

打印

防伪编号: 0282020030087906456

报告文号: 川天一会审字(2020)第D-0025号

委托单位: 广汉市住房和城乡建设局

被审单位名称: 广汉市住房和城乡建设局

营业执照号码: 11510581008401853L

事务所名称: 四川天一会计师事务所有限公司

报告日期: 2020-03-26

报备时间: 2020-03-27 13:44

被审单位所在地: 德阳

签名注册会计师: 黄崇云

陈兰



防伪二维码

## 广汉市住房和城乡建设局

### 广汉市城镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

事务所名称: 四川天一会计师事务所有限责任公司

事务所电话: 15719409806

真: 028-85011868

通讯地址: 成都市武侯区领事馆路9号保利中心D座409

电子邮箱: 851897188@qq.com

事务所网址: <http://www.sctianyit.net/>

传

通

电

子

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>

# 广汉市城镇老旧小区改造 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

四川天一会计师事务所有限责任公司  
川天一会审字〔2020〕第 D-0025 号

广汉市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对广汉市城镇老旧小区改造进行评价并出具专项评价报告。我们审核的依据是《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》。广汉市住房和城乡建设局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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行 的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，认为广汉市城镇老旧小区改造可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行广汉市城镇老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券的方式，满足该项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·成都市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年 03 月 26 日



附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、评价内容

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）本项目平衡测算报告基于以下重要假设

- （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）项目可行性研究报告；
- （5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

根据我们对上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）项目平衡测算说明

#### 1、项目概况

本项目位于广汉市雒城街道，项目涉及除顺德社区外的17个社区，总建筑面积314.48万m<sup>2</sup>，楼栋数1242栋，总户数35792户，共计448个小区。项目主要建设内容为：

（1）立面整治：外立面有破损的，进行修缮出新，统一外立面空调机位，外立面进行统一风貌改造，墙面进行粉刷。

（2）楼顶屋面防水：对楼顶屋面实施防水工程。



(3) 小区道路：对小区内通道进行修复，对居民活动场所等进行硬化，同步设置养老抚幼设施，如坡道改造和无障碍建设，方便残疾人、老年人通行。人行道、居民活动场所等应采用透水铺装进行改造。

(4) 照明：对路灯等小区公共照明设施进行更换、维修或增设，鼓励进行节能改造。

(5) 供水：统一使用城市供水管网。设置室外消防栓。

(6) 雨污管网：对雨污合流管网重新规划设计，屋面雨水引入周边绿地等海绵设施，布设雨水管网和污水管网，有必要的对化粪池进行改造或重建。

(7) 环卫设施：对原有垃圾道、垃圾池进行拆除，更换封闭式垃圾桶、垃圾箱。

(8) 围墙和大门：结合小区实际，对小区围墙、大门进行修缮、改造或增设。

(9) 房前屋后绿化美化：对原有的绿地或空地进行规划设计，绿化、美化小区环境。

(10) 停车管理系统：对改变规划停车设施用途的，先进行整治，恢复停车功能。合理规划增设停车位，设置小区内交通标志、标线、道闸。

(11) 门禁系统：增设小区进出口人员和车辆门禁系统。

(12) 供电：更新改造小区内供电管网老化线路，实行一户一表，抄表到户。对于项目设计供电容量不足的，进行增容改造，确保供电管网全覆盖，保障电力供应。同时设置充电桩。

(13) 供气：未通管道燃气的小区建设天然气管道，标识清晰。

(14) 监控：小区内部增设安保监控系统。

(15) 广告牌：小区内部、公共广场、路灯等处安装广告牌。

(16) 商业附属设施：新建公共广场等处设置部分商业附属设施。

(17) 综合建设：对具备基础条件的老旧小区，由社区统筹安排，建设绿地建设广场、停车场以及社区服务中心，并配套安装健身器材等便民公共服务设施。

## 2、项目总投资

本项目总投资 100000.00 万元，其中包括：

(1) 工程费用 79601.14 万元；

其中主要包含：立面整治、建筑节能改造等建筑安装工程费用。

(2) 工程建设其他费 9603.43 万元；

其中主要包含：建设单位管理费、勘察费、设计、监理等费用。

(3) 基本预备费 3540.43 万元；

(4) 建设期为 5 年，发债利息 7200.00 万元；

债券利率按照 4% 计算，发行额度为 55000.00 万元。建设期债券利息 7200.00 万元，债券存续期利息 36800.00 万元，债券利息共计 44000.00 万元。

