

广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程  
收益与融资自求平衡专项债

# 专项评价报告

中天银川咨字[2024]第 074 号

北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所



# 北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

中天银川咨字[2024]第 074 号

## 广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程收益与融资自求平衡 专项债专项评价报告

青川县建设发展集团有限公司：

我们接受青川县建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）委托，对广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程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，本次评价的广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程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 153860.00 万元。其中资本金 63860.00 万元，剩余 90000.00 万元以广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程专项债券融资。

本期债券拟融资金额 90000.00 万元，其中：2024 年发行 35000.00 万元，2025 年发行 35000.00 万元，2026 年发行 20000.00 万元，期限为 20 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 162000.00 万元，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
2024 年		35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00
2025 年	35,000.00	35,000.00		70,000.00	4.00%	2,800.00
2026 年	70,000.00	20,000.00		90,000.00	4.00%	3,600.00
2027 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2028 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2029 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2030 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2031 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2032 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2033 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2034 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2035 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2036 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2037 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2038 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2039 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2040 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2041 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2042 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2043 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00
2044 年	90,000.00		35,000.00	55,000.00	4.00%	2,200.00
2045 年	55,000.00		35,000.00	20,000.00	4.00%	800.00
2046 年	20,000.00		20,000.00	-	4.00%	-
合计		90,000.00	90,000.00			72,000.00

## 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、项目营运期产生的净现金流入

本项目收入来源包括物业收入、停车位出租收入、广告位出租收入、充电桩服务收入、配套用房出租收入、综合管廊收入和财政补助收入。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，物业面积 124937 平方米，根据项目所在地物管费收费规定，假定物管费按照 1.50 元/m<sup>2</sup>/月计算，根据谨慎原则，本项目不考虑价格增长情况。经测算，经营期物业收入 4497.80 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 3293 个，其中小区停车位 1833 个，城市停车位 1460 个。根据该项目可行性研究报告，结合项目所在地市场价格及未来价格增长，参照广元市机动车停车位收费规定。假定经营期小区停车位收费 240 元/月·车位、城市停车位 10 元/天·车位，城市停车位每年按 360 天计算；停车率第一年 80%、第二年 85%、第三年 90%、以后每年均为 95%；停车位收费价格每三年递增 3%。经测算，经营期停车位收入 21110.90 万元。

### （3）广告位出租收入

根据项目可行性研究报告及相关资料，本项目设置社区广告位 140 处、城市广告位 300 个，结合项目周边市场情况，假定初始社区广告位 600 元/月/个、城市广告位 2000 元/月，年增长率 3%。经测算，经营期广告位出租收入 19600.99 万元。

### （4）充电桩服务收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后 60kv 充电桩 619 桩，按照《国务院办公厅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），结合项目周边市场及类似项目情况，充电桩耗电量为 60 千瓦/小时，假定充电桩每天工作 4 小时，服务费按 0.5 元/千瓦收取，使用率第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、以后每年 80%。经测算，经营期充电桩服务收入 41752.85 万元。

### （5）配套用房出租收入

根据项目可行性研究报告项目建成后可出租配套用房面积 83334 平方米，结合项目周边市场及类似项目情况，根据谨慎性原则，假定配套用房出租价格为 40 元/平方米·月，年增长率 3%，出租率第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期配套用房出租收入 100278.05 万元。

### （6）综合管廊收入

本项建设管网包含污水管网 101KM，给排水管网 104.5KM，燃气管网 81.7KM，根据类似项目考虑，假定管廊收入按年收取，其中污水管网 1.01 万元/KM，给排水管网 1.56 万元/KM，燃气管网 1.40 万元/KM。经测算，经营期管廊相关收入 7588.20 万元。

### （7）财政补助收入

根据项目所在地财政文件，本项目可获财政补助收入 4000 万元/年。经计算，经营期财政补助收入 80000.00 万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现项目总收入 274828.79 万元，可实现利润总额为 78460.73 万元，本期债券对应项目可用于资金平衡相关收益为 220309.73 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

