

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二
期收益与融资自求平衡
专项债券财务评价报告

四川国洲会计师事务所有限公司



白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期

收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

我们接受委托，对白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期（以下简称“本项目”或“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价报告。

我们的评价依据是《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》。以及《白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期融资自求平衡专项债券实施方案》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评价，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。

经专项评价，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，本项目预期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。

总体评价过程和结果如下：

一、项目概述

项目建设地址：德阳市旌阳区

建设内容为：新建住宅小区、小区配套设施及其他配套设施等；项目建设规模为：项目总占地面积约 77 亩，总建筑面积约 18.7 万平方米，其中：地上建筑面积约 15.1 万米，地下建筑面积约 3.6 万平方米。

二、估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目总投资 81091.30 万元，其中：建筑工程费用 60234.93 万元，占总投资的 74.28%；工程建设其他费用 11510.50 万元，占总投资的 14.19%；预备费用 4885.87 万元，占总投资的 6.03%；建设期利息 4400.00 万元，占总投资的 5.43%；债券发行费用 60 万元，占总投资的 0.07%。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资额（万元）	占总投资比例(%)
1	工程费用	60,234.93	74.28
2	工程建设其他费用	11,510.50	14.19%
3	预备费用	4,885.87	6.03%
4	建设期利息	4,400.00	5.43%
5	债券发行费用	60.00	0.07%
合计		81,091.30	81,091.30

（二）资金筹资方案

资本金来源：本项目总投资为 81091.3 万元，项目资本金 21091.3 万元，占总投资的 26.01%，由财政预算安排资金。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 60000 万元，占筹措资金总额的 73.99%。

除专项债券外，本项目没有其他融资。

（三）资金使用计划

本项目 2021 年计划投资 36091.3 万元,其中 30000 万元通过发行专项债券融资筹措,6091.3 万元通过资本金筹措。2022 年计划投资 30000 万元,其中 20000 万元通过发行专项债券融资筹措,10000 万元通过资本金筹措。2023 年计划投资 15000 万元,其中 10000 万元通过发行专项债券融资筹措,5000 万元通过资本金筹措。

本项目建设期利息和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（万元）	建 设 期		
			2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	81,091.30	36,091.30	30,000.00	15,000.00
1	建设投资	75,431.30	34,861.30	27,980.00	12,590.00
2	建设期发债利息	5,600.00	1,200.00	2,000.00	2,400.00
3	债券发行费用	60.00	30.00	20.00	10.00

序号	项 目	合计（万元）	建 设 期		
			2021 年	2022 年	2023 年
二	资金筹措	81,091.30	36,091.30	30,000.00	15,000.00
1	发行债券	60,000.00	30,000.00	20,000.00	10,000.00
2	资本金	21,091.30	6,091.30	10,000.00	5,000.00
2.1	用于项目投资	15,431.30	4,861.30	7,980.00	2,590.00
2.2	用于建设期利息	5,600.00	1,200.00	2,000.00	2,400.00
2.3	用于债券发行费用	60.00	30.00	20.00	10.00

（四）专项债券发行计划

本项目债券融资本金 60000 万元，其中 2021 年计划发行债券 30000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 15 年；2022 年计划发行债券 20000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 15 年；2023 年计划发行债券 10000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 15 年；利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

债券利率以最终发行利率为准。

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

（1）项目收入的可行性

根据财政部《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 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

（2）项目收入的分类

项目收入主要包括：①土地出让收入，②机动车位租售收入，③商业租售收入。其中：土地出让收入为政府基金性收入，机动车租售收入和商业租售收入为

其他专项收入。

项目各板块可租售面积或规模明细表

项目		面积	备注
土地出让		439.53 亩	
商业	一层	1511.2 m ²	
	二层	1511.2 m ²	
机动车位	地下	1300 个	

(3) 项目收入预测

①土地出让收入

依据《四川省人民政府关于德阳市 2012 年第 16 批城市建设用地的批复》(川府土[2013]204 号) 文件, 同意将天元镇 29.3021 公顷 (约合 439.53 亩) 土地转为建设用地, 故本次项目腾空土地面积预计为 439.53 亩。结合当前区域同类型土地出让单价大约为 350 万元至 380 万元/亩左右, 根据保守估计项目进入运营期首年土地出让单价也为 330 万元/亩, 现天元镇为天元街道, 属天府旌城开发区范围, 该范围内土地出让价格呈逐年上涨趋势, 因此, 本项目土地出让价格保守预测每 3 年增长率为 3%。

