

**眉山市东坡区回收收购 M-30、D-7  
等存量闲置土地储备项目  
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告**

**深圳乾源会计师事务所（普通合伙）**

**2025 年 3 月 18 日**



# 深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QIANYUAN ACCOUNTING FIRM

深乾源咨字[2025]第 A-025 号

## 眉山市东坡区回收收购 M-30、D-7 等存量闲置土地储备项目 收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

我们接受委托，对眉山市东坡区回收收购 M-30、D-7 等存量闲置土地储备项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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》。项目单位对该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。

本评估报告仅供项目申请和发行债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“眉山市东坡区收回收购 M-30、D-7 等存量闲置土地储备项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.17 倍。

总体评估结果如下：

### 一、应付本息情况

本项目拟发行专项债券 60000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 60000.00 万元，债券年利率按 3.20% 测算，债券期限为 7 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	本期应付利息	本期偿还本息
合计	——	60000.00	60000.00	——	——	13440.00	73440.00
2025 年		60000.00		60000.00	3.20%	960.00	960.00
2026 年	60000.00			60000.00	3.20%	1920.00	1920.00
2027 年	60000.00			60000.00	3.20%	1920.00	1920.00
2028 年	60000.00			60000.00	3.20%	1920.00	1920.00
2029 年	60000.00			60000.00	3.20%	1920.00	1920.00
2030 年	60000.00			60000.00	3.20%	1920.00	1920.00
2031 年	60000.00			60000.00	3.20%	1920.00	1920.00
2032 年	60000.00		60000.00		3.20%	960.00	60960.00

还本付息总额为 73440.00 万元。

### 二、净现金流入

#### 1. 基本条件假设及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或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) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(5) 市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

(6) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

## 2. 净现金流入

项目建设期自 2025 年至 2025 年，经营期自 2026 年至 2032 年，假设债券募集资金投资项目自债券存续期第 2 年开始运营，以融资开始日起经营期内营业现金流入（以后附“项目收益及现金流入预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑项目运行成本等情况，可用于资金平衡的项目收益总额为 86186.75 万元。

## 三、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本项目收益为土地出让收入等经营活动产生的现金净流入。建设期需支付的资金利息由资本金支付。通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资本金和利息的情况为：债券募集资金投资项目自债券存续期第 2 年开始运营，于 2032 年至 2032 年期间归还本金，项目收益对债券融资本息

覆盖倍数为 1.17 倍。

#### **四、风险分析**

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目运营产生的收益变动对本项目影响最为重要。

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.11 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.06 倍。

由此可见本项目具有较强的抗风险能力。

#### **五、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，认为该项目可以以发行债券方式完成资金筹措，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，满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

(此页无正文)

深圳乾源会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：



中国·深圳

中国注册会计师：



2025 年 3 月 18 日

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

眉山市东坡区收回收购 M-30、D-7 等存量闲置土地储备项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益及现金流入预测以本项目土地出让收入等收入为基础，结合项目的建设期、有关项目规划设计数据为测算依据及实际拟建技术指标、区域市场分析情况，以市场调研价格为基准，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

## 三、项目收益及现金流入预测编制说明

## **（一）项目参与主体**

主管部门：眉山市东坡区规划和自然资源局。

项目单位：眉山市东坡区土地储备中心。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

## **（二）项目概况**

项目位置：本项目位于眉山市东坡区。

项目所属领域：本项目为符合专项债要求的，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

### **1. 项目建设内容及规模**

东坡区已储备土地共计 152.8344 公顷(2292.5 亩)。东坡区已储备土地共计 152.8344 公顷（2292.5 亩）。2025 年拟收回、收购的存量国有建设用地 51 宗 234.8978 公顷（3523.5 亩），拟储备新增建设用地 17 宗 72.6730 公顷（1090.1 亩），合计 68 宗 307.5708 公顷（4643.6 亩）。

### **2. 投资估算与资金筹措方案**

#### **（1）投资估算编制依据及原则**

投资估算编制依据：

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》；
- 5) 《土地储备管理办法》；
- 6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》国