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 1.36。本息覆盖倍数计算见下表：

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
2024年	-	1,400.00	1,400.00			-
2025年	-	2,800.00	2,800.00			-
2026年	-	3,600.00	3,600.00			-
2027年	-	3,600.00	3,600.00		8,335.18	8,335.18
2028年	-	3,600.00	3,600.00		9,085.37	9,085.37
2029年	-	3,600.00	3,600.00		9,884.33	9,884.33
2030年	-	3,600.00	3,600.00		10,398.61	10,398.61
2031年	-	3,600.00	3,600.00		10,494.43	10,494.43
2032年	-	3,600.00	3,600.00		10,618.69	10,618.69
2033年	-	3,600.00	3,600.00		10,719.62	10,719.62
2034年	-	3,600.00	3,600.00		10,823.19	10,823.19
2035年	-	3,600.00	3,600.00		10,956.11	10,956.11
2036年	-	3,600.00	3,600.00		11,065.14	11,065.14
2037年	-	3,600.00	3,600.00		11,189.57	11,189.57
2038年	-	3,600.00	3,600.00		11,331.73	11,331.73
2039年	-	3,600.00	3,600.00		11,449.40	11,449.40
2040年	-	3,600.00	3,600.00		11,570.10	11,570.10
2041年	-	3,600.00	3,600.00		11,722.10	11,722.10
2042年	-	3,600.00	3,600.00		11,848.99	11,848.99
2043年	-	3,600.00	3,600.00		11,979.09	11,979.09
2044年	35,000.00	2,200.00	37,200.00		12,141.56	12,141.56
2045年	35,000.00	800.00	35,800.00		12,278.22	12,278.22
2046年	20,000.00	-	20,000.00		12,418.30	12,418.30
合计	90,000.00	72,000.00	162,000.00	-	220,309.73	220,309.73
本息覆盖倍数						1.36

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，认为广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程提供足够的资金支持，保证广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程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

北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年3月31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

本期债券预测以广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程预期项目收入为基础，结合项目的建设期、参考青川县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：青川县建设发展集团有限公司

住所：四川省广元市青川县乔庄镇木牍街 227 号

法定代表人：王清雄

类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：91510822MA68XC2D71

经营范围：许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；住宅室内装饰装修；预应力混凝土铁路桥梁简支梁产品生产；建设工程设计；建设工程监理；公路工程监理；矿产资源（非煤矿山）开采；河道采砂（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：园林绿化工程施工；砼结构构件制造；建筑用石加工；工程管理服务；工程造价咨询业务；水污染治理；建筑材料销售；融资租赁业务（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）。

#### （二）项目概况

##### 1、项目范围及规模

（1）老旧小区提升改造。针对 1157 户居民所在小区楼栋进行提升改造，总建筑面积约 124936.87 m<sup>2</sup>，主要涉及完善老旧小区基础设施配等工作，包括建筑外立面防水整治，旧楼梯间刷白翻新、平屋面防水工程、瓦屋面翻修工程、停车位及充电桩完善等一系列提升改造工

程；实施管网提升改造 287.2km（其中：污水管网 101km、给排水管网 104.5km、燃气管网 81.7km）；

（2）配套完善城市停车场。新建建筑总面积约 28320 m<sup>2</sup>，其中，车库建筑面积 2430 m<sup>2</sup>，配套用房 3500 m<sup>2</sup>，公共服务用房 500 m<sup>2</sup>（5 座）；室外生态停车位及附属工程约 18200.065 m<sup>2</sup>；

（3）城市更新配套用房。新建若干个点位的社区服务中心、便民点等，汇总建筑面积 112500.56 m<sup>2</sup>，其中，地上建筑面积 83333.75 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 29166.81 m<sup>2</sup>。

## 2、建设工期

建设工期 3 年。

## 3、投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

本项目投资总额 153860.00 万元，本项目建设投资来源于《广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程可行性研究报告》及相关资料，该可行性研究报告已通过青川县发展和改革局的审批，批复文件为《青发改发[2022]179 号》。

### （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 90000.00 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）政策背景

十四五规划纲要指出，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。这也是“城市更新”一词首次出现在国民经济和社会发展规划五年规划里，并上升到国家战略层面。2021 年政府工作报告提出发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施城市更新行动。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》正式发布，《纲要》提出要实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，奠定了十四五时期以及未来十余年城市更新在我国新型城镇化战略中的重要地位。

城市更新开展过程中，涉及到很多的政府部门协同、行业链条协同，由于利益相关者的数量更多，城市更新项目前期规划、报建的流程要比传统房地产开发更加复杂，在这个过程中专门、常设的管理机构、行业协会有利于信息共享、统筹协调、高效推进。

城市的发展伴随着新区扩张和旧区更新，以及不同时期从结构到内容、内涵的不断深化。随着中国经济发展由高速度逐渐向高质量转化，城市经济的发展与空间利用对城市功能



提出新的更高的要求，城市更新为满足城市功能升级需求以及房企转型升级、业态优化提供了重要途径。在减量建设与产业升级并存时代，城市更新对现有建筑的升级改造与创新利用，成为下一轮城市发展的新增长点，成为企业转型升级持续性发展的主要动因。

## （2）《2022 年广元市人民政府工作报告》

### 1) 加快推进城市有机更新

深入实施城市园林美化提升行动、旧城改造城市更新行动、市政设施完善改进行动“三张清单”。开工改造一批危旧房棚户区、老旧小区，支持商品房市场更好满足购房者合理化需求，促进房地产业良性循环和健康发展。启动蜀门北路、望江路、北街商业街等重点改造项目，构建老城“一路两街九巷四景”新格局。

