



## 射洪市太和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估报告

川衡立泰会咨字[202502]第 102 号

### 四川省财政厅：

我们接受委托，对射洪市住房和城乡建设局实施的射洪市太和片区城中村改造项目的收益与融资自求平衡情况进行了审核，并出具专项评价报告。

射洪市住房和城乡建设局对射洪市太和片区城中村改造项目收益预测及其所依据的各项假设负责。我们的责任是在执行审核工作的基础上，对本项目的收益与融资自求平衡情况发表评价意见。

我们按照《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》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作。在执行审核工作的过程中，我们实施了查阅项目资料、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作作为发表评价意见提供了合理的基础。

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。

我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的射洪市太和片区城中村改造项目预期收入扣除相应运营成本后的项目收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

由于在编制收益与融资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、有效性评估，并非对预测数据承担保证责任。

本评估报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到射洪市住房和城乡建设局的其他信息。

附件一：射洪市太和片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

四川衡立泰会计师事务所有限公司



中国·成都

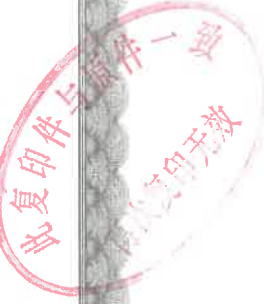
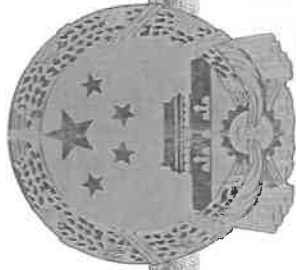
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年二月十三日



统一社会信用代码

91510105797848788A

# 营业执照

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 四川衡立泰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 赵洪

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；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 贰佰万元整  
成立日期 2007年03月29日  
住所 成都市青羊区白丝街56号棉麻大厦1101-1113号



登记机关 2023 年 月 日



会 计 师 事 务 所

执 业 证 书



名 称： 四川衡立泰会计师事务所有限公司

首席合伙人： 赵洪

主任会计师： 赵洪

经 营 场 所： 成都市青羊区白丝街56号棉麻大厦  
1101-1113室

组 织 形 式： 有限责任

执业证书编号： 51010029

批准执业文号： 川财会[2007]21号

批准执业日期： 2007年6月21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

2022年 5 月 31 日



中华人民共和国财政部制



姓名	杨春
性别	男
出生日期	1972年5月10日
工作单位	四川德立泰会计师事务所有限公司
身份证号	513026197205100012



### 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： 510100290530  
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： 2010 年 6 月 21 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d



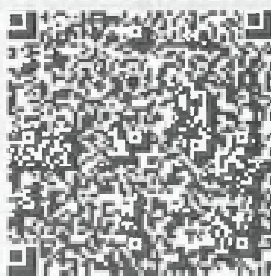


姓名	谭媛
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1993年7月31日
Date of birth	
工作单位	四川衡立泰会计师事务所有限公司
Working unit	
证号	51018119930731072X
Identity card No.	



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：510100290007  
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：2020年5月29日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

年      月      日  
/y      /m      /d

附件一：

## 射洪市太和片区城中村改造项目 收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

射洪市住房和城乡建设局拟发行射洪市太和片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券计划。项目实施地位于射洪市太和片区，该项目是由射洪市冠能资产管理有限公司为实施机构，射洪市住房和城乡建设局作为项目业主发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、预测报告编制基础

（一）说明书以射洪市太和片区城中村改造项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，依据国家现行法律法规、企业会计准则等规定，编制射洪市太和片区城中村改造项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

- 1、关于同意《射洪市太和片区城中村改造项目可行性研究报告》的批复；
- 2、《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 510981202500034 号）。

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

### 二、项目收益与现金流量预测编制基础

射洪市太和片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券项目结合建设期和运营期以预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2025 年至 2031 年射洪市太和片区城中村改造项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及

会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设射洪市太和片区城中村改造项目收入、支出都能按照射洪市住房和城乡建设局设定的各项假设实现。

### 三、项目收益与现金流量预测假设

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无重大变化；

3、土地市场价格在正常范围内变动；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 四、项目收益与现金流量预测编制说明

#### （一）项目业主单位基本情况

射洪市冠能资产管理有限公司

基本信息如下：

统一社会信用代码：91510922MACNDLWH0F

法定代表人：李维佳

住所：四川省遂宁市射洪市平安街道滨江路 666 号 3-5

公司经营范围为：一般项目：企业管理；自有资金投资的资产管理服务；停车场服务；商业综合体管理服务；供应链管理服务；企业总部管理；工程管理服务；乡镇经济管理服务；防洪除涝设施管理；物业管理；市政设施管理；城市公园管理；企业管理咨询；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；园区管理服务；建筑材料销售；木材销售。（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）许可项目：公募基金管理业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

主要职责：

①对项目建设的全过程负责，对项目的工程质量、工程进度、工程安全和资金管理负总责。

a.负责组建现场建设管理机构或指派专职管理人员；





- b.负责拟订工程建设计划、质量管理制度、岗位责任制和安全生产责任制；
- c.负责对工程质量、进度、安全、投资等进行管理、检查和监督；d.负责协调项目政策处理等外部关系；
- e.负责向主管部门定期汇报各项工作进展情况。

