

开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区  
改造（三期）建设项目收益与融资  
自求平衡专项债券财务评估报告  
勤信川咨字【2019】第 0075 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

四川分所



防伪编号: 0282019100009513909

报告文号: 勤信川咨字【2019】第  
0075号

委托单位: 四川力创工程项目管理有  
限公司

被审单位名称: 开江县住房和城乡建设局

营业执照号码: 11511423008826835X

中勤万信会计师事务所  
事务所名称: (特殊普通合伙)四川分  
所

报告日期: 2019-10-10

报备时间: 2019-10-10 16:34

被审单位所在地: 达州

签名注册会计师: 万学军  
王勇杰



防伪二维码

## 开江县住房和城乡建设局

# 开江县2020年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建 设项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

事务所名称: 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

事务所电话: 028-85120728

传 真: 028-85120728

通 讯 地 址: 成都市高新区天府大道北段1480号7栋4层1号

电 子 邮 件: zqwx\_sc@126.com

事务所网址:

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>

开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告

勤信川咨字【2019】第 0075 号

我们接受委托，对开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建设项目（以下简称“本项目”或“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债券财务评估报告。

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》。委托方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。

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。

本次总体评价仅供本次申请发行开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为申请发行开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建设项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的该项目，预期项目收入对应的政府性基金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。

评估过程和结果如下：

一、项目概述

依据《开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，项目情况如下：

基本情况：总计征拆 1073.76 亩，总拆迁房屋面积 319121.7 平方米，涉及拆

迁户 986 户予以拆迁，新建房屋 986 套，新建面积 150397.87 平方米。其中：焦溪河片区棚户区改造，建设地点为滨河景观一号桥西南片区，征地面积 108 亩，拆迁房屋面积 48511 平方米，拆迁户数 326 户，新建总面积 49725.87 平方米；开江县城普新区二期棚改项目，建设地点为峨城大道以南，金山大道以北至普永路，征地面积 380 亩，拆迁房屋面积 71020 平方米，拆迁户数 265 户，新建总面积 40421.33 平方米；开江县城普新区三期棚改项目，建设地点位于普安镇普永路至新县医院，征地面积 339.57 亩，拆迁房屋面积 92168.11 平方米，拆迁户数 207 户，新建总面积 31574.4 平方米；开江县五路口农贸市场片区棚户区改造项目，建设地点位于新宁镇五路口农贸市场北侧至橄榄大道，征地面积 30.17 亩，拆迁房屋面积 22602.23 平方米，拆迁户数 38 户，新建总面积 5796.27 平方米；开江县老粮食车队片区棚户区改造项目，建设地点位于新宁镇政务中心北侧至三罗金都，征地面积 216.028 亩，拆迁房屋面积 84820.4 平方米，拆迁户数 150 户，新建总面积 22880 平方米。

主要内容：对于棚户区改造范围内的被拆迁住宅及辅助公用设施采取拆除，新建安置房（其中多建设的安置房一部分用于安置其他片区的棚户区改造安置，一部分作为商品房出售，实现经营效益），对成片空地区域进行整理，用于政府财政经营性收入。

## 二、估算及资金筹措方案

### （一）项目总投资

本项目总投资 110600.00 万元，其中工程费用 77615.65 万元、工程建设其它费用 4841.71 万元、拆迁费及过渡安置费 12469.23 万元、基本预备费 8245.74 万元、建设期债券利息 7339.20 万元、债券发行费用 88.48 万元，项目投资估算表详见如下。

项目投资估算表（单位 万元）

序号	工程或费用名称	投资额	占比（%）
一	工程费用	77615.65	70.18
1	焦溪河片区	19890.35	
2	城普新区二期	16168.53	
3	城普新区三期	12629.76	
4	五路口农贸市场片区	2318.51	

序号	工程或费用名称	投资额	占比（%）
5	老粮食车队片区	9152.00	
6	配套设施	17456.50	
二	工程建设其他费用	4841.71	4.38
三	拆迁费及过渡安置费	12469.23	11.27
四	基本预备费	8245.74	7.46
五	建设期债券利息	7339.20	6.64
六	债券发行费用	88.48	0.08
	总投资	110600.00	100

## （二）资金筹资方案

本项目总投资 110600 万元，建设投资拟采用地方财政自筹和发行债券进行，其中县级财政自筹 22120.00 万元，发行债券 88480.00 万元，债券发行的年利率为 4%，剩余项目建设期 3 年，共计产生建设期利息 7339.2 万元。