本项目土地出让收入无确定的专项用途, 土地收入预留 10%用于农业农村, 所以按照上述计算的收入 90%用于偿还本次专项债券的本息。

近期德阳土地出让相关案例

	地块位置	土地用途	土地面积 (亩)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交时间
1	市区金沙江路与金山街交汇处东北角	城镇住宅用地	253.33	88665.83	350.00	2020.05
2	市区南山路与千岛湖路交汇处东北角	城镇住宅用地	118.49	45736.33	386.00	2020.03

②机动车位租售收入

本项目建设产权车位 1300 个, 计划全部用于出售, 在项目经营期间内对未出售的部分对外出租。

2023 年只有 6 个月的运营期, 预计对外出售 5%, 2024 年至 2028 年 5 年每年出售 10%, 之后每年出售 5%。旌阳区当地车位再 7-12 万元/个的水平, 结合本项目为棚改项目, 单价应合理优惠, 所以考虑初始售价按照 6 万元/个的出售价格对外出售, 出售价格每三年增长 3%。

相关车位出售的市场案例如下图:

(出售) 上官锦城车位，城西批发市场附近

更新于2020-11-17 25人已浏览



7.5 万元 5769.23元/m²

13m²

建筑面积



车

区 域: 旌阳区-城北新区

地 址: 上官锦城 [地图](#)



李先生

个人

已在58注册1年

已实名认证

(出售) 旌城一品地下二层产权车位

更新于2020-09-16 11人已浏览



12 万元 4000元/m²

30m²

建筑面积



车

区 域: 旌阳区-城北

地 址: 旌城一品 [地图](#)



曾先生

个人

已在58注册8年

已实名认证

对未出售的部分对外出租，2023 年下半年出租率预估为 20%，之后每年增长 10%，最后保持在 90%的出租率；旌阳区车位出租价格大约在 250 元/个/月左右，结合本项目为棚户区改造项目，单价应该合理优惠，因此车位出租单价预估为 150 元/个/月，每三年增长 3%。

相关车位出租的市场案例见下图：

(出租) 翰城国际车位便宜出租

更新于2020-12-07 14人已浏览



250 元/月 0.56元

15m²

建筑面积

区 域: 旌阳区-城北

地 址: 翰城国际-1期



小雨

个人

(出租) 政务中心对面旌城天际地下车位出租

更新于2020-11-20 13人已浏览



260元/月 0.87元/m

10m²

建筑面积

区 域: 旌阳区-城北新区

地 址: 民福旌城天际

赵先生

个人

③商业租售收入。

本项目建设商业建筑 3022.40 平方米，分为 2 层，每层 1511.20 平方米，计划全部用于出售，在项目经营期内对未出售的部分对外出租。

2023 年上半年项目去化 5%，2024 年至 2028 年每年去化 10%，之后每年去化 5%。旌阳区当地沿街商铺价格大约在 1.5 万元至 2 万元/平方米之间，本项目合理预计出售售价为：一层商铺销售单价 1.5 万元/平方米，二层商铺销售单价为 1 万元/平方米，每三年上涨 3%。

相关商铺出售的市场案例见下图：

(出售) 周边配套设施齐全，挨玉泉菜市

商业街店铺 随时可看 临街 上水 下水 更新于2020-11-27 11人已浏览



142万元 1.56万/m²

91m²

建筑面积

楼 盘: 魅力房产

地 址: 旌阳区-城北天山



邱巧

德阳市魅力房地产

营业执照编码

(出售) 三开间门面，森林雨火锅斜对面

临街门面 随时可看 价格可面议 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 外摆区 更新于2020-10-18 52人



249 万元 1.99万/m²

125m²
建筑面积

楼 盘：汤品
地 址：旌阳 (2633432165)

