

广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券

# 财务评价咨询报告

川正则会咨字（2025）082 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二五年四月



# 目 录

财务评价咨询报告 .....	3
项目收益及项目息前净现金流测算说明 .....	5
一、项目概述 .....	5
（一）项目概况 .....	5
（二）项目实施计划 .....	5
二、评价基础与假设 .....	6
（一）预测报告编制依据 .....	6
（二）现金流量编制基础与假设条件 .....	7
1.编制基础 .....	7
2.假设条件 .....	7
三、评价要素 .....	8
（一）投资估算与资金筹措 .....	8
（二）专项债还本付息 .....	9
（三）项目收入与成本费用测算 .....	9
（四）项目融资平衡情况分析 .....	1 2
（五）项目偿付能力分析 .....	1 2
（六）敏感性分析 .....	1 2
四、评价结论 .....	1 3
注册会计师声明 .....	1 9



# 广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价咨询报告

川正则会咨字（2025）082 号

川渝高竹新区建设和市政管理局：

我们接受四川高竹工程建设有限公司委托，对广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价咨询报告。

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，本次评价的广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目，预期项目收益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。

总体评价结果如下：

融资方式	项目融资本金	项目融资利息	项目累计息前净现金流	融资本息覆盖倍数
地方政府专项债券	38,000	14,250	93,691.79	1.79

结论：我们未发现地方政府专项债券存续期内本项目出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：项目收益及项目息前净现金流测算说明

(本页为报告签章页)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年四月二十二日

## 项目收益及项目息前净现金流测算说明

### 一、项目概述

#### （一）项目概况

1. 项目名称：广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目
2. 实施机构：川渝高竹新区建设和市政管理局
3. 项目业主：四川高竹工程建设有限公司
4. 项目性质：改建
5. 项目总投资：48545.77 万元
6. 项目建设期：36 个月
7. 项目投向领域：城市更新-城中村改造
8. 计划开工时间：2025 年 5 月
9. 项目建设地点：广安市川渝高竹新区高滩镇。
10. 建设规模及内容

本项目范围内涉及拆迁改造总面积约 2441.03 亩，其中集体土地 1228.56 亩，国有建设用地 1212.47 亩，拆迁改造房屋总建筑面积约 64969 m<sup>2</sup>，总户数 286 户，总人数 810 人。采用还房安置，新建安置房总建筑面积约 31350 平方米，约 330 套。

#### （二）项目实施计划

本项目严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度。项目建设工期为 36 个月。

具体时间安排如下：

（1）2025 年 5 月之前，该阶段开展前期筹备工作，包括项目现状调查分析、可行性研究报告编制、可研批复等工作。



(2) 项目施工阶段(2025年5月至2028年3月)该阶段开展项目施工前期准备工作及现场施工工作,包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

(3) 项目竣工验收工作(2028年4月)该阶段开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作,为项目投入使用做好准备。

具体以实际实施为准。

## 二、评价基础与假设

本评价说明是结合广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目专项债券实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设,在国家现行法律法规的前提下遵循合理性原则进行编制的。

### (一) 预测报告编制依据

- 1、项目可行性研究报告的批复
- 2、《广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》
- 3、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014)43号)
- 4、《地方政府专项债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)
- 5、财政部《关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》(财预〔2022〕146号)
- 6、财政部印发《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)
- 7、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预(2015)225号)
- 8、《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》
- 9、四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》(川府发(2017)10号)



## 10、《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》

### (二) 现金流量编制基础与假设条件

#### 1. 编制基础

(1) 依据广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目建设可行性研究成果，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提；

(2) 编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

#### 2. 假设条件

(1) 项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 财政部《关于提前下达 2023 年新增地方政府债务限额的通知》（财预〔2022〕146 号）及《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》规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 无其他不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 本项目拟定的经营性收入以及可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。



### 三、评价要素

财政部公布《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），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收益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收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

