



中立鸿集团
Zhonglihong Group

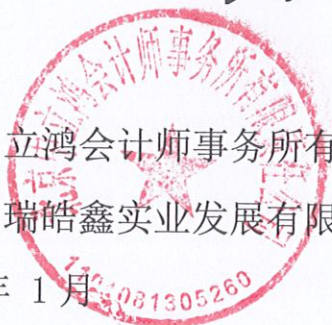
平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项债券
中立鸿[2020]会专 49 号

财
务
评
价
报
告

编制单位：北京中立鸿会计师事务所有限责任公司

实施单位：四川国瑞皓鑫实业发展有限公司

编制时间：2021 年 1 月



**平昌县信合老旧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
财务评价报告**

中立鸿[2020]会专 49 号

四川国瑞皓鑫实业发展有限公司：

我公司接受贵单位的委托，对平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目专项债券（以下称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评估报告。

我们的审核依据是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则 3111 号—预测性财务信息的审核》相关规定执行。相关单位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。

编制财务评估报告的目的是为了评价平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况。由于在编制评估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，而这些事项和行动在未来未必发生。因此我们提醒财务评估报告的使用者注意，该报告仅用于评价平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况，不得作为其他用途。

即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果可能与预测性财务信息存在较大的差异。

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。

经专家审核，我们认为，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，本次评估的平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目专项债券项

目，预测净收益基本能够保障偿还融资本金、利息和相关费用，实现项目收益和融资自求平衡。

一、 总体评估结果

1.1 项目概况

项目名称：平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目

项目主管单位：平昌县住房和城乡建设局

实施单位：四川国瑞皓鑫实业发展有限公司

建设内容及规模：

建设内容：对堰池湾、公园巷、四发、信合 4 个老旧小区进行改造，改造总户数 1281 户，改造面积 15.3 万平方米。项目实施点位包括堰池湾、公园巷、四发、信合 4 个老旧小区。建设内容包括小区内道路、公共交通、通信、供排水、供电、供气、绿化、照明等基础设施更新改造，小区内配套养老抚幼、无障碍设施、便民市场等服务设施的建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，停车场（含充电桩）及污水垃圾处理设施的改造，小区安防系统等其他配套设施。

建设规模：小区内道路铺装 22300 平方米，给水管网 11700 米、雨水管网 9500 米、强弱电网改造 7700 米、天然气管网 3450 米；维修路灯 260 盏、无障碍通道 4900 平方米、改建日间照料中心及便民服务中心 4650 平方米、健身休闲场所 3300 平方米、维修围墙 7000 平方米、建设停车场 4 处合计 33500 平方米（停车位 1070 个、快速充电桩 32 个）、绿化 6600 平方米，扩容改建化粪池 600 立方米、垃圾分类收集亭、小区安防系统等其他附属基础设施。

1.2 项目应付本息情况

该项目计划 2021 年申请专项债券金额 5,800.00 万元，期限 10 年，假设融

资利率均为 4.00%。专项债券利息按年支付，到期偿还本金并支付最后一次利息。债券存续期应偿还利息总额 2,320.00 万元。自申请使用资金开始计算之日起 10 年存续期内应还本付息情况如表 1：

表 1 专项债券还本付息表

单位：万元

专项债券还本付息表													
序号	项目	利率	发行期										合计
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
	债券融资												
1	期初借款余额		5800.00	5800.00	5800.00	5800.00	5800.00	5800.00	5800.00	5800.00	5800.00	5800.00	/
2	本期发行债券		5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5800.00
3	本期应计利息	4.00%	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	2320.00
4	本期未偿还本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5800.00	5800.00
5	本期未偿还利息		232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	2320.00
6	期末还款本息		232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	6032.00	8120.00
7	期末偿还本金合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5800.00	5800.00
8	期末偿还利息合计		232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	2320.00

1.3 产生的项目收入

本项目收入包括 4 个部分：停车场收入、充电桩收入、物业费收入、广告位租赁收入。假设本期债券募集资金投资项目 2022 年开始取得收益，债券存续期内，预测项目总收入 15,701.37 万元，其中，停车场收入 6,863.58 万元，充电桩收入 4,069.44 万元，物业费收入 1,480.42 万元，广告位租赁收入 3,287.93 万元。