②按照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国民法典》和《建设工程质量管理条例》的有关规定，通过公开招投标确定具有相应资质的勘察设计单位、施工单位、监理单位，并明确勘察设计单位、施工单位、工程监理单位质量终身责任人及其所应负的责任。

## （二）项目实施单位基本情况

射洪市住房和城乡建设局

基本信息如下：

统一社会信用代码：1151082200850318XJ

负责人：何强

机构地址：四川省遂宁市射洪市太和街道办事处新阳街兴建巷16号

主要职责：

①配合协调相关部门做好项目的规划、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好项目的申报安排。

②做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接。

③项目发行阶段：配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入，保障项目的还本付息。

④后续管理阶段：做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作。专项债券资金收入应全额纳入国库，支出应实行国库集中支付、债券项目的专项收入和支出做好专账核算，明确反映资金的收支状况。各类专项债券项目对应形成的资产应纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和

## （三）项目基本情况

### 1、项目建设背景

（1）国家加速推进城中村改造，消除城市建设治理短板

2023年7月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的

指导意见》，意见明确要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

2023年9月，自然资源部印发《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》，要求以城中村和低效工业用地改造为重点，以政策创新为支撑，推动各类低效用地再开发，增加建设用地有效供给，大幅提高利用存量用地的比重和新上工业项目的容积率，推广应用节地技术和节地模式，明显降低单位GDP建设用地使用面积。建立可复制推广的低效用地再开发政策体系和制度机制，为促进城乡内涵式、集约型、绿色化高质量发展提供土地制度保障。

### (2) 推进超大特大城市城中村改造，是在发展中保障和改善民生的重要举措

作为我国唯一的农业政策性银行在川机构，农发行四川省分行胸怀“国之大者”，聚焦服务国家战略，进一步强化政策性银行职能定位，以金融之手助推城中村改造项目建设实施，积极践行金融工作的政治性、人民性，奋力推动事关中国式现代化全局的大事要事落地落实。加速推进城中村改造，是破解超大特大城市“城市病”、有力改善人居环境的重要抓手。而推进城中村改造工程，坚实可靠的资金保障支撑是不可或缺的重要一环。农发行四川省分行营业部把服务城中村改造作为一项重要政治任务，提前研究、提前部署、提前行动，确保政策性金融“活水”精准滴灌。

### (3) 遂宁市积极推动城中村改造，助推城市能级全面提升

2024年6月，遂宁市发布关于公开征求《推进遂宁市主城区危旧房和城中村改造政策（征求意见稿）》意见的公告，政策措施对危旧房和城中村改造项目，给予适当提高容积率的政策倾斜。可将市主城区内开发和闲置零星空地打捆周边相邻房屋整体改造，实现集约用地目的。支持针对不同改造模式的土地利用，依法采用招拍挂或协议出让等多种方式供地。由船山区、市直园区实施的危旧房和城中村改造项目，按“一事一议”审议，原则上土地出让价款全额留存辖区，市级财政不实行分成提取。危旧房和城中村改造项目涉及的城市基础设施配套等各种行政事业性收费和政府性基金以及经营服务性收费，符合减免条件的，按规定依法予以减免。鼓励和引导金融机构加大危旧房和城中

村改造项目信贷支持力度。对危旧房和城中村改造项目，在中央预算内投资和地方政府专项债券等方面优先予以支持。

综上所述，本项目的建设契合国家加速推进城中村改造、消除城市建设治理短板的工作目标，深入贯彻四川省、遂宁市政府推进新型城镇化建设的政策方针，积极优化住房供应结构，实现高效能治理。本项目的实施具有强有力的政策环境支撑，具备很强的可行性。

#### （4）建设背景

城中村改造的本质其实就是对城市中心城区的优化升级。中心城区是一个城市的政治、经济、文化中心，代表着一个城市的整体形象。但随着社会经济的快速发展，中心城区人口、产业、建筑等越来越密集，交通压力增大、生态环境逐渐恶劣、老城数量增多等问题随之出现，射洪市中心城区优化迫在眉睫。

本项目改造区域包括太和街道建设社区、凉帽山社区、南井沟社区、佛南社区、德胜街社区等，项目区域内房屋建设年代久远，随意搭建等现象普遍存在，项目区脏乱现象严重，生活条件恶劣。片区内的房屋主要为砖混结构，由于这些房屋建设时间较早，外观已经破烂不堪。同时区域内雨污水混排，供水管线老化，各种配套公用设施不完善，部分房屋存在严重的安全隐患，因此提出本项目建设。

### 2、项目建设的必要性分析

#### （1）本项目建设是助力城市提质扩容，提升城市治理能力的需要

城中村人口密度高、结构复杂，房屋破旧密集，通常为简陋且临时性的结构，建筑安全性较低，缺乏基本公共服务设施，如供水、排水、电力、垃圾处理等，卫生条件相对较差。与城市规划割裂，整体土地利用低效、发展不均。遂宁市随着城市人口增加和经济发展，城市拓展需求增加，但土地资源有限。本项目的实施可有效利用城市内部空间，是解决新市民、青年人的住房问题的有效途径，在改善城市环境的同时完善公共配套服务设施，提高城市规划和管理水平，有助于补齐超大特大城市发展的短板，消除城市建设治理短板，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。

#### （2）本项目建设是激发产业发展活力，扩大城市内需的需要

积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措，是一项民生工程，更是一项发展工程。城中村为外来人口提供了低成本的居住空间，也为不少小微企业和个体户提供了创业空间，因此城中村聚集了大量的商贩、小作坊和小企业，成本较低，业态接地气，也形成了独特的经济活力。