#### （一）投资估算与资金筹措

##### 1、项目投资估算

本项目总投资 43545.77 万元，其中：工程建设费用 18465.20 万元，占项目总投资的 38.04%；工程建设其他费用 26695.10 万元，占项目总投资的 54.99%；预备费 1430.80 万元，占项目总投资的 2.95%；建设期利息费 1916.67 万元，占项目总投资的 3.95%；债券发行费用 38.00 万元，占项目总投资的 0.08%。

##### 2、项目资金筹措

资本金：本项目的资本金为 10545.77 万元，占总投资的 21.72%，为业主自筹。

融资：本项目拟通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券资金 38000.00 万元。

##### 3、项目资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度：

资金使用计划表（单位：万元）

序	项目	合计	建设期
---	----	----	-----



号			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
			2025 年 5 月	2026 年	2027 年	2028 年
一	总投资	48545.77	20545.77	10000.00	10000.00	8000.00
1	建设投资支出	46591.10	20280.77	9417.00	9217.00	7676.33
2	地方政府专项债利息支出	1916.67	250.00	575.00	775.00	316.67
3	发行及融资费用	38.00	15.00	8.00	8.00	7.00
二	筹资总额	48545.77	20545.77	10000.00	10000.00	8000.00
1	业主自筹	10545.77	5545.77	2000.00	2000.00	1000.00
2	地方政府专项债券	38000.00	15000.00	8000.00	8000.00	7000.00

## （二）专项债还本付息

本项目 2025 年拟申请发行 15000 万元，2026 年拟申请发行 8000 万元，2027 年拟申请发行 8000 万元，2028 年拟申请发行 7000 万元。发行期限均为 15 年，债券利率按 2.5% 计算，每年计息一次，到期还本。债券存续期内，债券本息总额为 52250 万元，累计需支付利息 14250 万元，其中：专项债券建设期利息计 1916.67 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 12333.33 万元。详见报告附件“专项债券还本付息表”。

## （三）项目收入与成本费用测算

### ※ 项目收入可行性

本项目服务收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、广安市收费标准测算，本次对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

### ※ 项目收入分类

本项目属于城市更新-城中村改造项目，项目收入属于专项收入，纳入政府性基金预算管理的。

### ※ 项目收入预测

项目收入预测主要来源于：土地出让收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

本项目范围内涉及拆迁改造总面积约 2441.03 亩，其中集体土地 1228.56

亩，国有建设用地 1212.47 亩，拆迁改造房屋总建筑面积约 64969 m<sup>2</sup>，总户数 286 户，总人数 810 人。采用还房安置，新建安置房总建筑面积约 31350 平方米，约 330 套。

#### ①土地出让收入

本项目通过城中村改造，整理出可供出让的土地 1623.7 亩，其中：住宅用地 488.01 亩、工业用地 1135.69 亩。

土地出让价格：参照高竹新区土地出让情况，土地价格如下表，根据保守估计原则，本项目现阶段测算暂不考虑价格增长因素。

序号	用地性质	预估单价 (万元/亩)	收入依据
1	住宅用地	190.00	参考依据：高竹新区城区近三年土地出让情况
2	工业用地	8.00	参考依据：高竹新区城区近三年土地出让情况

根据财建（2004）174 号文件、国办法（2006）100 号文件、国发（2007）24 号文件、川府发（2011）35 号文件、川委发（2011）1 号文件、成办发（2011）89 号文件、成办发（2012）20 号、成办发（2012）60 号文件的规定，对于土地出让收入中应按一定标准提取征地农民社会保障金、农田水利建设资金、教育基金、耕地保护基金等，本项目按高竹新区现行政策标准 10% 执行计提土地基金。

#### ②停车位收入

项目拟建设停车位 190 个，配套建设充电桩 38 个，满足新能源汽车充电需求。

根据 58 同城查询数据，近年广安市各区县车位租金平均价格在 300 元/月，本项目配套建设停车位共 190 个，初始租金按 220 元/个·月。运营期首年的停车位的出租率暂按 65% 考虑，每年增长 10%，出租率在运营期增长至 95% 维持稳定。

