

# 成都德欣会计师事务所有限公司

CHENGDUDEXINCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS CO., LTD.

成德咨评字[2025]第 48 号



昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

## 财务评价咨询报告

成都德欣会计师事务所有限公司

二〇二五年十月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：川259BE3LSJN



# 目录

注册会计师声明 .....	1
财务评价咨询报告 .....	2
专项债券财务评价说明 .....	4
一、政策及项目背景 .....	4
(一) 政策背景 .....	4
(二) 项目背景 .....	5
二、项目概述 .....	6
(一) 参与主体 .....	6
(二) 项目基本情况 .....	6
三、经济社会效益分析 .....	7
(一) 经济效益 .....	7
(二) 社会效益 .....	8
四、评价基础与假设 .....	9
(一) 编制原则 .....	9
(二) 编制依据 .....	9
五、评价要素 .....	1 1
(一) 投资估算与资金筹措 .....	1 2
(二) 项目收入与成本费用估算 .....	1 2
(三) 资金平衡测算 .....	1 6
(四) 项目偿付能力分析 .....	1 7
(五) 项目压力测试与评价 .....	1 7
六、评价结论 .....	1 8



## 注册会计师声明

我们对昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- (1) 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- (2) 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；
- (3) 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- (4) 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

成都德欣会计师事务所有限公司

审计复核专用章



# 昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价咨询报告

奇台县住房和城乡建设局:

我们接受委托，对昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《地方政府债券发行管理办法》等规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是奇台县住房和城乡建设局的责任。

我们对昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设





等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造(林场小区等 7 个小区)配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件,对昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造(林场小区等 7 个小区)配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下:

1.本项目在预测期内可实现息前净现金流 3361.86 万元,政府专项债券到期本息合计 2640.00 万元,本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.27 倍。

2.我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件:专项债券财务评价说明

成都德欣会计师事务所有限公司



中国·成都

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十月二十七日

# 专项债券财务评价说明

## 一、政策及项目背景

### （一）政策背景

《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》2020年23号指出：城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。明确改造对象范围为城市或县城建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。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小区内部及与小区联系的供水、排水、道路、供气、供热、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施，各地可因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。

《新疆城镇体系规划（2014-2030）》中提出“努力营造更好城乡人居环境”。一是加快推进城乡基础设施建设。科学编制城镇基础设施建设“十三五”规划，统筹安排供水、供热、供气和污水、垃圾处理等基础设施，大力支持县城和重点镇市政基础设施建设。探索创新市政基础设施建设运营模式，完善政策措施，引入市场机制，通过特许经营、投资补助、政府购买服务等多种方式，鼓励引导社会资本参与市政基础设施建设运营。建立城镇供水水质监测体系，定期组织开展水质督查，保障城镇供水安全。加强城镇污水、垃圾处理设施建设和运营管理，继续抓好中水回用、再生水利用和垃圾分类处置、无害化

处理、资源化利用试点，提高运营管理效益。加快改造材质落后、漏损严重、影响安全的市政老旧管网，规范供水、供热、供气行业安全生产及运营管理,并通过定期公布垃圾减量化率、管网漏损率等指标推进和完善城市基础设施。

奇台县多举措加大老旧小区改造力度的同时，强调加大老旧小区物业管理力度，出台《关于进一步加强奇台县物业管理工作的实施意见》，以发放以奖代补资金的方式鼓励物业服务企业进驻老旧小区进行管理。改造后的小区全部引入物业企业进行规范化管理，逐步把物业管理推向市场，向专业化、社会化方向发展。从而表明奇台县政府对老旧小区改造建设的重视。

奇台县近年来，坚持以改造城乡环境，提升居民生活质量为出发点，按照“统一标准、统一设计、统一招标、统一管理”原则，推进城区老旧小区全面综合整治改造，进一步提升居民幸福指数。奇台县通过加大资金投入力度，成立老旧小区改造工作领导小组，形成“一级抓一级，层层抓落实”工作机制，建立健全安全生产管理制度，定期开展质量安全专项检查等措施，确保改造项目顺利完成，有效改造居民居住环境和条件。

