

射洪市星光社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

四川同济会计师事务所有限公司

2025 年 03 月

目 录

注册会计师声明	1
财务评价咨询报告	2
专项债券财务评价说明	4
一、区级行业专项规划	4
(一) 基本情况	4
(二) 项目建设符合相关规划	5
二、项目概述	7
(一) 参与主体	7
(二) 项目基本情况	7
三、经济社会效益分析	10
(一) 经济效益	10
(二) 社会效益	10
四、评价基础与假设	11
(一) 编制原则	11
(二) 编制依据	11
五、评价要素	13
(一) 投资估算与资金筹措	13
(二) 项目收入与成本费用估算	13
(三) 资金测算平衡情况	18
(四) 项目偿付能力分析	19
(五) 敏感性分析	19
六、评价结论	20



注册会计师声明

我们对射洪市星光社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运营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、运营成本费用、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。

我们出具的评估结论仅基于下列事项:

- 1.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- 2.假设提供給我們的所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
- 3.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估结论的有效性,我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑;
- 4.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估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。

射洪市星光社区城中村改造项目 收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川同济会咨[2025]第03-34号

射洪市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的射洪市星光社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方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、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是射洪市住房和城乡建设局的责任。

我们对射洪市星光社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运营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,对项目净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行射洪市星光社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件,对射洪市星光社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结论如下:

1.本项目在债券存续期内收益可偿债净现金流为 135796.86 万元,专项债券融资到期本息合计 109480.00 万元,本项目收益覆盖倍数为 1.24 倍。

2.我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件:专项债券财务评价说明

四川同济会计师事务所有限公司



中国注册会计师: 孙高翔



中国注册会计师: 杨丽平



2025 年 03 月

专项债券财务评价说明

一、区级行业专项规划

（一）基本情况

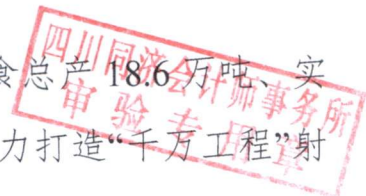
（1）社会发展现状

射洪市位于四川东北部、遂宁市中部，东北与宣汉县相邻，西南与达川区毗邻，西北与平昌县接壤，距省会成都 375 公里，历为州、府所在地，是遂宁市的政治、经济、文化中心。辖 13 个乡镇、5 个街道办事处和 1 个旅游风景区管委会，有行政村 105 个、社区 104 个，面积 888 平方公里，常住人口 90 万人，是全国科技进步先进区、全国和谐社区建设示范城区、全国法治宣传教育先进区和全省法治示范区、平安建设先进区、丘陵地区先进区、乡村旅游示范区、实施乡村振兴战略先进县。

（2）经济发展现状

2023 年全区实现地区生产总值 412.1 亿元、增长 7%，地方一般公共预算收入 19.7 亿元、增长 24%，城乡居民人均可支配收入分别增长 4.9%、7.1%。全区经济总量跻身西部百强区第 72 位、川东北主城区第 2 位。

第一产业方面，全年生猪出栏 36 万头，粮食总产 18.6 万吨，实现“十一连丰”，村集体经济总量突破千万元。着力打造“千万工程”射洪市样板，乡村振兴“回头看”省级免检，全力创建国家乡村振兴示范县。北部场镇饮水安全工程竣工投用，入选全省乡村水务示范县。江虎路、江黄路、凤凰山幸福美丽乡村路建成通车，双鱼湖环湖路和



S303、S204 改线工程全线贯通，成功创建“四好农村路”全国示范县。

第二产业方面，“4 个百亿级”产业集群成势见效，工业总产值达到 375 亿元。大力发展食品医药、智能制造两大主导产业，固 65 家企业加快建设，规上工业增加值增长 8.9%，位居全市第三。

第三产业方面，全年实施重大项目 169 个，固定资产投资增长 5.7%。社会消费品零售总额实现 286.4 亿元、增长 11%。谋划储备国家重大项目 3048 个，总投资突破万亿元、增长 30%。“四个一批”项目完成投资 220 亿元，争取排水防涝国债资金 5.9 亿元，位居全省第一。开展“乐享新生活消费来射洪市”系列活动拉动消费 13.6 亿元。旅游业强劲复苏，游客接待量和旅游收入超过疫前水平。消费潜力加速释放，服务业撑起“半壁江山”，成功创建全省服务业高质量发展示范区、全国首批县域商业“领跑县”。