持续实施市城区缓堵保畅行动，开工雪莲大道、泰山路道路等项目，加快中心城区智慧停车场、西二环延伸段等项目建设，不断完善城市交通体系。完成中心城区城市排水防涝设施提升改造工程等项目，积极创建海绵城市建设示范城市 and 城市更新试点城市。强化规划引领，加快推进国土空间总体规划编制，及时启动城市控制性详细规划修编。加快向东发展，形成大荣组团、昭化城区与主城区连片发展的东部城区；加快推动三江新区基础设施建设，有序打造西部城区；推动曾家山、黑石坡片区与主城区相向发展，加快建设北部城区。

支持县区争创全省县域经济发展先行县、县城新型城镇化建设示范县和小县优城试点县。

### 2) 全面推进乡村振兴发展。

巩固拓展脱贫成果，持续做好防止返贫动态监测帮扶，管好用活各类扶贫项目资金，强化易地扶贫搬迁后续扶持，抓好掉边掉角农户搬迁工作，做好中央、省定点帮扶和市州对口帮扶，坚决守住不发生规模性返贫致贫底线。全域推进“美丽四川·宜居乡村”建设，推进亭子口灌区一期及武引二期灌区建设，大力实施中小型水库灌区改造工程，推进农村电网升级改造和乡村供水工程。稳妥推进全市 855 个合并村集体经济融合发展。推进旺苍县、青川县创建“四好农村路”省级示范县，支持朝天区创建“四好农村路”国家级示范县，推动苍溪县、剑阁县、青川县建成全省首批金通工程样板县。积极争创省级乡村振兴和重点帮扶各类先进集体，加快建设全省山区乡村振兴示范市。

### 3) 打造优良人居环境

围绕加快建设中国最干净城市，深入实施市容秩序规范整治等“七大行动”，持续推进“街长制”，广泛开展爱国卫生运动，巩固提升国家卫生城市创建成果。深入开展城乡环境综合治理，推进垃圾处理设施“三推”和垃圾分类工作，全面整治县城和重点镇黑臭水体，扎实开展城镇污水处理设施提质增效“三年行动”。持续推进农村人居环境整治提升五年行动，深化农村垃圾、污水、厕所“三大革命”，农村卫生厕所普及率 89%以上，行政村生活污

水有效处理率 65%以上。开展农业面源污染防治“六大行动”，稳步提高秸秆综合利用率、废旧农膜回收利用率和畜禽粪污综合利用率。

## 2、项目建设的必要性

（1）项目建设是以城市文脉延续，为城市留住“根”和“魂”将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区进行有计划地改建，实现城市焕新

城市文脉是城市演进过程中形成的特有历史文化印记，是城市气质的重要体现。延续好城市文脉，有利于营造特色人文空间、塑造城市品牌、增强城市软实力。城市更新是将已经无法满足当前及未来需求的城市功能空间做必要的、有规划的改建，是城市发展过程中正常的“新陈代谢”。

项目的实施有利于通过对区域进行拆迁、改造、投资和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使区域重新发展和繁荣，可有效破解城市发展不平衡不充分的难题，提高居民获得感，促进城市可持续发展。

### （2）项目实施是优化城市公共空间，腾退城市发展空间的重要措施

项目区域在推进城镇化过程中，由于高密度、高容积率土地开发模式及产生的附加效应，使城市公共空间进一步被压缩，土地利用的产出率低下，居民的公共空间体验变差，项目的实施通过对土地及建筑的二次规划管理，实现了建设用地的循环利用，扩容城市，整合优化了土地资源，为公共基础设施等提供更多空间。

项目的实施将优化城市空间结构，以功能性改造为重点，多维度实施城市更新项目。进一步完善居民生活功能，优化提升公共空间有效性，提升城市品位。项目将结合居民不同需求，在城市道路与绿化空间、临街商业空间、社区空间等方面释放公共空间活力的同时优化区域产业结构形态，进一步满足居民休闲娱乐的高质量生活需求，提升居民的幸福感。

（3）项目实施提升生态环境品质，为人民提供安全舒适的环境，增强居民对社区的归属感

通过对旧建筑、旧设施进行硬件改造是对生态环境等软件进行更新，有利于为人民提供安全舒适的环境。本项目城市更新内容中对居住的房屋维修改造，对安全隐患进行综合整治，本项目的实施将针对外墙保温层鼓包、开裂、脱落的问题进行集中解决，为居民形成舒适、安全的生活环境和美丽的市容。全面提升老旧小区居民居住条件和生活品质，提供更加完善的公共服务，加快社区各类设施智能化改造，构建社区智慧生活平台，进一步增强居民对社区的归属感。

### （4）项目实施是符合国家发展方向，项目属于《产业结构调整指导目录》鼓励性产业

根据李克强总理政府工作报告提到要“壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量”；《“十四五”发展规划及 2035 年愿

