

防伪编号: 0282022030061034562

报告文号: 川方圆会咨字[2022]第
S0002号

委托单位: 内江人和国有资产经营有
限责任公司

被审单位名称: 内江人和国有资产经营有
限责任公司

营业执照号码: 91511000782298226N

事务所名称: 四川方圆联合会计师事务所
(普通合伙)

报告日期: 2022-03-14

报备时间: 2022-03-14 16:46

被审单位所在地: 内江

签名注册会计师: 何德利
范朝树



防伪二维码

内江人和国有资产经营有限责任公司

东兴区城区老旧小区改造(二期)项目专项债券实施方案 评价报告

事务所名称: 四川方圆联合会计师事务所(普通合伙)

事务所电话: 028-87779987

传 真: 028-87779987

通 讯 地 址: 成都市高新区剑南大道中段1537号时代晶座1栋602号

电 子 邮 件: junhecs@163.com

事务所网址: www.junhecs.com

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>

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目

专项债券实施方案评价报告

川方圆会咨字[2022]第S0002号

报告核准专用章

四川方圆联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年三月十四日

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目

专项债券实施方案评价过程

目录

评价报告	1
评价说明	3
一、项目概述	3
二、评价假设	4
三、政策依据	5
四、评价过程	5
五、风险分析	28
六、评价结论	29
七、免责条款	29

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目

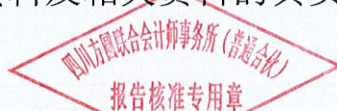
专项债券实施方案评价报告

川方圆会咨字[2022]第 S0002 号

内江人和国有资产经营有限责任公司：

我们接受委托对东兴区城区老旧小区改造（二期）项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

内江人和国有资产经营有限责任公司（以下简称“本项目实施机构/业主”）对提供的会计资料及相关资料的真实性、完整性和合法性负责。



我们进行的评价是基于本项目实施方案的信息为基础，和项目的实际情况，实施了包括查阅项目相关文件、询问、调查取证等我们认为必要的程序。

根据我们对支持这些假设的证据的复核，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。同时，我们认为，该项目盈利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。

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，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本项目拟发行的专项债券在存续期内可能出现无法满足还本付息要求的情形。

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。

本次评价咨询仅供本项目实施机构/业主申请发行地方政府专项债券使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次咨询成果作为本项目实施机构/业主申请发行本项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。



四川方圆联合会计师事务所

中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月十四日

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目

专项债券实施方案评价说明

一、项目概述

（一）项目实施机构/业主

内江人和国有资产经营有限责任公司

（二）项目概况

1、项目位置

建设项目地址：内江市东兴区城区

2、项目建设内容与规模

（1）城区老旧小区改造

本项目改造范围涉及东兴区城区，共 18000 户住户，总改造面积约 144 万平方米，主要改造内容为：老旧小区内道路硬化及周边基础设施改造，供电、供水、供气及弱电管网改造，排水沟疏通或新建，建筑立面改造、楼道刷白，增设公共照明、智慧社区、消防、电梯设施、垃圾分类、无障碍设施、健身设施以及停车场、充电桩和化粪池、老旧小区内城市内涝点改造及新建管网、排水管网雨污分流、配套建设社区综合服务站、社区卫生服务站等相关配套服务设施。配套商业 40000 平方米，环境改造 20000 平方米，配套停车场面积 28000 平方米，新增停车位 800 个，配套菜市场 30000 平方米，新增摊位 1400 个，配套道路（汉安大道东段等）建设约 5.5 公里。

（2）内江市东兴区业余体校迁建项目

项目规划净用地面积约 12000.0 平方米，总建筑面积 15000.0 平方米，主要建设内容包括射击馆（地上建筑物、地下车库）、门卫室、操场及其他室外配套设施。

（3）牛耗山初中改建工程

项目拟规划用地 24539.26m²（约 36.81 亩），总建筑面积为 26014.81m²（其中：地上计入容积率的建筑面积 21822.37m²，地上不计入容积率的建筑面积 576.38m²，地下不计入容积率建筑面积 3616.06m²），项目建设包括主体工程建

设、绿化工程、照明工程、给排水工程、暖通工程、强弱电工程等。另购置教学技术装备和信息化设备，如实验设备、办公设备、教学设备等。

（4）幼儿园

1)内江市东兴区田家中心幼儿园建设项目新建幼儿园园舍 5000 平方米，幼儿园活动场地及附属工程和设备购置。

2)内江市东兴区白合镇中心幼儿园建设项目，改建幼儿园园舍 3000 平方米，幼儿园活动场地及附属工程和设备购置。

3)内江市东兴区外国语小学扩建工程及附属幼儿园建设项目；征地 15 亩、新建教学综合楼 5000 平方米，园舍 5000 平方米及附属工程及设备购置。

4)邦泰大学城配套幼儿园装饰装修及设施设备购置项目；改建幼儿园园舍 4000 平方米，幼儿园活动场地及附属工程和设备购置投资。

（5）内江市东兴区综合养老服务中心二期（失能老人照护楼）工程

建设内容包括：生活楼、综合楼、宿舍及浴室、室外活动场地、道路停车场、绿化等附属工程；本项目规划总用地面积为 18275.1 平方米，总建筑面积 19266.2 平方米，设置床位 372 个。其中综合楼建筑面积 3010.2 平方米、宿舍及浴室建筑面积 831 平方米，门房建筑面积 25 平方米，两栋生活楼总建筑面积 15400 平方米。同时配套建设室外给排水、燃气工程，电力工程、道路（含停车场）、室外活动场地以及绿化工程。