（二）项目建设符合相关规划

（1）国家相关政策及规划

《“十四五”新型城镇化实施方案》提出“有序推进城市更新改造”，重点为在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造。城中村是一个非常复杂的生态系统，它的土地性质，利益主体的协调难度都远远大于历史街区和老旧小区改造。一个城中村改造项目从规划到完成基本以 10 年为周期，面对的矛盾极其复杂，难点很多，顶层设计至关重要。城中村改造发生在城市的集体土地上，它是城市常住人口和流动人口的聚居空间。根据调研，只要一个城市的流动人口占据该城市城区的 1/3，就必定会有大量城中村诞生，也有大量的改造需求。

（2）四川省相关政策及规划

《四川省“十四五”新型城镇化实施方案》有序推进城市更新改造。重点在老城区推进老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”更新改造。推进老旧小区水电路气信等配套设施建设，有条件的加装电梯、打通消防通道，到 2025 年实施老旧小区改造约 250 万户、基本完成 2000 年底前建成的需改造老旧小区改造任务。更新改造一批大型老旧街区，基本完成大城市老旧厂区改造，因地制宜对城中村进行整体重建或修复修缮。活化利用既有建筑，鼓励实施既有建筑节能改造，推动具备改造价值和条件的居住建筑应改尽改，推进公共建筑能效提升重点城市建设。杜绝大拆大建，严禁随意拆除老建筑、砍伐老树。

（3）市本级及区相关政策及规划

《遂宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》 突出精品城区发展导向，做美城市形态、做绿城市生态、做优城市文态，打造宜居宜业的现代化品质城市，创建国家卫生城市。统筹城市经济需要、生活需要、生态需要和安全需要，推动城市有机更新，优化提升城市新区，加快推进川鼓、老北站、野茅溪、仰天湾等片区棚改和老旧小区改造，抓好老城区消防、市政设施、环境打造等提升改造。强化建筑形态和街区景观管控，高水平设计城市建筑风格、体量色彩、景观轴线、节点地标和特色街区，构建城市合理集聚与适度疏散有机结合的空间结构。加大城区绿化力度，推动城市公园体系建设，打造绿色城市空间，建设城市绿道环线，构建“300 米见绿、500 米见园”的城市生态格局，成功创建国家森林城市、园林城市。加大滨水空间管控，营造优美景观带，建设水美城市。围绕巴文化、红色文化、民俗文化等特色文化资源，加大城市文化培塑和传承保护，打造特色城市文化广场、公园、景观墙和建筑群等。

二、项目概述

（一）参与主体

项目业主：射洪市欣置建筑有限责任公司。

主管单位：射洪市住房和城乡建设局。

（二）项目基本情况

1、项目基本信息

项目名称：射洪市星光社区城中村改造项目

项目所属领域：城市更新—城中村改造

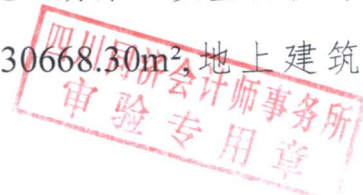
项目建设的工期：共计 36 个月

项目地址：射洪市经开区

项目说明：本项目为改建工程，资产无抵押或质押情况

2、项目建设内容及产出

本项目拆迁范围位于星光社区、二郎庙村、光荣七里村，整体实施范围约 772 亩，均为集体建设用地。涉及农户 702 户，其中拆迁危旧房农户约 26 户；征拆建筑物主体面积约 203884.29m²，其中征拆危旧房主体约 6325.8 平米；通过提供给安置人员货币化（房票）安置与统规统建还房安置的方式安置 2538 人，其中：货币化（房票）安置 1777 人，统规统建还房安置 761 人。货币化（房票）安置面积约 53310m²；统规统建还房安置总建筑面积 30668.30m²，地上建筑 4732.50m²，地下建筑 5935.80m²。