(5) 债券发行费用 55.00 万元。

债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 55.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

### 3、资金筹措方式

本项目投资为 100000.00 万元。资金来源于财政拨款和发行专项债券。其中：

(1) 财政拨款 45000.00 万元，占总投资的 45.00%；

(2) 计划发行专项债融资额度 55000.00 万元，占总投资的 55.00%。其中 2020 年发行 10000.00 万元、2021 年发行 15000.00 万元、2022 年发行 15000.00 万元、2023 年发行 10000.00 万元、2024 年发行 5000.00 万元。

### 4、收入预测评价

本项目收益来源主要为项目建成后的停车位收入、物管及垃圾清运费收入、附属商业设施出租收入、社区服务中心出租收入、广告收入。

#### 4.1 停车位收入

本项目拟规划小区停车区车位 5018 个、公共停车场车位 1088 个。小区停车区车位出租价格按照 210.00 元/月/个、每 3 年上浮 5% 测算，出租率近期 80%、远期达到 95%；公共停车场车位停车价格按照 4.00 元/次（3 小时 4 元）、每 3 年上涨 1.00 元测算，停车周转率为 2.6、每两年上浮 0.1。

#### 4.2 物管及垃圾清运费收入

本项目涉及除顺德社区外的 17 个社区，总建筑面积 314.48 万 m<sup>2</sup>，总户数 35792 户。物管费按照 0.70 元/月/m<sup>2</sup>、每 3 年上浮 5% 测算；垃圾清运费按照 8.00 元/月/户测算。

#### 4.3 附属商业设施出租收入

本项目拟规划附属商业设施 27000m<sup>2</sup>，参照相近同类型价格，依据谨慎性原则按照 65.00 元/月/m<sup>2</sup>、每 3 年上浮 8% 测算，出租率近期 60%、远期达到 95%。

#### 4.4 社区服务中心出租收入

本项目拟规划社区服务中心 19000m<sup>2</sup>，参照相近同类型价格，依据谨慎性原则按照 60.00 元/月/m<sup>2</sup>、每 3 年上浮 8%测算，出租率近期 60%、远期达到 95%。

#### 4.5 广告收入

本项目广告收入主要考虑 LED 路灯广告及广告牌，路灯广告位按每个间隔 35 米布置约 2688 个；广告牌约 2000 个，根据广告公司询价及保守考虑，路灯广告位按年租赁为 1500 元/年/个，广告牌租赁按照 3000 元/年/个测算，此后每 3 年按 5% 上涨，出租率近期 60%、远期稳定在 90%。

4.6 本项目增值税按销项税额抵减进项税额计算，城市维护建设税按当年增值税的 7%计算，教育费附加按当年增值税的 3%计算，地方教育费附加按当年增值税的 2%计算，房产税按从租价值的 12%计算，企业所得税税率 25%。



