

昭觉县新城镇西街三期和新区（城中村）
棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

川天一会事字（2020）第 D-0108 号

四川天一会计师事务所有限责任公司
报告专用章

昭觉县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对昭觉县新城镇西街三期和新区（城中村）棚户区改造项目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》。昭觉县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，认为昭觉县新城镇西街三期和新区（城中村）棚户区改造项目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，通过发行昭觉县新城镇西街三期和新区（城中村）棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项债券的方式，满足该项目建设的资金需求，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06月09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等无重大变化;
- (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

本项目位于昭觉县西街片区和新区片区,项目安置点总用地约 85 亩(其中:昭觉新城镇西街建设用地约 35 亩、昭觉新城镇建设用地 50 亩),新城镇西街三期拆迁 600 户住房,新建建筑面积 54000 平方米,新区(城中村)拆迁 400 户住房,新建

四川天一会计师事务所有限责任公司
报告专用章

建筑面积 36000 平方米。

2、项目总投资

本项目总投资 101000.00 万元，其中包括：

(1) 工程费用 44506.02 万元；

其中主要包含：西街片区棚户区(城中村)改造项目安置房、新区片区棚户区(城中村)改造项目安置房等工程费用。

(2) 工程建设其他费 11907.79 万元；

其中主要包含：土地费、建设单位管理费、勘察费、设计等费用。

(3) 棚户区拆迁改造费 38307.36 万元；

(4) 基本预备费 3078.83 万元；

(5) 建设期发债利息 3150.00 万元；

债券利率按照 3.50% 计算，发行额度为 50000.00 万元。建设期债券利息 3150.00 万元，运营期利息 23100.00 万元，债券利息共计 26250.00 万元。

(6) 债券发行费用 50.00 万元。

债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 50.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

3、资金筹措方式

本项目总投资为 101000.00 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 51000.00 万元，占总投资的 50.50%；

(2) 计划发行专项债融资额度 50000.00 万元，占总投资的 49.50%。其中：第一年发行 40000.00 万元、第二年发行 10000.00 万元。

4、收入预测评价

本项目收益来源主要分为两部分：（一）项目运营收入主要包含：商业收入、住房出售收入、物管费收入、停车位出租收入、停车位出售收入，共计收入 11542.88 万元，占比 12.75%。（二）可用于资金平衡的土地收入，共计收入 78972.80 万元，

占比 87.25%。

（一）运营收入

（1）商业收入

本项目商业规划面积约 4245 平方米，计划采用前期出租后期部分出售方式经营管理。依据谨慎性原则出租单价按照 40 元/月/平方米、每三年上浮 5% 测算，出租率近期为 70%，远期达到 100%；计划运营期第 10 年至第 14 年出售总面积的 80%（即 3396 平方米），出售单价参照当地及周边价格按照 5700 元/平方米、每三年上浮 5% 测算。

（2）住房出售收入

本项目可供市场化出售住宅面积 3072 平方米，住宅出售单价参照周边出售案例，依据谨慎性原则按照 4000 元/平方米测算，计划运营期第 1 年至第 3 年出售完成。

（3）物管费收入

本项目新建安置房住宅面积 81835.00 平方米、配套商业面积 4245.00 平方米，物管收费参照“凉山州发展和改革委员会 凉山州住房和城乡建设局关于继续执行我州物业服务收费管理政策有关问题的通知”凉发改收费（2020）76 号，分别按照住房 0.60 元/月/平方米、商业 0.90 元/月/平方米，收费单价每三年上浮 5% 测算。

（4）停车位出租、出售收入

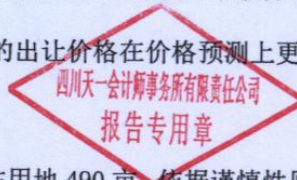
本项目拟规划停车位 1080 个，计划出租同时根据市场需求出售部分车位。停车位出租价格按照 120 元/月/个、每五年上浮 5% 测算；计划运营期第 1 年至第 14 年出售停车位总数的 70%（即 756 个）出售价格按照 40000 元/个、每三年上浮 5% 测算。