## **（二）项目背景**

新疆是我国西北的战略屏障，是我国实施西部大开发战略的重点地区和向西开放的桥头堡，也是我国战略资源的重要基地。新疆的发展和稳定，关系全国改革发展稳定大局，关系祖国统一、民族团结、国家安全和中华民族的伟大复兴，在党和国家事业发展全局中具有特殊重要的战略地位。

加强社会建设是社会和谐稳定的重要保证。必须从维护最广大人民根本利益的高度，加快健全基本公共服务体系，加强和创新社会管

理，推动社会主义和谐社会建设。加强社会建设，必须以保障和改善民生为重点。提高人民物质文化生活水平，是改革开放和社会主义现代化建设的根本目的。

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作，习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和公共服务，彻底改变粗放型管理方式，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，顺应城镇居民日益增长的美好生活需要，大力改造提升城镇老旧小区，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。

2025年3月，奇台县住建局组织社区、物业、热力公司、供排水公司等单位，对老旧小区进行了全面调查摸底，摸清了符合认定标准的老旧小区数量及相应的户数、建筑面积、产权性质、结构安全情况、建设年代、小区所在社区基本结构等基本情况，并登记造册，同时信息数据纳入“老旧小区改造信息管理系统”，对涉及的街道、社区、物业公司、供热、供水、排污及其他相关管理单位进行了详细调查，确定了改造的内容及建设规模。

## **二、项目概述**

### **（一）参与主体**

项目主体：奇台县住房和城乡建设局

### **（二）项目基本情况**

#### **1.项目基本信息**

项目投向领域：老旧小区改造

参与主体：奇台县住房和城乡建设局



项目名称：昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目

项目区位：奇台县

项目类型：新建工程，本项目资产无抵押或质押情况

## 2.项目建设内容及产出

改造小区内 DN75-DN200PE 供水管网 5450 米，DN160-DN315HDPE 双壁波纹排水管网 6300 米，DN25-DN80 焊接钢管供热管网 13960 米，强电入地 YJV 型四芯电缆长度 31650 米、弱电入地管线长度 24260 米，绿化 15391 平方米，健身设施 72 套，道路硬化 10904 平方米，路面恢复 12762 平方米，配套附属设施等。

## 三、经济社会效益分析

### （一）经济效益

1.提升安全性：量化为节能指标与空间利用率指标，通过实测可知，改造后每年平均节约水、电费用 30%。重新规划了居住环境；不仅使得外部面积得到了利用，同时也使得原有面积得到了充分利用，提高了项目空间利用率。

2.改善小区环境:转化为环境影响指标，项目内部环境与外部环境都得到大幅度改善。老旧房屋改造工程，除具有以上影响以外，还影响到社会的很多方面，极大地提高了政府的信誉度。

3.服务水平提高：从实施老旧小区改造项目的情况，以及改造后老旧小区引入物业运营管理的情况来看，各方反映良好、成效显著。项目建设可以提高老旧小区的管理水平，促进城区居住小区提升物业服务质量，在创造经济价值的同时做好本小区居民的服务和管理工

作。

项目的实施使居民生活环境与住房条件适应性提高，从小区环境、住房条件、公共设施及物业管理等方面进行改造，可以提高老旧小区居住率，从而提升该地区价值，集聚商业氛围，带动周边经济发展。

经预测分析，本项目运营期内产生总收入为 11666.16 万元，总成本为 11439.42 万元，累计净利润合计为 170.06 万元。项目收益较好，能实现收益与融资自求平衡。