1.4 项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

根据测算结果，项目运营期需偿还专项债券本息共 8,120.00 万元（包括本金 5,800.00 万元，债券利息 2,320.00 万元）的运营净收益为 11,036.70 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.24 倍。

1.5 评价结果

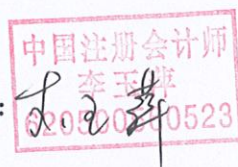
综上所述，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目专项债券项目可实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明

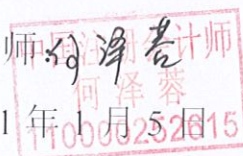
北京中立鸿会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 1 月 5 日

项目收益及现金流入预测说明

1.1 项目收益及现金净流入预测编制基础

本项目的收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）是在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

1.2 项目收益及现金流入预测假设

预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

预测期内国家税收政策不发生重大变化；

预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

项目能够如期完工并交付使用；

预测的收入能够实现，经营成本能控制在预计范围内；

本项目产生的收入在扣除必须的日常运营支出后全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息。如果在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，则由同级财政提供补贴或政府基金预算收入统筹安排解决；

该项目实施主体假设项目不产生机会成本；忽略税收政策的变化对项目现金流的影响；

无其他人为不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

1.3 项目收益及现金流入预测编制说明

1.3.1 项目基本情况

1、主要建设内容和规模

建设内容：对堰池湾、公园巷、四发、信合 4 个老旧小区进行改造，改造总户数 1281 户，改造面积 15.3 万平方米。项目实施点位包括堰池湾、公园巷、四发、信合 4 个老旧小区。建设内容包括小区内道路、公共交通、通信、供排水、供电、供气、绿化、照明等基础设施更新改造，小区内配套养老抚幼、无障碍设施、便民市场等服务设施的建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，停车场（含充电桩）及污水垃圾处理设施的改造，小区安防系统等其他配套设施。

建设规模：小区内道路铺装 22300 平方米，给水管网 11700 米、雨水管网 9500 米、强弱电网改造 7700 米、天然气管网 3450 米；维修路灯 260 盏、无障碍通道 4900 平方米、改建日间照料中心及便民服务中心 4650 平方米、健身休闲场所 3300 平方米、维修围墙 7000 平方米、建设停车场 4 处合计 33500 平方米（停车位 1070 个、快速充电桩 32 个）、绿化 6600 平方米，扩容改建化粪池 600 立方米、垃圾分类收集亭、小区安防系统等其他附属基础设施。

2、项目总投资

本项目总投资 11,629.89 万元，其中：工程费用 9,422.32 万元，工程建设其他费用 787.34 万元，工程预备费 1,038.06 万元，建设期利息 382.17 万元。

3、项目资金来源

本项目总投资 11,629.89 万元，其中：项目资本金 5,829.89 万元，（由平昌县财政预算安排，占总投资 50.1%），拟发行专项债券 5,800 万元，占总投资的 49.9%。计划 2021 年发行 5,800.00 万元，发行期为 10 年，项目建设过程中，按照项目实施进度保证项目建设资本金及时足额到位。

4、项目建设工期

本项目计划工期 9 个月，开工日期为 2021 年 4 月，2022 年 1 月竣工验收，交付使用。

5、测算依据

为科学合理预测本项目未来的现金流量，我单位通过调研类似项目经营情况，基于合理性原则，本次评估结合地区同类型项目收费情况作为项目经营收入价格估算参考。

1.3.2 项目收益及现金净流入预测

1、项目收益来源和基本假设

(1) 项目收益来源

根据本项目可行性研究报告及项目实施方案，本项目的预期经营收入包括4个部分：停车场收入、充电桩收入、物业费收入、广告位租赁收入。债券发行期10年，项目运营9年，总收入合计为：15,701.37万元。

