

绵竹市2023年危旧房棚户区安置房建设项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

川瑞连信专评字[2022]第H12-013号

绵竹市金申投资集团有限公司：

我们接受委托，对绵竹市2023年危旧房棚户区安置房建设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》。绵竹市金申投资集团有限公司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，认为绵竹市2023年危旧房棚户区安置房建设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，通过发行绵竹市2023年危旧房棚户区安置房建设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：



2022年12月08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、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

本项目位于绵竹市,新建安置房及配套设施,总用地面积约165亩,总建筑面积约为300331平方米,共修建安置房约2481套,燃气、强弱电、通讯、监控、供排水及其他小区配套。

2、项目总投资

本项目总投资142035.00万元，其中包括：

(1) 工程费用105698.18万元；

其中主要包含：土石方工程、地上建筑物、地下建筑物、总平工程等工程费用。

(2) 工程建设其他费22639.63万元；

其中主要包含：建设用地使用费、建设单位管理费、勘察费、设计、监理等费用。

(3) 基本预备费2709.19万元；

(4) 建设期发债利息10908.00万元；

债券利率参照“2022年四川省政府专项债券(四十二至五十三期)发行结果公告，其中：30年期3.42%、20年期3.27%、15年期3.21%、10年期2.91%”，本项目依据谨慎性原则按照3.60%计算，发行额度为80000.00万元。建设期债券利息10908.00万元，运营期债券利息32292.00万元，债券利息共计43200.00万元。

(5) 债券发行费用80.00万元。

债券发行费为债券发行金额的0.10%预估，金额为80.00万元。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142035.00万元。资金来源于资本金和发行专项债券。其中：

(1) 资本金62035.00万元，占总投资的43.68%。

(2) 计划发行专项债融资额度80000.00万元，占总投资的56.32%。其中：第一年发行2600.00万元、第二年发行22000.00万元、第三年发行20000.00万元、第四年发行10000.00万元、第五年发行10000.00万元、第六年发行15400.00万元。

4、收入预测评价

本项目收益来源主要为，项目运营收入(其中包含：物管费收入、充电桩收入、停车费收入、广告收入)共计收入31165.41万元，占比11.17%；土地出让收入共计247913.12万元，占比88.83%。

4.1项目运营收入

4.1.1物管费收入

本项目安置房地产建筑面积为24.75万平方米。物管费综合按照1.00元/月/平方米、每五年上浮5%测算。

4.1.2充电桩收入

本项目拟规划新能源充电桩停车位共计496个，根据查询目前最新新能源汽车电量大约在40kwh-100kwh之间。本项目根据谨慎性原则，预测每车平均充电电量为60kwh，充电桩服务费为0.60元/kwh、每五年上浮8%，周转率2.5、每三年上浮0.1，出租率近期50%、远期稳定在85%。

4.1.3停车费收入

本项目拟规划机动车停车位1321个。拟采用出租方式经营管理，根据谨慎性原则综合考虑停车位出租单价按240.00元/月/个，出租率近期60%、远期稳定在85%。

4.1.4广告收入

(1)电梯广告牌收入

本项目电梯广告牌拟布置141个，根据广告公司询价及保守考虑，电梯广告牌租赁价格按照0.60万元/年/个、每三年按5%上涨，出租率近期为60%、此后逐步达到90%。

(2)标牌广告收入

本目标牌广告牌拟布置25个，根据广告公司询价及保守考虑，标牌广告牌租赁价格按照0.60万元/年/个、每三年按5%上涨，出租率近期为60%、此后逐步达到90%。

4.2 土地出让收入

本项目土地出让收入主要为住宅用地出让收入：

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。

本项目预计用于出让的住宅用地616亩（本项目征地面积约为21110平方米（约781.51亩），安置房建设用地约165亩，腾空并开发利用土地616.51亩。拆迁的人数约8684人，户数约2439户），依据谨慎性原则，本项目可用于出让的住宅用地按照260万元/亩、每年上浮3%测算，土地预计在运营期内出让完成。

经测算，本项目总计能实现土地出让收入247913.12万元，提取土地出让费用（国有土地收益基金5%、农业土地开发基金（农业土地开发资金、农田水利建设资金等）10%、其他费用或基金10%）后，总计可用于资金平衡的土地收入为185934.84万元。