项目收入及税金预测表（金额单位：人民币万元）

序号	年份 项目	合计	债券存续期（年）																		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
一	运营收入	196494.26	7096.19	7446.50	7749.47	8518.76	8778.88	9019.15	9711.12	9913.73	10140.16	10828.86	10856.66	10856.66	11618.83	11618.83	11650.60	12429.28	12465.02	12465.02	13330.54
1	停车位收入	41509.15	1424.63	1551.09	1630.20	1797.49	1817.34	1817.34	2015.43	2015.43	2039.26	2224.62	2252.42	2252.42	2476.83	2476.83	2508.60	2712.66	2748.40	2748.40	2999.79
1.1	小区停车位收入	25870.56	1011.63	1138.08	1201.31	1261.37	1261.37	1261.37	1324.44	1324.44	1324.44	1390.67	1390.67	1390.67	1460.20	1460.20	1460.20	1533.21	1533.21	1533.21	1609.87
	出租单价（元/月.个）每3年上浮5%		210	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10	255.26	255.26	255.26	268.02	268.02	268.02	281.42
	数量（个）	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018
	出租率（%）	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	公共停车场车位收入	15638.59	413.00	413.00	428.89	536.11	555.97	555.97	690.99	690.99	714.82	833.95	861.75	861.75	1016.63	1016.63	1048.40	1179.45	1215.19	1215.19	1389.92
	单价（元/次.3小时4元）（每3年按上涨1块）		4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	9.00	10.00
	数量（个）	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088	1088
	周转率（每两年上浮0.1）		2.60	2.60	2.70	2.70	2.80	2.80	2.90	2.90	3.00	3.00	3.10	3.10	3.20	3.20	3.30	3.30	3.40	3.40	3.50
2	物管及垃圾清运费收入	63972.95	2985.24	2985.24	2985.24	3117.32	3117.32	3117.32	3256.00	3256.00	3256.00	3401.62	3401.62	3401.62	3554.52	3554.52	3554.52	3715.07	3715.07	3715.07	3883.64
2.1	物管费收入	57444.49	2641.63	2641.63	2641.63	2773.71	2773.71	2773.71	2912.40	2912.40	2912.40	3058.02	3058.02	3058.02	3210.92	3210.92	3210.92	3371.47	3371.47	3371.47	3540.04
	单价（元/月.㎡）每3年上浮5%		0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74	0.77	0.77	0.77	0.81	0.81	0.81	0.85	0.85	0.85	0.89	0.89	0.89	0.94
	建筑面积		314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48	314.48
2.2	垃圾清运费收入	6528.46	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60	343.60
	单价（元/月.户）		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	户数	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792	35792
3	附属商业设施	43918.46	1263.60	1368.90	1474.20	1705.86	1819.58	1933.31	2087.97	2210.79	2333.62	2520.31	2520.31	2520.31	2721.93	2721.93	2721.93	2939.68	2939.68	2939.68	3174.86
	单价（元/月.㎡）（每3年按上涨8%		65	65	65	70.2	70.2	70.2	75.816	75.816	75.816	81.88	81.88	81.88	88.43	88.43	88.43	95.51	95.51	95.51	103.15
	建筑面积	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000	27000

	出租率 (%)		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	社区服务中心	28528.23	820.80	889.20	957.60	1108.08	1181.95	1255.82	1356.29	1436.07	1515.85	1637.12	1637.12	1768.09	1768.09	1909.54	2062.30
	单价 (元/月.㎡) (每3 年按上涨8%		60	60	60	64.8	64.8	64.8	69.984	69.984	69.984	75.58	75.58	81.63	81.63	88.16	95.21
	建筑面积	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000	19000
	出租率 (%)		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	广告收入	18565.47	601.92	652.08	702.24	790.02	842.69	895.36	995.43	995.43	1045.20	1045.20	1097.46	1097.46	1152.33	1209.95	
5.1	LED路灯广告收入	7461.72	241.92	262.08	282.24	317.52	338.69	359.86	400.08	400.08	420.08	420.08	441.08	441.08	463.14	486.29	
	单价 (万元.年.个) (每 3 年上涨5%)		0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17	0.17	0.18	0.18	0.19	0.20	
	数量		2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	
	出租率 (%)		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
5.2	广告牌收入	11103.75	360.00	390.00	420.00	472.50	504.00	535.50	595.35	595.35	625.12	625.12	656.37	656.37	689.19	723.65	
	单价 (万元.年.个) (每 3 年上涨5%)		0.30	0.30	0.30	0.32	0.32	0.32	0.33	0.33	0.33	0.35	0.35	0.36	0.38	0.40	
	数量		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	
	出租率 (%)		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
二	税金及附加	196494.26	7096.19	7446.50	7749.47	8518.76	8778.88	9019.15	9711.12	9913.73	10140.16	10828.86	10856.66	11618.83	11650.60	12429.28	13330.54
1	应交增值税	41509.15	1424.63	1551.09	1630.20	1797.49	1817.34	1817.34	2015.43	2015.43	2039.26	2224.62	2252.42	2476.83	2508.60	2712.66	2999.79
2	城市维护建设税 (增值税 ×7%)	25870.56	1011.63	1138.08	1201.31	1261.37	1261.37	1261.37	1324.44	1324.44	1324.44	1390.67	1390.67	1460.20	1460.20	1533.21	1609.87
3	教育费附加 (增值税×3%)		210	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	255.26	255.26	268.02	281.42
4	地方教育费附加 (增值税 ×2%)	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018	5018
5	房产税 (从出租计征 按 12%计算)		80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

