1264.44	1264.44	1264.44
4.1	折旧费	10838.09	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23
4.2	修理费（折旧费*5%）	541.90	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21
5	其他管理费	722.32	73.93	77.64	81.35	81.47	81.56	81.56	81.60	81.60	81.60
6	财务费用	5000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00
7	总成本（Σ1~6）	18766.47	2107.06	2115.31	2123.61	2128.38	2133.15	2135.72	2138.39	2141.06	1743.79

3. 相关税费

本项目涉及税费为增值税及其附加税、房产税，税率如下：

——增值税销项税：停车位租赁收入9%，房屋租赁营业收入9%，充电桩营业收入6%，广告经营收入6%，物业管理收入6%。

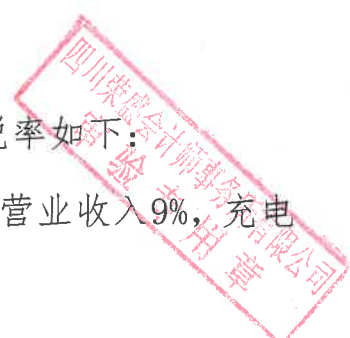
——房产税为从租计征，按租赁收入的12%。

——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%。

——所得税率：25%。



项目相关税费估算表

单位：万元

序号	类别	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
1	增值税金	301.55	317.43	333.31	333.66	333.90	333.90	334.01	334.01	334.01	2955.79
1.1	销项税	319.75	336.26	352.78	353.14	353.40	353.40	353.52	353.52	353.52	3129.29
其中	停车位经营收入（9%）	96.23	101.57	106.92	106.92	106.92	106.92	106.92	106.92	106.92	946.24
	充电桩营业收入（6%）	1.56	1.82	2.08	2.34	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	20.81
	广告经营收入（6%）	1.94	2.05	2.16	2.27	2.27	2.27	2.38	2.38	2.38	20.10
	房屋租赁收入（9%）	197.64	208.44	219.24	219.24	219.24	219.24	219.24	219.24	219.24	1940.76
	物业管理收入（6%）	22.37	22.37	22.37	22.37	22.37	22.37	22.37	22.37	22.37	201.37
1.2	进项税	18.20	18.83	19.46	19.49	19.50	19.50	19.51	19.51	19.51	173.51
2	税金及附加	293.67	309.66	325.65	325.69	325.71	325.71	325.72	325.72	325.72	2883.26
其中	城市维护建设税（7%）	15.08	15.87	16.67	16.68	16.70	16.70	16.70	16.70	16.70	147.79
	教育费附加（3%）	9.05	9.52	10.00	10.01	10.02	10.02	10.02	10.02	10.02	88.67
	地方教育费附加（2%）	6.03	6.35	6.67	6.67	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	59.12
	房产税（12%）	263.52	277.92	292.32	292.32	292.32	292.32	292.32	292.32	292.32	2587.68
3	所得税	323.95	364.27	404.58	404.92	404.80	404.16	403.96	403.30	502.61	3616.56