3、项目实施周期

本项目计算期 21 年，其中项目建设期 2 年，运营期 19 年，其中债券发行期限均为 20 年。

（三）项目所属领域

本项目为城镇老旧小区改造项目，属于具有一定收益的公益性事业领域。

二、评价假设

1.发行人遵照四川省财政厅规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2.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；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5.本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

6. 政府补贴能够顺利执行；

7.本项目未来收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项经营收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

8.发行人拟定的收费机制以及可用于偿还债券的净收益能够顺利执行；

9.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、政策依据

2017年6月2日，财政部发布的《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》（财预〔2017〕89号）中明确提出，在严格执行法定限额管理，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额的前提下，鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，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，项目成熟一个、推进一个。

四、评价过程

以本项目实施方案为基础，下文具体说明我们从项目投资、项目融资和项目现金流等方面的评价分析过程。

（一）项目投资预算

以下投资明细表数据由实施机构/业主及相关单位提供，且实施机构/业主已确认所提供数据的合理性、可靠性。

本项目预计投资金额为 86,700.00 万元，其中不包含建设期债券利息和债券发行费用的投资总额共计 84,400.00 万元（建筑安装工程费 75,658.90 万元，工程建设其他费 4,212.90 元，基本预备费 3,488.44 万元，铺地流动资金 80.00 万元），建设期债券利息 2,220.00 万元，债券发行费用 40.00 万元。具体投资明细如下表 1：

表 1 投资估算总表

单位：万元

序号	名称	总投资	占比
一	建筑安装工程费	76,658.66	88.42%
二	工程建设其他费	4,212.90	4.86%
三	基本预备费	3,488.44	4.02%
四	铺底流动资金	80.00	0.09%
五	建设期利息	2,220.00	2.56%
六	发行费用	40.00	0.05%
建设项目总投资		86,700.00	100.00%

（二）总投使用计划及资金筹措

1. 资金筹措方案

本项目计划总金额为投资 86,700.00 万元，其中：资本金 46,700.00 万元（占总投资的 53.86%，分别来自业主自筹 37,360.00 万元，财政安排 9,340.00 万元），剩余部分由发行地方政府专项债券资金 40,000.00 万元获得（占总投资的 46.14%）。

2. 总投资资金使用计划

本项目计划投资 86,700.00 万元。其中：84,360.00 万元用于支付建设投资，2,220.00 万元用于支付建设期利息，40.00 万元用于支付债券发行、登记相关费用，80.00 万元用于铺底流动资金。

表 2 总投资使用计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	占比	建设期	
				2022 年	2023 年
一	总投使用计划	86,700.00	100.00%	43,002.94	43,697.06
1.1	建设投资	84,360.00	97.30%	42,242.94	42,117.06
1.2	建设期利息	2,220.00	2.56%	740.00	1,480.00
1.3	发行费用	40.00	0.05%	20.00	20.00
1.4	铺地流动资金	80.00	0.09%	-	80.00
1.5	总投累计投资进度			49.60%	50.40%
二	资金筹措	86,700.00	100.00%	43,002.94	43,697.06
2.1	财政预算和业主自筹	46,700.00	53.86%	23,002.94	23,697.06
2.2	债券融资	40,000.00	46.14%	20000	20000
2.3	累计资金使用进度			49.60%	50.40%

（三）投资资金来源及还本付息计划表

根据本项目资金需求，本项目债券计划发行额度为 40,000.00 万元，计划于 2022 年发行 20,000.00 万元，2023 年发行 20,000.00 万元。发行利率按 3.70% 测算，另需承担债券发行、登记相关费用 1%，自 2041 年至 2042 年每年等额还本 20,000.00 万元。债券还本付息计划如下表 3 所示：

表 3 债券还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息
2022 年	-	20,000.00	-	20,000.00	3.70%	740.00	740.00
2023 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2024 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2025 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2026 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2027 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2028 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2029 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2030 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2031 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2032 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2033 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2034 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2035 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2036 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2037 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2038 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2039 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2040 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.70%	1,480.00	1,480.00
2041 年	40,000.00	-	20,000.00	20,000.00	3.70%	1,480.00	21,480.00
2042 年	20,000.00	-	20,000.00		3.70%	740.00	20,740.00
合计		40,000.00	40,000.00			29,600.00	69,600.00

1) 本项目结合 2020 年四川省政府专项债券利率（介于 2.99%-4%之间），专项债年利率选择按 3.70%进行测算谨慎合理。

（四）项目收益测算

本项目收入、成本费用测算数据由实施机构/业主提供，且实施机构/业主已确认所提供数据的合理性、可靠性。

1. 项目收入预测

（1）项目收入分类

该项目的收入主要来源于物业费收入、停车场临停及包月停车收入、养老中心床位费收入、幼儿园园区出租收入、配套商业出租收入、菜市场摊位出租收入。

结合内江市东兴区实际情况并适度考虑未来经济发展的影响，出于谨慎性原则，本项目收入的各项价格均设定为每五年上涨 5%，收取率或出租率均设定为第一年 60%、第二年 70%、第三年 80%、第四年及往后各年为 90%。

（2）项目收入估算

1) 物业费收入

物业费收入=物业费单价*面积*收取率

物业建筑面积：本项目改造小区 18,000.00 户，按平均每户建筑面积 80.00 平方米测算，总可收取物业费的面积为 1,440,000.00 平方米。

本项目物业费参考国家发改委、建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知（发改价格【2003】1864 号）第十一条规定，物业费按每平方米 0.6 元/月收取，本项目测算运营期间，累计物业费收入为 18,407.04 万元。