## 5、项目成本预测

根据项目实施单位提供的相关资料以及可行性研究报告，预测项目运营期内经营成本与费用为：

### 5.1 工资及福利费

结合项目运营期间各项目的需要，职工认定人数为 580 人，职工工资结合广汉市的工资及薪金水平统筹考虑，按照人均年工资及福利 2.8 万元，每年上浮 3% 计算。

### 5.2 动力费

动力费包括项目经营中发生的相关水、电、气、燃料消耗，本项目动力费按照运营收入的 2% 计算。

### 5.3 修缮费

修缮费即对项目相关设施的日常维护费，按折旧额的 8% 计算。

### 5.4 期间费用

包括管理费用和营销费用，管理费用按运营收入的 5% 计算；营销费用按照运营收入的 5% 计算。

### 5.5 折旧与摊销

固定资产折旧按照 25 年计提，残值率为 5%。

### 5.6 相关税费

本项目缴纳的相关税费包括城市维护建设税、教育费及地方教育附加，分别按增值税的 7%、5% 计取，房产税按从租价值 12% 计取。

### 5.7 利息

本项目发债 55000.00 万元，其中：2020 年发行 10000.00 万元、2021 年发行 15000.00 万元、2022 年发行 15000.00 万元、2023 年发行 10000.00 万元、2024 年发行 5000.00 万元，利率为 4.00%，发行期限为 20 年。债券存续期利息为 36800.00 万元。



项目总成本费用预测表（金额单位：人民币万元）

序号	项目 年份	债券存续期（年）																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
	合计																				
1	人员工资及福利费	40789.79	1624.00	1672.72	1722.90	1774.59	1827.83	1882.66	1939.14	1997.32	2057.23	2118.95	2182.52	2248.00	2315.44	2384.90	2456.45	2530.14	2606.04	2684.22	2764.75
1.1	人数（人）		580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
1.2	工资、补贴标准（元/人·年）每年上浮3%		28840.00	29705.20	30596.36	31514.25	32459.67	33433.46	34436.47	35469.56	36533.65	37629.66	38758.55	39921.30	41118.94	42352.51	43623.09	44931.78	46279.73	47668.13	
2	动力费（运营收入的2%计算）	3655.65	132.46	138.91	144.50	158.73	163.53	167.96	180.78	184.50	188.65	201.39	201.90	201.90	215.99	215.99	216.58	230.98	231.63	231.63	247.63
3	修缮费（折旧额的8%计算）	5348.09	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48	281.48
4	管理费用（运营收入的5%计算）	9139.13	331.14	347.28	361.24	396.81	408.81	419.90	451.96	461.25	471.64	503.48	504.76	504.76	539.99	539.99	541.44	577.44	579.08	579.08	619.08
5	营销费用（运营收入的5%计算）	9139.13	331.14	347.28	361.24	396.81	408.81	419.90	451.96	461.25	471.64	503.48	504.76	504.76	539.99	539.99	541.44	577.44	579.08	579.08	619.08
6	经营成本（1+2+3+4+5）	68071.79	2700.22	2787.66	2871.36	3008.42	3090.46	3171.91	3305.31	3385.79	3470.64	3608.79	3675.42	3740.89	3892.88	3962.34	4037.39	4197.48	4277.32	4355.50	4532.02
7	折旧费	66851.07	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48
8	利息支出	36800.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	1800.00	1200.00	600.00	200.00
9	总成本费用合计（6+7+8）	171722.86	8418.70	8506.14	8589.83	8726.90	8808.94	8890.39	9023.79	9104.27	9189.12	9327.26	9383.89	9459.37	9611.36	9680.82	9755.86	9515.95	8995.79	8473.98	8250.49