3、项目实施计划

本项目工期建设计划从2025年08月至2028年07月，建设总工期为36个月。

时间进度安排如下：

第一阶段：工程拟定于2025年08月初前完成项目前期工作；

第二阶段：2025年08月至2028年06月为项目主体工程建设期；

第三阶段：2028年07月底竣工验收，为竣工验收期；

第四阶段：2028年09月，项目正式投入运营。

4、运营方案

（1）管理原则

本项目的实施管理工作由射洪市欣置建筑有限责任公司负责，项目运营由射洪市欣置建筑有限责任公司直接运营，项目实施机构射洪市住房和城乡建设局对项目运营进行监管。项目运营管理原则、管理方案、财务管理如下：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查；

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作；

③为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。

（3）财务管理

运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法

律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

5、项目公益性论证

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）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

本项目为射洪市的城市更新工程，旨在调整区域土地供需格局，长期以来，城市核心区住宅用地供应十分稀缺，土地供应郊区化，但大量购房者的购房需求、租房者的租赁意愿都是回归城市核心区，造成了大城市住房供需错配的矛盾。城中村改造可以把城市核心区的土地重新释放供应出来，在此基础上，建造功能齐全的现代化建筑，满足多方需求。

本项目满足《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、不以盈利为目的，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。

因此，本项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

1.完善社区生活圈配套，补齐公共服务设施短板。聚焦城市社区服务供给不足、便利共享不够、质量标准不高等问题，通过配套建设安置房基础设施建设，完善现有配套的不足，满足民众的现代化生活需求。

2.城中村改造可新增商住设施，进一步刺激居民消费需求并带动关联产业创新升级。通过拆除重建使得城市提升、基础设施提升，新建住宅及配套商业项目能带动居民对于家具家电、家居装潢、汽车等消费需求持续增长，进一步促进了产业发展。

（二）社会效益

1.改善居民生活条件

提升居住品质：许多城中村房屋老旧，存在安全隐患，基础设施不完善，如给排水、供电、燃气等设施不齐全，且居住空间狭窄拥挤。通过改造，可建设新的住宅或对旧房屋进行修缮加固、升级改造，提高房屋成套率，完善各类生活设施，为居民提供更安全、舒适、宽敞的居住环境。

完善公共服务：改造过程中会配套建设学校、医院、社区服务中心、公园绿地等公共服务设施，增加便民设施，如推进无障碍和“适老化”改造等，满足居民的教育、医疗、休闲等需求，提升居民生活的便利性和幸福感。

优化生活环境：城中村往往存在环境卫生差、垃圾堆积、污水横流等问题，且道路狭窄、交通不便。改造后可对区域进行重新规划，

拓宽道路、改善交通，加强环境卫生治理，增加绿化面积，打造整洁、优美、宜居的社区环境。

2.推动城市发展升级

提升城市形象：城中村往往是城市中的“短板”，影响城市的整体形象和美观。改造后，破旧杂乱的建筑将被现代化的建筑和整洁的街道所取代，提升城市的景观风貌，改善城市的对外形象，增强城市的吸引力和竞争力，有助于吸引投资、人才和游客。

优化城市空间布局：城中村改造可以对城市土地资源进行重新整合和优化配置，将闲置或低效利用的土地转化为高效利用的城市空间，如商业用地、办公用地、公共服务用地等，提高土地利用效率，促进城市空间布局的合理化和优化。

促进产城融合：通过改造，可在城中村区域引入高新技术企业、创新创业孵化中心等，为产业发展提供空间，推动产业升级，同时完善居住、商业、休闲等配套设施，实现产业与城市功能的有机融合，促进城市经济的可持续发展。

四、评价基础与假设

（一）编制原则

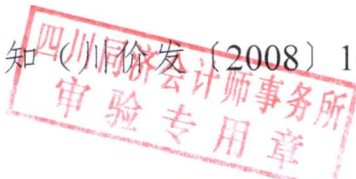
项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观地反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

- 1.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1--2015）；3.《全国统一安装工程预算定额四川省估价表》；
- 4.《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》（GYD901-2002）；
- 5.《四川省建设工程工程量清单计价定额》（205 年）；
- 6.《四川省建设工程工程量清单计价定额》（装饰装修工程 B-2015）；
- 7.《四川省建设工程工程量清单计价定额》（安装工程一、二、三 C-2015）；
- 8.主要材料及设备按现行市场价格计取；
- 9.国家发改委《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）；
- 10.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；
- 11.《国家发展改革委、建设部关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（发改价格〔2007〕670 号）；
- 12.《招投标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）；
- 13.《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534 号）；
- 14.《工程造价咨询服务收费标准》的通知（川价发〔2008〕141 号）；
- 15.《建设项目前期工作咨询收费暂行通知》（计价格〔1999〕1283 号）；