2) 停车场临停及包月停车收入

本项目室外停车位共计 800 个，停车场附近布有居住、办公和商业，为满足附近居民的停车需求，其中预计将有 500 个临时停车位，另外 300 个车位用于为附近居民提供月租车位租赁。

a 停车场临时停车收入预测

临停停车费收入=车位数量*临停价格*周转次数*使用率

收费单价：根据（内发改收费【2019】91 号）文，内江城区临时占道停车差别化收费标准，临停按 5 元/小时计算。

依据内江市交警部 2020 年监测统计的数据显示，内江市东兴城区车辆停放

周转频次达到了 6 次/车位·天，停车时段为全天。本项目为一类停车场，保守预计每天周转 4 次。

整个运营期内 500 个临停车位预计可产生停车费 6,391.33 万元。

b 包月停车费收入

包月停车位收入=包月停车位数量*包月价格*使用率

收费价格：每个车位包月停车费为 300 元/月/辆，本项目包月停车位为 300 个。

经测算，债券存续期内预计可产生车位包月收入 1,917.40 万元。

3) 养老中心床位费收入

养老中心床位费收入=养老中心床位数*收费标准*入住率

养老中心设置床位 372 个，床位收费 600 元/月，债券存续期内预计可产生收入为 4,755.15 万元。

4) 幼儿园园区出租收入

幼儿园园区出租收入=可出租面积*出租单价*出租率

本项目新增幼儿园园区面积为 10000 平方米，全部出租，按出租租金 0.5 元/日/平方米测算，债券存续期内预计可产生收入为 3,195.46 万元。

5) 配套商业出租收入

配套商业出租收入=可出租面积*出租单价*出租率

本项目配套商业面积为 40000 平方米，全部出租，按出租租金 1.1 元/日/平方米测算，债券存续期内预计可产生收入为 28,121.86 万元。

6) 菜市场摊位出租收入

菜市场摊位出租收入=可出租摊位个数*出租单价*出租率

菜市场摊点可出租的面积为 30,000.00 平方米，扣除 30% 公共区域面积后，预计有 1400 个摊点可以出租，出租单价为 1500 元/个/月，债券存续期内预计可产生收入 44,739.32 万元。

综上所述，本项目测算期间，运营收入为 107,527.77 万元。

序号	项目	单位	合计	运营期								
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	收入合计（含税）	万元	107527.77	3,633.98	4,239.65	4,845.31	5,450.98	5,450.98	5,723.52	5,723.52	5,723.52	5,723.52
1	物业费收入	万元	18407.04	622.08	725.76	829.44	933.12	933.12	979.78	979.78	979.78	979.78
1.1	户数	户		18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
1.2	单户面积	平方米/户		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.3	物业费单价	元/平方米		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.63
1.4	收取比例			60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车费收入	万元	8308.73	280.80	327.60	374.40	421.20	421.20	442.26	442.26	442.26	442.26
2.1	包月停车位收入	万元	1917.40	64.80	75.60	86.40	97.20	97.20	102.06	102.06	102.06	102.06
2.1.1	数量	个		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.1.2	包月月租金	元/月		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	315.00
2.1.3	利用率			0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2.2	临时停车位收入	m²	6391.33	216.00	252.00	288.00	324.00	324.00	340.20	340.20	340.20	340.20
2.2.1	数量	个		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2.2.2	单价	元/小时		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.25
2.2.3	周转次数	次/天		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2.2.4	利用率			0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	养老中心床位费收入		4755.15	160.70	187.49	214.27	241.06	241.06	253.11	253.11	253.11	253.11
3.1	数量	个		372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00
3.2	单价	元/月		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	630.00	630.00	630.00	630.00

序号	项目	单位	合计	运营期								
				2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
3.3	入住率			0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
4	幼儿园园区出租收入		3195.67	108.00	126.00	144.00	162.00	162.00	170.10	170.10	170.10	170.10
4.1	面积	平方米		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
4.2	出租单价	元/m²/天		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.53
4.3	出租比例			60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	配套商业出租收入		28121.86	950.40	1108.80	1267.20	1425.60	1425.60	1496.88	1496.88	1496.88	1496.88
5.1	面积	平方米		40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00
5.2	出租单价	元/m²/天		1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16	1.16
5.3	出租比例			60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	菜市场摊位出租收入		44739.32	1512.00	1764.00	2016.00	2268.00	2268.00	2381.40	2381.40	2381.40	2381.40
6.1	面积	平方米		30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
6.2	摊位数量	个		1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
6.3	单价	元/月		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1575.00	1575.00	1575.00	1575.00
6.4	出租比例			60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

(续)

序号	项目	单位	运营期									
			2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
	收入合计(含税)	万元	5,723.52	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,310.19	6,310.19	6,310.19	6,310.19
1	物业费收入	万元	979.78	1028.76	1028.76	1028.76	1028.76	1028.76	1080.20	1080.20	1080.20	1080.20
1.1	户数	户	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00	18000.00
1.2	单户面积	平方米/户	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目
专项债券实施方案
评价说明