对未出售的部分对外出租，2023 年下半年出租率预估为 30%，之后每年增长 20%，最后保持在 90% 的出租率；旌阳区商铺出租单价一般在 50 元/平方米/月，考虑到项目前期入住率不高，预计一层商铺出租单价为 30 元/平方米/月，二层商铺出租单价为 20 元/平方米/月，每三年增长 3%。

相关车位出租的市场案例见下图：

(转让) 找铺网) 旌湖边峨眉山北路黄河桥头400平米精装火锅店

餐饮美食 临街门面 价格可面议 转让费可面议 临街 可餐饮 上水 下水 更新于2020-12



2 万/月 转

400m²
建筑面积

区 域：旌阳

转让) 找铺网) 工农村峨山路921号120平火锅店转让带天然气卫生间

餐饮美食 商业街店铺 价格可面议 转让费可面议 临街 可餐饮 上水 下水 外摆区 更新于2020-10



6000 元/月 转

120m²
建筑面积

地 址：旌阳区 工农村

结合上述分析，本项目能够用于偿还专项债券本息各类收入合计 150528.14 万元（含税），其中：土地出让收入 137181.05 万元，机动车位租售收入 8980.98 万元，商业租售收入 4366.12 万元。

本项目收入明细详见下表：

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期预测收入明细表

(单位: 万元)

序 号	项目	合计	经营期														
			2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	营业收入	150,528.14	7,141.07	14,310.05	14,329.64	14,771.16	14,763.96	14,751.94	7,652.74	7,647.17	7,631.67	7,844.66	7,828.69	7,812.73	8,030.66	8,014.22	7,997.78
1	土地出让收入（万元）	137,181.05	6,527.02	13,054.04	13,054.04	13,445.66	13,445.66	13,445.66	6,924.52	6,924.52	6,924.52	7,132.25	7,132.25	7,132.25	7,346.22	7,346.22	7,346.22
1.1	出让面积（亩）	439.53	21.98	43.95	43.95	43.95	43.95	43.95	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98
1.2	出让价格（万元）	5,256.04	330.00	330.00	330.00	339.90	339.90	339.90	350.10	350.10	350.10	360.60	360.60	360.60	371.42	371.42	371.42
1.3	价格上涨幅（%）		0.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00
1.4	扣除用于农业农村的比例（%）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	机动车位租赁收入（万元）	8,980.98	412.23	839.67	850.20	881.73	882.94	879.32	493.19	491.95	480.78	483.70	472.19	460.68	462.65	450.80	438.95
2.1	车位销售收入（万元）	8,196.79	390.00	780.00	780.00	803.40	803.40	803.40	413.75	413.75	413.75	426.16	426.16	426.16	438.95	438.95	438.95
2.1.1	销售数量（个）		65.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
2.1.2	销售价格（万元）		6.00	6.00	6.00	6.18	6.18	6.18	6.37	6.37	6.37	6.56	6.56	6.56	6.75	6.75	6.75
2.1.3	价格上涨幅（%）		0.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00
2.2	车位租金收入（万元）	784.19	22.23	59.67	70.20	78.33	79.54	75.92	79.44	78.20	67.03	57.53	46.03	34.52	23.70	11.85	0.00
2.2.1	可出租车位数量（个）		1,235.00	1,105.00	975.00	845.00	715.00	585.00	520.00	455.00	390.00	325.00	260.00	195.00	130.00	65.00	0.00
2.2.2	租金（元/个/月）		150.00	150.00	150.00	154.50	154.50	154.50	159.14	159.14	159.14	163.91	163.91	163.91	168.83	168.83	168.83
2.2.3	出租率（%）		20.00	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2.2.4	价格上涨幅（%）		0.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00
3	商业销售收入（万元）	4,366.12	201.82	416.34	425.40	443.77	435.36	426.96	235.03	230.71	226.38	228.71	224.25	219.79	221.79	217.20	212.61
3.1	一层销售收入（万元）	2,382.11	113.34	226.68	226.68	233.48	233.48	233.48	120.24	120.24	120.24	123.85	123.85	123.85	127.57	127.57	127.57
3.1.1	销售面积（㎡）	1,511.20	75.56	151.12	151.12	151.12	151.12	151.12	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56
3.1.2	销售价格（万元）		1.50	1.50	1.50	1.55	1.55	1.55	1.59	1.59	1.59	1.64	1.64	1.64	1.69	1.69	1.69
3.1.3	价格上涨幅（%）		0.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00
3.2	一层租金收入（万元）	237.56	7.75	23.12	28.56	32.78	27.74	22.69	20.78	18.18	15.58	13.38	10.70	8.03	5.51	2.76	0.00
3.2.1	可租赁面积（㎡）		1,435.64	1,284.52	1,133.40	982.28	831.16	680.04	604.48	528.92	453.36	377.80	302.24	226.68	151.12	75.56	0.00