4. 项目损益

本项目预计营业收入合计为36115.99万元，预计可实现净利润10849.69万元，息税折旧摊销前利30304.34万元。

项目损益情况预测表

单位：万元

序号	类别	合计	经营期								
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总收入	36115.99	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97
2	税金及附加	2883.26	293.67	309.66	325.65	325.69	325.71	325.71	325.72	325.72	325.72
3	总成本	18766.47	2107.06	2115.31	2123.61	2128.38	2133.15	2135.72	2138.39	2141.06	1743.79
3.1	折旧成本	10838.09	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23	1204.23
3.2	人员工资及福利	1158.85	118.80	121.18	123.60	126.07	128.59	131.16	133.79	136.46	139.19
3.3	管理费	722.32	73.93	77.64	81.35	81.47	81.56	81.56	81.60	81.60	81.60
3.4	修理费	541.90	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21	60.21
3.5	充电桩经营成本	173.45	13.01	15.18	17.34	19.51	21.68	21.68	21.68	21.68	21.68
3.6	其他直接费	331.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87	36.87
3.7	财务费用	5000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00
4	利润总额	14466.26	1295.80	1457.09	1618.34	1619.68	1619.21	1616.64	1615.86	1613.18	2010.45
5	弥补上年亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳税额	14466.26	1295.80	1457.09	1618.34	1619.68	1619.21	1616.64	1615.86	1613.18	2010.45
7	所得税(25%)	3616.56	323.95	364.27	404.58	404.92	404.80	404.16	403.96	403.30	502.61
8	净利润	10849.69	971.85	1092.82	1213.75	1214.76	1214.41	1212.48	1211.89	1209.89	1507.84
9	息税折旧摊销前利润	30304.34	3100.03	3261.32	3422.57	3423.91	3423.44	3420.87	3420.09	3417.41	3414.69

（三）资金测算平衡情况

项目收入考虑付现成本、税金（包括所得税、税金及附加）后，用于平衡项目建设相关收益净现金流为26687.78万元，支付本息21000.00万元。本项目按预期实现收入还本付息期间现金流可覆盖债券还本付息资金的1.27倍($26687.78 \div 21000.00 = 1.27$)。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。资金测算平衡见下表。

资金平衡测算表

单位：万元

项目	年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	项目资本金	16015.00	6000.00	10015.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券资金	15000.00	10000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入	36115.99	0.00	0.00	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97
	小计	67130.99	16000.00	15015.00	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97
现金流出	项目建设投资	30000.00	15590.00	14410.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行费	15.00	10.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本（付现）	2928.39			302.82	311.08	319.38	324.14	328.92	331.49	334.15	336.83	339.56
	相关税费	6499.82			617.62	673.94	730.24	730.61	730.51	729.87	729.69	729.02	828.33
	归还专项债券本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	5000.00
	归还专项债券利息	6000.00	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00
	小计	60443.21	16000.00	15015.00	1520.45	1585.02	1649.62	1654.75	1659.43	1661.36	1663.84	11665.85	6367.89
当年项目现金净流入		6687.78	0.00	0.00	2176.08	2297.05	2417.99	2418.99	2418.64	2416.71	2416.13	-7585.88	-2287.93
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	2176.08	4473.13	6891.12	9310.11	11728.75	14145.46	16561.59	8975.71	6687.78
收益对债券本息覆盖倍数													

1.27

（四）财务的敏感性评估

根据南部县城乡建设发展有限公司“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”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 23,076.18 万元，收益覆盖本息倍数为 1.10，利息保障倍数为 3.85。详见下表。

资金平衡测算表

单位：万元

项目	年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	项目资本金	16015.00	6000.00	10015.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券资金	15000.00	10000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入	32504.39	0.00	0.00	3326.88	3493.86	3660.84	3666.37	3670.27	3670.27	3671.97	3671.97	3671.97
	小计	63519.39	16000.00	15015.00	3326.88	3493.86	3660.84	3666.37	3670.27	3670.27	3671.97	3671.97	3671.97
现金流出	项目建设投资	30000.00	15590.00	14410.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行费	15.00	10.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本(折现)	2928.39			302.82	311.08	319.38	324.14	328.92	331.49	334.15	336.83	339.56
	相关税费	6499.82			617.62	673.94	730.24	730.61	730.51	729.87	729.69	729.02	828.33
	归还专项债券本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	5000.00
	归还专项债券利息	6000.00	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00
当年项目 现金净流入	小计	60443.21	16000.00	15015.00	1520.45	1585.02	1649.62	1654.75	1659.43	1661.36	1663.84	11665.85	6367.89
期末项目 现金净流入		3076.18	0.00	0.00	1806.43	1908.84	2011.23	2011.62	2010.83	2008.90	2008.13	-7993.88	-2695.92
期末项目 累计现金结存额			0.00	0.00	1806.43	3715.27	5726.50	7738.11	9748.95	11757.85	13765.98	5772.10	3076.18
收益对债券本息覆盖倍数							1.10						