序号	项目	单位	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.3	物业费单价	元/平方米	0.63	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.69
1.4	收取比例		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车费收入	万元	442.26	464.37	464.37	464.37	464.37	464.37	487.59	487.59	487.59	487.59
2.1	包月停车位收入	万元	102.06	107.16	107.16	107.16	107.16	107.16	112.52	112.52	112.52	112.52
2.1.1	数量	个	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.1.2	包月月租金	元/月	315.00	330.75	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	347.29
2.1.3	利用率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2.2	临时停车位收入	m²	340.20	357.21	357.21	357.21	357.21	357.21	375.07	375.07	375.07	375.07
2.2.1	数量	个	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2.2.2	单价	元/小时	5.25	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51	5.79	5.79	5.79	5.79
2.2.3	周转次数	次/天	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2.2.4	利用率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
3	养老中心床位费收入		253.11	265.76	265.76	265.76	265.76	265.76	279.05	279.05	279.05	279.05
3.1	数量	个	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00	372.00
3.2	单价	元/月	630.00	661.50	661.50	661.50	661.50	661.50	694.58	694.58	694.58	694.58
3.3	入住率		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
4	幼儿园园区出租收入		170.10	178.61	178.61	178.61	178.61	178.61	187.54	187.54	187.54	187.54
4.1	面积	平方米	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
4.2	出租单价	元/m²/天	0.53	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.58	0.58	0.58	0.58
4.3	出租比例		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5	配套商业出租收入		1496.88	1571.72	1571.72	1571.72	1571.72	1571.72	1650.31	1650.31	1650.31	1650.31

序号	项目	单位	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
5.1	面积	平方米	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00
5.2	出租单价	元/m²/天	1.16	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.27	1.27	1.27	1.27
5.3	出租比例		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	菜市场摊位出租收入		2381.40	2500.47	2500.47	2500.47	2500.47	2500.47	2625.49	2625.49	2625.49	2625.49
6.1	面积	平方米	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
6.2	摊位数量	个	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
6.3	单价	元/月	1575.00	1653.75	1653.75	1653.75	1653.75	1653.75	1736.44	1736.44	1736.44	1736.44
6.4	出租比例		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

2. 项目成本费用说明

本项目运营成本包括燃料动力费（包括水费和电费）、工资及福利费、维修费、营业费用、其他管理费用、折旧费及财务费用等。

（1）项目运营成本

1) 水费

本项目用水主要包括绿化用水、道路冲洒用水等，预计年用水量为 20,424.35 吨。水价按 3.5 元/m³ 计算，经测算，运营期水费总计为 135.82 万元

2) 电费

本项目用电主要为日常经营管理用电、公共区域用电等，预计每年用电量为 2,964,006.62 度，电价按 0.60 元/kwh 计算。经测算，运营期电费总计为 3,378.97 万元。

3) 工资及福利费

本项目预计配备人员共 65 名，其中管理人员 4 名，维修人员 6 名，养老中心护工 30 名，行政后勤 5 名，保安保洁 20 名。管理人员薪酬按 6 万元/年计算，维修人员薪酬按 4.8 万元/年计算，护工工资按 4.8 万元/年计算，行政后勤和保安保洁按 3.6 万元/年计算，员工工资从第五年开始每三年增长 3% 计算。

职工福利费按工资总额的 5% 计算；

住房公积金按工资总额的 2% 计算；

社会保险费按工资总额的 10% 计算；

工会经费及职工教育经费按工资总额的 1.5% 计算；

经测算，运营期内职工工资及福利等费用共计 6,908.95 万元。

4) 维修费

本项目维修费按年折旧额的 10% 计提。

经测算，运营期维修费总计为 7,824.68 万元。

5) 营业费用

营业费用主要为各种招商费用，按营业收入的 1% 计算。

经测算，运营期营业费用总计为 1,075.28 万元。

6) 管理费用

本项目管理费用按工资总额的 1% 计算。

经测算，运营期管理费用总计为 1,075.28 万元

8) 固定资产折旧

本项目假设采用平均年限法计提折旧和摊销，设定净残值率 5%，按照 20 年计提折旧，运营期固定资产折旧总计 78,246.75 万元。

9) 财务费用

本项目专项债融资 40,000.00 万元，年利率按 3.70% 计算，运营期财务费用总计 27,380.00 万元。

根据以上条件，测算经营成本如下表：

表 4 项目经营成本费用预测表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	运营期								
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	总成本费用合计	万元	124,732.85	6,539.56	6,551.67	6,563.78	6,575.90	6,586.09	6,591.54	6,591.54	6,602.04	6,602.04
—	经营成本	万元	19,109.77	941.50	953.61	965.73	977.84	988.03	993.49	993.49	1,003.99	1,003.99
1	燃料动力	万元	3,514.79	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99
1.1	水费总计	万元	135.82	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15
1.1.1	单价	元/吨		3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
1.1.2	日常用水数量	吨		20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35
1.2	电费总计	万元	3,378.97	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84
1.2.1	单价	元/度		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.2.2	日常用电数量	度		2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62
2	工资及福利费	万元	6,908.95	339.86	339.86	339.86	339.86	350.05	350.05	350.05	360.56	360.56
2.1	工资总额	万元	5,830.34	286.80	286.80	286.80	286.80	295.40	295.40	295.40	304.27	304.27
2.1.1	管理人员工资	万元	489.73	24.00	24.00	24.00	24.00	24.72	24.72	24.72	25.46	25.46
2.1.1.1	管理人员数	个		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2.1.1.2	管理人员年薪资	万元/年		6.00	6.00	6.00	6.00	6.18	6.18	6.18	6.37	6.37
2.1.2	维修人员工资	万元	587.67	28.80	28.80	28.80	28.80	29.66	29.66	29.66	30.55	30.55
2.1.2.1	维修人员数	个		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2.1.2.2	维修人员年薪资	万元/年		4.80	4.80	4.80	4.80	4.94	4.94	4.94	5.09	5.09
2.1.3	养老中心护工工资	万元	2,923.77	144.00	144.00	144.00	144.00	148.32	148.32	148.32	152.77	152.77