序 号	项目	合计	经营期														
			2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3.2. 2	租金（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83	32.78	32.78	32.78	33.77	33.77	33.77	
3.2. 3	出租率（%）		30.00	50.00	70.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
3.2. 4	价格涨幅（%）		0.00	0.00	0.00	3.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	
3.3	二层销售收入（万元）	1,512.52	75.56	151.12	151.12	155.65	155.65	80.16	80.16	80.16	82.57	82.57	82.57	85.04	85.04	85.04	
3.3. 1	销售面积（㎡）	1,511.20	75.56	151.12	151.12	151.12	151.12	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56	75.56	
3.3. 2	销售价格（万元）		1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.06	1.06	1.06	1.09	1.09	1.09	1.13	1.13	1.13	
3.3. 3	价格涨幅（%）		0.00	0.00	0.00	3.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	
3.4	二层租金收入（万元）	158.37	5.17	15.41	19.04	21.85	18.49	15.13	13.85	12.12	10.39	8.92	7.13	5.35	3.67	1.84	
3.4. 1	租赁面积（㎡）		1,435.64	1,284.52	1,133.40	982.28	831.16	680.04	604.48	528.92	453.36	377.80	302.24	226.68	151.12	75.56	
3.4. 2	租金（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85	21.85	21.85	22.51	22.51	
3.4. 3	出租率（%）		30.00	50.00	70.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	
3.4. 4	价格涨幅（%）		0.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	0.00	3.00	0.00	

2、项目成本及费用

本项目的运营期成本主要包括：人员工资、能源费用、管理费用、维修维护费用、折旧、财务费用等。

(1) 人员工资：本项目预计招聘员工 50 位，首年人工成本为 270 万元：

项目用工及用工支出计划表

序号	人 员	人 员	数 量 (人)	人 均 年 工 资 (万 元)	年 人 工 成 本 (万 元)
1	高级管理人才	高级管理人才	10	11	110
2	基层人员	基层人员	20	4	80
3	保安人员	保安人员	20	4	80
4	合 计	合 计	50		270

计算期内年递增率取 4%。

- (2) 能源费用：按照营业收入的 3%计取；
- (3) 管理费用：按照营业收入的 5%计取；
- (4) 维修维护费用：按照折旧的 10%计取；
- (5) 折旧：采用直线法，折旧年限 20 年，无残值；
- (6) 利息费用：按照 4%的年利率核算。

项目具体成本明细详见下表：

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期运营期成本表 (单位：万元)

序号	项目	合计	经营期														
			2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	人员工资	5,271.33	135.00	280.80	292.03	303.71	315.86	328.49	341.63	355.30	369.51	384.29	399.66	415.65	432.28	449.57	467.55
2	能源费用	4,515.84	214.23	429.30	429.89	443.13	442.92	442.56	229.58	229.42	228.95	235.34	234.86	234.38	240.92	240.43	239.93
3	管理费用	7,526.41	357.05	715.50	716.48	738.56	738.20	737.60	382.64	382.36	381.58	392.23	391.43	390.64	401.53	400.71	399.89
4	维修维护费用	5,879.13	202.73	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46
5	经营成本	23,192.71	909.01	1,831.06	1,843.86	1,890.86	1,902.43	1,914.10	1,359.31	1,372.53	1,385.50	1,417.32	1,431.41	1,446.13	1,480.19	1,496.16	1,512.83
6	折旧摊销	58,791.27	2,027.29	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57
7	利息支出	31,600.00	1,200.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	1,200.00	400.00
8	总成本费用	113,583.97	4,136.30	8,285.63	8,298.43	8,345.43	8,357.00	8,368.67	7,813.88	7,827.10	7,840.07	7,871.89	7,885.98	7,900.70	7,934.76	6,750.73	5,967.40