## （二）社会效益

项目的建设，将使奇台县整个城市的形象达到一个新的高度；实施本项目，可大大提高奇台县的城市品质，既优化了奇台县的投资环境，又可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，还可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩大内需、惠民生、保稳定的重要结合点。将大大改善该区域环境，加快城市化建设进程。项目的建设，有利于城市经济规模的进一步调整，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。项目的建设，将使城市中一些脏、乱、差的死角得到治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过本项目的建设，同时也使中低收入居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，提升了土地的利用价值，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

因此，本项目社会效益显著。

## 四、评价基础与假设

### （一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

### （二）编制依据

#### 1.编制原则

（1）《关于昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目》可行性研究报告文件。

（2）本项目估算的价格依据 2025 年 03 月市场价进行估算。

（3）依据中华人民共和国国家标准(GB/T51095-2015)建设工程造价咨询规范、中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)。

（4）安装工程参照：《全统安装工程消耗量定额昌吉估价汇总表(2022)》，建筑工程参照：《新疆房屋建筑与装饰工程消耗量定额昌吉估价汇总表(2022)》，费用定额参照：《2020 版新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》。

（5）《关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知》新建标〔2019〕4 号。

#### 2.建筑工程与设备购置安装费用

根据项目建设方案确定的工程建设内容和单位工程的工程量，参照《建筑安装工程概算估算实用手册》估价指标，结合 2025 年奇台县 1 月建筑安装、设备购置市场工程造价进行对比调整估算。

### 3.项目建设其他费用估算办法：

（1）项目建设管理费：依据《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504 号，按市场价进行估算。

（2）工程监理费：参照《建设部关于发布工程建设监理费有关规定的通知》[2007]670 号文、依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号文，按市场价进行估算。

（3）工程造价咨询费：依据《中国建设工程造价管理协会关于规范规程造价咨询服务收费的通知》中价协[2013]35 号文、参照《新疆维吾尔自治区工程造价咨询服务收费管理规定》新计价房[2002]866 号文同时依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格【2015】299 号）文件，按市场价进行估算。

（4）招标代理服务费：参照《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》[2011]534 号文，同时依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格【2015】299 号）文件，按市场价进行估算。

（5）建设项目前期工作咨询费：参照《国家计委关于印发（建设项目前期工作咨询收费暂行规定）的通知》计投资[1999]1283 号文、依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号文，按市场价进行估算。

（6）设计费：参照《工程勘察设计收费标准》[2002]修订本、依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号文。

（7）工程保险费：按工程费用之和的 0.3%计取。

（8）场地准备及临时设施费：《关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定》，计标（85）352 号，按照建筑工程费用的 0.5%计取。

（9）施工图审查费：依据《关于降低建筑工程施工图设计文件专家审查费标准等有关事宜的通知》（新发改医价【2012】830 号），按市场价进行估算。

（10）基本预备费：指项目实施中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，以建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费及工程建设其他费用之和为计算基础计算，基本预备费按 10%计取。

## 五、评价要素

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），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收益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收入或专项收入偿还。根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。



我们根据国家、地方相关政策文件，对昌吉州奇台县 2025 年老旧小区改造（林场小区等 7 个小区）配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

## **（一）投资估算与资金筹措**

### **1.投资估算**

项目总投资 9700.00 万元，静态总投资 9630.54 万元，占总投资的 99.28%；建设期利息 67.20 万元，占总投资的 0.69%；发行费、登记托管费、兑付服务费 2.26 万元，占总投资的 0.02%。

### **2.资金筹措**

1.项目资本金：项目资本金 7700.00 万元，占总投资的 79.38%，全部来源于财政预算资金。

2.融资来源：本项目申请地方政府专项债券 2000.00 万元，占总投资的 20.62%，其中：第 1 年申请发行 100.00 万元（已发行 100 万元）；第 2 年申请发行 1900.00 万元。债券利率按 3.2%测算，发行费为面值的 1‰，登记托管费为面值的 0.08‰、兑付服务费为面值的 0.05‰。本次申请发行地方专项债券 1900 万元，发行期限 10 年。