城中村一大特点就是其业态不是预先规划的，而是随着市场需求变化而不断变化，需要更加注重产业导入和培育孵化。本项目改造完成后，将引入更多商业和服务设施，吸引更多企业和人才进驻，促进城市经济的发展，释放消费潜力和内需。推进城中村改造将进一步激发上下游相关产业发展活力，带动有效投资和消费，同时有望促进固定资产投资、推动经济修复进程。

(3) 本项目建设是积极探索创新盘活利用存量土地的政策机制的需要

遂宁市将开展低效用地再开发，重点从规划统筹、收储支撑、政策激励、基础保障四个方面开展探索，旨在盘活利用存量土地、提高土地利用效率，促进城乡高质量发展。

本项目的实施将统筹兼顾经济、生活、生态、安全等多元需要，促进国土空间布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备，提升土地利用效率，增加建设用地有效供给，降低单位 GDP 建设用地使用面积，为促进城乡内涵式、集约型、绿色化高质量发展提供土地制度保障。



3、项目概况

(1) 项目所属领域

本项目为射洪市太和片区城中村改造项目，属于有一定收益的城市更新-城中村改造领域，具有一定的公益性。

项目审批说明

本项目审批文件符合相关规定，已完成审批手续详见下表：

表 1 项目手续表

序号	批复单位	批复时间	批复标题	批复文号	批复状态
1	射洪市发展和改革局	2025 年 2 月 28 日	关于射洪市太和片区城中村改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复	射发改发〔2025〕62 号	已同意
2	射洪市行政审批和数据局	2025 年 2 月 14 日	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 510981202500034 号	已同意

(3) 项目建设内容

本项目对射洪市太和片区现有城中村进行改造，改造内容包括征收拆迁、房票安置等。射洪市太和片区城中村改造项目涉及土地面积 1350.38 亩。其中集体土地 793.95 亩，占比 58.79%，涉及群众 1527 户 5346 人，征拆建筑物主体面积约 334198.90 m²。国有土地 556.43 亩，占比 41.21%，涉及群众 548 户 1918 人，涉及企业 7 家，征拆建筑物主体面积约 129669.5 m²。新建安置房约 122010 平方米，套数约 1038 套，占地面积约 40 亩。



#### （4）项目建设管理方案

本项目在建设过程中涉及以下五个方面的建设管理工作。

①项目建设前期准备工作（包括但不限于临建搭设、图纸会审、施工组织设计编制等）；

②项目建设的施工方案与技术措施（包括但不限于各项主要内容的措施、流水段的划分、各项交叉作业、施工期间的保通措施、扬尘治理措施等）；

③项目建设实施阶段的工程进度控制、工程质量控制、工程投资控制措施；

④项目建设过程中的安全管理体系与措施、文明及环境保护管理体系与措施；

⑤项目建设过程中的合同管理、信息管理。

#### （5）项目建设运营管理方案

本项目建成后，由业主单位负责具体的运营管理。运营期的组织机构根据新的工作任务，建立健全各项管理制度，配备相应数量的管理人员、工作人员和服务人员，加强人员培训，提供市场化、专业化的管理和维护，确保本项目正常运行并发挥效益。

#### （6）资产管理方案

本项目实施完成后形成的资产属于国有资产，项目竣工验收后由行业主管部门射洪市住房和城乡建设局统一管理，业主单位负责资产的实际使用与维护，地方财政局作为地方政府负责资产处置工作的职能部门，承担制度建设、处置审批及监督检查等管理工作。射洪市住房和城乡建设局完成国有资产管理工作的完成情况，向财政局报告工作的完成情况。

业主单位建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。

#### 4、项目公益性论证

《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以营利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

本项目为城中村改造项目，为社会公共利益服务、不以营利为目的且不宜通过市场化方式运作；故本项目符合上述文件对“公益性项目”的定义。

#### （四）项目所在地的经济发展状况



射洪市紧扣高质量发展主题，全面推进“十四五”规划实施，2024 年地区生产总值增长 6.7%，连续 3 年跻身全国县域经济百强县（排名跃升至第 89 位），地方一般公共预算收入达 34.4 亿元，成为遂宁市唯一正增长的县（市、区）。以“产业升级、创新驱动、城乡融合”为主线，呈现出多领域突破的强劲发展态势。

### 1、工业经济提质增效，支柱产业引领升级

工业用电量突破 20 亿度，占遂宁市总量三分之一，新增规上企业 8 家（居全市首位）。锂电产业实现全链突破，与甘孜雅江共建“锂矿出州”合作，建成西部首个国家级锂电材料检测中心；生态白酒产业产值达 144.1 亿元（+11.9%），上榜全省特色产业集群。天齐锂业、沱牌舍得等 4 家企业连续入围全国民营企业 500 强，28 个技改项目投产达效，工业税收贡献显著增长。油气产业勘探开发扩容，盆地首口超高压气井投产，年纳税突破 1 亿元。

### 2、现代农业稳产增效，种业创新夯实基础

粮食总产量首次突破 40 万吨（增长 3.5%），油料产量 7.3 万吨，生猪出栏 89.7 万头，白羽肉鸡出栏 2500 万羽。新建西南最大种业烘干中心，制种面积扩至 5 万亩，产量超 1000 万公斤，成功创建省级现代种业园区。农特品牌建设成效显著，白羽肉鸡、柑橘等 5 类产品入选全国“名特优新”名录，助力第一产业增加值增速及综合考核均居遂宁第一。