3、相关税费

该项目运营期间涉及的主要税费为增值税、所得税、房产税以及附加税等。

- (1) 增值税按营业收入扣除土地出让收入的 9%计取，为保守原则对建设期成本不进行抵扣；
- (2) 房产税按照出租收入的 12%；

- (3) 附加税城市建设税按照 7%计取，教育及教育附加按 5%计取；
- (4) 所得税按 25%计取

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期相关税费预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	经营期														
			2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金及附加	273.90	10.31	24.23	26.78	29.09	28.15	26.59	20.91	20.18	18.17	16.64	14.57	12.49	10.74	8.59	6.46
1.1	城市维护建设税	77.16	3.55	7.26	7.37	7.66	7.62	7.55	4.21	4.18	4.09	4.12	4.03	3.93	3.96	3.86	3.77
1.2	教育及地方教育附加	55.12	2.54	5.19	5.27	5.47	5.44	5.39	3.01	2.98	2.92	2.94	2.88	2.81	2.83	2.76	2.69
1.3	房产税	141.62	4.22	11.78	14.14	15.96	15.09	13.65	13.69	13.02	11.16	9.58	7.66	5.75	3.95	1.97	0.00
2	增值税	1,102.06	50.70	103.71	105.33	109.44	108.85	107.86	60.13	59.67	58.39	58.82	57.50	56.19	56.51	55.16	53.80
3	所得税	8,456.25	735.94	1,474.12	1,474.78	1,571.80	1,567.49	1,562.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69.92
4	合计	9,832.21	796.95	1,602.06	1,606.89	1,710.33	1,704.49	1,696.65	81.04	79.85	76.56	75.46	72.07	68.68	67.25	63.75	130.18

4、项目损益

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期的建设是适应社会经济发展、客观现实、满足人民生活水平提高的要求；此项目能够实现净利润的创造，满足自求平衡的要求，本项目全部可用于偿还专项债券的收入为 149426.08（不含税），扣除总成本费用 58791.27 万元，实现利润总额 35568.21 万元，扣除所得税后实现净利润 27111.96 万元。

项目损益明细详见下表：

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期损益表（单位：万元）

序 号	项 目	合 计	经营期														
			2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业收入（不含税）	149,426.08	7,090.37	14,206.34	14,224.31	14,661.72	14,655.11	14,644.08	7,592.61	7,587.50	7,573.28	7,785.84	7,771.19	7,756.54	7,974.15	7,959.06	7,943.98

序号	项目	合计	经营期														
			2023年 7-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
2	税金及附加	273.90	10.31	24.23	26.78	29.09	28.15	26.59	20.91	20.18	18.17	16.64	14.57	12.49	10.74	8.59	6.46
3	营业成本	23,192.71	909.01	1,831.06	1,843.86	1,890.86	1,902.43	1,914.10	1,359.31	1,372.53	1,385.50	1,417.32	1,431.41	1,446.13	1,480.19	1,496.16	1,512.83
4	财政基本补贴收入	-															
5	利息费用	31,600.00	1,200.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	1,200.00	400.00
6	折旧/摊销	58,791.27	2,027.29	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57	4,054.57
8	利润总额	35,568.21	2,943.76	5,896.48	5,899.11	6,287.20	6,269.96	6,248.82	-242.18	-259.78	-284.96	-102.69	-129.36	-156.65	28.65	1,199.74	1,970.12
9	所得税	8,456.25	735.94	1,474.12	1,474.78	1,571.80	1,567.49	1,562.20	-	-	-	-	-	-	-	-	69.92
10	净利润	27,111.96	2,207.82	4,422.36	4,424.33	4,715.40	4,702.47	4,686.62	-242.18	-259.78	-284.96	-102.69	-129.36	-156.65	28.65	1,199.74	1,900.20