务院 55 号令；

7) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部 39 号令）；

8) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院 590 号令；

9) 《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》；

10) 眉山市建设征收土地补偿补助安置办法；

11) 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104 号）

12) 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）

13) 其他有关法律法规或政策等。

编制原则：

本项目投资估算是依据土地评估报告,人民政府关于宗地收回价的决策,收储意向协议,参考同类项目经济技术标准，并结合项目自身情况，本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算。

(2) 投资估算

项目总投资为 77479.00 万元，其中，收回收购土地费用 76459.00 万元、债券利息 960.00 万元、债券发行费用 60.00 万元等。总投资具体构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	面积	金额	占比	备注
一	闲置存量土地收回收购成本	148.37	76459.00	98.68%	

序号	项目或费用名称	面积	金额	占比	备注
1	M-30	144.08	36463.00	47.06%	
2	D-60-2	71.79	14389.00	18.57%	
3	D-59	97.71	19652.00	25.36%	
4	D-7	34.63	5955.00	7.69%	
二	债券发行费用		60.00	0.08%	
三	建设期利息		960.00	1.24%	
四	项目总投资		77479.00	100.00%	

### (3) 资金筹措方案

#### 1) 资本金来源

本项目总投资为 77479.00 万元，其中资本金 17479.00 万元，占总投资的 22.56%，本项目资本金来源于财政预算资金。

#### 2) 融资计划

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 60000.00 万元，占总投资的 77.44%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目计划 2025 年发行专项债券 60000.00 万元，债券期限为 7 年期。

### (4) 资金使用计划

本项目 2025 年计划投资 77479.00 万元。

本项目资本金 17479.00 万元，其中 960.00 万元用于支付建设期债券利息，60.00 万元用于支付债券发行费用，16459.00 万元用于项目建设投资。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金投入及融资计划详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	占比
			2025 年	
一	总投资	77479.00	77479.00	100.00%
1	项目建设投资	76459.00	76459.00	98.68%
2	建设期债券利息	960.00	960.00	1.24%
3	债券发行费用	60.00	60.00	0.08%
二	资金筹措	77479.00	77479.00	100.00%
1	发行债券	60000.00	60000.00	77.44%
2	资本金	17479.00	17479.00	22.56%
2.1	用于项目建设投资	16459.00	16459.00	21.24%
2.2	用于建设期债券利息	960.00	960.00	1.24%
2.3	用于债券发行费用	60.00	60.00	0.08%

### 3. 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

同时本项目还制定了项目资金使用计划、项目招投标管理和合同管理等一系列资金管理措施。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1. 项目建设背景及效益

##### （1）项目建设背景

本项目位于眉山市东坡区。东坡区位于四川盆地成都平原西南边缘，岷江中游；北接省会成都，南连乐山，东邻内江、资阳、自贡，西接雅安。

东坡区辖有 3 个街道和 1 个省级及以上工业开发区,东坡区截止 2025 年 1 月 7 日有常住人口 101.24 万人。

东坡区属成都平原经济圈,是省会成都的卫星城市,北距成都 58 公里、双流国际机场 50 公里,南到乐山、峨眉山 50 公里。东坡区境内基础设施齐全,是成都平原通联川南、川西的重要交通枢纽和物质集散中心。

2. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

(1) 项目预期收入

1) 项目收入来源和分类

本项目收入来源于土地出让收入,各项收入均为专项经营收入。

2) 项目收入预测

本项目计算期内营业收入总额为 86186.75 万元,其中,土地出让收入 86186.75 万元,测算情况如下表:

金额单位:人民币万元

序号	项目	合计	运营期	
			2026 年	2027 年
	总收入	86186.75	17947.50	
一	土地出让收入	86186.75	17947.50	
1	住宅用地出让收入	36020.00		
	住宅用地出让单价(万元/亩)		250.00	250.00
	价格涨幅(%)			
	住宅用地出让面积(亩)	144.08		
2	商务用地出让收入	7791.75		
	商务用地出让单价(万元/亩)		225.00	225.00
	价格涨幅(%)			
	商务用地出让面积(亩)	34.63		
3	商住用地出让收入	42375.00	17947.50	
	商住用地出让单价(万元/亩)		250.00	250.00