### 3、投资消费双向发力，服务业扩容提质

向上争取资金 97.9 亿元（+8.9%），省、市、县三级重点项目均超额完成投资计划，盛景碳酸锂项目等 28 个产业项目达产。招商引资落地亿元级项目 20 个，协议资金 91.5 亿元，连续 3 年入围全国投资竞争力百强县。社会消费持续活跃，举办锂电新能源产业大会等大型活动 20 余场，新增限上贸经及规上服务业企业 29 家，服务业综合考核居遂宁首位，获评全省服务业高质量发展培育县。大宗商品“以旧换新”成交量超 4 万台，客货运周转量达 9.67 亿吨公里，县域商业建设成效获省级激励。

### 4、创新驱动动能升级，发展环境持续优化

组建遂宁首支 10 亿元县域产业基金，新增国家高新技术企业 3 家、省级“专精特新”企业 6 家，科技型中小企业入库 108 家（遂宁第一）。富临新能源成为省级工程研究中心，沱牌舍得智能工厂入选国家级 5G 工厂名录，锂电学院毕业生就业率达 98.9%。改革深化激发市场活力，新增注册商标 1627 件（+210%），市属国企资产规模突破 814 亿元，信用评级提升成效显著，营商环境考核位居全省前列。

## 5、城乡融合纵深推进，要素支撑夯实根基

完成国土空间总体规划编制，入选全省十大城乡融合案例。新增海绵城市面积 1.85 平方公里，改造老旧小区 79 个，新建保障性租赁住房 854 套，沱牌镇再次入围全国千强镇。农村经济活力增强，建成省级宜居宜业和美乡村 27 个，中皇村获评天府旅游名村，网络短剧产业基地助推特色文旅发展，城乡基础设施加速完善，获评全国村庄清洁行动先进县。

总结：射洪市通过产业升级、科技创新、城乡协同“三向协同”，实现经济总量提升、结构优化、韧性增强。下一步需继续聚焦新质生产力培育，扩大开放合作半径，筑牢安全生态屏障，为持续争先进位注入更强动能。

## （五）评价目的及依据

### 1、项目评价目的

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），提出在法定专项债券限额内，鼓励有条件的地方试点发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，以对应的政府性基金或收入偿还。根据要求对地方政府专项债券基础设施建设项目一期项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

### 2、项目评价依据

- （1）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- （2）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》；
- （3）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）；
- （4）射洪市太和片区城中村改造项目相关可行性研究报告。
- （5）主管部门对射洪市太和片区城中村改造项目相关可行性研究报告的批复。

## （六）项目假设条件

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、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相对稳定；
- 4、预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

- 5、假设项目能够如期完工并交付使用，项目预计的收入均能实现；
- 6、假设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。

五、项目投资及资金筹措方案

（一）资金筹措原则

1、合法性原则

筹集资金方式合法是必须遵循的首要原则。在合法原则的条件下，生产经营活动必须符合产业政策和相关法律法规的规定，还要自觉维护国际金融秩序。

2、适当性原则

资金数量和取得时间都应恰当。要根据建设规模和发展趋势来确定合理的资金需求量。在资金上也要确保筹集的资金及时到位，使资金的筹集、投放和回收在时间上有连续性，规避财务风险。

3、方式性原则

在确定筹资数量、筹资时间、资金来源的基础上应认真研究各种筹资方式。不同的筹资方式条件下的资金成本有高有低。应该对各种筹资方式进行分析对比，选择经济可行的筹资方式以确定合理的资金结构，降低成本，减少风险。

4、配比性原则

配比性原则是指项目投入资本金占项目总投资的比例应满足国家相关规定要求，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（二）项目投资及筹措方案

本项目估算总投资约为 196439.45 万元。其中：工程费用为 60165.33 万元，占比 30.63%，工程建设其他费用为 129375.36 万元，占比 65.86%，预备费 2774.83 万元，占比 1.41%，建设期利息 3967.92 万元，占比 2.02%，债券发行费 156.00 万元，占比 0.08% 万元。

表 2 总投资明细表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				占比（%）
		建安工程费	设备购置	其他工程	合 计	
一	工程费用	60165.33	0.00	0.00	60165.33	30.63%
1	征地范围场地平整	8102.28	0.00	0.00	8102.28	4.12%
2	新建安置房	52063.05	0.00	0.00	52063.05	26.50%