4.3 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，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 项目	合计	运营期(年)													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	运营收入	31165.41	1390.71	1600.15	1809.59	2055.96	2140.68	2285.82	2349.64	2349.64	2349.64	2413.46	2570.81	2570.81	2639.25	2639.25
1	物管费收入	4478.76	297.00	297.00	297.00	297.00	297.00	320.76	320.76	320.76	320.76	320.76	347.49	347.49	347.49	347.49
	单价(元/月, m)每5年上浮8%		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.17	1.17	1.17	1.17
	面积万, m²		24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75
2	充电桩收入	21198.80	814.68	977.62	1140.55	1355.63	1440.35	1560.38	1620.40	1620.40	1620.40	1680.41	1809.68	1809.68	1874.31	1874.31
	充电桩数量(个)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	单价服务费(元/度)每5年上涨8%		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70
	每车平均充电量, kwh		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	固转率(每3年增长0.1)		2.50	2.50	2.50	2.60	2.60	2.60	2.70	2.70	2.70	2.80	2.80	2.80	2.90	2.90
	使用率%		50%	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3	停车费收入	4373.67	228.27	266.31	304.36	323.38	323.38	324.73	324.73	324.73	324.73	324.73	326.08	326.08	326.08	326.08
	平均单价(元/次,)		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	241.00	241.00	241.00	241.00	241.00	242.00	242.00	242.00	242.00
	数量(个)	1321	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00	1321.00
	出租率(%)		60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
4	广告收入	1114.18	50.76	59.22	67.68	79.95	79.95	79.95	83.75	83.75	83.75	87.56	87.56	87.56	91.37	91.37
4.1	电梯广告收入	1114.18	50.76	59.22	67.68	79.95	79.95	79.95	83.75	83.75	83.75	87.56	87.56	87.56	91.37	91.37
	单价(万元, 年, 个)(每3年上涨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	0.72	0.72
	量(个)每套三个广告牌	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141
	出租率(%)		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4.2	招牌广告收入	197.58	9.00	10.50	12.00	14.18	14.18	14.18	14.85	14.85	14.85	15.53	15.53	15.53	16.20	16.20
	单价(万元, 年, 个)(每3年上涨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	0.72	0.72
	数量(个)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	出租率(%)		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	可用于资金平衡的土地收入	185934.84	2700.00	2781.00	2864.44	2950.39	3038.85	3130.01	3223.89	3320.64	3420.26	29357.25	30237.75	31145.25	32079.75	35685.36
三	税金及附加	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
1	应交增值税	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	城市维护建设税(增值税×7%)	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
3	教育费附加(增值税×3%)	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
4	地方教直费附加(增值税×2%)	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

项目可用于资金平衡的土地收入测算表(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	247913.12	3600.00	3708.00	3819.24	3933.84	4051.80	4173.36	4298.52	4427.52	4560.36	39143.00	40317.00	41527.00	42773.00	47580.48
1	住宅用地出让收入	247913.12	3600.00	3708.00	3819.24	3933.84	4051.80	4173.36	4298.52	4427.52	4560.36	39143.00	40317.00	41527.00	42773.00	47580.48
1.1	土地亩数(亩)	616.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	100.00	100.00	100.00	100.00	108.00
1.2	住宅用地价格预测(每年上涨3%)(万元/亩)		300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.77	358.21	368.96	380.03	391.43	403.17	415.27	427.73	440.56
2	土地出让计提费用	61978.28	900.00	927.00	954.80	983.45	1012.95	1043.35	1074.93	1107.58	1140.10	9785.75	10079.25	10381.75	10693.25	11895.12
2.1	国有土地收益基金(按土地出让收入的5%计提)	12395.66	180.00	185.40	190.96	196.69	202.59	208.67	214.93	221.38	228.02	1957.15	2015.85	2076.35	2138.65	2379.02
2.2	农业土地开发基金(农业土地开发资金、农田水利建设资金等)按土地出让收入的10%计提)	24791.31	360.00	370.80	381.92	393.38	405.18	417.34	429.85	442.75	456.04	3914.30	4031.70	4152.70	4277.30	4758.05
2.3	其他费用或基金(按土地出让收入的10%计提)	24791.31	360.00	370.80	381.92	393.38	405.18	417.34	429.85	442.75	456.04	3914.30	4031.70	4152.70	4277.30	4758.05
3	可用于资金平衡的土地收入	185934.84	2700.00	2781.00	2864.44	2950.39	3038.85	3130.01	3223.89	3320.64	3420.26	29357.25	30237.75	31145.25	32079.75	35685.36