（二）可用于资金平衡的土地收入

本项目土地出让收入主要为商服用地出让收入、商住用地出让收入：

根据中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配

套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）的要求专门用于偿还本次专项债券本息。按照近期土地成交情况，选取临近年份同性质土地的出让价格在价格预测上更具有参考性。



本项目周边可用于出让的商服用地 308 亩、商住用地 490 亩，依据谨慎性原则，本项目周边可用于出让的商服用地按照 85.00 万元/亩为基数、商住用地按照 86.00 万元/亩为基数，土地价格每年上浮 3%进行测算，土地预计在运营期第 1 年至第 14 年出让完成。

经测算，本项目总计能实现土地出让收入 83381.26 万元，提取相应土地出让费用后，总计可用于资金平衡的土地收入为 78972.80 万元。

（三）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 目	合计	运营期 (年)													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一	运营收入	11542.88	960.48	981.00	938.42	602.52	606.07	615.16	643.83	636.07	628.32	1057.75	1016.13	970.25	967.32	919.55
1	商业收入	4615.60	142.63	152.82	163.01	181.86	192.55	203.25	224.65	224.65	224.65	646.30	608.56	570.82	559.74	520.11
1.1	商业出租收入	2329.94	142.63	152.82	163.01	181.86	192.55	203.25	224.65	224.65	224.65	198.14	160.40	122.66	89.16	49.53
	出租单价 (元/月·m²) 每3年上浮5%		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62
	面积 (m²)	4245	4245.00	4245.00	4245.00	4245.00	4245.00	4245.00	4245.00	4245.00	4245.00	3565.80	2886.60	2207.40	1528.20	849.00
	出租率 (%)		70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.2	商业出售收入	2285.65										448.17	448.17	448.17	470.58	470.58
	出售面积	3396										679.20	679.20	679.20	679.20	679.20
	出售单价		5700.00	5700.00	5700.00	5985.00	5985.00	5985.00	6284.25	6284.25	6284.25	6598.46	6598.46	6598.46	6928.39	6928.39
2	住房出售收入	1228.80	430.08	430.08	368.64											
	出售面积	3072.00	1075.20	1075.20	921.60											
	出售单价		4000.00	4000.00	4000.00											
3	物管费收入	1002.53	62.90	63.91	64.80	68.28	68.52	68.76	72.45	72.45	72.45	76.08	76.08	76.08	79.88	79.88
3.1	住房物管费收入	936.99	59.70	60.47	61.13	64.19	64.19	64.19	67.40	67.40	67.40	70.77	70.77	70.77	74.31	74.31
	单价 (元/月·m²) 每3年上浮5%		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73



[illegible]

项目可用于资金平衡的土地收入预测表 (金额单位: 人民币万元)

序号	年份 项 目	合计	运营期 (年)													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(二)	土地出让收入	83381.26	4880.00	5026.40	5177.19	5332.51	5492.48	5657.26	5826.98	6001.78	6181.84	6367.29	6558.31	6755.06	6957.71	7166.44
1	商服用地出让收入	31951.43	1870.00	1926.10	1983.88	2043.40	2104.70	2167.84	2232.88	2299.86	2368.86	2439.93	2513.12	2588.52	2666.17	2746.16
1.1	土地亩数 (亩)	308.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
1.2	商服土地价格预测(万元/ 亩) (每年上涨 3%)		85.00	87.55	90.18	92.88	95.67	98.54	101.49	104.54	107.68	110.91	114.23	117.66	121.19	124.83
2	商住用地出让收入	51429.84	3010.00	3100.30	3193.31	3289.11	3387.78	3489.41	3594.10	3701.92	3812.98	3927.37	4045.19	4166.54	4291.54	4420.29
2.1	土地亩数 (亩)	490.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
2.2	商住用地价格预测 (每年 上涨 3%) (万元/亩)		86.00	88.58	91.24	93.97	96.79	99.70	102.69	105.77	108.94	112.21	115.58	119.04	122.62	126.29
3	土地出让计提费用	4408.46	261.10	268.42	275.96	283.73	291.72	299.96	308.45	317.19	326.19	335.46	345.02	354.85	364.99	375.42
3.1	国有土地收益基金	4169.06	244.00	251.32	258.86	266.63	274.62	282.86	291.35	300.09	309.09	318.36	327.92	337.76	347.89	358.32
3.2	农业土地开发基金	239.40	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10
4	可用于资金平衡的土地收 入	78972.80	4618.90	4757.98	4901.23	5048.78	5200.76	5357.29	5518.53	5684.60	5855.65	6031.83	6213.30	6400.21	6592.73	6791.02