序号	项目	合计	运营期	
			2026 年	2027 年
	价格涨幅 (%)			
	商住用地出让面积 (亩)	169.50	71.79	

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	总收入	24427.50		7791.75		36020.00
一	土地出让收入	24427.50		7791.75		36020.00
1	住宅用地出让收入					36020.00
	住宅用地出让单价 (万元/亩)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	价格涨幅 (%)					
	住宅用地出让面积 (亩)					144.08
2	商务用地出让收入			7791.75		
	商务用地出让单价 (万元/亩)	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
	价格涨幅 (%)					
	商务用地出让面积 (亩)			34.63		
3	商住用地出让收入	24427.50				
	商住用地出让单价 (万元/亩)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	价格涨幅 (%)					
	商住用地出让面积 (亩)	97.71				

具体预测说明:

本项目预计 2026 年可出让眉山“中国泡菜城”商住用地 71.79 亩(评估价格为 271 万元/亩),2028 年可出让眉山“中国泡菜城”商住用地 97.71 亩(评估价格为 272 万元/亩),2030 年可出让崇礼镇商务用地 34.63 亩(评估价为 232 万/亩),2032 年可出让岷东新区住宅用地 144.08 亩(评估价格为 342 万元/亩)。

本项目土地出让价格参考眉山市东坡区 2022-2024 年眉山房地产土地出让价格,崇礼镇商服用地出让单价为 224.93 万元/亩;眉山“中国泡菜

城”商住用地出让单价为 224.71 万元/亩。具体如下：

东坡区“中国泡菜城”2022-2024 年商住用地出让情况

地块编号	位置	电子监管号	出让方式	竞得人	面积(亩)	土地用途	成交单价(万元/亩)
D-60-2	眉山“中国泡菜城”	5114022023B00095	拍卖	眉山东坡国有资本投资运营集团有限公司	71.79	住宅兼容商业	260.3
D-45-1	眉山“中国泡菜城”	5114022022B00377	拍卖	眉山市东坡发展投资集团有限公司	83.42	住宅兼容商业用地	200.5514265
D-50	眉山“中国泡菜城”	5114022022B00947	拍卖	眉山市汇东水利发展有限公司	76.15	住宅兼容商业	262.9021668
D-52	眉山“中国泡菜城”	5114022022B00926	拍卖	眉山市汇东水利发展有限公司	76.78	住宅兼容商业	263.3498307
D-59	眉山“中国泡菜城”	5114022022B00996	拍卖	眉山市汇东水利发展有限公司	97.71	住宅兼容商业	261.5904206
D-16-2	眉山“中国泡菜城”	5114022022B01140	拍卖	眉山市汇东水利发展有限公司	37.3	城镇住宅兼容商业	261.3941019
D-70-1	眉山“中国泡菜城”	5114022022B01174	拍卖	眉山润城房地产开发有限公司	54.09	城镇住宅兼容商业	120.3549639
D-70-2	眉山“中国泡菜城”	5114022022B01186	拍卖	眉山润城房地产开发有限公司	54.83	城镇住宅兼容商业	120.0072953

东坡区崇礼片区 2022-2024 年商服用地出让情况

地块编号	位置	电子监管号	出让方式	竞得人	面积(亩)	土地用途	成交单价(万元/亩)
D-10	崇礼镇	5114022022B00317	拍卖	眉山致民劳务服务有限公司	74.91	商业用地	217.7279402
D-9	崇礼镇	5114022022B00329	拍卖	眉山市东坡发展投资集团有限公司	82.90	商业用地	217.3703257

地块编号	位置	电子监管号	出让方式	竞得人	面积(亩)	土地用途	成交单价(万元/亩)
D-31-1	崇礼镇	5114022022 B00835	拍卖	眉山市东坡发展投资集团有限公司	31.76	商业用地	261.6498741

基于以上土地出让价格及评估价格，综合考虑取值，拟定再次出让价格不高于评估价格。其中，本项目商住用地出让价格拟定 250.00 万元/亩；商服用地出让价格拟定 225.00 万元/亩；住宅用地出让价格拟定 250.00 万元/亩。

## (2) 项目运营成本预测

本项目经营期内总成本费用为 12480.00 万元，其中，利息支出总计为 12480.00 万元。

### 1) 财务费用

本项目拟发行专项债券 60000.00 万元，债券年利率按 3.20% 计算，利息费用共计 13440.00 万元，其中 2025 年至 2025 年债券资金用于项目建设，建设期利息 960.00 万元计入总投资；经营期利息 12480.00 万元计入当期经营成本。债券利率以实际发行为准。本项目财务费用详情见下表：