16.《关于进一步放开住建部门专业服务收费有关事项的通知》
(川发改价格〔2015〕769号)；

17.参考市场询价及建设单位已建成项目的工程造价有关资料；

18.委托方提供的其他相关资料等。

五、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，对本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

本项目投资总额为 116440.38 万元，静态总投资为 108195.38 万元，占项目总投资的 92.92%。其中，工程费用 34603.53 万元，占项目总投资的 29.72%；工程建设其他费用 66071.50 万元，占项目总投资的 56.74%；预备费 7520.35 万元，占项目总投资的 6.46%。建设期利息及发行费用 8160.00 万元，占项目总投资的 7.08%。

详见下表 5-1：

表 5-1 投资汇总表

单位：万元

序号	项目	总投资
—	总投资	116440.38
1	静态总投资	108195.38
1.1	工程费用	34603.53
1.2	工程建设其他费用	66071.50
1.3	预备费	7520.35
2	专项债券建设期利息及发行费用	8245.00
二	资金筹措	116440.38
1	项目资本金	31440.38
2	专项债券	85000.00

2、项目资金筹措

本项目资本金来源：资本金均来源于财政资金，项目资本金 31440.38 万元，占项目总投资的 27.00%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 85000.00 万元，占总投资比例为 73.00%，其中：第 1 年申请发行专项债券 18000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 35000.00 万元，第 3 年申请发行专项债券 32000.00 万元，债券利率按 3.20% 测算，发行年限 7 年，发行费用为面值的 1‰。

详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		第3年	占比
			第1年	第2年		
一	资金使用	116440.38	28000.00	45000.00	43440.38	100.00%
1	建设投资	108195.38	25262.00	42245.00	40688.38	92.92%
2	建设期专项债券利息	8160.00	2720.00	2720.00	2720.00	7.01%
3	债券发行费用	85.00	18.00	35.00	32.00	0.07%
二	资金筹措	116440.38	28000.00	45000.00	43440.38	100.00%
1	项目资本金	31440.38	10000.00	10000.00	11440.38	27.00%
2	专项债券	85000.00	18000.00	35000.00	32000.00	73.00%

(二) 项目收入与成本费用估算

1、项目收入

(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），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照本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。

本项目收益来源：主要为土地出让收入，收入具有较强的可行性；

(2) 项目收入的分类

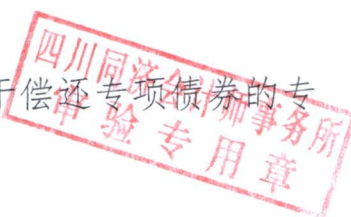
本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

(3) 项目收入的分类

1) 土地出让收入

收入计算公式：土地收入=土地出让面积(亩)×土地出让单价(万元/亩)×(1-基金总扣除比例)

土地出让面积



根据射洪市财政局与射洪市自然资源和规划局出具的《关于射洪市星光社区城中村改造项目土地出让的情况说明》载明：“该项目已取得用地审批手续，拟于 2027 年建成，该地块土地性质为商住混合，土地出让计划拟定于 6 年内出让完毕，拟于建成后第一年出售 100 亩土地，第二年出售 100 亩土地，第三年出售 100 亩土地，第四年出售 100 亩土地，第五年出售 100 亩土地，第六年出售 100 亩土地。该地块土地出让收益优先用于本项目。”

关于射洪市星光社区城中村改造项目

土地出让的情况说明

我市拟实施的射洪市星光社区城中村改造项目，该项目已取得用地审批手续，拟于 2027 年建成，该地块土地性质为商住混合，土地出让计划拟定于 6 年内出让完毕，拟于建成后第一年出售 100 亩土地，第二年出售 100 亩土地，第三年出售 100 亩土地，第四年出售 100 亩土地，第五年出售 100 亩土地，第六年出售 100 亩土地。该地块土地出让收益优先用于本项目。

出让计划					
年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
出让规模	100 亩	100 亩	100 亩	100 亩	100 亩