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18人,职工工资结合当地的工资及薪金水平统筹考虑,按照人均年工资及福利3.00万元,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,按折旧及摊销额的2%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2%计算;营销费用按照运营收入的2%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%;无形资产按照40年进行摊销。

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,房产税按从租价的12%计算。

5.7 利息

本项目发债50000.00万元,其中:第一年发行40000.00万元、第二年发行10000.00万元,利率为3.50%,发行期限为15年。运营期利息为23100.00万元。

四川天一会计师事务所有限责任公司
报告专用章

项目总成本费用预测表 (金额单位: 人民币万元)

序号	年份 项目	运营期（年）													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	合计														
1	人员工资及福利费	54.00	55.62	57.29	59.01	60.78	62.60	64.48	66.41	68.41	70.46	72.57	74.75	76.99	79.30
1.1	人数（人）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
1.2	工资、补贴标准（元/人、 年）每年上浮 3%	30000.00	30900.00	31827.00	32781.81	33765.26	34778.22	35821.57	36896.22	38003.10	39143.20	40317.49	41527.02	42772.83	44056.01
2	动力费（运营收入的 2%计 算）	17.66	18.03	17.25	11.09	11.16	11.32	11.85	11.71	11.57	19.45	18.68	17.84	17.79	16.91
3	修路费（折旧额的 2%计算）	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30	63.30
4	管理费用（运营收入的 2% 计算）	17.66	18.03	17.25	11.09	11.16	11.32	11.85	11.71	11.57	19.45	18.68	17.84	17.79	16.91
5	营销费用（运营收入的 2% 计算）	17.66	18.03	17.25	11.09	11.16	11.32	11.85	11.71	11.57	19.45	18.68	17.84	17.79	16.91
6	经营成本（1+2+3+4+5）	170.27	173.02	172.35	155.58	157.55	159.87	163.33	164.84	166.41	192.10	191.93	191.56	198.66	193.34
7	折旧及摊销费	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09
8	利息支出	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	350.00
9	总成本费用合计（6+7+8）	5085.36	5088.11	5087.44	5070.67	5072.64	5074.96	5078.42	5079.93	5081.49	5107.19	5107.01	5106.67	5108.75	3708.43

6、项目损益预测表 (金额单位: 人民币万元)

序号	年份 项目	合计	运营期（年）													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	本项目运营收入	11542.88	960.48	981.00	938.42	602.52	606.07	615.16	643.83	636.07	628.32	1057.75	1016.13	970.25	967.32	919.55
2	税金及附加	279.59	17.12	18.34	19.56	21.82	23.11	24.39	26.96	26.96	26.96	23.78	19.25	14.72	10.70	5.94
3	总成本费用	69857.07	5085.36	5088.11	5087.44	5070.67	5072.64	5074.96	5078.42	5079.93	5081.49	5107.19	5107.01	5106.67	5108.75	3708.43
4	利润总额	-58593.79	-4141.99	-4125.45	-4168.58	-4489.97	-4489.67	-4484.19	-4461.55	-4470.81	-4480.13	-4073.22	-4110.13	-4151.14	-4152.13	-2794.83
5	税前弥补亏损															
6	未弥补亏损		-4141.99	-8267.44	-12436.02	-16925.99	-21415.66	-25899.85	-30361.40	-34832.21	-39312.34	-43385.56	-47495.69	-51646.83	-55798.96	-58593.79
7	应纳税所得额	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
8	所得税（25%）	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
9	项目税后利润	-58593.79	-4141.99	-4125.45	-4168.58	-4489.97	-4489.67	-4484.19	-4461.55	-4470.81	-4480.13	-4073.22	-4110.13	-4151.14	-4152.13	-2794.83
10	可用于资金平衡的土地收入	78972.80	4618.90	4757.98	4901.23	5048.78	5200.76	5357.29	5518.53	5684.60	5855.65	6031.83	6213.30	6400.21	6592.73	6791.02
11	净利润	20379.01	476.91	632.53	732.66	558.81	711.09	873.11	1056.98	1213.78	1375.51	1958.61	2103.17	2249.07	2440.60	3996.20
12	未分配利润		476.91	1109.44	1842.10	2400.91	3111.99	3985.10	5042.08	6255.86	7631.37	9589.98	11693.15	13942.32	16882.82	20379.01