(二) 资金测算平衡情况

1、专项债券本息偿还计划

本项目合计发行地方政府专项 60000.00 万元，2021 年发行 30000.00 万元，2022 年发行 20000.00 万元，2023 年发行 10000.00 万元，发行期限为 15 年，利率按照 4%/年计算。本项目专项债券还本复计划详见下表：

项目专项债券还本付息计划表

单位：万元

序号	年度	当年新增债券	当年支付利息	当年偿还本金	年末债券余额
1	2021 年	30000	1200	-	30000
2	2022 年	20000	2000	-	50000
3	2023 年	10000	2400	-	60000
4	2024 年	-	2400	-	60000
5	2025 年	-	2400	-	60000
6	2026 年	-	2400	-	60000

序号	年度	当年新增债券	当年支付利息	当年偿还本金	年末债券余额
7	2027 年	-	2400	-	60000
8	2028 年	-	2400	-	60000
9	2029 年	-	2400	-	60000
10	2030 年	-	2400	-	60000
11	2031 年	-	2400	-	60000
12	2032 年	-	2400	-	60000
13	2033 年	-	2400	-	60000
14	2034 年	-	2400	-	60000
15	2035 年	-	2400	30000	30000
16	2036 年	-	1200	20000	10000
17	2037 年	-	400	10000	0
合计	—	60000	36000	60000	—

2、资金平衡情况

本项目累计现金流入为 231619.44 万元，累计资金流出为 205716.22 万元，能够实现净现金流 25903.23 万元。项目实现经营性净现金流 117503.23 万元（含扣除 10%计提用于农业农村后的土地出让收入）。本项目收入对债券本息覆盖倍数为 1.64 倍，息前净现金流对债券本息覆盖倍数为 1.28 倍，本项目所产生的息前现金流在偿还全部债券本息后任有 25903.23 万元的资金结余，并且在债券存续期任何一个年度不存在资金缺口。本项目的资金平衡情况具体明细详见下表：

白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）二期资金测算平衡表

(单位: 万元)

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021 年	2022 年	2023 年 1-6 月	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	经营活动 净现金流量	117,503.23				5,435.11	10,876.93	10,878.90	11,169.97	11,157.04	11,141.19	6,212.39	6,194.79	6,169.61	6,351.88	6,325.21	6,297.92	6,483.22	6,454.31	6,354.77
1.1	现金流入	150,528.14				7,141.07	14,310.05	14,329.64	14,771.16	14,763.96	14,751.94	7,652.74	7,647.17	7,631.67	7,844.66	7,828.69	7,812.73	8,030.66	8,014.22	7,997.78
1.1.1	营业收入	150,528.14				7,141.07	14,310.05	14,329.64	14,771.16	14,763.96	14,751.94	7,652.74	7,647.17	7,631.67	7,844.66	7,828.69	7,812.73	8,030.66	8,014.22	7,997.78
1.1.2	补贴收入	-																		
1.1.3	其他流入	-																		
1.2	现金流出	33,024.92				1,705.96	3,433.12	3,450.75	3,601.19	3,606.92	3,610.75	1,440.35	1,452.38	1,462.06	1,492.78	1,503.48	1,514.81	1,547.44	1,559.91	1,643.01
1.2.1	经营成本	23,192.71				909.01	1,831.06	1,843.86	1,890.86	1,902.43	1,914.10	1,359.31	1,372.53	1,385.50	1,417.32	1,431.41	1,446.13	1,480.19	1,496.16	1,512.83
1.2.2	税金及附加	273.90				10.31	24.23	26.78	29.09	28.15	26.59	20.91	20.18	18.17	16.64	14.57	12.49	10.74	8.59	6.46
1.2.3	增值税	1,102.06				50.70	103.71	105.33	109.44	108.85	107.86	60.13	59.67	58.39	58.82	57.50	56.19	56.51	55.16	53.80
1.2.4	所得税	8,456.25				735.94	1,474.12	1,474.78	1,571.80	1,567.49	1,562.20	-	-	-	-	-	-	-	-	69.92
1.2.5	其他流出	-																		
2	投资活动 净现金流量	-76,631.30	-34,861.30	-27,980.00	-13,790.00															
2.1	现金流入	-																		
2.2	现金流出	76,631.30	34,861.30	27,980.00	13,790.00															
2.2.1	建设投资	76,631.30	34,861.30	27,980.00	13,790.00															
2.2.2	维持运营 投资	-																		
2.2.3	流动资金	-																		
2.2.4	其他流出	-																		
3	筹资活动 净现金流量	-14,968.70	34,861.30	27,980.00	13,790.00	-1,200.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-32,400.00	-21,200.00	-10,400.00
3.1	现金流入	81,091.30	36,091.30	30,000.00	15,000.00			-	-	-										
3.1.1	项目资本 金投入	21,091.30	6,091.30	10,000.00	5,000.00															