二	建设工程其他费用	计算依据	129375.36	65.86%
1	集体土地征收补偿费用	根据《射洪县征地拆迁补偿安置实施办法的通知》（射府办发〔2017〕4号）等文件	57416.32	29.23%
1.1	安置房安置补偿费	根据《射洪市城市规划区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知（射府发〔2020〕20号）等文件	33608.02	17.11%
1.2	房票安置补偿费		23808.29	12.12%
2	国有土地征收补偿费用	根据《射洪市城市规划区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知（射府发〔2020〕20号）	66695.28	33.95%
3	前期费用	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号），并结合当地实际	3433.61	1.75%
3.1	前期工作费用	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号），并结合当地实际	300.83	0.15%
3.2	可研编制费	参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号），并结合当地实际	60.17	0.03%
3.3	工程勘察设计费	参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号），并结合当地实际	721.98	0.37%
3.4	工程招标代理费	参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号），并结合当地实际	90.25	0.05%
3.5	工程监理费	参照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号，并结合当地实际	541.49	0.28%
3.6	环境影响评价费	参照《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号），并结合当地实际	90.25	0.05%
3.7	稳定性评价费	按照工程费用比例估算	60.17	0.03%
3.8	工程造价咨询费	参考《关于规范工程造价咨询服务收费的通知》（中价协〔2013〕35号），并结合当地实际	661.82	0.34%
3.9	建设单位管理费	参照《基本建设项目建设成本管理规定》财建〔2016〕504，并结合当地实际	721.98	0.37%
3.10	场地准备费及临时设施费	参照《关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定》（计标〔85〕352号），并结合当地实际	184.69	0.09%
4	安置房土地取得费	划拨方式	1830.15	0.93%
三	预备费	（工程费用+项目前期费）之和为基础5%	2774.83	1.41%
四	建设期利息	利率2.2%	3967.92	2.02%
五	债券发行费	费率0.1%	156.00	0.08%
六	总投资		196439.45	100.00%

本项目估算总投资约为 196439.45 万元。拟申请专项借款 156000 万元，占比 79.41%，业主其他方式筹集项目资本金 40439.45 万元，占比 20.59%。

项目建设期 2025 年—2027 年底，各项资金投入计划如下：

表 3 投资计划表

金额单位：万元

序号	项 目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
----	-----	----	-------	-------	-------



一	资金使用	196439.45	20449.85	87994.80	87994.80
1	工程费用	60165.33	6497.80	27602.45	26065.09
2	工程建设其他费用	129375.36	13468.31	57953.53	57953.53
3	预备费	2774.83	288.87	1242.98	1242.98
4	建设期利息	3967.92	178.64	1125.96	2663.32
5	发行费	156.00	16.24	69.88	69.88
二	资金筹措	196439.45	20449.85	87994.80	87994.80
1	专项借款	156000.00	16240.00	69880.00	69880.00
2	资本金	40439.45	4209.85	18114.80	18114.80

### （三）项目专项债券的筹措方案

根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目建设期内发行计划及筹措方案如下：

表 4 发行计划及筹措方案表

金额单位：万元

序号	时间	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
1	借款	16240	69880	69880					156000
2	借款余额	16240	86120	156000	156000	139760	69880	0	
3	运营期还本额					16240	69880	69880	156000
4	运营期利息				3432.00	3432.00	3074.72	1537.36	11476.08
5	本息合计				3432.00	19672.00	72954.72	71417.36	167476.08
6	到期偿还额					23104.00	72954.72	71417.36	167476.08
7	当期可用于还款的资金				57533.32	57533.32	57533.32	57533.32	230133.30
8	到期可用于还款的资金					115066.65	149495.97	134074.58	
9	偿债备付率（倍）					4.98	2.05	1.88	1.37

## 六、项目收益与现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

### （一）项目收益与成本费用预测分析

#### 1、项目预期收入

##### （1）项目收入可行性

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。



本项目收益与融资自求平衡专项债券还本付息所用资金全部来源于本项目对应的专项收入。

(2) 项目收入的分类

本项目收入来源主要项目范围整理的土地销售收入。

2、项目收入预测

根据项目情况对项目运营期收入进行预测，情况如下：

(1) 可出让用地规模

本项目拆迁完成后，可整理形成的净地面积共可供出让的用地 1080.31 亩，根据规划其中城镇住宅用地 648.18 亩、商业服务用地 270.08 亩、工业用地 162.05 亩。

表 5 可出让经营性用地指标

序号	名称	面积（亩）
1	居住用地	648.18
2	商业服务用地	270.08
3	工业用地	162.05
4	合计	1080.31

(2) 周边土地出让情况

2021 年—2023 年，射洪市共成交土地合计约 3393.96 亩，出让金合计 464935.99 万元。

参考中国土地市场网，射洪市近年居住用地土地出让价格在 324 万/亩左右，商业服务用地出让价格在 180 万/亩左右，工业用地土地出让价格在 10 万/亩左右。

表 6 土地出让价格案例表

序号	类型	坐落	出让价格	图示
1	居住用地	射洪市太和大道	324万元/亩	<div>510922001030GB00064</div> <div>出让公告</div> <div>出让年限: 2022-10-30 至 2022-11-22</div> <div>出让方式: 招拍挂出让</div> <div>土地用途: 城镇住宅用地</div> <div>土地面积: 10864.54m²</div> <div>容积率: 1.4</div> <div>绿化率: ≥30%</div> <div>保证金: 1000万元</div> <div>起始价: 320万元</div> <div>成交价: 4868.7212万元</div> <div>受让人: 四川润地房地产开发有限公司</div>

### (3) 土地收入测算

参照射洪市及周边区域土地近期出让价格，本项目居住用地按照 320 万元/亩进行测算，商服用地按照 180 万元/亩进行测算，工业用地按照 10 万元/亩进行测算。

运营期内，本项目总收入 230856.63 万元，其中：居住用地销售收入 185846.85 万元；商业服务用地销售收入 43557.86 万元；工业用地销售收入 1451.93 万元。运营期分批实施土地出让，并实现收益，详见下表。