#### ③充电服务收入

根据《广安市 12345 政务服务热线答复》：“7 座以下电动汽车暂定为 0.70 元/千瓦时”。本项目的充电桩充电运营的收入主要是充电服务费，不计算充电电费（相应成本中也不列支）。项目配套充电桩 38 个，充电桩服务费按 0.7 元/kwh 计算，平均每次充电 60kwh，日均充电时间为 5.5 小时



## ※ 项目经营成本费用估算

项目总成本包括经营成本工资及福利费、燃料及动力费、维护修理费、折旧费、管理费用、税金及附加、财务费用等。

### (1)经营成本

#### ①人员工资及福利

本项目停车位、充电桩主要用于出租，劳动定员主要用于停车位充电桩的管理，本项目的人员工资和福利测算包括在经营成本中，随着规模不断扩大，新增就业人员也逐步增加，根据需要进行人数调整。经有关专业测算和本项目的实际情况，本项目定员为 30 人，其中管理、销售、技术人员 5 人，一般员工 25 人。人员年平均工资 60000 元/人/年，人员工资及福利每三年考虑 3% 的增长。

#### ②燃料及动力费

本项目原材料及动力费按照停车位和充电桩收入合计数的 3%。

#### ③维修维护费用

固定资产的维修维护费用按照年折旧费用的 5% 计算。

#### ③固定资产折旧费

综合折旧依据项目总投资，折旧摊销年限综合考虑按 20 年计提折旧，残值率 5%。

### (2)管理费用

本次预测的管理费用主要为该项目的日常费用支出，包括办公费、日常水电费、通讯费、交通费、差旅费、业务费、会议费、保洁费、保安服务费等及其他未列明的运营管理费。管理费用按人员薪酬的 10%。

### (4)财务费用

本项目在融资期限内累计应付债券利息合计 12375 万元，其中：建设期资本化利息 1465 万元、营运期费用化利息 10910 万元。

### (5)税费

#### ①税金及附加

##### a1:增值税

根据财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》，本项目土地出让收入、停车费收入的增值税税



率按 9% 简易计算，充电桩服务收入的增值税税率按 13% 计算。

#### a2: 其他税金及附加

税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加，征收比率分别为增值税额的 7%、3%、2%。

#### ② 所得税

企业所得税税率 25%。（土地出让收入不计算企业所得税）。

※按如上假设条件，本项目的总成本费用估算情况详见本报告附件“项目成本费用估算表”。

#### ※ 本项目损益及息前净现金流量计算

综合上述各项收入、成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 96,779.43 万元，总成本费用为 49,241.13 万元，累计净利润 47,538.30 万元，本项目息前净现金流量累计 93,691.79 万元。

详见本报告附件“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

#### （四）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 33,296.31 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。详见本报告附件“项目资金平衡测算表”。

#### （五）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流 93,691.79 万元，政府专项债券到期本息合计 52,250 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.79 倍。

#### （六）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对收入向下波动进行敏感性分析（不考虑财政补贴标准变动），结果如下：

主要指标	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	93,691.79	88,965.17	84,126.17	79,287.19
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.79	1.70	1.61	1.52



由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

#### 四、评价结论

经分析测算我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。



附件 1：还本付息估算表

序号	项目	合计	第1年 2025年5月	第2年 2026年12月	第3年 2027年	第4年 2028年	第5年 2029年	第6年 2030年	第7年 2031年	第8年 2032年	第9年 2033年	第10年 2034年	第11年 2035年	第12年 2036年	第13年 2037年	第14年 2038年	第15年 2039年	第16年 2040年	第17年 2041年	第18年 2042年
1	年初债券本金累计			15000.00	23000.00	31000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	15000.00	7000.00
2	本年新增债券	38000.00	15000.00	8000.00	8000.00	7000.00														
3	本年应付利息	14250.00	250.00	575.00	775.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	700.00	375.00	175.00
其中：	建设期借款利息	1916.67	250.00	575.00	775.00	950.00														
	运营期借款利息	12333.33				316.67	633.33	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	700.00	375.00	175.00
4	本年还本	38000.00																23000.00	8000.00	7000.00
5	本年应支付本息金额	52250.00	250.00	575.00	775.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	23700.00	8375.00	7175.00
6	年末债券本金累计		15000.00	23000.00	31000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	15000.00	7000.00	0.00