债券发行计划：2020 年发行 30000 万元，2021 年发行 35000 万元，2022 年发行 23480 万元。债券发行期限 7 年，还款方式为每年付清当期利息，到期一次性还本。

## （三）资金使用计划

本项目债券与市场化融资在建设期的利息、债券发行费用全部由资本金覆盖。

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	所占比例	建设期			
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一	总投资	110,600.00	100.00%	9,841.71	35,000.00	40,000.00	25,758.29
1	工程费用	77,615.65	70.18%		28,770.00	31,365.00	17,480.65
2	工程建设其他费用	4,841.71	4.38%	4,841.71			
3	基本预备费	8,245.74	7.46%		3,000.00	3,000.00	2,245.74
4	拆迁费及过渡安置费	12,469.23	11.27%	5,000.00	2,000.00	3,000.00	2,469.23
5	建设期债券利息	7,339.20	6.64%		1,200.00	2,600.00	3,539.20
6	债券发行费用	88.48	0.08%		30	35	23.48
二	资金筹措	110,600.00	100.00%	9,841.71	35,000.00	40,000.00	25,758.29
1	项目资本金	22,120.00	20.00%	9,841.71	5,000.00	5,000.00	2,278.29

序号	项目	合计	所占比例	建设期			
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
2	申请政府专项债券	88,480.00	80.00%		30,000.00	35000	23480

#### （四）债券应付本息情况

债券发行计划：2020 年发行 30000 万元，2021 年发行 35000 万元，2022 年发行 23480 万元。债券发行期限 7 年，还款方式为每年付清当期利息，到期一次性还本。

利率以最终融资利率为准。

#### 三、评价要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

##### （一）资金充足性

##### 1、项目收入来源

本项目收入反映为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入及棚户区改造新建安置房的住宅、商业、停车场出售产生的专项收入。

##### 2、项目收入的分类

土地出让收入和商业销售收入。

##### 3、收入测算

##### （1）测算依据

政府国有土地使用权出让单价定价标准《城镇土地估价规程》、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国务院 15 号文件）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）等。

国有资源(资产)有偿使用收入，是指国家机关、事业单位、代行政府职能的社会团体以及其他组织的固定资产和无形资产出租、出售、出让、转让等取得的有偿使用收入，以及利用其他国有资产取得的收入。

## （2）收入预测依据

### 物业部分

本项目可出售商业面积 12653.67 m<sup>2</sup>、机动车位 1085 辆。

序号	地块名称	可出售商业面积（m <sup>2</sup> ）	可出售车位（个）
1	焦溪河片区	4183.67	359
2	城普新区二期	3400.83	292
3	城普新区三期	2656.50	228
4	五路口农贸市场片区	487.67	42
5	老粮食车队片区	1925.00	165
合计		12653.67	1085

本项目位于开江县规划区，本项目配套住宅、商业、车位售价通过市场比较法预估。

通过市场调查分析，目前项目周边可参考商业出售均价约为 10000 元/m<sup>2</sup>，机动车位出售均价约为 80000 元/辆。本项目预计销售收入 21333.67 万元。

名称	可销售商业（m <sup>2</sup> ）	可销售车位（个）	合计（万元）
数量	12653.67	1085	
单价（元）	10000	80000	
小计（万元）	12653.67	8680	21333.67

本项目计算期内棚户区改造新建安置房的商业以及停车位出售产生的收入，详见下表：

序号	项目	计算期								合计	
					2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年		2028 年
1	可销售商业（m²）				2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,000.00	2,000.00	1,153.67	12653.67
1.1	销售单价（元）				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
1.2	销售收入（万元）				2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,000.00	2,000.00	1,153.67	12,653.67
2	车位个数（个）				200	200	200	165	165	155	1085
2.1	销售单价（元）				80000	80000	80000	80000	80000	80000	
2.2	销售收入（万元）				1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,320.00	1,320.00	1,240.00	8,680.00
3	合计				4,100.00	4,100.00	4,100.00	3,320.00	3,320.00	2,393.67	21,333.67

### 土地出让部分

通过土地整理，将原本分散的居民点统一安置，整理出的土地可以获得土地出让收入。通过整理得到土地面积为 1073.76 亩，棚户区改造占地面积为 75 亩，市政道路及设施占地面积 160.76 亩，可拍卖土地面积为 838 亩。拍卖收入可参考周边土地近三年楼面拍卖成交价。