## **（二）项目收入与成本费用估算**

### **1.项目收入**

#### **（1）项目收入可行性**

本项目收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、新疆自治区、州、县收费标准，同时结合实际消费水平和经济状况进行测算，对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

#### **（2）项目收入预测**

本项目收入来源为供水收入以及供热收入。

根据《关于印发奇台县城镇供水价格调整方案的通知》（奇政发〔2019〕8号）、《关于调整昌吉州非居民天然气销售价格的通知》（昌州发改价格〔2020〕3号）、《关于调整奇台县城市供热价格的复函》（奇发改价备〔2019〕第55号）数据显示：

（1）居民生活用水阶梯供水价格，第一档：年用水量 0-94（含 94）立方米，按基准水价执行，阶梯价格（2 元/立方米）；第二档：年用水量 94 以上-188（含 188）立方米，按基准水价的 1.5 倍执行，阶梯价格（2.94 元/立方米）；第三档：年用水量 188 立方米以上，按基准水价的 2 倍执行，阶梯价格（3.88 元/立方米）。

（2）居民供热价格由现行 18.5 元/平方米调整为 20.5 元/平方米。

本次拟对林场小区、和平苑、康乐苑、健康小区、领袖花园、帝乙公寓、宏业小区 7 个小区老旧小区配套基础设施进行改造，本项目收入仅考虑项目建设范围内的居民，涉及 69 栋楼的 3059 户居民，涉及建筑面积共计 19.85 万平方米。

### （3）供水收入

本项目主要是针对成熟小区的供水管网进行更新，供水量稳定。本项目共涉及居民 3059 户，每户按照 2 人进行计算；人均用水量参考《中国水资源公报 2023》公布的新疆地区人均生活用水量，取 61.67 立方米/年；自来水价格取第一阶梯价，即 2 元/立方米，运营期年供水收入为 75.46 万元。

### （4）供热收入

本项目主要是针对成熟小区的供热管网进行更新，供热范围稳定。本项目共涉及建筑面积 19.85 万平方米，供热收费通常以室内面积为准，本项目室内面积取建筑面积的 75%，即 14.89 万平方米，供

热价格为 20.50 元/平方米，每年供热时常取 5 个月，供热收费率取 80%，运营期年供热收入为 1220.78 万元。

综上，根据上述预测分析可知，本项目运营期预测收入为 11666.16 万元。

详见附表 1“项目收入测算表”

## 2.项目经营成本费用估算

本项目运营成本包括工资及福利费、燃料和动力费、维修和保养费以及其他费用等，其中：

（1）工资及福利费：本项目建成后预计新增 25 人，其中：安保人员 14 人，维修人员 4 人，保洁人员 7 人，职工薪酬加福利按照每人每年 6 万元计算，共需人员工资及福利费 150 万元/年。另根据《奇台镇人民政府关于印发<奇台镇老旧小区物业服务管理补助奖励办法（试行）>的通知》文件精神，按照投入小区服务管理人数对无物业服务企业进行补贴，每人每月补贴 2000 元，共计补贴 60 万元/年。本项目运营期内工资及福利费按照 90 万元计取，不考虑增长。

（2）燃料和动力费：本项目燃料动力费包括采购天然气费用、自来水水费等，结合天然气采购价格实际，自来水采购水资源费取自自来水收入的 30%，天然气采购取供热收入的 50%，本次项目所需燃料动力费为 633.03 万元。

（3）维修和保养费：用于固定资产的日常维护费用，依据项目特点，维修和保养费按照固定资产折旧额的 20%计取。正常年维修和保养费 58.20 万元/年。考虑随着年限增长设备老化，增加维修费及大型维修费用，运营期内维修和保养费逐年增长 1%。

（4）其他费用：其他费用包括其他管理费用和其他运营费用等，按照工资及福利费和维修和保养费之和的 10%计取

综上所述，经测算可知，本项目运营成本为 7188.05 万元。

详见附表 2“成本费用测算表”