附件 2：项目收入估算表

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	土地出让收入 (万元)	91626.68	16736.68	19260.00	18540.00	18540.00	18540.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	住宅用地出让收入	92721.90	16721.90	19400.00	19400.00	19400.00	19400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	土地出让面积 (亩)	488.01	88.01	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	土地出让单价 (万元/亩)		190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	工业用地出让收入	9085.52	1885.52	2400.00	1600.00	1600.00	1600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	土地出让面积 (亩)	1135.69	235.69	300.00	200.00	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	土地出让单价 (万元/亩)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	土地出让总收入	101807.42	18607.42	21400.00	20500.00	20500.00	20500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	土地计提资金	10180.74	1860.74	2140.00	2060.00	2060.00	2060.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	土地出让净收入	91626.68	16746.68	19260.00	18540.00	18540.00	18540.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	停车位收入	456.48	21.74	25.08	28.42	31.77	31.77	31.77	31.77	31.77	31.77	31.77	31.77	31.77	31.77	31.77	31.77
	停车位 (个)		190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
	月租金 (元/月)		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	出租率		65.00%	75%	85%	95%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
三	充电桩服务费收入 (万元)	4696.27	240.67	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40
	充电桩数量 (个)		38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
	充电桩数 (大)		240.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	平均输出功率 (KW)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	日充电时间 (小时)		5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
	充电服务费 (元/Kwh)		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	总收入	96779.43	16979.09	19665.48	18888.82	18892.17	18892.17	352.83	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17



附件 3：成本费用估算表

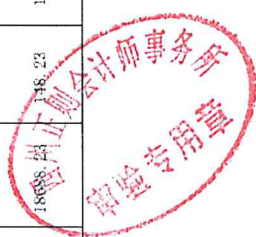
序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一	项目运营成本（不含财务费用）	3087.64	132.00	198.00	198.00	203.94	203.94	203.94	210.06	210.06	210.06	216.36	216.36	216.36	222.85	222.85	222.85
1	人员薪酬及福利	2806.93	120.00	180.00	180.00	185.40	185.40	185.40	190.96	190.96	190.96	196.69	196.69	196.69	202.59	202.59	202.59
2	管理费用	280.71	12.00	18.00	18.00	18.54	18.54	18.54	19.10	19.10	19.10	19.67	19.67	19.67	20.26	20.26	20.26
3	原材料及动力费	257.65	11.62	17.27	17.44	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61	17.61
4	维修费	1691.06	76.86	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30	115.30
5	增值税	8984.04	1562.42	1805.90	1740.12	1740.40	1740.40	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48	39.48
6	附加税	1078.11	187.49	216.71	208.81	208.85	208.85	4.74	4.74	4.74	4.74	4.74	4.74	4.74	4.74	4.74	4.74
二	折旧/摊销	33820.16	1537.28	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92
三	财务费用	12333.33	633.33	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	700.00	375.00	175.00
四	项目总成本费用	49241.13	2302.61	3453.92	3453.92	3459.86	3459.86	3459.86	3465.98	3465.98	3465.98	3472.28	3472.28	3472.28	3228.77	2903.77	2703.77





