

四川同浩会计师事务所有限公司

Si Chuan Tong hao Certified Public Accountants Co., Ltd

川同浩（2025）Z 字第 3-10 号

丹棱县城区域城中村改造项目一批次 收益与融资自求平衡专项债券 专项评价报告

丹棱县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对“丹棱县城区域城中村改造项目一批次专项债券”（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。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》。相关建设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。

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。

经专项审核，我们认为，在相关建设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“丹棱县城区域城中村改造项目一批次专项债券”，预期项目收益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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟分 4 期发行地方政府专项债券 90,000.00 万元融资，其中：第 1 期发行地方政府专项债券 22,000.00 万元，第 2 期发行地方政府专项债券 22,000.00 万元，第 3 期发行地方政府专项债券 23,000.00 万元，第 4 期发行地方政府专项债券 23,000.00 万元。设定专项债券年利率为 3.20%，每期期限为 5 年，按年支付利息，到期偿还本金。

二、项目产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

- （1）预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- （2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- （3）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；
- （4）预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；
- （5）预测期内项目能够如期完工交付使用并按计划运营，项目融资还款来源为预期项目收益及相对应的政府性基金收入；
- （6）预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- （7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）运营产生的净现金流入

本项目运营期项目运营收入合计为 131,970.00 万元，项目运营支出合计为 2,880.00 万元，财务费用合计为 2,880.00 万元。运营期可用于资金平衡的息前现金净流量合计为 131,970.00 万元。

三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本期债券项目收益为项目建成后运营产生的净现金流入，预期项目收益可用于偿还债务本息实现资金平衡。地方政府专项债券的本息覆盖倍数为 1.42 倍。

四、资金测算平衡情况

丹棱县城区城中村改造项目一批次专项债券以项目收益为还本付息的资金来源。待本项目全部地方政府专项债券到期时，在偿还全部地方政府专项债券本息后，将仍有 39,090.00 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。

附件 1：项目收益及现金流入评价说明

附件 2：还本付息表

附件 3：项目运营收入预测表

附件 4：项目运营支出预测表

附件 5：非付现成本预测表

附件 6：损益表

附件 7：资金测算收支平衡表



四川同浩会计师事务所有限公司

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月十八日

附件 1

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以设计方案、说明及相关技术资料作为投资估算的基础依据，结合项目的建设期、未来项目发展规划和趋势等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 预测期内国家政策、法律及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

(二) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

(三) 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；

(四) 预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；

(五) 预测期内项目能够如期完工交付使用并按计划运营，项目融资还款来源为预期项目收益及相对应的政府性基金收入；

(六) 预测期内本项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

(七) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目概况

(一) 项目所属领域：保障性安居工程-城中村改造项目，属于有一定收益的公益性事业领域。

(二) 建设地点：项目位于丹棱县齐乐镇。

(三) 主要建设内容：

项目改造区域主要包括齐乐镇板桥社区、东升社区、城西社区、城南社区的部分房屋和土地。涉及土地面积约为 779.00 亩。其中：集体土地为 463.00 亩，涉及农户 537 户，涉及居民 1665 人，待拆房屋总面积 139620.00 m²；国有土地为 316.00 亩，涉及居民 791 户，待拆房屋总面积 94920.00 m²。

四、投资估算与资金筹措方案

(一) 投资估算

根据项目建设内容和规模以及相关估算标准，本项目总投资估算为 114,118.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1、资本金筹措：本项目自筹资本金 24,188.00 万元，来源于单位自筹资金。

2、融资筹措

本项目拟分 4 期发行地方政府专项债券 90,000.00 万元融资，其中：第 1 期发行地方政府专项债券 22,000.00 万元，第 2 期发行地方政府专项债券 22,000.00 万元，第 3 期发行地方政府专项债券 23,000.00 万元，第 4 期发行地方政府专项债券 23,000.00 万元。设定专项债券年利率为 3.20%，每期期限为 5 年，按年支付利息，到期偿还本金。