金额单位：人民币万元

项目 年度	期初本金金额	本年新增 债券融资	本年偿 还本金	债券 利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
合计	——	60000.00	60000.00	——	13440.00	960.00	12480.00
2025 年		60000.00		3.20%	960.00	960.00	
2026 年	60000.00			3.20%	1920.00		1920.00
2027 年	60000.00			3.20%	1920.00		1920.00
2028 年	60000.00			3.20%	1920.00		1920.00
2029 年	60000.00			3.20%	1920.00		1920.00
2030 年	60000.00			3.20%	1920.00		1920.00

项目 年度	期初本 金金额	本年新增 债券融资	本年偿 还本金	债券 利率	本年应计 债券利息	其中：	
						计入建设期 债券利息	计入经营期 债券利息
2031 年	60000.00			3.20%	1920.00		1920.00
2032 年	60000.00		60000.00	3.20%	960.00		960.00

### (3) 相关税费

按照税法相关规定，本项目收入属于土地出让交易部分的税费，承受单位和个人为纳税人，出让方不纳税。

### (4) 项目损益

计算期内，本项目预估总收入为 86186.75 万元，项目运营支出 12480.00 万元（其中均为运营期债券利息 12480.00 万元）。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期	
			2026 年	2027 年
一	项目运营预期收入	86186.75	17947.50	
1	财政补贴收入			
2	项目自身运营收入			
3	其他收入	86186.75	17947.50	
二	项目运营支出	12480.00	1920.00	1920.00
1	运营成本			
2	债券利息	12480.00	1920.00	1920.00
3	市场化融资利息			
4	其他运营支出			
三	项目收益	73706.75	16027.50	-1920.00

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目运营预期收入	24427.50		7791.75		36020.00
1	财政补贴收入					
2	项目自身运营收入					



序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3	其他收入	24427.50		7791.75		36020.00
二	项目运营支出	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	960.00
1	运营成本					
2	债券利息	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	960.00
3	市场化融资利息					
4	其他运营支出					
三	项目收益	22507.50	-1920.00	5871.75	-1920.00	35060.00

### (5) 项目现金流量预测情况

本项目收入全部来源于项目自身产生的土地出让收入。以项目收入为计算基础，债券还本付息期内累计资金流入 163665.75 万元，累计资金流出 149959.00 万元，累计现金结余 13706.75 万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	运营期	
			2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量	86186.75		17947.50	
1.1	现金流入	86186.75		17947.50	
1.1.1	专项收入				
1.1.2	补贴收入				
1.1.3	增值税销项税额				
1.1.4	土地出让收入	86186.75		17947.50	
1.2	现金流出				
1.2.1	运营成本				
1.2.2	增值税进项税额				
1.2.3	税金及附加				
1.2.4	增值税				
1.2.5	所得税				
1.2.6	土地出让计提的各项基金				
2	投资活动净现金流量	-76459.00	-76459.00		
2.1	现金流入				
2.2	现金流出	76459.00	76459.00		

序号	项目	合计	建设期	运营期	
			2025 年	2026 年	2027 年
2.2.1	建设投资	76459.00	76459.00		
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	3979.00	76459.00	-1920.00	-1920.00
3.1	现金流入	77479.00	77479.00		
3.1.1	项目资本金投入	17479.00	17479.00		
3.1.2	建设投资借款				
3.1.3	流动资金借款				
3.1.4	债券	60000.00	60000.00		
3.1.5	短期借款				
3.1.6	市场化融资				
3.2	现金流出	73500.00	1020.00	1920.00	1920.00
3.2.1	债券利息支付	13440.00	960.00	1920.00	1920.00
3.2.2	债券发行费用	60.00	60.00		
3.2.3	偿还债券本金	60000.00			
3.2.4	市场化融资还本				
3.2.5	市场化融资付息				
4	净现金流量	13706.75		16027.50	-1920.00
5	累计盈余资金			16027.50	14107.50

(续表一)