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

结合项目运营期间的需要，职工认定人数为管理人员5人、普通职工50人，职工工资结合当地的工资及薪金水平统筹考虑，管理人员按照人均年工资及福利8.00万元、普通职工按照人均年工资及福利5.50万元，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4%计算。

5.3修缮费

修缮费即对项目相关设施的日常维护费，按折旧额的6%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1%计算。

5.5折旧与摊销

固定资产折旧按照20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。

5.7利息

本项目拟申请发行专项债券80000.00万元，其中：第一年发行2600.00万元、第二年发行22000.00万元、第三年发行20000.00万元、第四年发行10000.00万元、第五年发行10000.00万元、第六年发行15400.00万元，利率为3.60%，发行期限为15年。运营期利息为32292.00万元。



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	合计	运营期 (年)													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	人员工资及福利费	5390.85	315.00	324.70	334.45	344.70	355.00	365.85	376.75	388.20	399.70	411.70	424.25	436.85	450.00	463.70
1.1	管理人员(人)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	工资、补贴标准(万元/人、年)每年上浮3%		8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.14	10.44	10.75	11.07	11.40	11.74
1.2	普通职工(人)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	工资、补贴标准(万元/人、年)每年上浮3%		5.50	5.67	5.84	6.02	6.20	6.37	6.55	6.78	6.98	7.19	7.41	7.63	7.86	8.10
2	动力费(运营收入的4%计算)	1246.63	55.63	64.01	72.38	82.24	85.63	91.46	93.99	93.99	93.99	96.54	102.83	102.83	105.57	105.57
3	修缮费(折旧额的6%计算)	5258.96	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64	375.64
4	管理费用(运营收入的2%计算)	623.31	27.81	32.00	36.19	41.12	42.81	46.72	46.99	46.99	46.99	48.27	51.42	51.42	52.79	52.79
5	营销费用(运营收入的1%计算)	311.67	13.91	16.00	18.10	20.56	21.41	22.86	23.50	23.50	23.50	24.13	25.71	25.71	26.39	26.39
6	经营成本(1+2+3+4+5+6)	12831.42	787.99	812.35	836.76	864.26	880.49	901.50	916.87	928.32	939.82	956.28	979.85	992.45	1010.39	1024.09
7	折旧费	87648.68	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62
8	利息支出	32292.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2786.40	1706.40	986.40	626.40	266.40
8.1	专项债券利息支出	32292.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2786.40	1706.40	986.40	626.40	266.40
9	总成本费用合计(7+8+9)	132772.10	9928.61	9952.97	9977.38	10004.88	10021.11	10042.12	10057.49	10068.94	10080.44	10003.30	8946.87	8239.47	7897.41	7551.11

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	31165.41	1390.71	1600.15	1809.59	2055.96	2140.68	2285.82	2349.64	2349.64	2349.64	2413.46	2570.81	2570.81	2639.25	2639.25
2	税金及附加	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
3	总成本费用	132772.10	9928.61	9952.97	9977.38	10004.88	10021.11	10042.12	10057.49	10068.94	10080.44	10003.30	8946.87	8239.47	7897.41	7551.11
4	利润总额	-101606.69	-8537.90	-8352.82	-8167.79	-7948.92	-7880.43	-7756.30	-7707.85	-7719.30	-7730.80	-7589.84	-6376.06	-5668.66	-5258.16	-4911.86
5	税前弥补亏损															
6	未弥补亏损		-8537.90	-16890.72	-25058.51	-33007.43	-40887.86	-4864.19	-5635.01	-6471.31	-71802.11	-79391.95	-85768.01	-91436.67	-96694.83	-101606.69
7	应税所得额	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	-101606.69	-8537.90	-8352.82	-8167.79	-7948.92	-7880.43	-7756.30	-7707.85	-7719.30	-7730.80	-7589.84	-6376.06	-5668.66	-5258.16	-4911.86
10	可用于资金平衡的土地收入	185934.84	2700.00	2781.00	2864.44	2950.39	3038.85	3130.01	3223.89	3320.64	3420.26	29357.25	30237.75	31145.25	32079.75	35685.36
11	净利润	84328.15	-5837.90	-5571.82	-5303.35	-4998.53	-4841.58	-4626.29	-4483.96	-4398.66	-4310.54	21767.41	23861.69	25476.59	26821.59	30773.50
12	未分配利润		-5837.90	-11409.72	-16713.07	-21711.60	-26553.18	-31179.47	-35663.43	-40062.09	-44372.63	-22605.22	1256.47	26733.06	53554.65	84328.15