景目标纲要》提出“将实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，城市更新已升级为国家战略”，城市更新已成为“十四五”时期经济社会发展的重点工作之一，本项目实施是符合国家政策发展及产业发展方向的。根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于鼓励性产业“二十二城市基础设施”类别。

### 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、停车位出租收入、广告位出租收入、充电桩服务收入、配套用房出租收入、综合管廊收入和财政补助收入。

##### 1）物业收入

根据项目可行性研究报告，物业面积 124937 平方米，根据项目所在地物管费收费规定，假定物管费按照 1.50 元/m<sup>2</sup>/月计算，根据谨慎原则，本项目不考虑价格增长情况。经测算，经营期物业收入 4497.80 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 3293 个，其中小区停车位 1833 个，城市停车位 1460 个。根据该项目可行性研究报告，结合项目所在地市场价格及未来价格增长，参照广元市机动车停车位收费规定。假定经营期小区停车位收费 240 元/月·车位、城市停车位 10 元/天·车位，城市停车位每年按 360 天计算；停车率第一年 80%、第二年 85%、第三年 90%、以后每年均为 95%；停车位收费价格每三年递增 3%。经测算，经营期停车位收入 21110.90 万元。

##### 3）广告位出租收入

根据项目可行性研究报告及相关资料，本项目设置社区广告位 140 处、城市广告位 300 个，结合项目周边市场情况，假定初始社区广告位 600 元/月/个、城市广告位 2000 元/月，年增长率 3%。经测算，经营期广告位出租收入 19600.99 万元。

##### 4）充电桩服务收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后 60kv 充电桩 619 桩，按照《国务院办公厅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），结合项目周边市场及类似项目情况，充电桩耗电量为 60 千瓦/小时，假定充电桩每天工作 4 小时，服务费按 0.5 元/千瓦收取，使用率第一年 50%、第二年 60%、第三年 70%、以后每年 80%。经测算，经营期充电桩服务收入 41752.85 万元。

##### 5）配套用房出租收入

根据项目可行性研究报告项目建成后可出租配套用房面积 83334 平方米，结合项目周边市场及类似项目情况，根据谨慎性原则，假定配套用房出租价格为 40 元/平方米·月，年增长率 3%，出租率第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、以后每年 95%。经测算，经营期配套用房出租收入 100278.05 万元。

#### 6) 综合管廊收入

本项建设管网包含污水管网 101KM，给排水管网 104.5KM，燃气管网 81.7KM，根据类似项目考虑，假定管廊收入按年收取，其中污水管网 1.01 万元/KM，给排水管网 1.56 万元/KM，燃气管网 1.40 万元/KM。经测算，经营期管廊相关收入 7588.20 万元。