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目
专项债券实施方案
评价说明

序号	项目	单位	合计	运营期								
				2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.1.3.1	养老中心护工	个		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2.1.3.2	养老中心护工年薪资	万元/年		4.80	4.80	4.80	4.80	4.94	4.94	4.94	5.09	5.09
2.1.4	行政后勤勤人员工资	万元	367.29	18.00	18.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10
2.1.4.1	行政后勤勤人员数	个		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.1.4.2	行政后勤人员年薪资	万元/年		3.60	3.60	3.60	3.60	3.71	3.71	3.71	3.82	3.82
2.1.5	保洁安保人员工资	万元	1,461.88	72.00	72.00	72.00	72.00	74.16	74.16	74.16	76.38	76.38
2.1.5.1	保洁安保人员数	个		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.1.5.2	保洁安保人员年薪资	万元/年		3.60	3.60	3.60	3.60	3.71	3.71	3.71	3.82	3.82
2.2	福利费	万元	291.52	14.34	14.34	14.34	14.34	14.77	14.77	14.77	15.21	15.21
2.3	住房公积金	万元	116.61	5.74	5.74	5.74	5.74	5.91	5.91	5.91	6.09	6.09
2.4	社会保险费	万元	583.03	28.68	28.68	28.68	28.68	29.54	29.54	29.54	30.43	30.43
2.5	工会经费及职工教育经费	万元	87.46	4.30	4.30	4.30	4.30	4.43	4.43	4.43	4.56	4.56
3	维修费用	万元	7,824.68	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83
4	营业费用	万元	1,075.28	36.34	42.40	48.45	54.51	54.51	57.24	57.24	57.24	57.24
5	管理费用	万元	1,075.28	36.34	42.40	48.45	54.51	54.51	57.24	57.24	57.24	57.24
6	经营成本中的进项税额	万元	1,293.35	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07
二	折旧摊销	万元	78,246.75	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25
三	财务费用	万元	27,380.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00

(续)

序号	项目	单位	运营期									
			2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
	总成本费用合计	万元	6,602.04	6,618.58	6,618.58	6,618.58	6,629.73	6,629.73	6,635.73	6,638.57	6,638.57	5,898.57
一	经营成本	万元	1,003.99	1,020.53	1,020.53	1,020.53	1,031.67	1,031.67	1,037.68	1,040.51	1,040.51	1,040.51

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目
专项债券实施方案
评价说明

序号	项目	单位	运营期									
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	燃料动力	万元	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99	184.99
1.1	水费总计	万元	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15
1.1.1	单价	元/吨	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
1.1.2	日常用水数量	吨	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35	20,424.35
1.2	电费总计	万元	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84	177.84
1.2.1	单价	元/度	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.2.2	日常用电数量	度	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62	2,964,006.62
2	工资及福利费	万元	360.56	371.37	371.37	371.37	382.51	382.51	382.51	385.35	385.35	385.35
2.1	工资总额	万元	304.27	313.39	313.39	313.39	322.80	322.80	322.80	325.19	325.19	325.19
2.1.1	管理人员工资	万元	25.46	26.23	26.23	26.23	27.01	27.01	27.01	27.82	27.82	27.82
2.1.1.1	管理人员数	个	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
2.1.1.2	管理人员年薪资	万元/年	6.37	6.56	6.56	6.56	6.75	6.75	6.75	6.96	6.96	6.96
2.1.2	维修人员工资	万元	30.55	31.47	31.47	31.47	32.41	32.41	32.41	33.39	33.39	33.39
2.1.2.1	维修人员数	个	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2.1.2.2	维修人员年薪资	万元/年	5.09	5.25	5.25	5.25	5.40	5.40	5.40	5.56	5.56	5.56
2.1.3	养老中心护工工资	万元	152.77	157.35	157.35	157.35	162.07	162.07	162.07	162.07	162.07	162.07
2.1.3.1	养老中心护工	个	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2.1.3.2	养老中心护工年薪资	万元/年	5.09	5.25	5.25	5.25	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40	5.40
2.1.4	行政后勤人员工资	万元	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26	20.26	20.26	20.87	20.87	20.87
2.1.4.1	行政后勤人员数	个	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.1.4.2	行政后勤人员年薪资	万元/年	3.82	3.93	3.93	3.93	4.05	4.05	4.05	4.17	4.17	4.17
2.1.5	保洁安保人员工资	万元	76.38	78.68	78.68	78.68	81.04	81.04	81.04	81.04	81.04	81.04
2.1.5.1	保洁安保人员数	个	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目
专项债券实施方案
评价说明

序号	项目	单位	运营期									
			2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
2.1.5.2	保洁安保人员年薪资	万元/年	3.82	3.93	3.93	3.93	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05
2.2	福利费	万元	15.21	15.67	15.67	15.67	16.14	16.14	16.14	16.26	16.26	16.26
2.3	住房公积金	万元	6.09	6.27	6.27	6.27	6.46	6.46	6.46	6.50	6.50	6.50
2.4	社会保险费	万元	30.43	31.34	31.34	31.34	32.28	32.28	32.28	32.52	32.52	32.52
2.5	工会经费及职工教育经费	万元	4.56	4.70	4.70	4.70	4.84	4.84	4.84	4.88	4.88	4.88
3	维修费用	万元	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83	411.83
4	营业费用	万元	57.24	60.10	60.10	60.10	60.10	60.10	63.10	63.10	63.10	63.10
5	管理费用	万元	57.24	60.10	60.10	60.10	60.10	60.10	63.10	63.10	63.10	63.10
6	经营成本中的进项税额	万元	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07	68.07
二	折旧摊销	万元	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25
三	财务费用	万元	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	740.00