### **（三）资金平衡测算**

#### **1.项目可偿债收益情况**

综合上述运营收入、运营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 11666.16 万元，总成本预计为 11439.42 万元，累计净利润为 170.06 万元，可用于偿还债券还本付息的息前净现金流量（可用于偿还债券还本付息的息前净现金流量=项目总收入-经营成本-增值税金及附加-所得税）累计 3361.86 万元，本项目收益覆盖债务本息总额的保障倍数为 1.27 倍，项目预期收益累计结余资金可以覆盖所有债务到期本金。

详见附表 3“利润表”

#### **2.分年度债务还本付息情况**

本项目发行债券需支付利息，专项债券测算利率按 3.2%计算，利息还款方式为按年付息，每半年支付一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内需累计支付利息 640.00 万元，其中：建设期产生的专项债券利息 67.20 万元计入建设期成本支出；运营期产生的专项债券利息 572.80 万元计入运营期财务费用。

详见附表 4“还本付息表”

#### **3.项目资金平衡情况**

若项目满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提，政府专项债到期日累计资金结余 789.06 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 3361.86 万元，政府专项债券到

期本息合计 2640.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.27 倍。期间不存在资金缺口，还本付息保证程度较高，偿债能力较好，可以实现项目收益与融资自求平衡。

详见附表 5“资金平衡测算表”

#### （四）项目偿付能力分析

本项目专项收入可偿债息前净现金流为 3361.86 万元，专项债券到期本息合计 2640.00 万元，本项目息前净现金流能有效覆盖专项债券融资本息。

#### （五）项目压力测试与评价

根据项目预测数据为基数，充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目收入和成本因素变动进行压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20%的幅度，按照 -20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，压力测试情况如下：

##### 1.收入变动

敏感性分析									
收入变动率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债总收益	2677.37	3054.98	2944.67	3153.27	3361.86	3570.45	3779.05	3987.64	4196.23
债券到期本息	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640
偿债本息覆盖倍数	1.01	1.16	1.12	1.19	1.27	1.35	1.43	1.51	1.59

##### 2.成本变动

敏感性分析									
成本变动率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
可偿债总收益	4799.47	4440.07	4080.67	3721.26	3361.86	3002.46	2643.06	2283.65	1924.25



债券到期本息	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640
偿债本息覆盖倍数	1.82	1.68	1.55	1.41	1.27	1.14	1	0.87	0.73

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，评价运营收入变动的敏感性。经测试，在满足假设条件的前提下，本项目收益覆盖债务本息总额的保障倍数为 1.27 倍，本项目在收入比假设条件降幅 20%时和成本比假设条件涨幅 20%时，本项目偿债倍数仍能保持 1.0 以上，项目收益仍能覆盖债券本息，本项目具有较好的偿债能力和一定的抗风险能力。

## 六、评价结论

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，认为该项目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，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利实施。同时，项目建成后通过项目收益提供充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足项目业专项债券还本付息要求。

附表 1

项目收入测算表（单位：万元）

序号	类目	合计	运营期								
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	项目总收入（万元）	11666.16	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24
一	供水收入（万元）	679.14	75.46	75.46	75.46	75.46	75.46	75.46	75.46	75.46	75.46
1	户数（户）		3059	3059	3059	3059	3059	3059	3059	3059	3059
2	每户人数（人/户）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	人均用水量（立方米/年）		61.67	61.67	61.67	61.67	61.67	61.67	61.67	61.67	61.67
4	自来水价格（元/立方米）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
二	供热收入（万元）	10986.98	1220.78	1220.78	1220.78	1220.78	1220.78	1220.78	1220.78	1220.78	1220.78
1	供热总面积（万平方米）		14.89	14.89	14.89	14.89	14.89	14.89	14.89	14.89	14.89
2	供热单价（元/月）		20.50	20.50	20.50	20.50	20.50	20.50	20.50	20.50	20.50
3	年供热月数（月）		5	5	5	5	5	5	5	5	5
4	缴费率		80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