#### 7) 财政补助收入

根据项目所在地财政文件，本项目可获财政补助收入 4000 万元/年。经计算，经营期财政补助收入 80000.00 万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现项目总收入 274828.79 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																			
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	项目总收入	274828.79	10124.73	11072.60	12081.72	12736.68	12885.47	13068.84	13226.69	13389.27	13587.74	13760.23	13937.89	14152.83	14341.31	14535.45	14768.32	14974.27	15186.41	15438.81	15663.86	15895.67
一	项目专项收放	194828.79	6124.73	7072.60	8081.72	8736.68	8885.47	9068.84	9226.69	9389.27	9587.74	9760.23	9937.89	10152.83	10341.31	10535.45	10768.32	10974.27	11186.41	11438.81	11663.86	11895.67
1	物业收入	4497.80	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89	224.89
1.1	面积（平方米）		124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937	124937
1.2	物业单价（元/平方米/月）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
2	停车位停车收入	21110.90	790.24	869.20	976.60	1003.78	1003.78	1033.90	1033.90	1033.90	1064.91	1064.91	1064.91	1096.86	1096.86	1096.86	1129.77	1129.77	1129.77	1163.66	1163.66	1163.66
2.1	小区停车位收费收入	10867.70	422.32	448.72	489.37	516.55	516.55	532.05	532.05	532.05	548.01	548.01	548.01	564.45	564.45	564.45	581.39	581.39	581.39	598.83	598.83	598.83
2.1.1	停车位数量（个）		1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833	1833
2.1.2	停车收费单价（元/月）		240.00	240.00	247.20	247.20	247.20	254.62	254.62	254.62	262.25	262.25	262.25	270.12	270.12	270.12	278.23	278.23	278.23	286.57	286.57	286.57
2.1.3	增长率		0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%
2.1.4	停车率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	城市停车位收费收入	10243.20	367.92	420.48	487.23	487.23	487.23	501.85	501.85	501.85	516.90	516.90	516.90	532.41	532.41	532.41	548.38	548.38	548.38	564.83	564.83	564.83
2.2.1	停车位数量（个）		1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460	1460
2.2.2	停车收费单价（元/天）		10.00	10.00	10.30	10.30	10.30	10.61	10.61	10.61	10.93	10.93	10.93	11.26	11.26	11.26	11.59	11.59	11.59	11.94	11.94	11.94
2.2.3	增长率		0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%
2.2.4	停车率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	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	19600.99	574.56	676.34	783.70	807.22	831.44	856.38	882.07	908.53	935.79	963.86	992.78	1022.56	1053.24	1084.84	1117.38	1150.90	1185.43	1221.00	1257.62	1295.35
3.1	社区广告位出租收入	2407.14	70.56	83.06	96.24	99.13	102.11	105.17	108.32	111.57	114.92	118.37	121.92	125.58	129.35	133.23	137.22	141.34	145.58	149.95	154.44	159.08
3.1.1	广告位个数		140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
3.1.2	出租单价（元/月）		600.00	618.00	636.54	655.64	675.31	695.56	716.43	737.92	760.06	782.86	806.35	830.54	855.46	881.12	907.55	934.78	962.82	991.71	1,021.46	1,052.10
3.1.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
3.1.4	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3.2	城市广告位出租收入	17193.85	504.00	593.28	687.46	708.09	729.33	751.21	773.75	796.96	820.87	845.49	870.86	896.98	923.89	951.61	980.16	1009.56	1039.85	1071.05	1103.18	1136.27
3.2.1	广告位个数		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
3.2.2	出租单价（元/月）		2000.00	2060.00	2121.80	2185.45	2251.02	2318.55	2388.10	2459.75	2533.54	2609.55	2687.83	2768.47	2851.52	2937.07	3025.18	3115.93	3209.41	3305.70	3404.87	3507.01
3.2.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
3.2.4	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
4	充电桩服务收入	41752.85	1355.61	1626.73	1897.85	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98	2168.98
4.1	充电桩数量		619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619	619
4.2	服务单价（元/度）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
4.3	耗电量（度/小时）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
4.4	每天工作量（小时/天）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4.5	使用率		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
5	配套用房出租收入	100278.05	2800.02	3296.03	3819.27	4152.40	4276.97	4405.28	4537.44	4673.56	4813.76	4958.18	5106.92	5260.13	5417.93	5580.47	5747.89	5920.32	6097.93	6280.87	6469.30	6663.38
5.1	出租面积（平方米）		83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334	83334
5.2	出租单价（元/平方米/月）		40.00	41.20	42.44	43.71	45.02	46.37	47.76	49.19	50.67	52.19	53.76	55.37	57.03	58.74	60.50	62.32	64.19	66.11	68.10	70.14
5.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
5.4	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	综合管廊收入	7588.20	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41	379.41
6.1	污水管网管廊收入	2040.20	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01	102.01
6.1.1	污水管网长度（KM）		101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
6.1.2	污水管网单价（万元/KM/年）		1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
6.2	给排水管网管廊收入	3260.40	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02	163.02
6.2.1	给排水管网长度（KM）		104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5	104.5
6.2.2	给排水管网单价（万元/KM/年）		1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56	1.56
6.3	燃气管网管廊收入	2287.60	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38	114.38
6.3.1	燃气管网长度（KM）		81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7	81.7
6.3.2	燃气管网单价（万元/KM/年）		1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
二	财政补助收入	80000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00

## （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 44 人，其中管人员人 4 人、普通人员 40 人，假定管理人员工资 6 万元/年、普通人员工资 5 万元/年，每年增长 5%；福利费按工资的 14% 计算。经测算，经营期工资和福利费共计 8443.73 万元。

### 2）外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为电费和水费，根据项目可行性研究报告，本项目年电耗量为 5280 千瓦、电费 0.87 元/千瓦，水年耗量为 1056 吨/年、水费为 3.87 元/吨。经测算，经营期外购燃料及动力费共计 17.00 万元。

### 3）维修维护费

假定维修维护费按折旧金额的 10% 计。经测算，经营期维修维护费 7765.00 万元。

### 4）其他费用

其他费用主要为其他管理费用及其他营业费用，假定其他管理费用假定按工资及福利的 20% 估算、其他营业费用假定按项目收入（不含财政补助收入）的 5% 估算。经测算，经营期其他费用共计 9741.42 万元。

### 5）折旧费用

根据本项目总投资 153860.00 万元，按平均年限法计提折旧，其中房屋建筑物折旧年限 40 年、设备折旧年限 10 年，设备无残值。经测算，经营期内固定资产折旧费为 77649.00 万元。

### 6）利息费用

本项目债券融资本金 90000.00 万元，本项目应付债券利息共 72000.00 万元，其中计入建设期的债券利息 7800.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 64200.00 万元。