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	84328.15	-5837.90	-5571.82	-5303.35	-4998.53	-4841.58	-4626.29	-4483.96	-4398.66	-4310.54	21767.41	23861.69	25476.59	26821.59	30773.50
2	折旧及摊销	87648.68	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62
3	财务费用	32292.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2786.40	1706.40	986.40	626.40	266.40
4	息前现金净流量 (1+2-3)	204268.83	3302.72	3568.80	3837.27	4142.09	4299.04	4514.33	4693.86	4741.96	4830.08	30814.43	31828.71	32723.61	33708.61	37300.52
5	累计息前现金净流量	-	3302.72	6871.52	10708.79	14850.88	19149.92	23664.25	28320.91	33062.87	37892.95	68707.38	100536.09	133259.70	166968.31	204268.83

(三) 应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金80000.00万元，计划第一年发行2600.00万元、第二年发行22000.00万元、第三年发行20000.00万元、第四年发行10000.00万元、第五年发行10000.00万元、第六年发行15400.00万元，发行期限15年，预计发行利率3.60%/年。本项目息前净现金流量为204268.83万元，专项债券还本付息金额为123200.00万元，本息覆盖倍数为1.66。其中：净利润加上各期发生的非付现成本即可得出各期现金净流量。各年固定资产折旧费、无形资产摊销费属于非付现成本，用于资金测算平衡的净现金流量为息前净现金流量，因此净利润加上各期发生的非付现成本得出的现金净流量应加上各年支付的利息，得出息前净现金流量。即专项债券融资的还款资金=当年净利润+运营期债券财务费用及项目折旧摊销。

项目专项债券还本付息表 (金额单位：人民币万元)

序号	项目	合计	项目还款期														
			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	第12年	第13年	第14年	第15年
	发行债券(利率)		3.60%	960%	3.60%	3.609	3.608	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
1	期初本金金额			2600.00	32600.00	52600.00	62600.00	72600.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	77400.00	27400.00
2	本年新增本金	80000.00	2600.00	30000.00	20000.00	10000.00	10000.00	7400.00									
3	本年应计利息	43200.00	93.60	1173.60	1893.60	2253.60	2613.60	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2786.40	986.40
	其中：计入建设期利息	10908.00	93.60	1173.60	1893.60	2253.60	2613.60	2880.00									
	计入还款期利息	32292.00							2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	986.40
4	本年还本付息	123200.00	93.60	1173.60	1893.60	2253.60	2613.60	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2786.40	10986.40
	还本	80000.00															2600.00
	付息	43200.00	93.60	1173.60	1893.60	2253.60	2613.60	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2786.40	986.40
5	期末本金金额		2600.00	32600.00	52600.00	62600.00	72600.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	77400.00	27400.00
还款资金来源及还款分析																	
1	还款资金来源	204268.83							3302.72	3338.80	3837.27	4299.04	4514.33	4656.66	4741.96	30814.43	32723.61
	净利润	84328.15							-5837.90	-5571.92	-5303.25	-4841.58	-4626.29	-4483.96	-4398.66	21767.41	23861.69
	财务费用	32292.00							2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2880.00	2786.40	986.40
	折旧及摊销	87648.68							6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62	6260.62
2	本息偿还分析																
	本息偿还倍数	1.66															

(四) 资金测算平衡表 (金额单位: 人民币万元)

序号	项目	建设期						运营期 (年)														合计
		1	2	3	4	5	6	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)							3302.99	3569.07	3837.54	4142.36	4299.31	4514.60	4656.93	4742.23	4830.35	30814.70	31828.98	32723.88	33708.88	37300.79	204272.61
1.1	现金流入							4090.71	4381.15	4674.03	5006.35	5179.53	5415.83	5573.53	5670.28	5769.90	31770.71	32808.56	33716.06	34719.00	38324.61	217100.25
1.1.1	营业收入							1390.71	1600.15	1809.59	2055.96	2140.68	2285.82	2349.64	2349.64	2349.64	2413.46	2570.81	2570.81	2639.25	2639.25	31165.41
1.1.2	补贴收入																					0.00
1.1.3	其他流入							2700.00	2781.00	2864.44	2895.39	3038.85	3130.01	3223.89	3320.64	3420.26	29357.25	30237.75	31145.25	32079.75	35685.36	185934.84
1.2	现金流出							787.72	812.08	837.49	863.99	889.22	901.23	916.60	928.05	939.55	956.01	979.58	992.18	1010.12	1023.82	12827.64
1.2.1	经营成本							787.72	812.08	836.49	863.99	889.22	901.23	916.60	928.05	939.55	956.01	979.58	992.18	1010.12	1023.82	12827.64
1.2.2	税金及附加							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
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)	-6706.15	-47177.25	-28065.40	-21805.45	-22165.45	-16115.30															-142035.00
2.1	现金流入																					0.00
2.2	现金流出	6706.15	47177.25	28065.40	21805.45	22165.45	16115.30															142035.00
2.2.1	建设投资	6706.15	47177.25	28065.40	21805.45	22165.45	16115.30															142035.00
2.2.2	维持运营投资																					