序号	项目	合计	建设期			运营期														
			2021 年	2022 年	2023 年 1-6 月	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3.1.2	建设投资借款	-																		
3.1.3	流动资金借款	-																		
3.1.4	债券	60,000.00	30,000.00	20,000.00	10,000.00															
3.1.5	短期借款	-																		
3.1.6	其他流入	-																		
3.2	现金流出	96,060.00	1,230.00	2,020.00	1,210.00	1,200.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	32,400.00	21,200.00	10,400.00
3.2.1	债券利息支付	36,000.00	1,200.00	2,000.00	1,200.00	1,200.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	1,200.00	400.00
3.2.2	债券发行费用	60.00	30.00	20.00	10.00			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	偿还债务本金	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00	20,000.00	10,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	-																		
3.2.5	其他流出	-																		
4	净现金流量	25,903.23	-	-	-	4,235.11	8,476.93	8,478.90	8,769.97	8,757.04	8,741.19	3,812.39	3,794.79	3,769.61	3,951.88	3,925.21	3,897.92	-25,916.78	-14,745.69	-4,045.23
5	累计盈余资金		-	-	-	4,235.11	12,712.03	21,190.93	29,960.90	38,717.94	47,459.13	51,271.52	55,066.31	58,835.92	62,787.80	66,713.01	70,610.93	44,694.15	29,948.46	25,903.23

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，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本次总体评价仅供申请地方专项债券之目的使用，随其他申报材料一起上报，不得用作其他任何目的。

四川国洲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：



二〇二〇年十二月十日



营业执照

统一社会信用代码

91510105733392638Q

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。



本复印件仅用于
(20)第 川国 字
有限责任公司(自然人投资或控股)
报告使用

名称 四川国洲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 谢秀兰

注册资本 (人民币) 壹佰万元

成立日期 2000年1月11日

营业期限 2000年1月11日至永久

经营范围 审查企业会计报表，验证企业资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，代理纳税申报，基本建设年度财务决算审计，代理记账，担任企业常年会计顾问，司法会计鉴定，提供相关业务咨询，会计培训，企业投资项目可行性研究业务，税务咨询服务。(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)

登记机关



2019年 06月 28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: 0008064

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: 四川国洲会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 谢秀兰

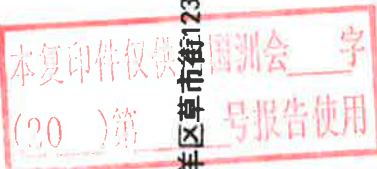
经营场所: 成都市青羊区草市街123号12楼2号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51130247

批准执业文号: 川财注【1999】547号

批准执业日期: 1999年12月30日





姓名: 刘新 性别: 女
 出生日期: 1953-05-28
 工作单位: 四川立信会计师事务所有限公司
 身份证号: 510623530528002
 Identity card No.



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

北京红日德阳所 CPAs

复印件仅供川国洲会 字
 ()第 号报告使用
 同意调入



证书编号: 510501651726
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: 1996 年 08 月 01 日
 Date of Issuance

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川国洲 事务所 CPAs

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



姓名: 王华
Sex: 男
出生日期: 1951-08-05
Date of Birth: 1951-08-05
工作单位: 四川会计师事务所
Working unit: 四川会计师事务所
身份证号码: 512901510805161
Identity card No.:



证书编号: 511302482340
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 8 月 1 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



事务所
CPAs

本复印件仅供川国洲会字
(20)第 号报告使用

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