开江县 2017 年-2019 年土地出让情况表

序号	地块	位置	出让方式	用途	受让人	成交价	单价万元/亩	出让
1	KJCB2019-10	东大街道	拍卖	商住	开江县金山投资经营有限责任公司	6050.85	233.8	2019 年
2	开江县原植物油厂南侧地块	开江县原植物油厂南侧	拍卖	商住	开江县金山投资经营有限责任公司	6974.34	208	2019 年
3	KJCB2019-04	城北变电站	拍卖	商住	四川豪邦实业有限公司	1613.83	205.32	2019 年
4	开江县城普新区二期地块	城普新区范围内（金山大道北侧，湿地公园西侧）	拍卖	商住	达州市侨兴房地产开发有限公司	16562.73	201.81	2019 年
5	普安镇九石坎新区 3-1 号地块	九石坎新区	拍卖	商住	开江县房地产综合开发公司	845.69	211.28	2019 年
6	KJCB2018-08	开江县永发肉食品厂至涂家院子棚户区	拍卖	商住	四川康力房地产开发公司	8114.84	283.5	2018 年
7	普安镇九石坎新区 2-1 号	九石坎新区	拍卖	商住	达州荣祥房地产开发有限公司	538.79	204.86	2018 年
8	KJCB2018-07	开江县城普新区一期地块	拍卖	商住	达州市侨兴房产开发有限公司	21358.45	238	2018 年
9	普安镇九石坎新区	普安镇	拍卖	商住	四川乾丰房地产开发有限责任公司	820.855	207.03	2018 年
10	城普新区第一批地块	城普新区	拍卖	商住	四川城普经营集团公司	23310	223.25	2017 年
11	KJCB2017-05	开江县批发零售用地	拍卖	商住	开江鸿达置业有限责任公司	1950	216.8	2017 年



序号	地块	位置	出让方式	用途	受让人	成交价	单价万元/亩	出让
12	KJCB2017-07	开江县批发零售用地	拍卖	商住	开江佰农惠房地产开发有限公司	1225	211.36	2017年

根据近3年开江县本级土地出让公布结果，本项目商业用地售价暂采用200万元/亩测算。本项目涉及土地出售约838亩，根据修建性详规，项目为商住综合用地，容积率为3.0，土地出让收入167600.00万元。

项目	计算期									合计	
					2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年		2028 年
商业用地 (亩)					140	140	140	140	140	138	838
土地收入 (万元)					28000	28000	28000	28000	28000	27600	167600

## (二) 项目成本分析

本项目总投资110600.00万元，其中工程费用77615.65万元、工程建设其它费用4841.71万元、房屋征收拆迁补偿费及过渡安置费12469.23万元、基本预备费8245.74万元、建设期债券利息7339.20万元、债券发行费用88.48万元。

### 1、项目总成本预测论证依据

安置房物业运营成本主要依据：《中华人民共和国物业管理条例》。

周边连接道路及附属设施运营成本主要依据：《城市道路养护技术规范》。

### 2、项目总成本预测结果

总成本费用合计=运营成本+财务费用+折旧摊销费

=25600.41+24774.40+53940.54

=104315.35（万元）

### 3、项目总成本预测说明及项目总成本预测具体过程

项目总成本包括运营成本、财务费用、折旧摊销费。其中：

#### 1) 运营成本分析预测

本项目需要对安置房、周边连接道路及附属设施进行维护。运营内容包括：

安置房小区墙面（包括：房屋外墙、楼梯楼道公共区域内墙）检修维修；安置房小区公共设施设备（包括：电梯、供排水管网、配电、日常照明、应急照明、防雷接地、消防等）运营维护；安置房小区楼梯、楼道、电梯日常保洁；安置房小区垃圾日常清运；安置房小区地下车库（包括：机动车库、非机动车库）运营

管理；安置房小区室外管线（包括：给排水、电力、燃气、通讯管线）检修维修；安置房小区大门、围墙、小区安防系统维护；安置房小区绿化（包括：草坪、花卉、苗木）日常养护；安置房小区道路、广场、公共座椅、路灯设施检修维修。

道路主体部分养护维护；照明设施检修维修；交通标志标识检修维修；综合管线设施检修维修；景观绿化工程养护维护。

根据以上运营内容，本项目运营成本预测分析如下：

物业管理运营成本包括：直接人工费（包括物业管理企业中直接从事物业管理活动的人员的工资、奖金及职工福利费等）；直接材料费（包括物业管理企业在物业管理活动中直接消耗掉的各种材料、辅助材料、燃料和动力、构配件、零件、低值易耗品、包装物等的费用）；间接费用（包括物业管理单位管理人员的工资、奖金及职工福利费、修理费、水电费、办公费、差旅费、租赁费、保安费、绿化维护费、保洁费等）。