(2) 基本假设

①停车场收入

项目建设完工后共有4处停车场共33500平方米，建设停车位1070个。可供周边居民日常停车使用，本项目停车以小型汽车为主，参照平昌发改[2015]94号文收费标准：小车每车每小时2元（不足一小时按一小时计）收费时间为每天早上6点至晚上22点。则每天每车位最高可收32元停车费，本项目预计每天每车位保守收费20元，价格每年上涨3%，车位使用率2022年为70%、2023年80%、2024年90%为止，运营期收入共计：6,863.58万元。

②充电桩收入

本项目建设完工后共有4处快速充电桩共计32个，根据网上资料显示平均每辆新能源汽车充满电时间约为2-3小时，每次充满电平均需用电60-80度，价格按1.5元/度计算，平均每辆车充满电最低约为90元。保守预计每个车位平均每天能为5辆新能源汽车充电，充电桩使用率2022年为70%、2023年80%、2024年90%为止，运营期收入共计：4,069.44万元。

③物业费收入

本项目涉及对堰池湾、公园巷、四发、信合4个老旧小区进行改造，改造

总户数 1281 户，改造面积 15.3 万平方米，物业费根据平昌发改〔2019〕37 号按照二级住宅无电梯标准，按每月 0.8 元/平方米收取，价格每年上涨 3%，运营期收入共计：1,480.42 万元。

④广告位租赁收入

本项目建成后有路灯 260 盏可供设置广告位进行租赁，预计可设置 260 个广告位，保守预计每个广告位月租金为 1,200.00 元，价格每年上涨 3%，出租率 2022 年为 70%、2023 年 80%、2024 年 90%为止，运营期收入共计：3,287.93 万元。项目收入预测明细详见表 2：

表 2 债券存续期内总收入预测明细表

单位：万元

序号	项目	运营期									合计
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一	停车场收入	501.83	643.63	745.87	768.37	791.57	815.47	840.07	865.38	891.39	6863.58
1	停车位（个）	1070	1070	1070	1070	1070	1070	1070	1070	1070	/
2	价格（日/元/车位）	20	20.6	21.22	21.86	22.52	23.2	23.9	24.62	25.36	/
3	使用率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	/
二	充电桩收入	337.68	420.48	473.04	473.04	473.04	473.04	473.04	473.04	473.04	4069.44
1	充电桩数（个）	32	32	32	32	32	32	32	32	32	/
2	价格（次/元/辆）	90	90	90	90	90	90	90	90	90	/
3	充电桩使用率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	/
三	物业费	134.64	150.55	154.22	159.73	165.24	170.75	176.26	181.76	187.27	1480.42
1	面积（m²）	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000	153000	/
2	价格（月/元/m²）	0.8	0.82	0.84	0.87	0.9	0.93	0.96	0.99	1.02	/
四	广告位租赁收入	240.24	308.51	357.48	368.20	379.25	390.63	402.35	414.42	426.85	3287.93
1	广告位（个）	260	260	260	260	260	260	260	260	260	/
2	价格（月/元/个）	1200	1236	1273.08	1311.27	1350.61	1391.13	1432.86	1475.85	1520.13	/
3	出租率	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	/
收入合计（含税）		1214.39	1523.17	1730.61	1769.34	1809.1	1849.89	1891.72	1934.6	1978.55	15701.37
收入合计（不含税）		1114.12	1397.4	1587.72	1623.25	1659.72	1697.15	1735.52	1774.86	1815.18	14404.92

2、项目运营成本和基本假设

债券存续期，本项目总成本费用分为经营成本和其他成本，经营成本包括燃料动力费、充电桩电费成本、项目其他经营费用、人员工资及福利费、基础设施维护费用，其他成本包括固定资产折旧、财务费用，经测算本项目运营9年，总成本合计为9,561.02万元，其中：经营成本4,158.5万元，其他成本5,402.52万元。

根据目前运营情况，各项成本及假设估计如下：

（1）经营成本

①燃料及动力费

本项目燃料及动力费按年收入的3%计算，运营期燃料及动力费共计：471.05万元。

②充电桩电费成本

充电桩成本主要为电费成本，按照充电桩收入的30%计算，运营期共计1,220.81万元。

③项目其他经营费用

包括管理费用、营业费用、销售费用等，根据目前市场情况，以保守谨慎原则，按年经营收入的5%计算，运营期成本为785.08万元。

④人员工资及福利费

按核心管理人员5人，人均年工资8万元，技术人员8人，人均年工资6万，普通员工10人，人均年工资3.5万，福利费按工资总额15%估算。人员工资及福利费每年增长2%，运营期成本为1,367.54万元。