附表 2

成本费用测算表（单位：万元）

序号	类目	合计	运营期								
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	运营成本	7188.05	796.05	796.69	797.34	797.99	798.65	799.32	799.99	800.67	801.35
1	工资及福利费	810.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	燃料和动力费	5697.27	633.03	633.03	633.03	633.03	633.03	633.03	633.03	633.03	633.03
3	维修和保养费	545.24	58.20	58.78	59.37	59.96	60.56	61.17	61.78	62.40	63.02
4	管理费用	135.54	14.82	14.88	14.94	15.00	15.06	15.12	15.18	15.24	15.30
二	资产摊销费	2619.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00
1	固定资产折旧费	2619.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00
2	无形资产摊销费	0.00									
三	财务费用	572.80	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	60.80
四	税金及附加	1059.57	117.73	117.73	117.73	117.73	117.73	117.73	117.73	117.73	117.73
	项目总支出	11439.42	1268.78	1269.42	1270.07	1270.72	1271.38	1272.05	1272.72	1273.40	1270.88

附表 3

利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期								
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	项目总收入	11666.16	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24
二	总成本费用	11439.42	1268.78	1269.42	1270.07	1270.72	1271.38	1272.05	1272.72	1273.40	1270.88
	其中：固定资产折旧费	2619.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00	291.00
	财务费用	572.80	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	60.80
三	利润总额	226.74	27.46	26.82	26.17	25.52	24.86	24.19	23.52	22.84	25.36
减：	所得税	56.68	6.87	6.70	6.54	6.38	6.21	6.05	5.88	5.71	6.34
四	净利润	170.06	20.59	20.12	19.63	19.14	18.65	18.14	17.64	17.13	19.02
五	主要指标：										
1	息前税后利润 NOPAT	742.86	84.59	84.12	83.63	83.14	82.65	82.14	81.64	81.13	79.82
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	3361.86	375.59	375.12	374.63	374.14	373.65	373.14	372.64	372.13	370.82
3	专项债券融资覆盖 倍数	1.27									

附表 4

还本付息表（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	专项债券利率	3.20%											
1	期初尚未归还本金		0.00	100.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1900.00
2	本期借款	2000.00	100.00	1900.00									
3	本期还本	2000.00										100.00	1900.00
4	期末尚未归还本金		100.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1900.00	0.00
5	本期付息	640.00	3.20	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	60.80
5.1	资本化	67.20	3.20	64.00									
5.2	费用化	572.80			64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	60.80
6	还本付息	2640.00	3.20	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	164.00	1960.80



附表 5

资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	现金流入	21366.16	200.00	9500.00	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24
(一)	资本金流入	7700.00	100.00	7600.00									
1	财政预算资金流入	7700.00	100.00	7600.00									
2	其他资金流入	0.00											
3	用于资本金的专项债券流入	0.00											
(二)	债务资金流入	2000.00	100.00	1900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	专项债券资金流入	2000.00	100.00	1900.00									
2	市场化融资等债务资金流入	0.00											
(三)	项目运营收入流入	11666.16	0.00	0.00	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24
1	政府性基金收入流入	0.00											
2	专项流入	11666.16			1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24
二	现金流出	20577.10	200.00	9500.00	984.65	985.12	985.61	986.10	986.59	987.10	987.60	1088.11	2886.22
(一)	建设期静态资金投资流出	9630.54	196.69	9433.85									
(二)	项目运营成本支出	7188.05			796.05	796.69	797.34	797.99	798.65	799.32	799.99	800.67	801.35
(三)	相关税费	1116.25			124.60	124.43	124.27	124.11	123.94	123.78	123.61	123.44	124.07