特此说明！

射洪市自然资源局和规划局

射洪市财政局

2025 年 3 月 2 日

项目土地出让的情况说明

收费标准

根据遂宁市公共资源交易中心（<http://www.snsaggzy.com/>）公布的射洪市供地结果信息（如下图所示），根据项目附近区域土地出让价格分析，住宅用地成交亩价在 228 万元/亩-395 万元/亩。基于谨慎

性原则，本次用地按照 300 万元/亩进行测算计取。

基金总扣除比例

根据《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）、《财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）等规定，项目可用于资金平衡的土地相关收益为土地出让总收入减去应当计提的各项国有土地收益专项基金后的余额，应当计提的国有土地收益专项基金包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、征地调节资金、农业农村发展基金等。按照中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，涉及土地出让收入的项目，应按照《意见》中的比列对土地收入进行计提（一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到 50% 以上计提，若计提数小于土地出让收入 8% 的，则按不低于土地出让收入 8% 计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10% 以上计提），本项目按照 22% 计提。

综上所述，根据以上分析结果对本项目债券期限内项目收入进行估算，经保守测算，计算期内预计项目总收入为 140400.00 万元。预测期项目收入测算结果如下：5-3 项目收入测算表。

2、项目成本费用估算

本项目成本包括经营成本、固定资产折旧费、无形资产摊销费、财务费用、相关税费。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为 41480.26 万元，预测期项目成本测算结果如下：6-2 项目成本表。

3、本项目损益状况

企业所得税率：无需缴纳

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 140400.00 万元，总成本预计为 41480.26 万元，累计净利润为 98919.74 万元，本项目收入可偿债息前净现金流为 135796.86 万元，专项债券融资到期本息合计 109480.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.24 倍。

详见 5-4 项目损益表。

（三）资金测算平衡情况

1、债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.20% 利率计算，债券发行期限为 7 年。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 24480.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 8160.00 万元计入建设投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 16320.00 万元。

债券存续期还本付息估算如下表：5-5 还本付息测算表。

2、项目资金平衡情况

（1）资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 34476.86 万元，项目在预测期内可偿债“息前净现金流”为 135796.86 万元，“专项债券融资到期本息”合计 109480.00 万元；

本项目收益覆盖倍数（息前息前净现金流/专项债券融资到期本息）为 1.24 倍，期间不存在资金缺口。

（2）项目收支情况

项目运营预期收入：140400.00 万元

项目运营支出（不含财务费用）=经营活动产生的现金流出=项目运营成本（不含财务费用）+其他运营支出=4603.14 万元。

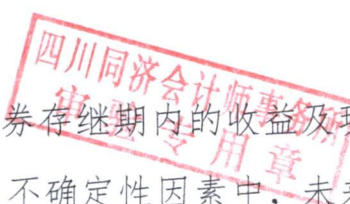
债券存续期还本付息估算如下表：5-6 项目资金平衡情况表。

（四）项目偿付能力分析

项目在满足资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的前提下，政府专项债到期日累计资金结余 34476.86 万元，项目在预测期内本项目收入可偿债息前净现金流为 135796.86 万元，专项债券融资到期本息合计 109480.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.24 倍。期间不存在资金缺口，本项目息前净现金流能有效覆盖政府专项债本息。

（五）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，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面进行敏感性分析，敏感性分析如下表 5-7：

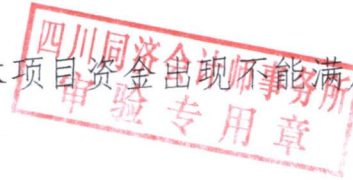


主要指标:	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
息前净现金流量 (万元):	135796.86	129007.02	122217.17
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数:	1.24	1.18	1.12

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。



附表 1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
一	政府性基金收入（万元）	140400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00
	土地出让面积（亩）	600.00	100	100	100	100	100	100
	土地出让单价（万/亩）	300	300	300	300	300	300	300
	基金及相关增值税扣除比例	22%	22.00%	22.00%	22.00%	22.00%	22.00%	22.00%
	收入总计	140400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00