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 26,394.94 万元，收益覆盖本息倍数为 1.26，利息保障倍数为 4.40。详见下表。

资金平衡测算表

单位：万元

项目	年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	项目资本金	16015.00	6000.00	10015.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券资金	15000.00	10000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入	36115.99	0.00	0.00	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97
	小计	67130.99	16000.00	15015.00	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97
现金流出	项目建设投资	30000.00	15590.00	14410.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行费	15.00	10.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本(付现)	3221.23			333.11	342.19	351.32	356.56	361.81	364.64	367.57	370.51	373.51
	相关税费	6499.82			617.62	673.94	730.24	730.61	730.51	729.87	729.69	729.02	828.33
	归还专项债券本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	5000.00
	归还专项债券利息	6000.00	400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	200.00
	小计	60736.05	16000.00	15015.00	1550.73	1616.12	1681.56	1687.16	1692.33	1694.51	1697.26	11699.53	6401.85
当年项目现金净流入		6394.94	0.00	0.00	2145.80	2265.94	2386.05	2386.58	2385.75	2383.56	2382.71	-7619.56	-2321.88
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	2145.80	4411.74	6797.79	9184.37	11570.11	13953.68	16336.39	8716.82	6394.94
收益对债券本息覆盖倍数							1.26						

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 26,687.78 万元，收益覆盖本息倍数为 1.24，利息保障倍数为 4.04。详见下表。

资金平衡测算表

		单位：万元											
项目	年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入	项目资本金	16015.00	6000.00	10015.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	专项债券资金	15000.00	10000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营收入	36115.99	0.00	0.00	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97
	小计	67130.99	16000.00	15015.00	3696.53	3882.07	4067.60	4073.74	4078.08	4078.08	4079.97	4079.97	4079.97
现金流出	项目建设投资	30000.00	15590.00	14410.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	发行费	15.00	10.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	项目运营成本(现)	2928.39			302.82	311.08	319.38	324.14	328.92	331.49	334.15	336.83	339.56
	相关税费	6499.82			617.62	673.94	730.24	730.61	730.51	729.87	729.69	729.02	828.33
	归还专项债券本金	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	5000.00
	归还专项债券利息	6600.00	440.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	220.00
	小计	61043.21	16040.00	15075.00	1580.45	1645.02	1709.62	1714.75	1719.43	1721.36	1723.84	11725.85	6387.89
当年项目现金净流入		6087.78	-40.00	-60.00	2116.08	2237.05	2357.99	2358.99	2358.64	2356.71	2356.13	-7645.88	-2307.93
期末项目累计现金结存额			-40.00	-100.00	2016.08	4253.13	6611.12	8970.11	11328.75	13685.46	16041.59	8395.71	6087.78
收益对债券本息覆盖倍数							1.24						

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，“南部县城嘉陵路、黑水塘等老旧小区改造项目”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 1.27 倍；本项目债券融资 15,000.00 万元，其中拟于 2021 年发行专项债券 10,000.00 万元，2022 年发行专项债券 5,000.00 万元，债券年利率按 4% 测算，债券发行存续期限 10 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。



市场主体应于每年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。

國家市場監督管理總局監制



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

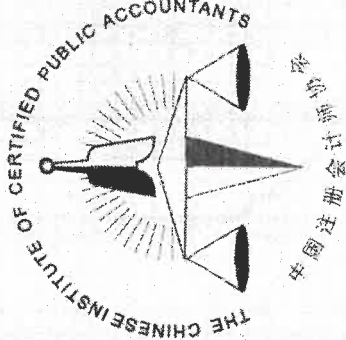
证书序号: 0013285

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

中华人民共和国财政部制



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



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 06 01 日
Date of Issuance



2007 年 12 月 31 日



黄语利

女

1952-5-9

四川荣盛会计师事务所

510502520509004

姓 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



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

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.



2007 年 12 月 31 日