⑤基础设施维护费用

基础设施维护费按照年收入的2%计算，运营期共计314.02万元。

（2）折旧摊销费

本项目总投资按照折旧年限 30 年，净残值率 5% 测算，每年折旧费用 368.28 万元。债券存续期内折旧摊销总额为 3,314.52 万元，计算明细如表 3 所示。

（3）财务费用

财务费用包含资本化利息和费用化利息，因资本化利息已计入折旧及摊销，此处财务费用仅包含费用化利息，总计 2,088.00 万元。

债券存续期内项目总成本费用详见表 3。

表 3 债券存续期内总成本预测表

序号	项目	运营期									合计
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一	经营成本(含税)	352.45	422.78	462.16	468.83	475.8	482.93	490.26	497.78	505.51	4158.5
二	经营成本（不含税）	323.35	387.87	424	430.12	436.51	443.06	449.78	456.68	463.77	3815.14
（一）	燃料及动力费	36.43	45.7	51.92	53.08	54.27	55.5	56.75	58.04	59.36	471.05
（二）	充电桩成本	101.3	126.14	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	141.91	1220.81
（三）	项目其他经营费用	60.72	76.16	86.53	88.47	90.46	92.49	94.59	96.73	98.93	785.08
（四）	人员工资及福利费	129.71	144.32	147.19	149.98	152.98	156.03	159.18	162.41	165.74	1367.54
1	管理人员	42.17	46.9	47.85	48.8	49.8	50.75	51.8	52.85	53.9	444.82
1.1	人数	5	5	5	5	5	5	5	5	5	/
1.2	工资（万元/年）	8	8.16	8.32	8.49	8.66	8.83	9.01	9.19	9.37	/
1.3	福利	1.2	1.22	1.25	1.27	1.3	1.32	1.35	1.38	1.41	/
2	技术人员	50.6	56.32	57.44	58.48	59.68	60.88	62.08	63.36	64.64	533.48
2.1	人数	8	8	8	8	8	8	8	8	8	/
2.2	工资（万元/年）	6	6.12	6.24	6.36	6.49	6.62	6.75	6.89	7.03	/
2.3	福利	0.9	0.92	0.94	0.95	0.97	0.99	1.01	1.03	1.05	/
3	普通员工	36.94	41.1	41.9	42.7	43.5	44.4	45.3	46.2	47.2	389.24
3.1	人数	10	10	10	10	10	10	10	10	10	/
3.2	工资（万元/年）	3.5	3.57	3.64	3.71	3.78	3.86	3.94	4.02	4.1	/
3.3	福利	0.53	0.54	0.55	0.56	0.57	0.58	0.59	0.6	0.62	/
（五）	基础设施维护费	24.29	30.46	34.61	35.39	36.18	37	37.83	38.69	39.57	314.02
三	其他成本	600.28	600.28	600.28	600.28	600.28	600.28	600.28	600.28	600.28	5402.52
（一）	固定资产折旧	368.28	368.28	368.28	368.28	368.28	368.28	368.28	368.28	368.28	3314.52
（二）	财务费用	232	232	232	232	232	232	232	232	232	2088
四	成本合计(含税)	952.73	1023.06	1062.44	1069.11	1076.08	1083.21	1090.54	1098.06	1105.79	9561.02
五	成本合计(不含税)	923.63	988.15	1024.28	1030.4	1036.79	1043.34	1050.06	1056.96	1064.05	9217.66

单位: 万元

3、相关税费和基本假设

(1) 销项税

停车场收入 9%税率, 充电桩收入 13%税率, 物业费收入 6%税率, 广告位租赁收入 9%税率。

(2) 进项税

建安工程费及预备费 9%税率, 设备购置费 13%税率, 工程建设其他费 6%税率, 经营成本 9%税率。

(3) 税金及附加

主要为城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加, 税率分别按 5%、3%、2%计算。

(4) 企业所得税:

税率为 25%。

项目计算评价期内, 根据测算, 本项目应缴增值税及附加为 251.26 万元, 企业所得税为 1,289.10 万元。

测算汇总详见表 4。

表 4 债券存续期税费测算汇总表

单位：万元

序号	项目	运营期									合计
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
1	当期应缴增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220.41	220.41
1.1	增值税进项税额	29.1	34.91	38.16	38.71	39.29	39.87	40.48	41.1	41.74	343.36
1.2	增值税销项税额	100.27	125.77	142.89	146.09	149.38	152.74	156.20	159.74	163.37	1296.45
1.3	待抵进项税	71.17	90.86	104.73	107.38	110.09	112.87	115.72	118.64	-98.78	732.68
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.86	30.86
2.1	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15.43	15.43
2.2	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.02	11.02
2.3	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.41	4.41
3	所得税	47.62	102.31	140.86	148.21	155.73	163.45	171.37	179.48	180.07	1289.10
	合计	47.62	102.31	140.86	148.21	155.73	163.45	171.37	179.48	400.48	1509.51

4、项目运营净收益及现金净流入测算

(1) 项目运营净收益

综合以上项目营业收入、经营成本、各项税费预测结果，假设本项目在运营期内持续稳定的运营，债券存续期内项目总收入 15,701.37 万元，经营成本为：4,158.5 万元（含税价）。可以用来进行资金平衡的项目运营净收益为 10,033.36 万元。

(2) 项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

根据测算结果，项目运营期可用于偿还债券本息共 8,120.00 万元（包括本金 5,800.00 万元，债券利息 2,320.00 万元）的运营净收益为 10,033.36 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.24 倍。

基于财政部对地方政府申请专项债的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目可以以相比银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利推进。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求。

(3) 资金平衡测算表

待本项目 5,800.00 万元专项债券在分年度到期并偿还全部本息后，将仍有 1,913.36 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。本项目债券本息偿还能力和自身平衡能力主要依靠停车场收入、充电桩收入、物业费收入、广告位租赁收入，项目具有较强的资金平衡能力。项目分年度融资平衡情况（现金流量情况）详见表 5。

表 5 项目资金平衡测算表

单位: 万元

序号	年份 项目	项目建设期		项目计算期									合计
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年		
1	经营活动净现 金流量	0.00	814.32	998.08	1127.59	1152.30	1177.57	1203.51	1230.10	1257.35	1072.56	10033.36	
1.1	现金流入	0.00	1214.39	1523.17	1730.61	1769.34	1809.10	1849.89	1891.72	1934.60	1978.55	15701.37	
1.1.1	经营收入(含 税)	0.00	1214.39	1523.17	1730.61	1769.34	1809.10	1849.89	1891.72	1934.60	1978.55	15701.37	
1.2	现金流出	0.00	400.07	525.09	603.02	617.04	631.53	646.38	661.63	677.26	905.99	5668.01	
1.2.1	经营成本(含 税)	0.00	352.45	422.78	462.16	468.83	475.80	482.93	490.26	497.78	505.51	4158.50	
1.2.2	税收成本	0.00	47.62	102.31	140.86	148.21	155.73	163.45	171.37	179.48	400.48	1509.51	
2	投资活动净现 金流量	10800.00	829.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11629.89	
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	现金流出	10800.00	829.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11629.89	
2.2.1	工程费用	9236.45	185.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9422.32	
2.2.3	工程其他费用	436.37	350.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	787.34	
2.2.4	预备费	774.42	263.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1038.06	
2.2.5	建设期利息	352.76	29.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	382.17	
3	筹资活动净现 金流量	10568.00	597.89	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	6032.00	3509.89	
3.1	现金流入	10800.00	829.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11629.89	
3.1.1	项目资本金	5000.00	829.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5829.89	
3.1.2	债券融资	5800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5800.00	
3.1.4	其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.2	现金流出	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	6032.00	8120.00	
3.2.1	债券利息支付	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	232.00	2320.00	
3.2.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5800.00	5800.00	
4	净现金流量	232.00	582.32	766.08	895.59	920.30	945.57	971.51	998.10	1025.35	4959.44	1913.36	
5	累计净现金流 量	232.00	350.32	1116.40	2011.99	2932.28	3877.85	4849.36	5847.45	6872.80	1913.36	/	