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80000.00万元，假设融资成本为3.60%的情况下，截止融资存续期最后一年，息前净现金流量为204268.83万元，总体融资本息和为123200.00万元。

2、绵竹市2023年危旧房棚户区安置房建设项目收益为项目建成后运营产生的现金流入及土地收入，预期收益可用以偿还债务本息实现资金平衡，其中：项目债券本息覆盖倍数为1.66倍。

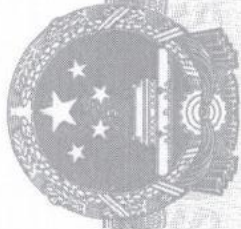
3、绵竹市2023年危旧房棚户区安置房建设项目建成后运营收入及土地收入为资金来源，待本项目全部80000.00万元专项债到期时，在偿达到期的融资本息后，将仍有90828.61万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

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。



营业执照

统一社会信用代码

915107257175057865



扫描二维码登录

了解更多登记、
备案、许可、监

(副本)

副本编号: 1-1

名称 四川瑞连信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 陈锦

经营范围

许可项目: 从事会计师事务所业务; 代理记账(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 税务服务; 财务咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年02月21日

营业期限 2004年04月01日至长期

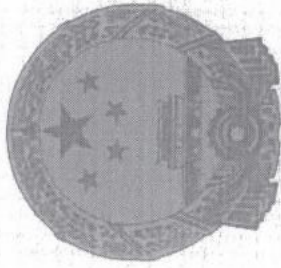
住所

四川省成都市金牛区花照壁西顺街318号1
栋1单元33楼3303号

登记机关



2022年7月27日



会计师事务所 执业证书

名称：四川瑞连信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

陈锦

四川省成都市金牛区花照壁西顺街318号1栋
1单元33楼3303号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51060180

批准执业文号：川财注【1999】395号

批准执业日期：1999年12月21日

证书序号：0013321

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



一九九九年八月八日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2017

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

2017

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

年检验专用章

2017年12月18日

2017年12月18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

同意调入

Agree the holder to be transferred from

更

转出协会盖章
Stamp of the transferor association of CPAs

2017年12月18日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所

转入协会盖章
Stamp of the transferee association of CPAs

2017年12月18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

同意调入

Agree the holder to be transferred from

事务所

转出协会盖章
Stamp of the transferor association of CPAs

2017年12月18日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所

转入协会盖章
Stamp of the transferee association of CPAs

2017年12月18日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

0015, 3, 3

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

0.20

证书编号: 510601801885

No. of Certificate

批准注册协会

authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996

Date of Issuance

舞

1

d

2017.4.25

此复印件与原件一致



姓名: 王文芝
sex: 女
出生日期: 1943-12-30
工作单位: 绵阳街丰会计师事务所有限公司
身份证号码: 510725431230002
Identity card No.

注册金试



S88T08T0901S: 身份冲理
Z 本主: 号



注册会计师变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会
Stamp of the transfer-in association

年的
year

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

同金调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in association

年的
year

年度检验
Annual Renewal

Annual Renewal

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

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

年度检验
Annual Renewal

Annual Renewal

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

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

注册会计师协会
CPA
年检专用章

2007年12月18日

年度检验
Annual Renewal

年度检验
Annual Renewal

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

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

2007年12月18日

证书

510601801886

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

省

语日期
Date of issuance

1996

hg

ml

此复印件与原件一致



Full name 胡田

Sex 女

Date of birth 1943-20-03

Working unit 绵阳衡平会计师事务所有限公司

Identity card No. 510725431008022

988708700075:合群钟班
田：号



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验
Annual Renewal

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

his renewal.

his renewal.

2007.4.25

（四川）

2006.4.25

（四川）