详见“附件 2：还本付息表”。

五、项目运营收入预测说明

本项目运营收入主要为经营收入，无政府补贴收入及其他收入。

债券存续期内项目运营收入合计为 131,970.00 万元。

详见“附件 3：项目运营收入预测表”。

（一）经营收入

1、一级土地开发收益

项目实施后整理出可供出让的土地约 656 亩土地，其中住宅用地约 463 亩，商业用地约 193 亩，拟采用逐年均衡供地方式。参照丹棱县及周边区域土地近期出让价格，丹棱县商服用地出让均价为 181.84 万元/亩，住宅用地的出让均价为 212.87 万元/亩，本项目保守按照商业用地按照 180 万元/亩进行测算，住宅用地按照 210 万元/亩进行测算，可出售比率按照 100%进行估算，土地出让收入共计 131,970.00 万元。

六、项目成本预测说明

本项目成本包括项目运营支出（付现成本）和非付现成本。

（一）项目运营支出

项目运营支出是付现成本，主要包括财务费用，为专项债券利息。建设期利息计入项目建设支出，由建设资金支付；运营期利息计入项目运营支出，由项目运营收入支付。债券存续期内项目运营支出合计为 2,880.00 万元。

详见“附件 4：项目运营支出预测表”。

（二）非付现成本

本项目非付现成本为按会计准则结转的土地总投资成本。

详见“附件 5：非付现成本预测表”

七、项目损益预测说明。

（一）运营期息前现金净流量

本项目运营期项目运营收入合计为 131,970.00 万元，项目运营支出合计为 2,880.00 万元，财务费用合计为 2,880.00 万元。运营期可用于资金平衡的息前现金净流量合计为：项目运营收入-项目运营支出+财务费用=131,970.00 万元。

（二）运营期净利润

本项目运营期内净利润合计为：息前现金净流量+应交增值税+可抵扣的经营成本进项税额+可抵扣的其他运营支出进项税额-财务费用-非付现成本-经营收入销项税额-其他收入销项税额= 16,478.38 万元。

详见“附件 6：损益表”

（三）还本付息情况

根据测算，本次评价的“丹棱县城区域城中村改造项目一批次专项债券”，预期项目收益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。

本项目运营期可用于资金平衡的息前现金净流量合计为 131,970.00 万元，地方政府专项债券本息合计为 92,880.00 万元。地方政府专项债券的本息覆盖倍数为：息前现金净流量合计/地方政府专项债券本息合计=1.42 倍。

八、资金测算平衡情况

丹棱县城区域城中村改造项目一批次专项债券以项目收益为还本付息的资金来源。待本项目全部地方政府专项债券到期时，在偿还全部地方政府专项债券本息后，将仍有 39,090.00 万元的累计现金结余，能够实现项目收益和融资自求平衡。

详见“附件 7：资金测算收支平衡表”。

附件2：还本付息表（金额单位：人民币万元）

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
专项债券年利率	3.20%					
专项债券发行期限（年）	5					
专项债券发行费用(1‰)	90.00	22.00	22.00	23.00	23.00	-
市场化融资年利率%						
本期利息是否资本化	-	是	是	是	是	否
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12
一、地方政府专项债券：债券年利率3.2%，债券发行期限5年，债券发行费用1%。						
(一) 期初本金余额	-	-	22,000.00	44,000.00	67,000.00	90,000.00
(二) 本期增加金额	90,000.00	22,000.00	22,000.00	23,000.00	23,000.00	
(三) 本期偿还金额	90,000.00					90,000.00
(四) 期末本金余额	-	22,000.00	44,000.00	67,000.00	90,000.00	-
(五) 应计利息	10,016.00	704.00	1,408.00	2,144.00	2,880.00	2,880.00
1、资本化利息	7,136.00	704.00	1,408.00	2,144.00	2,880.00	-
2、费用化利息	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
(六) 本息合计	100,016.00	704.00	1,408.00	2,144.00	2,880.00	92,880.00
三、还本付息：(一) - (二) + (三) = (四)						
(一) 项目运营收入	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
(二) 项目运营支出	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
(三) 财务费用(运营期利息)	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
(四) 息前现金净流量	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
(五) 本息覆盖倍数	1.42					