周边连接道路及配套设施运营成本包括：道路主体部分养护维护费；照明设施检修维修费；交通标志标识检修维修费；综合管线设施检修维修费；景观绿化工程养护维护费。

#### （1）运营成本预测：安置房物业运营成本

安置房物业运营成本按照运营收入反向预测成本，成本占运营收入的 80%，剩余 20% 作为毛利润计算。具体为：安置房物业运营成本中的直接人工费按照运营收入的 20% 计提。安置房物业运营成本中的直接材料费按照运营收入的 25% 计提。安置房物业运营成本中的间接费用按照运营收入的 35% 计提。其中：间接费用的管理员工资及福利按照运营收入的 5% 计提；修理费按照运营收入的 5% 计提；水电费按照运营收入的 3% 计提；办公费按照运营收入的 2% 计提。差旅费按照运营收入的 2% 计提；租赁费按照运营收入的 3% 计提；安保费按照运营收入的 10% 计提；绿化维护费按照运营收入的 2% 计提；保洁费按照运营收入的 3% 计提。

以上预测：

各年安置房物业运营成本合计

= 各年{直接人工费+直接材料费+间接费用（管理员工资及福利+修理费+水电费+办公费+差旅费+租赁费+保安费+绿化维护费+保洁费）}

## （2）运营成本预测：周边连接道路及附属设施运营成本

周边连接道路及附属设施运营成本按照道路及附属设施建安工程费比例进行计提。具体为：

道路主体部分养护维护费按照道路及附属设施建安工程费的 5% 计提；交通标识及照明设施检修维修费按照道路及附属设施建安工程费的 5% 计提；综合管线设施检修维修费按照道路及附属设施建安工程费的 3% 计提；景观绿化工程养护维护费按照道路及附属设施建安工程费的 3% 计提。（周边连接道路及附属设施运营成本具体预测见项目总成本费用预测表。）

## 2）财务费用预测

项目建设期债券利息纳入调整总投资，不纳入财务费用科目，财务费用科目所列的债券利息以发债年次年年开始计算到债券存续期末。债券期限 7 年，债券利率设定为 4%，每年付息到期还本的原则，计算本项目财务费用。

## 3）折旧摊销费

由于本项目主要投资为安置房，故在对项目进行折旧摊销计算时，按照建筑安装工程费用、设备采购费用作为固定资产折旧处理，按照 20 年进行折旧，考虑 10% 的残值。剩余投资按照 6 年全部摊销完毕计算。具体预测见下表项目总成本预测表。

总成本费用估算表（单位 万元）

序号	项目名称	合计债券存续期	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
一	运营成本	25600.41				4573.00	4622.13	4673.20	4102.08	4157.03	3472.99
1	安置房物业运营成本	17066.94				3280.00	3280.00	3280.00	2656.00	2656.00	1914.94
1.1	直接人工费	4266.73				820.00	820.00	820.00	664.00	664.00	478.73
1.2	直接材料费	5333.42				1025.00	1025.00	1025.00	830.00	830.00	598.42
1.3	间接费用（含管理人员工资及福利、办公费、保洁费等）	7466.78				1435.00	1435.00	1435.00	1162.00	1162.00	837.78
2	周边连接道路及附属设施运营成本	8533.48				1293.00	1342.13	1393.20	1446.08	1501.03	1558.05
2.1	道路主体部分养护维护费	1088.95				165.00	171.25	177.80	184.55	191.55	198.80
2.2	标志标识及照明设施检修维修费	544.48				82.50	85.63	88.90	92.28	95.78	99.40
2.3	综合管线设施检修维修费	4524.15				685.50	711.55	738.60	766.65	795.80	826.05
2.4	景观绿化工程养护维护费	2375.90				360.00	373.70	387.90	402.60	417.90	433.80
二	财务费用（债券利息）	24774.40	1200.00	2600.00	3539.20	3539.20	3539.20	3539.20	3539.20	2339.20	939.20
三	折旧摊销费	53940.54				8990.09	8990.09	8990.09	8990.09	8990.09	8990.09
1	折旧（固定资产）	20956.20				3492.70	3492.70	3492.70	3492.70	3492.70	3492.70
2	摊销	32984.34				5497.39	5497.39	5497.39	5497.39	5497.39	5497.39
四	总成本费用合计	104315.35	1200.00	2600.00	3539.20	17102.29	17151.42	17202.49	16631.37	15486.32	13402.28