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
(四)	专项债券还本付息付费	2642.26	3.31	66.15	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	164.00	1960.80
(五)	市场化融资还本付息付费												
三	现金流量总计												
(一)	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	311.59	622.71	933.34	1243.48	1553.13	1862.27	2170.91	2379.04
(二)	项目期内现金变动		0.00	0.00	311.59	311.12	310.63	310.14	309.65	309.14	308.64	208.13	-1589.98
(三)	项目期的期末资金	789.06	0.00	0.00	311.59	622.71	933.34	1243.48	1553.13	1862.27	2170.91	2379.04	789.06
	平均偿债覆盖倍数	1.27											

附表 6

资产负债表（单位：万元）

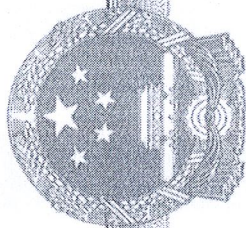
序号	项目	建设期		运营期								
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
1	资产	200.00	9700.00	9720.59	9740.71	9760.34	9779.48	9798.13	9816.27	9833.91	9751.04	7870.06
1.1	流动资产总额			311.59	622.71	933.34	1243.48	1553.13	1862.27	2170.91	2379.04	789.06
1.1.1	货币资金			311.59	622.71	933.34	1243.48	1553.13	1862.27	2170.91	2379.04	789.06
1.1.2	应收账款											
1.1.3	预付帐款											
1.2	非流动资产总计	200.00	9700.00	9409.00	9118.00	8827.00	8536.00	8245.00	7954.00	7663.00	7372.00	7081.00
1.2.1	在建工程	200.00	9700.00									
1.2.2	固定资产净值			9409.00	9118.00	8827.00	8536.00	8245.00	7954.00	7663.00	7372.00	7081.00
1.2.3	无形及其他资产净值											
2	负债及所有者权益	200.00	9700.00	9720.59	9740.71	9760.34	9779.48	9798.13	9816.27	9833.91	9751.04	7870.06
2.1	流动负债总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	短期借款											
2.1.2	应付账款											
2.2	非流动负债总计	100.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1900.00	0.00
2.2.1	长期借款	100.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1900.00	0.00
2.3	负债小计	100.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1900.00	0.00
2.4	所有者权益	100.00	7700.00	7720.59	7740.71	7760.34	7779.48	7798.13	7816.27	7833.91	7851.04	7870.06
2.4.1	资本金	100.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00	7700.00
2.4.2	资本公积											
2.4.3	累积盈余公积金											
2.4.4	累计未分配利润	-	-	20.59	40.71	60.34	79.48	98.13	116.27	133.91	151.04	170.06
	资产负债率（%）	50.00%	20.62%	20.57%	20.53%	20.49%	20.45%	20.41%	20.37%	20.34%	19.49%	0.00%

附表 7

现金流量表（单位：万元）

序号	类目	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动现金流量表												
1	经营活动现金流入	11666.16			1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24	1296.24
2	经营活动现金流出	8304.30			920.65	921.12	921.61	922.10	922.59	923.10	923.60	924.11	925.42
2.1	支付给职工以及为职工支付的现金	810.00			90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2.2	购买商品、接受劳务支付的现金	6378.05			706.05	706.69	707.34	707.99	708.65	709.32	709.99	710.67	711.35
2.3	支付的各项税费	1116.25			124.60	124.43	124.27	124.11	123.94	123.78	123.61	123.44	124.07
3	经营活动产生现金流量净额	3361.86			375.59	375.12	374.63	374.14	373.65	373.14	372.64	372.13	370.82
二	投资活动产生的现金流量												
1	投资活动现金流入	0.00											
2	投资活动现金流出	9630.54	196.69	9433.85									
3	投资活动产生现金流量净额	-9630.54	-196.69	-9433.85									
三	筹资活动产生的现金流量												
1	筹资活动现金流入	9700.00	200.00	9500.00									
1.1	财政预算资金	7700.00	100.00	7600.00									
1.2	专项债券资金	2000.00	100.00	1900.00									