附件3：项目运营收入预测表（金额单位：人民币万元）

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一、项目运营收入	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
(一) 财政补贴收入	-	-	-	-	-	-
(二) 经营收入	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
1、一级土地开发收益（已扣除净利润10%）	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
(三) 其他收入	-	-	-	-	-	-
项目运营收入预测明细：						
一、项目运营收入	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
(一) 财政补贴收入	-					
(二) 经营收入	131,970.00					131,970.00
一、一级土地开发收益	131,970.00					131,970.00
1、住宅用地	97,230.00					97,230.00
面积（亩）	463.00					463.00
单价（万元/亩）						210.00
2、商业用地						34,740.00
面积（亩）	193.00					193.00
单价（万元/亩）						180.00

附件4: 项目运营支出预测表 (金额单位: 人民币万元)

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一、项目运营支出	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
(一) 项目运营成本 (不含财务费用)	-	-	-	-	-	-
1、运营成本	-	-	-	-	-	-
2、相关税费	-	-	-	-	-	-
(1) 应交增值税	-	-	-	-	-	-
(2) 税金及附加	-	-	-	-	-	-
(3) 企业所得税	-	-	-	-	-	-
(二) 财务费用	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
(三) 其他运营支出	-	-	-	-	-	-

附件5: 相关税费表 (金额单位: 人民币万元)

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一、应交增值税	-	-	-	-	-	-
(一) 销项税额	-	-	-	-	-	-
1、经营收入销项税额	-	-	-	-	-	-
2、其他收入销项税额	-	-	-	-	-	-
(二) 可抵扣的进项税额	1,506.38	-	-	-	1,506.38	-
1、可抵扣的经营成本进项税额	-	-	-	-	-	-
2、可抵扣的建设投资进项税额	1,506.38	-	-	-	1,506.38	-
3、可抵扣的其他运营支出进项税额	-	-	-	-	-	-
二、税金及附加	-	-	-	-	-	-
(一) 城市维护建设税	-	-	-	-	-	-
(二) 教育费附加	-	-	-	-	-	-
(三) 地方教育费附加	-	-	-	-	-	-
(四) 房产税	-	-	-	-	-	-
(五) 资源税	-	-	-	-	-	-
(六) 土地增值税	-	-	-	-	-	-
三、企业所得税	-	-	-	-	-	-
相关税费明细表:						
免增值税收入比例	-	-	-	-	-	100.00%
免企业所得税收入比例	-	-	-	-	-	100.00%
一、经营收入销项税额	-	-	-	-	-	-
1、一级土地开发费 (已扣除并计缴10%)	-	-	-	-	-	-
二、经营成本进项税额	-	-	-	-	-	-
三、建设投资进项税额	1,506.38	-	-	-	1,506.38	-
1、建筑安装工程费	63.21	-	-	-	63.21	-
2、设备购置费	-	-	-	-	-	-
3、工程其他费用及预备费	1,443.17	-	-	-	1,443.17	-
四、不可抵扣的经营成本进项税额	-	-	-	-	-	-
五、企业所得税	-	-	-	-	-	-
1、本年度利润总额	16,478.38	-	-	-	-	16,478.38
2、本年度纳税调整	-131,970.00	-	-	-	-	-131,970.00
3、本年度应纳税所得额	-	-	-	-	-	-
4、本年度亏损额	115,491.62	-	-	-	-	115,491.62
5、用本年度应纳税所得额弥补以前年度亏损额	-	-	-	-	-	-
6、本年度应纳税所得额弥补以前年度亏损额	115,491.62	-	-	-	-	115,491.62
7、本年度弥补亏损后应纳税所得额	-	-	-	-	-	-
8、应纳税额	-	-	-	-	-	-