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	24427.50		7791.75		36020.00
1.1	现金流入	24427.50		7791.75		36020.00
1.1.1	专项收入					
1.1.2	补贴收入					
1.1.3	增值税销项税额					
1.1.4	土地出让收入	24427.50		7791.75		36020.00
1.2	现金流出					
1.2.1	运营成本					
1.2.2	增值税进项税额					

序号	项目	运营期				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.2.3	税金及附加					
1.2.4	增值税					
1.2.5	所得税					
1.2.6	土地出让计提的各项基金					
2	投资活动净现金流量					
2.1	现金流入					
2.2	现金流出					
2.2.1	建设投资					
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	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-1920.00	-60960.00
3.1	现金流入					
3.1.1	项目资本金投入					
3.1.2	建设投资借款					
3.1.3	流动资金借款					
3.1.4	债券					
3.1.5	短期借款					
3.1.6	市场化融资					
3.2	现金流出	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	60960.00
3.2.1	债券利息支付	1920.00	1920.00	1920.00	1920.00	960.00
3.2.2	债券发行费用					
3.2.3	偿还债券本金					60000.00
3.2.4	市场化融资还本					
3.2.5	市场化融资付息					
4	净现金流量	22507.50	-1920.00	5871.75	-1920.00	-24940.00
5	累计盈余资金	36615.00	34695.00	40566.75	38646.75	13706.75

## (6) 现金流覆盖融资本息测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为 86186.75 万元，经营活动产生的现金净流量对债券融资本息的覆盖倍数为 1.17 倍。预计

项目营业活动产生的现金净流量能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			经营活动 净现金流
	本金	利息	本息合计	
2025 年度		960.00	960.00	
2026 年度		1920.00	1920.00	17947.50
2027 年度		1920.00	1920.00	
2028 年度		1920.00	1920.00	24427.50
2029 年度		1920.00	1920.00	
2030 年度		1920.00	1920.00	7791.75
2031 年度		1920.00	1920.00	
2032 年度	60000.00	960.00	60960.00	36020.00
合计	60000.00	13440.00	73440.00	86186.75
本息覆盖倍数	1.17			

#### 四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流入进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，下面对经营净现金流的波动进行敏感性分析。

金额单位：人民币万元

敏感性分析		敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
全部融资	经营净收益（全部净现金流）	77568.08	81877.41	86186.75	90496.09	94805.43
	全部融资还本付息额	73440.00	73440.00	73440.00	73440.00	73440.00
	全部融资本息覆盖倍数	1.06	1.11	1.17	1.23	1.29

当经营净现金流比预测下降 5%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.11 倍。

当经营净现金流比预测下降 10%时，项目收益对债券融资本息的覆盖倍数下降为 1.06 倍。

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## **五、使用提示和使用限制**

### **（一）使用提示**

1. 本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

### **（二）使用限制**

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。



# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300MA5FNMQ43Y



(副本)

名称 深圳乾源会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 刘衍淑

成立日期 2019年06月25日

主要经营场所

深圳市福田区华强北路华强社区华强北路1002号  
赛格广场5509B-A9

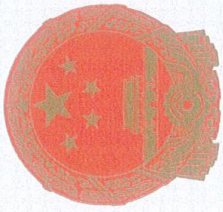
## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关







会计师事务所  
执业证书

名称：深圳乾源会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：刘衍淑

主任会计师：深圳市福田区华强北街道福强社区华

强北路 1002 号赛格广场 5509B-A9

组织形式：普通合伙

47470296

执业证书编号：深财会[2019]87 号

批准执业文号：

2019 年 8 月 7 日

批准执业日期：

证书序号：0012517

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》。

复印件与原件一致  
再次复印无效



发证机关：

二〇二〇 年 十二 月 十五 日

中华人民共和国财政部制





刘衍淑 511803112731



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘衍淑

会员编号 511803112731

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-06-25

通过

2022年

2022-07-30

通过

2014年

2014-03-26

通过





年检历史查询		
年检凭证		
中国注册会计师协会		
王晓艳		
会员编号 511803112730		
最后年检时间	年检结果	
2024年08月	年检通过	
历年记录		
2023年		通过
2023-06-25		
2022年		通过
2022-07-30		
2014年		通过
2014-03-26		