表 7 土地出让收入情况表

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	收入合计	230856.63	57714.16	57714.16	57714.16	57714.16
1.1	居住用地销售收入	185846.85	46461.71	46461.71	46461.71	46461.71
	单价（万元/亩）		320	320	320	320
	市级计提比例		10.40%	10.40%	10.40%	10.40%
	出让面积（亩）	648.18	162.05	162.05	162.05	162.05
1.2	商业服务用地销售收入	43557.86	10889.46	10889.46	10889.46	10889.46
	单价（万元/亩）		180	180	180	180
	市级计提比例		10.40%	10.40%	10.40%	10.40%
	出让面积（亩）	270.08	67.52	67.52	67.52	67.52
1.3	工业用地销售收入	1451.93	362.98	362.98	362.98	362.98
	单价（万元/亩）		10	10	10	10
	市级计提比例		10.40%	10.40%	10.40%	10.40%

### 3、总成本费用估算

运营期内，本项目总成本累计 203471.93 万元，包括经营成本 723.34 万元，折旧摊销 191272.51 万元，财务费用 11476.08 万元。

#### (1) 人员工资

为保障本项目建成后的稳健运行，项目业主于项目竣工后，设立项目管理部门。根据项目实际用人需求，预计聘请相关工作人员共计 15 名，人均月工资按 6840 元预测（此薪资包含员工福利费用）。

#### (2) 管理费用

主要包含日常管理过程中的办公费等，按照当期收入的 0.1% 估算。

#### (3) 折旧摊销费用：

折旧费用：本项目所形成的资产，采用直线法计提每年的折旧（摊销）额。于运营期内均匀折旧。

摊销费用：项目待摊费用为安置费等，并在项目期内摊销完毕。

#### (4) 财务费用

本项目财务费用即为利息支出。

详见下表：

表 8 项目成本明细表

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	运营成本	723.34	180.83	180.83	180.83	180.83
1	员工工资及福利	492.48	123.12	123.12	123.12	123.12
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00
	员工工资（元/人/月）		6840.00	6840.00	6840.00	6840.00
2	管理费用	230.86	57.71	57.71	57.71	57.71
3	进项税合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	财务费用	11476.08	3432.00	3432.00	3074.72	1537.36
三	折旧摊销	191272.51	47818.13	47818.13	47818.13	47818.13
四	总成本	203471.93	51430.96	51430.96	51073.68	49536.32
五	固定成本	202748.59	51250.13	51250.13	50892.85	49355.49
六	变动成本	723.34	180.83	180.83	180.83	180.83

#### 4、利润分析

运营期内，本项目营业收入 230856.63 万元，税金及附加合计 0 万元，总成本费用合计 203471.93 万元，利润总额合计 27384.70 万元，缴纳企业所得税合计 0 万元，息税前利润合计 38860.78 万元；可用于还本付息金额 230133.30 万元。详见下表：

表 9 利润测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	项目综合收入	230856.63	57714.16	57714.16	57714.16	57714.16
	减：税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	总成本费用	203471.93	51430.96	51430.96	51073.68	49536.32
3	利润总额	27384.70	6283.20	6283.20	6640.48	8177.84
4	应纳税所得额	27384.70	6283.20	6283.20	6640.48	8177.84
5	所得税（0%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净利润	27384.70	6283.20	6283.20	6640.48	8177.84
7	息税前利润	38860.78	9715.20	9715.20	9715.20	9715.20
8	息税折旧摊销前利润	230133.30	57533.32	57533.32	57533.32	57533.32
9	可用于还款的资金	230133.30	57533.32	57533.32	57533.32	57533.32

项目融资收益覆盖倍数=(运营期收入小计-运营成本(不含财务费用)-其他运营支出)/(地方政府专项债券+项目单位市场化融资+建设期专项债券付息+建设期市场化融资付息+运营期专项债券付息+运营期市场化融资付息)。

运营期内,本项目累计需还本付息金额 167476.08 万元,可用于还本付息收益 230133.30 万元,各年偿债备付率均大于 1.0,综合偿债备付率 1.37。在还款期内,本金偿还保障率均超过 100.00%,项目本身能够达到自求平衡。

## (二) 资金测算平衡情况

运营期内,本项目现金流入合计 230856.63 万元,现金流出合计 193038.86 万元,所得税前净现金流量合计 37817.77 万元,所得税后净现金流量合计 37817.77 万元。所得税后财务净现值 13103.70 万元,所得税后财务内部收益率 5.89%,所得税后动态投资回收期 6.71 年。详见下表:

流量表

表 10 项目投资现金

金额单位: 万元

序号	项 目	合计	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
1	现金流入	230856.63	0.00	0.00	0.00	57714.16	57714.16	57714.16	57714.16
1.1	营业收入	230856.63				57714.16	57714.16	57714.16	57714.16
1.2	销项税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	余值回收	0.00							
2	现金流出	193038.86	20254.97	86798.96	85261.60	180.83	180.83	180.83	180.83
2.1	建设投资	192315.53	20254.97	86798.96	85261.60				
2.2	经营成本	723.34				180.83	180.83	180.83	180.83
2.3	进项税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	应交增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税前净现金流量	37817.77	-20254.97	-86798.96	-85261.60	57533.32	57533.32	57533.32	57533.32
4	累计所得税前净现金流量		-20254.97	-107053.93	-192315.53	-134782.20	-77248.88	-19715.55	37817.77
5	调整所得税	0.00							
6	所得税后净现金流量	37817.77	-20254.97	-86798.96	-85261.60	57533.32	57533.32	57533.32	57533.32
7	累计所得税后净现金流量		-20254.97	-107053.93	-192315.53	-134782.20	-77248.88	-19715.55	37817.77