附件5: 非付现成本预测表 (金额单位: 人民币万元)

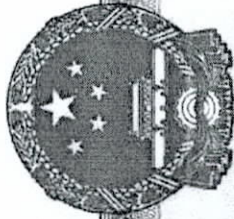
科目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
(一) 其他非付现成本原值	112,611.62				-	112,611.62
(二) 其他非付现成本已提折旧摊销额	-	-	-	-	-	-
(三) 非付现成本净值	112,611.62	-	-	-	-	112,611.62
五、非付现成本		-	-	-	-	112,611.62

附件6: 损益表 (金额单位: 人民币万元)

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一、项目运营收入	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
减: 项目运营支出	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
加: 财务费用	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
二、息前现金净流量	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
加: 应交增值税	-	-	-	-	-	-
可抵扣的经营成本进项税额	-	-	-	-	-	-
可抵扣的其他运营支出进项税额	-	-	-	-	-	-
减: 财务费用	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
非付现成本	112,611.62	-	-	-	-	112,611.62
经营收入销项税额	-	-	-	-	-	-
其他收入销项税额	-	-	-	-	-	-
三、净利润	16,478.38	-	-	-	-	16,478.38
加: 企业所得税	-	-	-	-	-	-
四、利润总额	16,478.38	-	-	-	-	16,478.38
加: 财务费用	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
五、息税前利润	19,358.38	-	-	-	-	19,358.38

附件7：资金测算平衡情况表（金额单位：人民币万元）

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一、建设资金来源	114,118.00	27,894.44	27,894.44	29,164.56	29,164.56	-
（一）财政安排资金	-	-	-	-	-	-
（二）地方政府专项债券	90,000.00	22,000.00	22,000.00	23,000.00	23,000.00	-
（三）项目单位市场化融资	-	-	-	-	-	-
（四）单位自筹资金	24,118.00	5,894.44	5,894.44	6,164.56	6,164.56	-
（五）其他资金	-	-	-	-	-	-
二、项目建设支出	114,118.00	27,894.44	27,894.44	29,164.56	29,164.56	-
（一）项目建设成本（不含财务费用）	106,892.00	27,168.44	26,464.44	26,997.56	26,261.56	-
（二）财务费用-专项债券付息	7,136.00	704.00	1,408.00	2,144.00	2,880.00	-
（三）财务费用-市场化融资付息	-	-	-	-	-	-
（四）专项债券发行费用	90.00	22.00	22.00	23.00	23.00	-
三、项目运营收入	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
（一）财政补贴收入	-	-	-	-	-	-
（二）经营收入	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
1、一级土地开发收益（已扣除计提10%）	131,970.00	-	-	-	-	131,970.00
（三）其他收入	-	-	-	-	-	-
四、项目运营支出	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
（一）项目运营成本（不含财务费用）	-	-	-	-	-	-
1、经营成本	-	-	-	-	-	-
2、应交增值税	-	-	-	-	-	-
3、税金及附加	-	-	-	-	-	-
4、企业所得税	-	-	-	-	-	-
（二）财务费用-专项债券付息	2,880.00	-	-	-	-	2,880.00
（三）财务费用-市场化融资付息	-	-	-	-	-	-
（四）其他运营支出	-	-	-	-	-	-
五、专项债券还本	90,000.00	-	-	-	-	90,000.00
六、市场化融资还本	-	-	-	-	-	-
七、资金平衡情况	39,090.00	-	-	-	-	39,090.00
八、累计盈余资金	-	-	-	-	-	39,090.00



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9151000068993382X3



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 四川同浩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)