### （三）项目损益

项目存续期内，能够实现收入 188,933.67 万元，净利润 90,655.86 万元，损益情况如下。

序号	项目	计算期								合计
				2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
1	总收入			32,100.00	32,100.00	32,100.00	31,320.00	31,320.00	29,993.67	188,933.67
2	折旧摊销费			8,990.09	8,990.09	8,990.09	8,990.09	8,990.09	8,990.09	53,940.54
3	财务费用			3,539.20	3,539.20	3,539.20	3,539.20	2,339.20	939.20	17,435.20
4	运营成本			4573	4622.13	4673.2	4102.08	4157.03	3472.99	25,600.43
5	税金及附加			257.93	257.93	257.93	193.45	193.45	140.94	1,301.64
6	利润总额			14,739.78	14,690.65	14,639.58	14,495.18	15,640.23	16,450.45	90,655.86
7	应纳税所得额									0
8	所得税									0
9	净利润			14,739.78	14,690.65	14,639.58	14,495.18	15,640.23	16,450.45	90,655.86
10	可供分配利润			14,739.78	14,690.65	14,639.58	14,495.18	15,640.23	16,450.45	90,655.86
11	未分配利润			14,739.78	14,690.65	14,639.58	14,495.18	15,640.23	16,450.45	90,655.86
12	息税前利润			14,997.71	14,948.58	14,897.51	14,688.63	15,833.68	16,591.39	91,957.50
13	息税折旧摊销前利润			27,269.07	27,219.94	27,168.87	27,024.47	26,969.52	26,379.74	162,031.60

### （四）资金测算平衡情况

#### 1、还本付息情况

本项目计划 2020 年发行 30000 万元，2021 年发行 35000 万元，2022 年发行 23480 万元。债券发行期限 7 年，还款方式为每年付清当期利息，到期一次性还本。债券利率 4%，利率以最终融资利率为准。

还本付息表（单位万元）

序号	项目	利率	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一	借款												
1	年初债券余额				30000	65000	88480	88480	88480	88480	58480	23480	-
2	本期发行债券			30000	35000	23480							88480
3	本期应计利息	4%		1200.0	2600.0	3539.2	3539.2	3539.2	3539.2	3539.2	2339.2	939.2	24774.4
4	本期末偿还本金									30000	35000	23480	88480.0
5	本期末支付利息			1200.0	2600.0	3539.2	3539.2	3539.2	3539.2	3539.2	2339.2	939.2	24774.4
6	期末本金			30000	35000	88480	88480	88480	88480	88480	58480	23480	
二	期末还款本息			1200.0	2600.0	3539.2	3539.2	3539.2	3539.2	33539.2	37339.2	24419.2	113254.4
1	期末偿还本金合计			-	-	-	-	-	-	30000	35000	23480	88480
2	期末支付利息合计			1200.0	2600.0	3539.2	3539.2	3539.2	3539.2	3539.2	2339.2	939.2	24774.4

## 2、融资平衡情况

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠项目出让收入和专项收入，项目在发债期限内累计盈余资金为 56,116.39 万元，具有较强的资金平衡能力。项目专项债券项目的年度本息保障倍数（收益覆盖倍数）为 1.53，项目分年度融资平衡情况（现金流量情况）详见下表：

融资平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	经营活动净现金流量	162,031.60	-	-	-	-	27,269.07	27,219.94	27,168.86	27,024.47	26,969.52	26,379.74
1.1	现金流入	188,933.67	-	-			32,100.00	32,100.00	32,100.00	31,320.00	31,320.00	29,993.67
1.1.1	商业收入	21,333.67					4,100.00	4,100.00	4,100.00	3,320.00	3,320.00	2,393.67
1.1.2	补贴收入	-										
1.1.3	增值税销项税额	-										
1.1.4	土地出让收入	167,600.00					28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	27,600.00
1.2	现金流出	26,902.08	-	-	-	-	4,830.93	4,880.06	4,931.14	4,295.53	4,350.48	3,613.93
1.2.1	运营成本	25,600.43					4573	4622.13	4673.2	4102.08	4157.03	3472.99
1.2.2	税金及附加	1,301.64					257.93	257.93	257.93	193.45	193.45	140.94
1.2.3	其他流出	-										
2	投资活动净现金流量	-110,600	-9,841.71	-35,000.00	-40,000.00	-25,758.29	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-										
2.2	现金流出	-110,600	-9,841.71	-35,000.00	-40,000.00	-25,758.29						
2.2.1	建设投资	-110,600	-9,841.71	-35,000.00	-40,000.00	-25,758.29						
2.2.2	维持运营投资	-										
2.2.3	流动资金	-										