6、项目损益预测表（金额单位：人民币万元）

序号	年份 项目	债券存续期（年）																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	合计																			
1	本项目运营收入	196494.26	7096.19	7446.50	7749.47	8518.76	8778.88	9019.15	9711.12	9913.73	10140.16	10828.86	10856.66	11618.83	11618.83	11650.60	12429.28	12465.02	12465.02	13330.54
2	税金及附加	12934.62	250.13	270.97	291.82	337.67	360.18	382.70	413.31	437.62	461.94	498.89	498.89	538.80	594.55	1313.86	1415.78	1418.77	1418.77	1531.08
3	总成本费用	171722.86	8418.70	8506.14	8589.83	8726.90	8808.94	8890.39	9023.79	9104.27	9189.12	9327.26	9393.89	9459.37	9611.36	9680.82	9755.86	9515.95	8995.79	8250.49
4	利润总额	11836.78	-1572.64	-1330.61	-1132.18	-545.81	-390.24	-253.94	274.02	371.83	489.10	1002.71	963.88	898.40	1468.67	1343.45	580.87	1497.55	2050.46	3548.97
5	税前弥补亏损								274.02	371.83	489.10	1002.71	963.88	898.40	1225.46					
6	未弥补亏损		-1572.64	-2903.25	-4035.42	-4971.47	-5225.40	-4951.38	-4579.55	-4090.45	-3087.74	-2123.86	-1225.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	243.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	243.21	1343.45	580.87	1497.55	2050.46	3548.97
8	所得税（25%）	2959.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.80	335.86	145.22	374.39	512.61	887.24
9	项目税后利润	8877.58	-1572.64	-1330.61	-1132.18	-545.81	-390.24	-253.94	274.02	371.83	489.10	1002.71	963.88	898.40	1407.87	1007.59	435.65	1123.16	1537.84	2661.73
10	净利润	8877.58	-1572.64	-1330.61	-1132.18	-545.81	-390.24	-253.94	274.02	371.83	489.10	1002.71	963.88	898.40	1407.87	1007.59	435.65	1123.16	1537.84	2661.73
11	未分配利润		-1572.64	-2903.25	-4035.42	-4971.47	-5225.40	-4951.38	-4579.55	-4090.45	-3087.74	-2123.86	-1225.46	182.40	1189.99	1625.65	2748.81	4286.65	6215.86	8877.58

7、息前净现金流量测算表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	合计	债券存续期（年）																		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	净利润	8877.58	-1572.64	-1330.61	-1132.18	-545.81	-390.24	-253.94	274.02	371.83	489.10	1002.71	963.88	898.40	1407.87	1007.59	435.65	1123.16	1537.84	1929.21	2661.73
2	折旧及摊销	66851.07	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48	3518.48
3	财务费用	36800.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	1800.00	1200.00	600.00	200.00
4	息前现金净流量(1+2-3)	112528.65	4145.84	4387.87	4586.30	5172.67	5328.24	5464.54	5992.50	6090.31	6207.58	6721.19	6682.35	6616.88	7126.34	6726.07	6154.13	6441.64	6256.32	6047.68	6380.20
5	累计息前现金净流量	112528.65	4145.84	8533.71	13120.01	18292.68	23620.92	29085.46	35077.96	41168.27	47375.85	54097.03	60779.39	67396.26	74522.61	81248.68	87402.81	93844.44	100100.76	106148.45	112528.65



(三) 应付本息情况

本项目拟融资金额 55000.00 万元，假设融资利率 4.00%，期限为二十年，  
每年支付利息，在每期债券存续期最后一年一次性还本，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