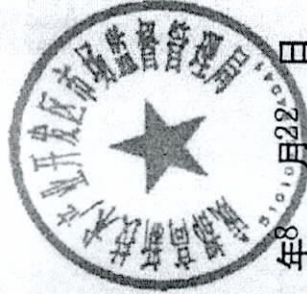
法定代表人 钟鹰翔

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。（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）

注册资本 壹佰零伍万元整

成立日期 2009年06月30日

住所 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区
天府二街368号2栋1单元7层9号



2024 年 8 月 22 日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

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



会计师事务所
执业证书

名称：四川同浩会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：钟麓翔

经营场所：

中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府二街368号2栋1单元7层9号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010218

批准执业文号：

川财审批(2009)34号

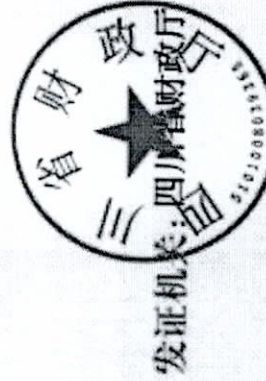
批准执业日期：

2009年7月3日



说明

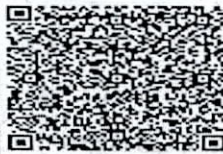
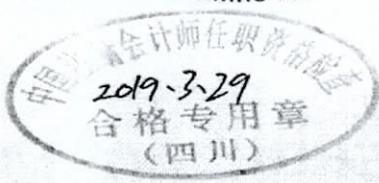
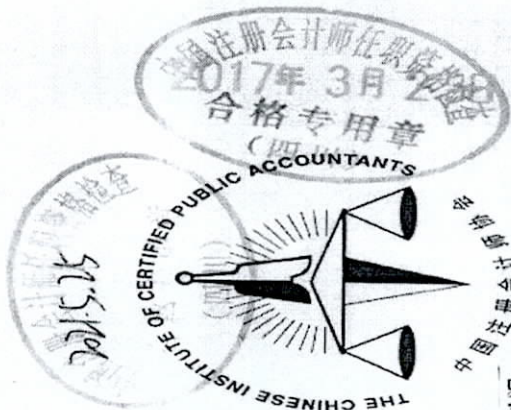
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2024年12月17日

中华人民共和国财政部制





姓名: 钟成翔
Full name: 钟成翔
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1963-10-11
Date of birth: 1963-10-11
工作单位: 四川公信信会计师事务所有限公司
Working unit: 四川公信信会计师事务所有限公司
身份证号码: 511022196310110018
Identity card No: 511022196310110018



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川公信信

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2006年2月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川公信信

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2006年2月20日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川公信信

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007年11月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川公信信

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007年11月1日

证书编号: 510100393069
No. of Certificate: 510100393069

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

发证日期: 2003年10月21日
Date of Issuance: 2003年10月21日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川公信信

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009年5月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川公信信

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2009年7月20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.

2012-3-21

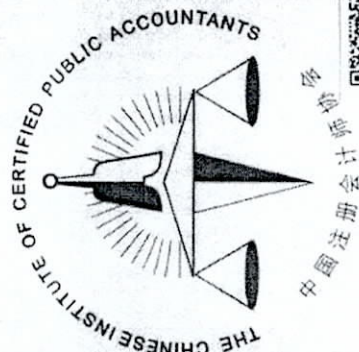
2009年12月31日

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.

2012-3-21

2009年12月31日



姓名 陈广清
 Full name 陈广清
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1968-03-29
 Date of birth 1968-03-29
 工作单位 四川蜀晖会计师事务所有限公司
 Working unit 四川蜀晖会计师事务所有限公司
 身份证号码 513021680329577
 Identity card No. 513021680329577



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: 511602912601
 No. of Certificate 511602912601

批准注册协会 四川省
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 10 月 21 日
 Date of Issuance 1999 / 10 / 21

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



事务所
 CPAs