序号	类目	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
2	筹资活动现金流出	2642.26	3.31	66.15	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	164.00	1960.80
2.1	偿还债务支付的现金	2000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	1900.00
2.2	偿还利息所支付的现金	640.00	3.20	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	60.80
2.3	支付发行债券费用	2.26	0.11	2.15									
3	筹资活动产生的现金流量净额	7057.74	196.69	9433.85	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-64.00	-164.00	-1960.80
四	初期现金			0.00	0.00	311.59	622.71	933.34	1243.48	1553.13	1862.27	2170.91	2379.04
五	期内现金净增加额		0.00	0.00	311.59	311.12	310.63	310.14	309.65	309.14	308.64	208.13	-1589.98
六	期末现金余额	789.06	0.00	0.00	311.59	622.71	933.34	1243.48	1553.13	1862.27	2170.91	2379.04	789.06
本项目平均偿债覆盖倍数		1.27											



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510104669655797H



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 成都德欣会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 韩雄辉

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；  
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本  
建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨  
询；法律、法规规定的其它业务。（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）。

注册资本 壹佰万元整

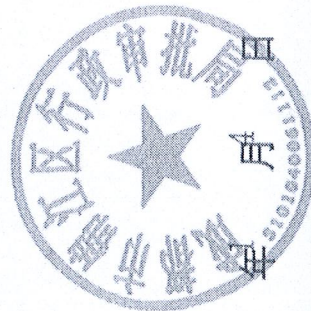
成立日期 2007年12月07日

营业期限 2007年12月07日至 长期

住所 成都市锦江区静渝路48号1栋12层1225号

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

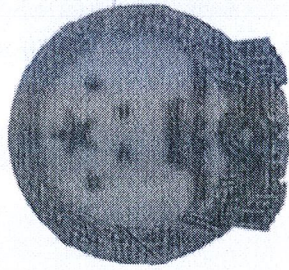
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所

执业证书

名称：成都德欣会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：韩雄辉

经营场所：成都市锦江区静渝路48号1栋12层1225号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010064

批准执业文号：川财会[2007]47号

批准执业日期：2007年11月15日

证书序号：0013360

## 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

二〇〇七年八月二十日

中华人民共和国财政部制





	
姓名	韩雄辉
性别	男
出生日期	1974-08-22
工作单位	四川经卫会计师事务所有限公司
身份证号	420107197408223313
身份号码	420107197408223313

510100651006

# 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

四川万友 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

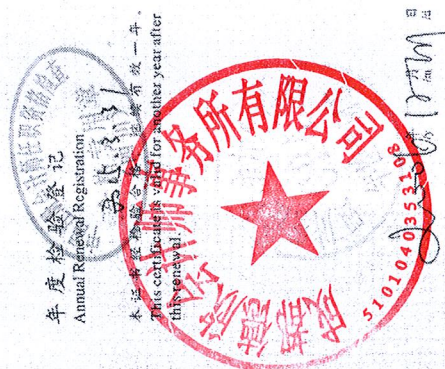
2010年11月26日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

成都德欣 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010年11月26日

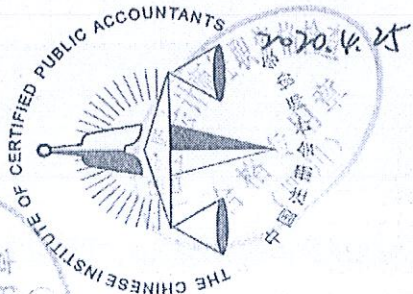


证书编号: No. of Certificate	510100651006
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs	四川省
发证日期: Date of Issuance	2006年12月31日





510100731074



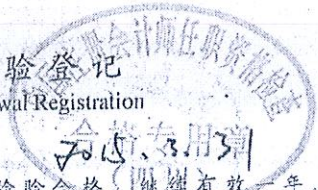
姓名 江有义  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1949-11-3  
Date of birth  
工作单位 成都德欣会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 510103491103071  
Identity card No.



假使各案使用印章无效



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: 510100731074  
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

2007 年 12 月 31 日