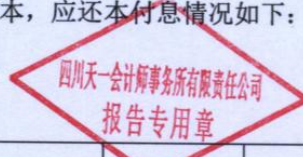
7、息前净现金流量测算表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	合计	运营期（年）													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	净利润	20379.01	476.91	632.53	732.66	558.81	711.09	873.11	1056.98	1213.78	1375.51	1958.61	2103.17	2249.07	2440.60	3996.20
2	折旧及摊销	44311.24	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09	3165.09
3	财务费用	23100.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	350.00
4	息前现金净流量 (1+2+3)	87790.25	5391.99	5547.62	5647.74	5473.90	5626.18	5788.19	5972.07	6128.87	6290.60	6873.70	7018.25	7164.16	7356.69	7511.28
5	累计息前现金净流量	-	5391.99	10939.62	16587.36	22061.26	27687.43	33475.63	39447.69	45576.57	51867.17	58740.87	65759.12	72923.28	80278.96	87790.25

(三) 应付本息情况

本项目拟融资金额 50000.00 万元，假设融资利率 3.50%，期限为十五年，
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



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
第 1 年		40000.00		40000.00	3.50%	1400.00	
第 2 年	40000.00	10000.00		50000.00	3.50%	1750.00	
第 3 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 4 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 5 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 6 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 7 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 8 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 9 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 10 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 11 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 12 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 13 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 14 年	50000.00			50000.00	3.50%		1750.00
第 15 年	50000.00		40000.00	10000.00	3.50%		1750.00
第 16 年	10000.00		10000.00	0.00	3.50%		350.00
合计		50000.00	50000.00			3150.00	23100.00

(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			净现金流
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1400.00	1400.00	0.00
第 2 年		1750.00	1750.00	0.00
第 3 年		1750.00	1750.00	0.00
第 4 年		1750.00	1750.00	0.00
第 5 年		1750.00	1750.00	5391.99
第 6 年		1750.00	1750.00	5547.62
第 7 年		1750.00	1750.00	5647.74
第 8 年		1750.00	1750.00	5473.90
第 9 年		1750.00	1750.00	5626.18
第 10 年		1750.00	1750.00	5788.19
第 11 年		1750.00	1750.00	5972.07
第 12 年		1750.00	1750.00	6128.87
第 13 年		1750.00	1750.00	6290.60
第 14 年		1750.00	1750.00	6873.70
第 15 年	40000.00	1750.00	41750.00	7018.25
第 16 年	10000.00	350.00	10350.00	7164.16
合计	50000.00	26250.00	76250.00	87790.25
本息覆盖倍数				1.15

(五) 财务估算现金流量表 (金额单位：人民币万元)