序号	项目	合计	计算期									
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
2.2.4	其他流出	-										
3	筹资活动净现金流量	4,684.80	9,841.71	35,000.00	40,000.00	25,758.29	-3,539.20	-3,539.20	-3,539.20	-33,539.20	-37,339.20	-24,419.20
3.1	现金流入	110,600.00	9,841.71	35,000.00	40,000.00	25,758.29	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	110,600.00	9,841.71	35,000.00	40,000.00	25,758.29						
3.1.2	建设投资借款	-										
3.1.3	流动资金借款	-										
3.1.4	债券	88,480.00		30,000.00	35,000.00	23,480.00						
3.1.5	短期借款	-										
3.1.6	其他流入	-										
3.2	现金流出	105,915.20	-	-	-	-	3,539.20	3,539.20	3,539.20	33,539.20	37,339.20	24,419.20
3.2.1	债券利息支付	17,435.20					3,539.20	3,539.20	3,539.20	3,539.20	2,339.20	939.20
3.2.2	偿还债务本金	88,480.00								30,000.00	35,000.00	23,480.00
4	净现金流量	56,116.39	-	-	-	-	23,729.87	23,680.74	23,629.66	-6,514.73	-10,369.68	1,960.54
5	累计净现金流量			-	-	-	23,729.87	47,410.60	71,040.26	64,525.53	54,155.85	56,116.39

#### 四、评估结论

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，保证开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建设项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建设项目专项债券还本付息要求。

#### 五、其他说明

本报告是基于“开江县 2020 年中心城区（城中村）棚户区改造（三期）建设项目融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）  
四川分所



二〇一九年十月十日

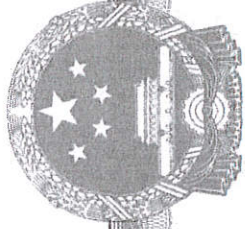
中国注册会计师  
(项目合伙人)



中国注册会计师







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510100091296387C



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 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 万学军

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、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上经营范围凭相关审批文件经营）。

成立日期 2014年2月14日

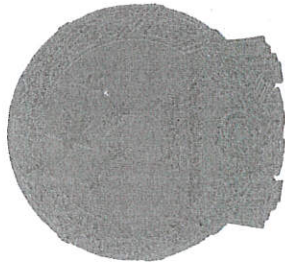
营业期限 2014年2月14日至永久

营业场所 成都高新区天府大道北段1480号7栋4层1号



登记机关





# 会计师事务所分所 执业证书

名 称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

负责人：万学军  
经营场所：成都高新区天府大道北段1480号7栋4层1号

分所执业证书编号：

川财审批（2014）002号

批准执业文号：

2014年01月27日

批准执业日期：



110001625101

证书序号：5002987

## 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》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、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、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：

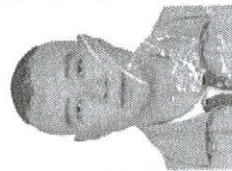


2014年12月26日

中华人民共和国财政部制



姓名 万学军  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1989-01-27  
Date of birth  
工作单位 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所  
Working unit  
身份证号 510102680127847  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001830065  
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: 2018 年 08 月 11 日  
Date of Issuance /y /m /d

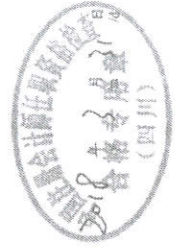




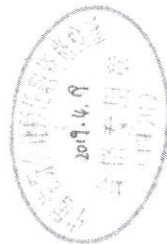


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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 王勇杰  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1989-06-08  
Date of birth  
工作单位 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所  
Working unit  
身份证号码 511381198906083677  
Identity card No.



证书编号: 110100324002  
No. of Certificate  
批准注册协会: 四川新注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2017 年 07 月 27 日  
Date of Issuance

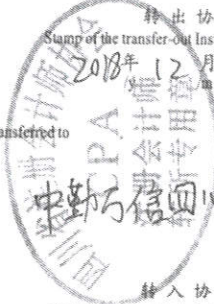
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

华普天健四川会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018年12月17日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018年12月17日

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



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

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  
年 月 日