四川天一会计师事务所有限责任公司  
报告专用章

年度	期初本金金额	本年新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	建设期支付利息	当年偿付利息
2020 年		10000.00		10000.00	4.00%	400.00	
2021 年	10000.00	15000.00		25000.00	4.00%	1000.00	
2022 年	25000.00	15000.00		40000.00	4.00%	1600.00	
2023 年	40000.00	10000.00		50000.00	4.00%	2000.00	
2024 年	50000.00	5000.00		55000.00	4.00%	2200.00	
2025 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2026 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2027 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2028 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2029 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2030 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2031 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2032 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2033 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2034 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2035 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2036 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2037 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2038 年	55000.00			55000.00	4.00%		2200.00
2039 年	55000.00		10000.00	45000.00	4.00%		2200.00
2040 年	45000.00		15000.00	30000.00	4.00%		1800.00
2041 年	30000.00		15000.00	15000.00	4.00%		1200.00
2042 年	15000.00		10000.00	5000.00	4.00%		600.00
2043 年	5000.00		5000.00	0.00	4.00%		200.00
合计		55000.00	55000.00			7200.00	36800.00

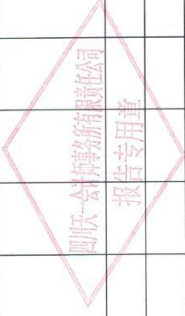
(四) 预测项目息前净现金流偿还融资本金和利息情况

(金额单位: 人民币万元)

年度	债券本息合计			息前净现金流
	本金	利息	本息合计	
2020 年		400.00	400.00	0.00
2021 年		1000.00	1000.00	0.00
2022 年		1600.00	1600.00	0.00
2023 年		2000.00	2000.00	0.00
2024 年		2200.00	2200.00	0.00
2025 年		2200.00	2200.00	4145.84
2026 年		2200.00	2200.00	4387.87
2027 年		2200.00	2200.00	4586.30
2028 年		2200.00	2200.00	5172.67
2029 年		2200.00	2200.00	5328.24
2030 年		2200.00	2200.00	5464.54
2031 年		2200.00	2200.00	5992.50
2032 年		2200.00	2200.00	6090.31
2033 年		2200.00	2200.00	6207.58
2034 年		2200.00	2200.00	6721.19
2035 年		2200.00	2200.00	6682.35
2036 年		2200.00	2200.00	6616.88
2037 年		2200.00	2200.00	7126.34
2038 年		2200.00	2200.00	6726.07
2039 年	10000.00	2200.00	12200.00	6154.13
2040 年	15000.00	1800.00	16800.00	6441.64
2041 年	15000.00	1200.00	16200.00	6256.32
2042 年	10000.00	600.00	10600.00	6047.68
2043 年	5000.00	200.00	5200.00	6380.20
合计	55000.00	44000.00	99000.00	112528.65
本息覆盖倍数				1.14

(五) 财务估算现金流量表 (金额单位: 人民币万元)

序号	项目	建设期					债券存续期（年）																			合计	
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
	经营活动净																										
1	现金流量 (1.1-1.2)						4145.84	4387.87	4586.30	5172.67	5328.24	5464.54	5992.50	6090.31	6207.58	6721.19	6682.35	6616.88	7126.34	6726.07	6154.13	6441.64	6256.32	6047.68	6380.20	112528.65	
1.1	现金流入						7096.19	7446.50	7749.47	8518.76	8778.88	9019.15	9711.12	9913.73	10140.16	10828.86	10856.66	10856.66	11618.83	11618.83	11650.60	12429.28	12465.02	12465.02	13330.54	196494.26	
1.1.1	营业收入						7096.19	7446.50	7749.47	8518.76	8778.88	9019.15	9711.12	9913.73	10140.16	10828.86	10856.66	10856.66	11618.83	11618.83	11650.60	12429.28	12465.02	12465.02	13330.54	196494.26	
1.1.2	补贴收入																										
1.1.3	其他流入						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2	现金流出						2950.35	3058.64	3163.17	3346.09	3450.64	3554.61	3718.63	3823.42	3932.58	4107.68	4174.31	4239.78	4492.48	4892.76	5496.47	5987.64	6208.70	6417.33	6950.34	83965.61	
1.2.1	经营成本						2700.22	2787.66	2871.36	3008.42	3090.46	3171.91	3305.31	3385.79	3470.64	3608.79	3675.42	3740.89	3892.88	3962.34	4037.39	4197.48	4277.32	4355.50	4532.02	68071.79	
1.2.2	税金及附加						250.13	270.97	291.82	337.67	360.18	382.70	413.31	437.62	461.94	498.89	498.89	498.89	538.80	594.55	1313.86	1415.78	1418.77	1418.77	1531.08	12934.62	
1.2.3	所得税						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.80	335.86	145.22	374.39	512.61	613.07	887.24	2959.20	
	投资活动净																									-100000.00	
2	现金流量 (2.1-2.2)	-17272.73	-26309.09	-26309.09	-18872.73	-10636.36																					
2.1	现金流入																									0.00	
2.2	现金流出	17272.73	26309.09	26309.09	18872.73	10636.36																				100000.00	
2.2.1	建设投资	17272.73	26309.09	26309.09	18872.73	10636.36																				100000.00	
2.2.2	维持运营投 资																										
2.2.3	流动资金																										
2.2.4	其他流出																										