5、项目收益对本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中，未来收入的变动对本项目影响最为重要。本着客观、公正的原则，对本项目收益向下波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 6 项目本息覆盖倍数的敏感性分析情况

单位：万元/倍

1	波动范围	-10%	-5%	0%	5%	10%
2	运营净收益	9,030.03	9,531.69	10,033.36	10,535.03	11,036.70
3	债券还本付息额 (费用化)	8,120.00	8,120.00	8,120.00	8,120.00	8,120.00
4	债券本息覆盖倍数	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，当运营净收益下降 10%时，债券本息覆盖倍数为 1.11 倍，现金流入也能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

6、项目财务评价结论

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，本次评价的项目，在不考虑资金的时间价值的情况下，预期运营净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

7、相关风险提示

平昌县信合老旧小区配套基础设施建设项目是具有一定收益的公益类项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家政策法规会影响到项目的建设。建设项目资金供给的中断或延误会给项目建设带来一定风险。另外项目投资量较

大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况以及相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

编号: 104333271



营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码 911101087577137154

名称 北京中立鸿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)
住所 北京市海淀区西直门北大街32号院2号楼12层1206
法定代表人 李玉萍
注册资本 300万元
成立日期 2003年12月30日
营业期限 2003年12月30日至 2023年12月29日
经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告;验证企业注册资本(金)、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务、出具有关的报告;基本建设施工预决(结)算审计验证;法律、行政法规规定的其他审计业务;会计业务咨询服务;财务顾问。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018 年 02 月 26 日

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO. 019633

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

二〇一五年七月二十四日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 北京中立鸿会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 李玉萍

办公场所: 北京市海淀区西营门北大街32号院2号楼1206层1206

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 11000290

注册资本(出资额): 300万元

批准设立文号: 京财会[2003]2318号

批准设立日期: 2003-12-19

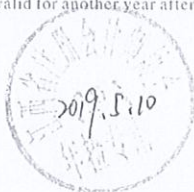


李玉萍
 Full name 李 玉 萍
 Sex 女
 1965-09-29
 Date of birth 1965-09-29
 Working unit 北京中立鸿会计师事务所有限公司
 Working unit 北京中立鸿会计师事务所有限公司
 Identity card No. 6205005605232
 Identity card No. 6205005605232



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.



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: 李玉萍
 证书编号: 620500560523

年 月 日
 / /

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: 620500560423
No. of Certificate

批准注册协会: 江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 07 月 27 日
Date of Issuance

2017年4月18日补发



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

北京中恒会计师事务所
江西分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年6月24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中恒会计师事务所
注册会师办会
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年8月12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

事务所
CPAs

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



北京注册会计师协会
Beijing Institute of Certified Public Accountants

CPA执业会员年检凭证

姓名	李玉萍
会员证书编号	620500560523
最后年检年度	2020
年检状态	通过

北京注册会计师协会

查询时间：2020年08月07日

历年记录

2020	通过
------	----



何泽蓉

姓 Full name

性 Sex

出生 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.

女

1982-12-3

北京中瑞诚联合会计师事务所

510602621203650



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

北京中瑞诚联合会计师事务所
CPAs (何泽蓉)

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年5月8日
y m d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

北京天圆全会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年5月8日
y m d

10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年5月31日
y m d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中立信会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年5月31日
y m d

11

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：何泽霖
证书编号：110000252615

年 月 日
/y /m /d



本证书经检验合格，继续有效一年。
This 2015 certificate is valid for another year after this renewal.



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.



2008 年 3 月 28 日
/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.



2009 年 3 月 31 日
/y /m /d



北京注册会计师协会
Beijing Institute of Certified Public Accountants

CPA执业会员年检凭证

姓名	何泽蓉
会员证书编号	110000252615
最后年检年度	2020
年检状态	通过

北京注册会计师协会

查询时间：2020年07月24日

历年记录

2020	通过
2019	通过
2018	通过