综上所述，项目经营期总成本 169504.90 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																			
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资和福利费	8443.73	255.36	268.13	281.53	295.61	310.39	325.91	342.21	359.32	377.28	396.15	415.95	436.76	458.59	481.52	505.60	530.88	557.41	585.29	614.55	645.29
1.1	管理人员工资	793.58	24.00	25.20	26.46	27.78	29.17	30.63	32.16	33.77	35.46	37.23	39.09	41.05	43.10	45.26	47.52	49.89	52.39	55.01	57.76	60.65
1.1.1	人数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.1.2	人均工资（万元/年）		6.00	6.30	6.62	6.95	7.29	7.66	8.04	8.44	8.86	9.31	9.77	10.26	10.78	11.31	11.88	12.47	13.10	13.75	14.44	15.16
1.1.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
1.2	普通人员工资	6613.20	200.00	210.00	220.50	231.53	243.10	255.26	268.02	281.42	295.49	310.27	325.78	342.07	359.17	377.13	395.99	415.79	436.57	458.40	481.32	505.39
1.2.1	人数		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.2.2	人均工资（万元/年）		5.00	5.25	5.51	5.79	6.08	6.38	6.70	7.04	7.39	7.76	8.14	8.55	8.98	9.43	9.90	10.39	10.91	11.46	12.03	12.63
1.2.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
1.3	福利费（按工资的 14%计算）	1,036.95	31.36	32.93	34.57	36.30	38.12	40.02	42.03	44.13	46.33	48.65	51.08	53.64	56.32	59.13	62.09	65.20	68.45	71.88	75.47	79.25
2	外购燃料动力费	17.00	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.1	水费	7.80	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
2.1.1	年耗量（吨）		1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056	1056
2.1.2	单价（元/吨）		3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68	3.68
2.2	电费	9.20	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
2.1.1	年耗量（千瓦）		5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280	5280
2.1.2	单价（元/千瓦）		0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
3	维修维护费用(按折旧 10%)	7765.00	395.44	395.44	395.44	395.44	395.44	395.44	395.44	395.44	395.44	395.44	381.06	381.06	381.06	381.06	381.06	381.06	381.06	381.06	381.06	381.06
4	其他费用	11430.17	357.31	407.26	460.40	495.95	506.35	518.62	529.77	541.32	554.85	567.24	580.08	594.99	608.79	623.07	639.54	654.89	670.80	689.00	706.10	723.84
4.1	其他管理费用	1688.75	51.07	53.63	56.31	59.12	62.08	65.18	68.44	71.86	75.46	79.23	83.19	87.35	91.72	96.30	101.12	106.18	111.48	117.06	122.91	129.06
4.2	其他营业费用	9741.42	306.24	353.63	404.09	436.83	444.27	453.44	461.33	469.46	479.39	488.01	496.89	507.64	517.07	526.77	538.42	548.71	559.32	571.94	583.19	594.78
	经营成本小计（1+2+3+4）	27655.90	1008.96	1071.68	1138.22	1187.85	1213.03	1240.82	1268.27	1296.93	1328.42	1359.68	1377.94	1413.66	1449.29	1486.50	1527.05	1567.68	1610.12	1656.20	1702.56	1751.04
5	折旧费	77649.00	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55
5.1	建筑物折旧费	76211.00	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55
5.1.1	建安工程原值（万元）	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00	152422.00
5.1.2	折旧年限	40 年	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
5.2	设备折旧费	1438.00	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80	143.80										
5.2.1	设备工程原值（万元）	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00	1438.00										
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	64200.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	2200.00	800.00	0.00
	总成本费用合计	169504.90	8563.31	8626.03	8692.57	8742.20	8767.38	8795.17	8822.62	8851.28	8882.77	8914.03	8788.49	8824.21	8859.84	8897.05	8937.60	8978.23	9020.67	7666.75	6313.11	5561.59