## 二、总体评价结论

1、本项目拟以发行专项债券的方式对外融资 55000.00 万元，除此之外无其他融资。假设融资成本为 4.00%的情况下，截止 2043 年，息前净现金流量为 112528.65 万元，总体债券本息和为 99000.00 万元。

2、截止 2043 年息前净现金流量为 112528.65 万元，总体债券本息和为 99000.00 万元。本次评价的广汉市城镇老旧小区改造，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，对本期债券本息的覆盖率为 1.14 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

3、广汉市城镇老旧小区改造以项目建成后运营收入为资金来源，待本项目全部 55000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 20728.65 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，对本期债券本息的覆盖率为 1.14 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 三、使用限制

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、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、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。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915100007232213766

名称 四川天一会计师事务所有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 成都市青羊区浣花北路9号4楼  
法定代表人 黄崇云  
注册资本 壹佰万元人民币  
成立日期 2001年01月02日  
营业期限 2001年01月02日至长期  
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;  
办理企业分立、合并、清算事宜中的审计业务;出具有关的报告;  
提供会计年度财务决算审计;代理记账;担任企业常年会计顾问;  
司法会计鉴证;提供会计管理咨询;会计培训;办理企业投资项目  
可行性研究中的有关业务;国家法律、法规规定的其它业务。



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

登记机关

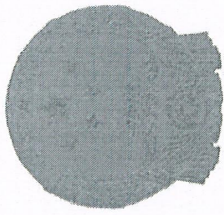
2016年05月26日

(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)

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 会计师事务所 执业证书

名称:四川天一会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:黄崇云

经营场所:成都市青羊区浣花北路9号浣花逸景1栋4楼

组织形式:有限责任

执业证书编号:51010083

批准执业文号:川财注【2000】90号

批准执业日期:1999年12月30日



## 说明

证书序号: 0007789

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:四川省财政厅

二〇一八年五月二十五日

中华人民共和国财政部制







证书编号:  
No. of Certificate

510501581665

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2017 02 21

年 /y 月 /m 日 /d

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.

黄崇云  
男  
1953-01-07  
四川天一会计师事务所有限责任公司  
510125530107001



证书编号:  
No. of Certificate

510501581665

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

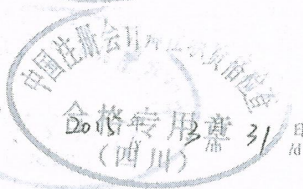
发证日期:  
Date of Issuance

2017 02 21

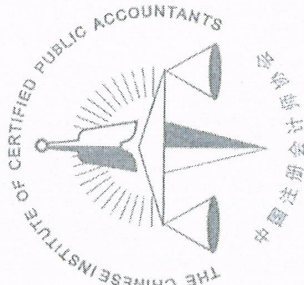
年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，每满一年有效。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 陈兰  
性别: 女  
出生日期: 1962-09-25  
工作单位: 四川天一会计师事务所有限公司  
身份证号: 510602196209255948  
Working unit: 四川天一会计师事务所有限公司  
Identity card No.:



证书编号: 510100832634  
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: 2014 年 01 月 22 日  
Date of Issuance /y /m /d