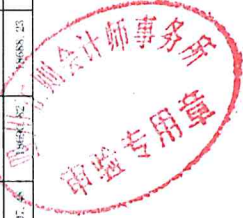
附件 4：项目损益状况及息前净现金流测算表

序号	项目	运营期															
		合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一	营业收入	96,779.43	16979.09	19605.48	18888.82	18892.17	18892.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17
二	项目总成本费用	49,241.13	2302.61	3453.92	3453.92	3459.86	3459.86	3465.98	3465.98	3465.98	3465.98	3472.28	3472.28	3472.28	3472.28	2903.77	2703.77
其中：	运营成本	3,087.64	132.00	198.00	198.00	203.94	203.94	210.06	210.06	210.06	210.06	216.36	216.36	216.36	222.85	222.85	222.85
	折旧/摊销	33,820.16	1537.28	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92	2305.92
	财务费用	12,333.33	633.33	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	700.00	375.00	175.00
三	利润总额	47,538.30	14676.48	16151.56	15434.90	15432.31	15432.31	3107.69	-3113.81	-3113.81	-3113.81	-3120.11	-3120.11	-3120.11	-2876.60	-2551.60	-2351.60
减：	所得税	0.00															
四	净利润	47,538.30	14676.48	16151.56	15434.90	15432.31	15432.31	3107.69	-3113.81	-3113.81	-3113.81	-3120.11	-3120.11	-3120.11	-2876.60	-2551.60	-2351.60
五	主要指标：																
a	项目收益 (净利润+折旧+财务费用)	93,691.79	16847.09	19407.48	18690.82	18688.23	18688.23	146.23	142.11	142.11	142.11	135.81	135.81	135.81	129.32	129.32	129.32



附件 5： 资金平衡测算表

序号	项目	合计		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	第 16 年	第 17 年	第 18 年
				2025 年 5 月	2026 年 12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	资金流入																				
1	项目资本金	10545.77		5545.77	2000.00	2000.00	1000.00														
1.1	财政安排资金																				
1.2	企业自筹资金	10545.77		5545.77	2000.00	2000.00	1000.00														
2	地方政府专项债券	38000.00		15000.00	8000.00	8000.00	7000.00														
3	项目自身经营收入	96779.43					16779.00	19605.48	18888.82	18892.17	18892.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17
	资金流入合计	145325.20	20545.77	10000.00	10000.00	24979.09	19605.48	18888.82	18892.17	18892.17	18892.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17	352.17
二	资金流出																				
1	项目建设投资	46591.10	23280.77	9417.00	9417.00	8.00	7476.33														
2	发行费用	38.00	15.00	8.00	8.00		7.00														
3	经营活动现金流出	13149.79					1881.91	2230.61	2146.93	2152.19	2152.19	248.16	254.28	254.28	254.28	254.28	254.28	254.28	254.28	257.07	257.07
3.1	运营成本（不含财务费）	3087.64					132.00	198.00	198.00	203.94	203.94	203.94	210.06	210.06	210.06	210.06	210.36	210.36	222.85	222.85	222.85
3.2	税金及附加	10062.15					1749.91	2032.61	1948.93	1949.25	1949.25	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22	44.22
3.3	所得税																				
3.4	期间费用																				
4	偿还债券本金	38000.00							950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	700.00	375.00	175.00
5	支付债券利息	14250.00	250.00	250.00	575.00	775.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	1198.16	1204.28	1204.28	1204.28	1210.58	1210.58	1210.58	23967.07	8642.07	7442.07
	资金流出合计	112028.89	20545.77	10000.00	10000.00	10000.00	10515.24	3170.61	3096.93	3103.19	3103.19	1198.16	1204.28	1204.28	1204.28	1210.58	1210.58	1210.58	23967.07	8642.07	7442.07
三	盈余资金						14463.85	16434.87	15791.89	15788.96	15788.96	-845.99	-852.11	-852.11	-852.11	-852.11	-852.11	-852.11	-23614.90	-9289.90	-7090.90
四	累计盈余资金						14463.85	30908.72	46700.61	62479.59	78268.57	77422.56	76570.47	75718.36	74866.24	74007.83	73149.42	72291.01	48676.11	40386.21	32296.31
五	惠前净现金流	99691.79					16847.09	19407.88	14909.68	18688.23	18688.23	348.23	142.11	142.11	142.11	133.81	133.81	133.81	129.32	129.32	129.32



## 注册会计师声明

我们对广安市川渝高竹新区高滩片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评价结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评价结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 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。委托方理解本报告中的评价结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。