(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 5%；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 13481.65 万元、税金及附加 13381.51 万元、所得税 2980.85 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																			
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	税金及附加	13381.51	376.42	442.80	512.93	557.55	573.68	590.51	607.61	625.23	643.61	662.29	681.69	701.78	722.19	743.22	765.15	787.45	810.43	834.36	858.76	883.85
1.1	城市维护建设税	674.08	20.21	23.64	27.31	29.63	30.22	30.94	31.56	32.20	32.98	33.66	34.43	35.28	36.02	36.78	37.70	38.51	39.34	40.33	41.22	42.12
1.2	教育费附加	404.44	12.13	14.18	16.39	17.78	18.13	18.56	18.94	19.32	19.79	20.19	20.66	21.17	21.61	22.07	22.62	23.10	23.60	24.20	24.73	25.27
1.3	地方教育附加费	269.62	8.08	9.46	10.92	11.85	12.09	12.38	12.62	12.88	13.19	13.46	13.77	14.11	14.41	14.71	15.08	15.40	15.74	16.13	16.49	16.85
1.4	房产税	12033.37	336.00	395.52	458.31	498.29	513.24	528.63	544.49	560.83	577.65	594.98	612.83	631.22	650.15	669.66	689.75	710.44	731.75	753.70	776.32	799.61
2	增值税	13481.65	404.17	472.75	546.24	592.67	604.33	618.82	631.19	643.92	659.60	673.12	688.69	705.66	720.43	735.63	754.02	770.15	786.77	806.69	824.32	842.48
2.1	增值税销项税额	14376.95	449.76	518.34	591.83	638.26	649.92	664.41	676.78	689.51	705.19	718.71	732.63	749.60	764.37	779.57	797.96	814.09	830.71	850.63	868.26	886.42
2.2	增值税进项税额	895.30	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59	45.59	43.94	43.94	43.94	43.94	43.94	43.94	43.94	43.94	43.94	43.94
3	所得税	2980.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.71	39.89	77.89	109.61	142.14	532.75	916.92	1151.94
	合计	29844.01	780.59	915.55	1059.17	1150.22	1178.01	1209.33	1238.80	1269.15	1303.21	1335.41	1370.38	1407.44	1452.33	1518.74	1597.06	1667.21	1739.34	2173.80	2600.00	2878.27

(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 220309.73 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	总收入	274828.79	10124.73	11072.60	12081.72	12736.68	12885.47	13068.84	13226.69	13389.27	13587.74	13760.23	13937.89	14152.83	14341.31	14535.45	14768.32	14974.27	15186.41	15438.81	15663.86	15895.67
1.1	财政补助收入	80000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
1.2	专项收入	194828.79	6124.73	7072.60	8081.72	8736.68	8885.47	9068.84	9226.69	9389.27	9587.74	9760.23	9937.89	10152.83	10341.31	10535.45	10768.32	10974.27	11186.41	11438.81	11663.86	11895.67
2	增值税	13481.65	404.17	472.75	546.24	592.67	604.33	618.82	631.19	643.92	659.60	673.12	688.69	705.66	720.43	735.63	754.02	770.15	786.77	806.69	824.32	842.48
3	税金及附加	13381.51	376.42	442.80	512.93	557.55	573.68	590.51	607.61	625.23	643.61	662.29	681.69	701.78	722.19	743.22	765.15	787.45	810.43	834.36	858.76	883.85
4	总成本费用	169504.90	8563.31	8626.03	8692.57	8742.20	8767.38	8795.17	8822.62	8851.28	8882.77	8914.03	8788.49	8824.21	8859.84	8897.05	8937.60	8978.23	9020.67	7666.75	6313.11	5561.59
5	利润总额	78460.73	780.83	1531.02	2329.98	2844.26	2940.08	3064.34	3165.27	3268.84	3401.76	3510.79	3779.02	3921.18	4038.85	4159.55	4311.55	4438.44	4568.54	6131.01	7667.67	8607.75
6	弥补以前年度亏损	0.00																				
7	应纳税所得额	-1539.27	-3219.17	-2468.98	-1670.02	-1155.74	-1059.92	-935.66	-834.73	-731.16	-598.24	-489.21	-220.98	-78.82	38.85	159.55	311.55	438.44	568.54	2131.01	3667.67	4607.75
6	所得税	2980.85													9.71	39.89	77.89	109.61	142.14	532.75	916.92	1151.94
7	税后净利润	75479.88	780.83	1531.02	2329.98	2844.26	2940.08	3064.34	3165.27	3268.84	3401.76	3510.79	3779.02	3921.18	4029.14	4119.66	4233.66	4328.83	4426.40	5598.26	6750.75	7455.81
8	利息费用	64200.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	2200.00	800.00	0.00
9	息税前利润	142660.73	4380.83	5131.02	5929.98	6444.26	6540.08	6664.34	6765.27	6868.84	7001.76	7110.79	7379.02	7521.18	7638.85	7759.55	7911.55	8038.44	8168.54	8331.01	8467.67	8607.75
10	折旧摊销	77649.00	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3954.35	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55	3810.55
11	项目收益（息税折旧摊销前利润）	220309.73	8335.18	9085.37	9884.33	10398.61	10494.43	10618.69	10719.62	10823.19	10956.11	11065.14	11189.57	11331.73	11449.40	11570.10	11722.10	11848.99	11979.09	12141.56	12278.22	12418.30

(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，本次评价的广元市青川县竹园镇老旧小区改造及城市更新工程，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 63128.88 万元。资金测算平衡如下表：