8	净现金流量 净现值（税 前）	13103.70	-19570.02	-81027.76	-76901.08	50136.97	48441.51	46803.40	45220.67
9	累计净现金 流净现值（税 前）		-19570.02	-100597.77	-177498.85	-127361.88	-78920.37	-32116.97	13103.70
10	净现金流量 净现值（税 后）	13103.70	-19570.02	-81027.76	-76901.08	50136.97	48441.51	46803.40	45220.67
11	累计净现金 流净现值（税 后）		-19570.02	-100597.77	-177498.85	-127361.88	-78920.37	-32116.97	13103.70

表 11 主要财务指标表

基准收益 率	静态回收期（年）	动态回收期（年）	财务净现值 NPV（万元）	项目投资财务内部收 益率
3.50%	6.34	6.71	13103.70	5.89%

项目期内，本项目经营活动净现金流量合计 230133.30 万元，投资活动净现金流量合计 -192315.53 万元，筹资活动净现金流量合计 24839.45 万元，累计现金盈余 62657.22 万元。

表 12 财务现金流量表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	经营活 动净现 金流量	230133.30	0.00	0.00	0.00	57533.32	57533.32	57533.32	57533.32
1.1	现金流 入	230856.63	0.00	0.00	0.00	57714.16	57714.16	57714.16	57714.16
1.1.1	营业收 入	230856.63				57714.16	57714.16	57714.16	57714.16
1.1.2	销项税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	回收固 定资产 余值	0.00					0.00	0.00	0.00
1.2	现金流 出	723.34	0.00	0.00	0.00	180.83	180.83	180.83	180.83
1.2.1	经营成 本	723.34				180.83	180.83	180.83	180.83
1.2.2	进项税					0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	应缴增 值税					0.00	0.00	0.00	0.00



1.2.4	税金及附加					0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税					0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-192315.53	-20254.97	-86798.96	-85261.60	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	192315.53	20254.97	86798.96	85261.60	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	192315.53	20254.97	86798.96	85261.60				
3	筹资活动净现金流量	24839.45	20254.97	86798.96	85261.60	3432.00	-19672.00	-72954.72	-71417.36
3.1	现金流入	196439.45	20449.85	87994.80	87994.80	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	40439.45	4209.85	18114.80	18114.80				
3.1.2	专项债券资金	156000.00	16240.00	69880.00	69880.00				
3.2	现金流出	171600.00	194.88	1195.84	2733.20	3432.00	19672.00	72954.72	71417.36
3.2.1	支付债券利息	15444.00	178.64	1125.96	2663.32	3432.00	3432.00	3074.72	1537.36
3.2.2	支付债券发行费用	156.00	16.24	69.88	69.88				
3.2.3	支付专项债券本金	156000.00				0.00	16240.00	69880.00	69880.00
4	净现金流量 (1+2+3)	62657.22	0.00	0.00	0.00	54101.32	37861.32	-15421.40	-13884.04
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	54101.32	91962.65	76541.25	62657.22

由上表可知，各年度累计现金流量净额均未出现负数，完全能够满足本次专项债券本息偿还要求。

综上所述，本项目收益与融资自求平衡专项债券，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性，项目本身能够达到自求平衡，能够满足本次债券本息偿还要求。

### （三）敏感性分析

#### 1、税前内部收益率

根据上述选择营业收入、经营成本、固定资产投资三个不确定因素，在 $\pm 3\%$ 、 $\pm 6\%$ 、 $\pm 9\%$ 的幅度内进行变化测算后，得出本项目的内部收益率结果如下：

表 12-1 敏感性分析表（税前内部收益率 IRR）

变化因素	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%
营业收入	2.73%	3.80%	4.86%	5.89%	6.90%	7.89%	8.87%
经营成本	9.16%	8.03%	6.94%	5.89%	4.88%	3.90%	2.97%
固定资产投资	5.89%	5.89%	5.89%	5.89%	5.89%	5.89%	5.89%

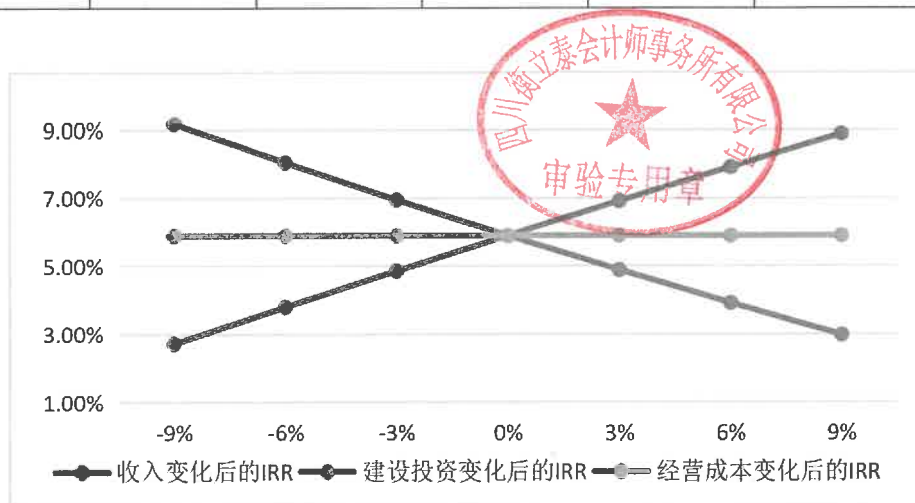


图 1 税前内部收益率敏感性分析图

#### 2、财务净现值的影响

根据上述选择营业收入、经营成本、固定资产投资三个不确定因素，在 $\pm 3\%$ 、 $\pm 6\%$ 、 $\pm 9\%$ 的幅度内进行变化测算后，得出项目财务净现值结果如下：