3. 税费

根据项目的运营内容，预计涉及的税种有：增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税

税率表

序号	项目	税率	备注
1	公共用房出租、菜市场摊位出租、停车费、幼儿园园区、养老中心收入	9%	
2	物业服务收入	6%	
3	城市维护建设税	7%	按增值税的 7%
4	教育费附加	3%	按增值税的 3%
5	地方教育附加	2%	按增值税的 2%
6	企业所得税	25%	

注：增值税进项税测算中建设期进项税按 3% 测算，根据可研报告，本项目的总投为 86,700.00 万元，测算得出建设期可抵扣进项税额为 2,525.24 万元。运营期进项税主要为燃料动力、维修费产生的进项税。电费和维修费按 13% 的税率计算进项税，水费按 3% 的税率计算进项税。

4. 项目损益

本项目债券存续期营业收入（不含税）为 99,127.27 万元，总成本费用为 124,732.85 万元，税金及附加 535.82 万元。最终累计净利润-26,141.41 万元。

表 5 项目损益估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	营业收入（不含税）	99,127.27	3,350.08	3,908.43	4,466.78	5,025.12	5,025.12	5,276.38	5,276.38	5,276.38	5,276.38	
2	税金及附加	535.82	-	-	-	-	-	-	-	-	45.49	
3	经营成本	19,106.10	941.31	953.42	965.53	977.65	987.84	993.29	993.29	1,003.79	1,003.79	
4	折旧与摊销	78,246.75	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	
5	财务费用	27,380.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	
6	主营业务利润	-26,141.41	-3,189.47	-2,643.24	-2,097.01	-1,550.77	-1,560.97	-1,315.16	-1,315.16	-1,325.66	-1,371.16	
7	补贴收入	0.00										
8	利润总额	-26,141.41	-3,189.47	-2,643.24	-2,097.01	-1,550.77	-1,560.97	-1,315.16	-1,315.16	-1,325.66	-1,371.16	
9	弥补以前年度亏损	0.00										
10	应纳所得税额	0.00										
11	所得税	0.00										
12	净利润	-26,141.41	-3,189.47	-2,643.24	-2,097.01	-1,550.77	-1,560.97	-1,315.16	-1,315.16	-1,325.66	-1,371.16	
13	息税前利润	1,238.59	-1,709.47	-1,163.24	-617.01	-70.77	-80.97	164.84	164.84	154.34	108.84	
14	息税折旧摊销前利润	79,485.34	2,408.78	2,955.01	3,501.24	4,047.48	4,037.28	4,283.09	4,283.09	4,272.59	4,227.09	

(续)

序号	项目	运营期											
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年		
1	营业收入（不含税）	5,276.38	5,540.20	5,540.20	5,540.20	5,540.20	5,540.20	5,817.21	5,817.21	5,817.21	5,817.21		
2	税金及附加	45.49	48.17	48.17	48.17	48.17	48.17	50.99	50.99	50.99	50.99		
3	经营成本	1,003.79	1,020.33	1,020.33	1,020.33	1,031.48	1,031.48	1,037.48	1,040.32	1,040.32	1,040.32		
4	折旧与摊销	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25	4,118.25		
5	财务费用	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00		
6	主营业务利润	-1,371.16	-1,126.56	-1,126.56	-1,126.56	-1,137.70	-1,137.70	-869.52	-872.35	-872.35	-132.35		
7	补贴收入												
8	利润总额	-1,371.16	-1,126.56	-1,126.56	-1,126.56	-1,137.70	-1,137.70	-869.52	-872.35	-872.35	-132.35		
9	弥补以前年度亏损												
10	应纳所得税额												
11	所得税												
12	净利润	-1,371.16	-1,126.56	-1,126.56	-1,126.56	-1,137.70	-1,137.70	-869.52	-872.35	-872.35	-132.35		
13	息税前利润	108.84	353.44	353.44	353.44	342.30	342.30	610.48	607.65	607.65	607.65		
14	息税折旧摊销前利润	4,227.09	4,471.69	4,471.69	4,471.69	4,460.55	4,460.55	4,728.73	4,725.90	4,725.90	4,725.90		

（五）项目现金流平衡表

根据实施单位/业主提供的投资、融资、收益预测数据，参考本项目实施方案，本项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目累积现金流入 194,227.77 万元，累积现金流出 178,187.13 万元，累计盈余资 16,040.64 万元。

本项目债券还本付息资金来源于经营活动产生的现金流量净额，项目债券存续期内累计经营活动现金流入 107,527.77 万元，累计经营活动现金流出 24,107.13 万元，累计经营活动产生的现金流量净额 83,420.64 万元。