序号	项目	建设期投资		运营期（年）														合计
		1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)			5391.99	5547.62	5647.74	5473.90	5626.18	5788.19	5972.07	6128.87	6290.60	6873.70	7018.25	7164.16	7355.69	7511.28	87790.25
1.1	现金流入			5579.38	5738.98	5839.65	5651.30	5806.83	5972.46	6162.36	6320.67	6483.96	7089.58	7229.43	7370.45	7560.05	7710.57	90515.68
1.1.1	营业收入			960.48	981.00	938.42	602.52	606.07	615.16	643.83	636.07	628.32	1057.75	1016.13	970.25	967.32	919.55	11542.88
1.1.2	补贴收入																	0.00
1.1.3	其他流入			4618.90	4757.98	4901.23	5048.78	5200.76	5357.29	5518.53	5684.60	5855.65	6031.83	6213.30	6400.21	6592.73	6791.02	78972.80
1.2	现金流出			187.39	191.36	191.91	177.40	180.65	184.26	190.29	191.80	193.36	215.88	211.17	206.30	204.36	199.29	2725.43
1.2.1	经营成本			170.27	173.02	172.35	155.58	157.55	159.87	163.33	164.84	166.41	192.10	191.93	191.58	193.66	193.34	2445.84
1.2.2	税金及附加			17.12	18.34	19.56	21.82	23.11	24.39	26.96	26.96	26.96	23.78	19.25	14.72	10.70	5.94	279.59
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	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-79680.00	-21320.00															-101000.00
2.1	现金流入																	0.00
2.2	现金流出	79680.00	21320.00															101000.00
2.2.1	建设投资	79680.00	21320.00															101000.00
2.2.2	维持运营投资																	
2.2.3	流动资金																	

四川天一会计师事务所有限责任公司
报告专用章

[illegible]

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 50000.00 万元，除此之外无其他融资。假设融资成本为 3.50% 的情况下，截止债券存续期最后一年息前净现金流量为 87790.25 万元，总体债券本息和为 76250.00 万元。

2、截止债券存续期最后一年息前净现金流量为 87790.25 万元，总体债券本息和为 76250.00 万元。本次评价的昭觉县新城镇西街三期和新区（城中村）棚户区改造项目，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 1.15 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

3、昭觉县新城镇西街三期和新区（城中村）棚户区改造项目以项目建成后运营收入及可用于资金平衡的土地收入为资金来源，待本项目全部 50000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 14690.25 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 1.15 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。

成都市武侯区证照公示系统: <http://z.cdwh.gov.cn> 查询代码:



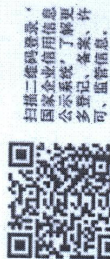
0226657MC



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915100007232213766



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示
公示系统，了解更
多登记、备案、许
可、监管信息。

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)
法定代表人 黄崇云

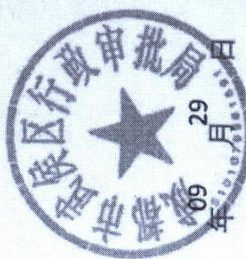
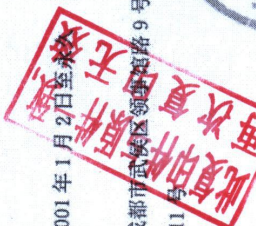
注册资本 (人民币)壹佰万元

成立日期 2001年1月2日

营业期限 2001年1月2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；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。(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)。

住所 成都市武侯区锦城大道9号3栋3单元4层411号



登记机关

2019

09月29日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

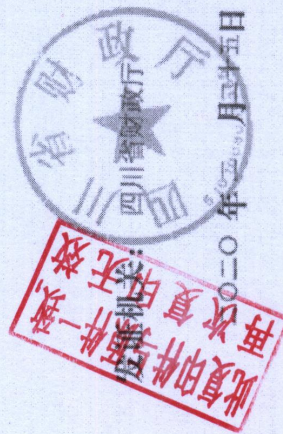
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

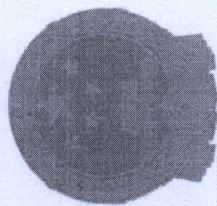
证书序号: 0008113

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 四川天一会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:



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



证书编号: 510501581685
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: 2017 年 02 月 21 日
Date of Issuance /y /m /d

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.



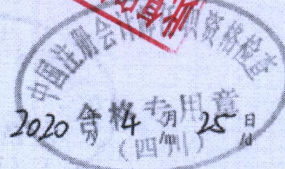
姓名: 黄福云
Sex: 男
Date of birth: 1983-01-07
Working unit: 四川天华会计师事务所有限责任公司
Identity card No.: 510125585101001



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.

再次复印无效
此复印件与原件一致



证书编号: 510100332634
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



姓名: 陈兰
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1982-09-05
Date of birth
工作单位: 四川天一会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码: 510602198209050028
Identity card No.