表 12-2 敏感性分析表（税前财务净现值（NPV））

变化因素	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
营业收入	-6135.42	-3694.01	-1252.59	1188.82	3630.24	6071.65	8513.07
经营成本	7918.33	5683.04	3439.92	1188.82	-1070.12	-3337.00	-5611.76
固定资产投资	1977.23	1714.43	1451.63	1188.82	926.02	663.22	400.42

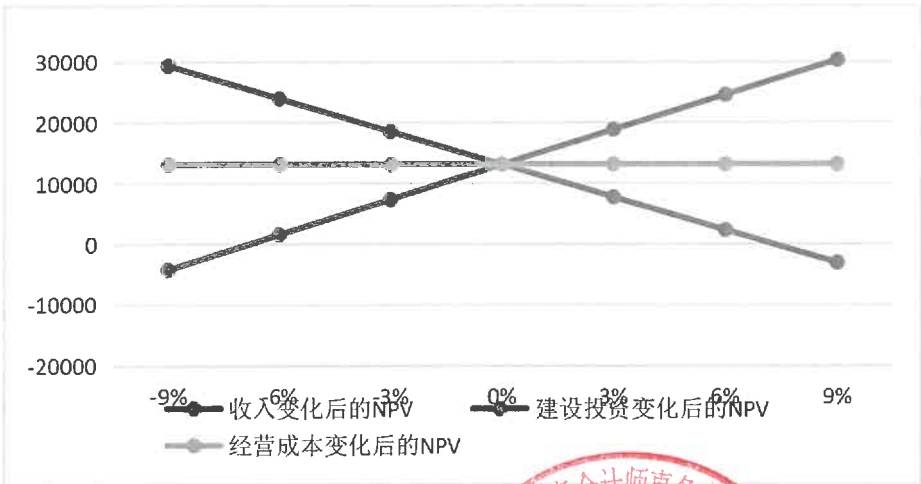


图2 NPV敏感性分析图

3、偿债备付率的影响

根据上述选择营业收入、经营成本、固定资产投资三个不确定因素，在±3%、±6%、±9%的幅度内进行变化测算后，得出本项目的偿债备付率结果如下：

表 12-3 敏感性分析表（综合偿债备付率）

变化因素	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%
营业收入	1.25	1.29	1.33	1.37	1.42	1.46	1.50
经营成本	1.51	1.46	1.42	1.37	1.33	1.30	1.26
固定资产投资	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37	1.37

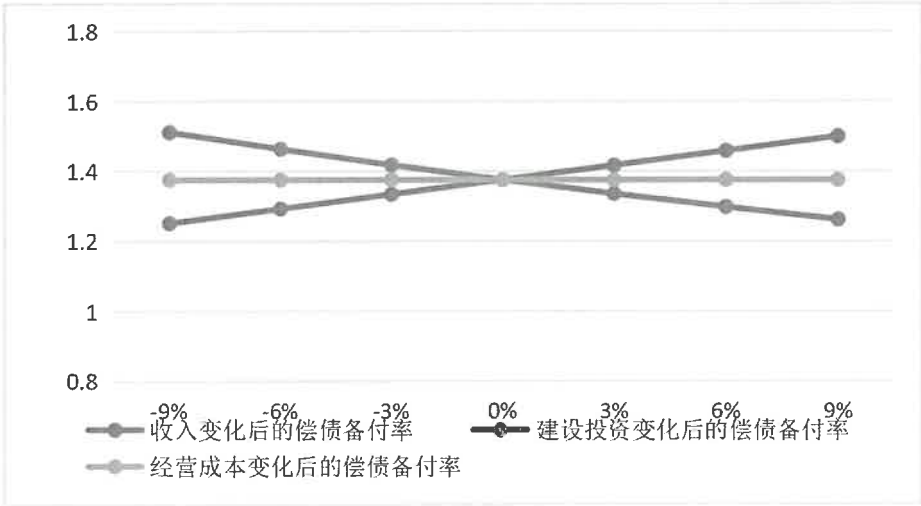


图3 综合偿债备付率敏感性分析图

根据上述分析，本项目影响较大的是营业收入和建设投资变化，经营成本变化影响小。因此应注重生产营销，严格执行投资预算控制。根据数据反映，本项目大多数情况

变化后，指标仍然满足项目可行性，有一定的抗风险能力。

## 七、项目风险评估及控制措施

### （一）工期变化产生的风险及应对措施

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

相关部门需要细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

### （二）利率变动风险及应对措施

射洪市太和片区城中村改造项目年利率按照 2.2% 测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项运营期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

四川省财政厅将合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强项目的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

### （三）收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目经营、国家、四川省对税金的规定，以及实际通货膨胀情况导致收入与成本的变动，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《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）规定，因项目取得的政府性基金或项目收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

#### （四）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。

本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

#### 八、评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对射洪市太和片区城中村改造项目投资支出预测、收益预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为射洪市太和片区城中村改造项目预期净收入为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，能合理保障专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资的自求平衡。