本项目测算期内现金流平衡情况如下表：

表 6 项目现金流平衡表

单位：万元

序号	年份/项目	合计	建设期		运营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年		
一	经营活动产生的现金流量净额 (1.1-1.2)	83,420.64	-		2,692.68	3,286.23	3,879.78	4,473.33	4,463.13	4,730.23	4,730.23	4,719.73		
1.1	现金流入	107,527.77	-		3,633.98	4,239.65	4,845.31	5,450.98	5,450.98	5,723.52	5,723.52	5,723.52		
1.1.1	营业收入(含税)	107,527.77	-		3,633.98	4,239.65	4,845.31	5,450.98	5,450.98	5,723.52	5,723.52	5,723.52		
1.1.2	补贴收入	-												
1.1.3	其他现金流入	-												
1.2	现金流出	24,107.13	-		941.31	953.42	965.53	977.65	987.84	993.29	993.29	1,003.79		
1.2.1	经营成本	19,106.10	-		941.31	953.42	965.53	977.65	987.84	993.29	993.29	1,003.79		
1.2.2	增值税、附加及其他税费	5,001.03	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
1.2.3	所得税	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
二	投资活动产生的现金流量净额 (2.1-2.2)	-84,440.00	-42,242.94	-42,197.06	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.1	现金流入	-												
2.2	现金流出	84,440.00	42,242.94	42,197.06										
三	筹资活动产生的现金流量净额 (3.1-3.2)	17,060.00	42,242.94	42,197.06	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00		
3.1	现金流入	86,700.00	43,002.94	43,697.06	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.1.1	项目资本金	46,700.00	23,002.94	23,697.06										
3.1.2	债券融资本金	40,000.00	20,000.00	20,000.00										

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目
专项债券实施方案
评价说明

序号	年份项目	合计	建设期		运营期									
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年		
3.1.3	银行贷款本金	-												
3.2	现金流出	69,640.00	760.00	1,500.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00		
3.2.1	利息支出合计	29,600.00	740.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00		
	其中：债券利息	29,600.00	740.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00		
	银行贷款利息	-												
3.2.2	偿还债务本金合计	40,000.00	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
	其中：偿还债券融资本金	40,000.00	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
	偿还银行贷款本金	-												
3.2.3	其他流出（债券发行费用）	40.00	20.00	20.00										
四	净现金流量（一+二-三）	16,040.64	-	-	1,212.68	1,806.23	2,399.78	2,993.33	2,983.13	3,250.23	3,250.23	3,239.73		
4.1	期初累计盈余资金	-			-	1,212.68	3,018.91	5,418.69	8,412.02	11,395.15	14,645.38	17,895.62		
4.2	期内盈余变动	16,040.64	-		1,212.68	1,806.23	2,399.78	2,993.33	2,983.13	3,250.23	3,250.23	3,239.73		
4.3	期末累计盈余资金	16,040.64	-		1,212.68	3,018.91	5,418.69	8,412.02	11,395.15	14,645.38	17,895.62	21,135.35		

(续)

序号	年份/项目	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
一	经营活动产生的现金流量净额 (1.1-1.2)	4,295.14	4,295.14	4,539.74	4,539.74	4,539.74	4,528.59	4,528.59	4,796.78	4,793.95	4,793.95	4,793.95
1.1	现金流入	5,723.52	5,723.52	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,310.19	6,310.19	6,310.19	6,310.19
1.1.1	营业收入(含税)	5,723.52	5,723.52	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,009.70	6,310.19	6,310.19	6,310.19	6,310.19
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	其他现金流入											
1.2	现金流出	1,428.38	1,428.38	1,469.96	1,469.96	1,469.96	1,481.11	1,481.11	1,513.41	1,516.24	1,516.24	1,516.24
1.2.1	经营成本	1,003.79	1,003.79	1,020.33	1,020.33	1,020.33	1,031.48	1,031.48	1,037.48	1,040.32	1,040.32	1,040.32
1.2.2	增值税、附加及其他税费	424.59	424.59	449.63	449.63	449.63	449.63	449.63	475.92	475.92	475.92	475.92
1.2.3	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量净额 (2.1-2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											
三	筹资活动产生的现金流量净额 (3.1-3.2)	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-1,480.00	-21,480.00	-20,740.00
3.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金											
3.1.2	债券融资本金											
3.1.3	银行贷款本金											
3.2	现金流出	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	21,480.0	20,740.00

东兴区城区老旧小区改造（二期）项目
专项债券实施方案
评价说明

序号	年份/项目	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
											0	
3.2.1	利息支出合计	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	740.00
	其中：债券利息	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	740.00
	银行贷款利息											
3.2.2	偿还债务本金合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00
	其中：偿还债券融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00
	偿还银行贷款本金											
3.2.3	其他流出（债券发行费用）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	净现金流量（一+二+三）	2,815.14	2,815.14	3,059.74	3,059.74	3,059.74	3,048.59	3,048.59	3,316.78	3,313.95	-16,686.05	-15,946.05
4.1	期初累计盈余资金	21,135.35	23,950.49	26,765.63	29,825.36	32,885.10	35,944.84	38,993.43	42,042.03	45,358.80	48,672.75	31,986.69
4.2	期内盈余变动	2,815.14	2,815.14	3,059.74	3,059.74	3,059.74	3,048.59	3,048.59	3,316.78	3,313.95	-16,686.05	-15,946.05
4.3	期末累计盈余资金	23,950.49	26,765.63	29,825.36	32,885.10	35,944.84	38,993.43	42,042.03	45,358.80	48,672.75	31,986.69	16,040.64

说明：

- 1) 表中负数值表示现金流出。
- 2) 当年净现金流=项目投资现金流+项目融资现金流+经营现金流+其他支出
现金流；当年年末累计现金结余=当年净现金流+上年年末的累计现金结余。
- 3) 根据通知要求，专项债券需要满足政府专项债务吸纳额的前提下，充分
考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还
本付息规模）。