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	资金来源	41871.75	42256.21	69732.04	10124.73	11072.60	12081.72	12736.68	12885.47	13068.84	13226.69	13389.27	13587.74	13760.23	13937.89	14152.83	14341.31	14535.45	14768.32	14974.27	15186.41	15438.81	15663.86	15895.67	428688.79
1	自有资金	6871.75	7256.21	49732.04																					63860.00
2	营业收入				6124.73	7072.60	8081.72	8736.68	8885.47	9068.84	9226.69	9389.27	9587.74	9760.23	9937.89	10152.83	10341.31	10535.45	10768.32	10974.27	11186.41	11438.81	11663.86	11895.67	194828.79
3	财政补贴				4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	80000.00
4	专项债流入	35000.00	35000.00	20000.00																					90000.00
5	其他流入																								0.00
二	资金运用	41871.75	42256.21	69732.04	5389.55	5587.23	5797.39	5938.07	5991.04	6050.15	6107.07	6166.08	6231.63	6295.09	6348.32	6421.10	6501.62	6605.24	6724.11	6834.89	6949.46	41030.00	40102.56	24629.31	365559.91
1	项目投资	41871.75	42256.21	69732.04																					153860.00
1.1	建设投资	40436.75	39421.21	66112.04																					145970.00
1.2	建设期利息	1400.00	2800.00	3600.00																					7800.00
1.3	发行费用	35.00	35.00	20.00																					90.00
2	运营成本				1789.55	1987.23	2197.39	2338.07	2391.04	2450.15	2507.07	2566.08	2631.63	2695.09	2748.32	2821.10	2891.91	2965.35	3046.22	3125.28	3207.32	3297.25	3385.64	3477.37	54519.06
2.1	销售税费				780.59	915.55	1059.17	1150.22	1178.01	1209.33	1238.80	1269.15	1303.21	1335.41	1370.38	1407.44	1442.62	1478.85	1519.17	1557.60	1597.20	1641.05	1683.08	1726.33	26863.16
2.2	经营成本				1008.96	1071.68	1138.22	1187.85	1213.03	1240.82	1268.27	1296.93	1328.42	1359.68	1377.94	1413.66	1449.29	1486.50	1527.05	1567.68	1610.12	1656.20	1702.56	1751.04	27655.90
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	9.71	39.89	77.89	109.61	142.14	532.75	916.92	1151.94	2980.85
4	偿还本金																					35000.00	35000.00	20000.00	90000.00
5	支付利息				3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	2200.00	800.00	0.00	64200.00
三	盈余资金	0.00	0.00	0.00	4735.18	5485.37	6284.33	6798.61	6894.43	7018.69	7119.62	7223.19	7356.11	7465.14	7589.57	7731.73	7839.69	7930.21	8044.21	8139.38	8236.95	-25591.19	-24438.70	-8733.64	63128.88
四	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	4735.18	10220.55	16504.88	23303.49	30197.92	37216.61	44336.23	51559.42	58915.53	66380.67	73970.24	81701.97	89541.66	97471.87	105516.08	113655.46	121892.41	96301.22	71862.52	63128.88	

#### 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。

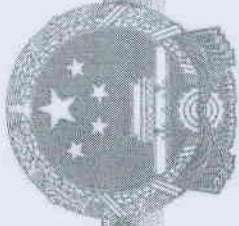
2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

2024年3月31日



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  
91510108MAC6Q07L2B

扫描二维码登录  
“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。



名称	北京中天银会计师事务所(特殊普通合伙) 四川分所	负责人	顾薇薇
类型	特殊普通合伙分支机构	成立日期	2022年12月29日
经营范围	许可项目：注册会计师业务。(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)		
经营场所	四川省成都市成华区建设南街9号7楼706室		



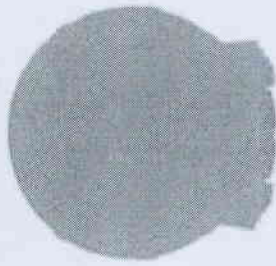
登记机关

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



会计师事务所分所

# 执业证书



名称：北京中天银会计师事务所（普通合伙）四川分所

负责人：顾家骥

经营场所：四川省成都市成华区建设南街9号7楼706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4月10日

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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

2023年2月9日



中华人民共和国财政部制



## 更名情况说明

中天银会计师事务所有限责任公司于2022年2月17日更名为北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙），其中：中天银会计师事务所有限责任公司四川分所于2022年12月29日更名为北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所；于2023年2月9日取得更名后的《执业证书》。



北京中天银会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年2月9日



姓名 顾薇薇  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1963-06-09  
Date of birth  
工作单位 中天银会计师事务所有限责任责  
Working unit 任公司四川分所  
身份证号码 510102630609746  
Identity card No.



顾薇薇

年度检验登记 2018.3.31  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 510100791138  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 5 月 8 日  
Date of Issuance





姓 名	李维加
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1958年2月17日
Date of birth	
工 作 单 位	中元联合会计师事务所有限责任公司四川分公司
Working unit	
身份证号码	519004195802170076
Identity card No.	



年检凭证

中国注册会计师协会



李维加

会员编号 110001980038

最后年检时间

2022年07月

年检结果

年检通过