①稳定性

本项目专项债券以物业管理费收入、停车场临停及包月停车收入、养老中心
出租收入、幼儿园园区出租收入、配套商业出租收入、菜市场摊位出租收入为还
本付息基础。在既定的结算方式及运营成本下，对本专项债券存续期内资金结余
进行测算的结果表明，本专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续
期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目本金于 2042 年偿还完毕后仍
有资金结余。本专项债券存续期内资金留存情况如下表所示：

表 7 专项债期末资金留存情况表

项目名称	期末资金结存	债券到期时间
东兴区城区老旧小区改造（二期）项目	16,040.64 万元	2042 年

②充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的现金流是否充足，保障程度大
小。

根据本项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内经营活动产生的现金流
量净额 83,420.64 万元，债券本息偿付保障倍数 1.20 倍，用于还本付息资金的充
足性得到保障。

五、风险分析

对收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。本着保守性原则，下面对
收入向下波动进行敏感性分析：

表 8 敏感性分析

单位：人民币万元

序号	项目	预期收入	收入下降 5%	收入下降 10%
一	经营活动产生的现金流量净额	83,420.64	79,249.61	75,078.58
二	债券还本付息额	69,600.00	69,600.00	69,600.00
三	债券本息覆盖率	1.20	1.14	1.08

（1）当收入下降 5%时：

项目累计经营活动现金结余为 79,249.61 万元，能够完全覆盖专项债券还本付息金额，对债券本息的覆盖率下降为 1.14 倍。

（2）当收入下降 10%时：

项目累计经营活动现金结余为 75,078.58 万元，能够完全覆盖专项债券还本付息金额，对债券本息的覆盖率下降为 1.08 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

六、评价结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行政府专项债券进行融资建设，并以经营期内各项经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

通过该项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本项目拟发行的专项债券在存续期内可能出现无法满足还本付息要求的情形。

七、免责条款

1. 我们假设提供给我们所有资料真实、准确、完整和有效。

2. 由于实施单位/业主在编制预测方案中运用了一系列假设，包括有关未来事项和推测性的假设，而未来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。本报告之内容，是对项目预测数据过程及其结果进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据准确性承担保证责任。

3. 本报告之内容，是以当前经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，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评价范围。

4. 本报告仅供实施单位/业主申请本次专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



营业执照

统一社会信用代码

91510300450904058J



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 四川方圆联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 何德利

成立日期 1999年11月17日

合伙期限 1999年11月17日至 长期

主要经营场所 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区
剑南大道中段37号1栋6层602号

经营范围 许可项目：代理记账；从事会计师事务所业务（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）一般项目：财务咨询；税务服务；信息技术咨询服务（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）。

此复印件与原件一致
再次复印无效



登记机关

2021

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。

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013386

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。

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》。

复印件与原件一致
再次复印无效



中华人民共和国财政部制

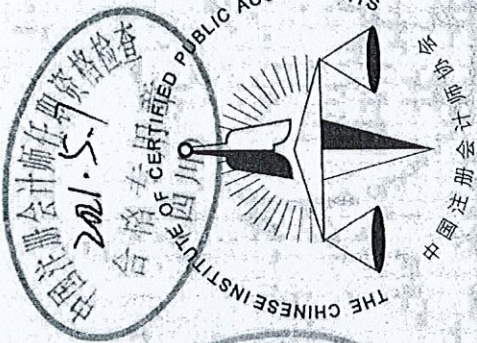


会计师事务所
执业证书



名称: 四川方圆联合会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 何德利
主任会计师:
经营场所: 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区剑南大道中段1537号1栋6层602号

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 51020131
批准执业文号: 川财协【1999】223号
批准执业日期: 1999年10月20日



何德利

男

1955-08-01

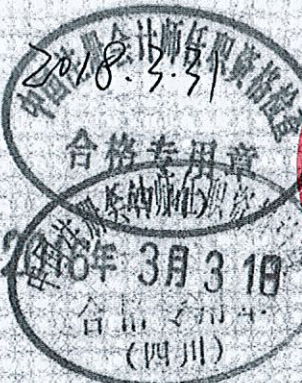
四川方圆联合会计师事务所

510302550801001

姓名 Full name 何德利
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1955-08-01
工作单位 Working unit 四川方圆联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 510302550801001



此复印件与原件一致
再次复印无效



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.



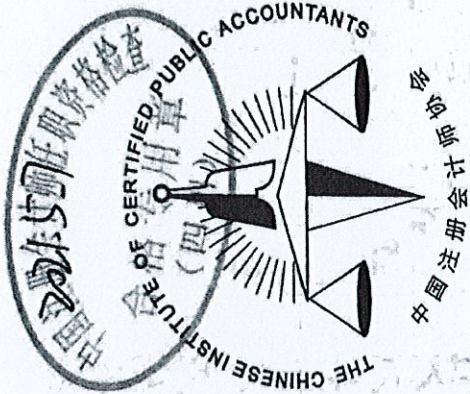
证书编号: 510201311499
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 10 月 8 日
Date of Issuance



2007 年 12 月 31 日



四川方圆联合会计师事务所(普通合伙)
报告核准专用章

姓名 范朝树

Sex 男

Date of birth 1944-08-01

Working unit 上海新沃会计师事务所有限公司

Working unit 510302194408012038

Working unit 510302194408012038

Working unit 510302194408012038

Working unit 510302194408012038

Working unit 510302194408012038

Working unit 510302194408012038



此复印件与原件一致
再次复印无效



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

上海新沃

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年12月01日
ly /m d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年12月07日
ly /m d



证书编号: 510100193056
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003年10月21日
Date of Issuance ly /m d