附表 2：成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
一	营业成本	4603.14	765.60	765.60	765.60	768.78	768.78	768.78
1	工资福利费用	325.95	53.00	53.00	53.00	55.65	55.65	55.65
2	管理费用	65.19	10.60	10.60	10.60	11.13	11.13	11.13
3	土地出让成本	4212.00	702.00	702.00	702.00	702.00	702.00	702.00
4	燃料及动力费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	维护费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	折旧及摊销费用	20557.12	3426.19	3426.19	3426.19	3426.19	3426.19	3426.19
三	财务费用	16320.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00
四	相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用		41480.26	6911.79	6911.79	6911.79	6914.97	6914.97	6914.97

附表 3：项目损益表-总表（单位：万元）

序号	项目	预测期						
		合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	总收入	140400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00
1	土地出让收入	140400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00
2	经营收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目总成本	41480.26	6911.79	6911.79	6911.79	6914.97	6914.97	6914.97
其中	折旧与摊销	20557.12	3426.19	3426.19	3426.19	3426.19	3426.19	3426.19
	管理费用	65.19	10.60	10.60	10.60	11.13	11.13	11.13
	财务费用	16320.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00
三	利润总额	98919.74	16488.21	16488.21	16488.21	16485.03	16485.03	16485.03
减：	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	净利润	98919.74	16488.21	16488.21	16488.21	16485.03	16485.03	16485.03
五	主要指标：	0.00						
1	息前税后利润 NOPAT	115239.74	19208.21	19208.21	19208.21	19205.03	19205.03	19205.03
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	135796.86	22634.40	22634.40	22634.40	22631.22	22631.22	22631.22
4	实际收益覆盖倍数	1.24						

附表 4：还本付息测算表（单位：万元）

序号	发行专项债本息计算	合计	建设期			运营期					
			第1年	第2年	第3年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
一	期初尚未归还本金			18000.00	53000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	67000.00	32000.00
二	本期借款	85000.00	18000.00	35000.00	32000.00						
三	本期还本	85000.00							18000.00	35000.00	32000.00
四	期末尚未归还本金		18000.00	53000.00	85000.00	85000.00	85000.00	85000.00	67000.00	32000.00	0.00
五	本期付息	24480.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00
1	资本化	8160.00	2720.00	2720.00	2720.00						
2	费用化	16320.00				2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00
六	还本付息	109480.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	20720.00	37720.00	34720.00

附表 5：资金平衡测算表-总表（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1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
一	经营活动产生的净现金流量	135796.86				22634.40	22634.40	22634.40	22631.22	22631.22	22631.22
1	现金流入	140400.00				23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00
1.1	经营收入	140400.00				23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00	23400.00
1.2	补贴收入	0.00									
2	现金流出	4603.14				765.60	765.60	765.60	768.78	768.78	768.78
2.1	经营成本	4603.14				765.60	765.60	765.60	768.78	768.78	768.78
2.2	其他支出（税金及附加+企业所得税）	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	投资活动净现金流量	-108195.38	-25262.00	-42245.00	-40688.38						
1	现金流入	0.00									
1.1	处置投资物	0.00									
1.2	收到其他投资	0.00									
2	现金流出	108195.38	25262.00	42245.00	40688.38						
2.1	建设投资	108195.38	25262.00	42245.00	40688.38						
2.2	维持运营投资	0.00									
三	筹措活动净现金流量	6875.38	25262.00	42245.00	40688.38	-2720.00	-2720.00	-2720.00	-20720.00	-37720.00	-34720.00
1	现金流入	116440.38	28000.00	45000.00	43440.38						
1.1	项目资本金投入	31440.38	10000.00	10000.00	11440.38						
1.2	专项债券资金	85000.00	18000.00	35000.00	32000.00						
1.3	市场化融资	0.00									
2	现金流出	109565.00	2738.00	2755.00	2752.00	2720.00	2720.00	2720.00	20720.00	37720.00	34720.00
2.1	支付债券利息	24480.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00	2720.00
2.2	支付债券发行费用	85.00	18.00	35.00	32.00						
2.3	支付市场化融资利息	0.00									
2.4	支付市场化融资发行费用	0.00									
2.5	支付专项债券本金	0.00									
2.6	支付市场化融资本金	85000.00			25				18000.00	35000.00	32000.00
四	现金流量总计	0.00									
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	0.00	19914.40	39828.80	59743.20	61654.42	46565.64
2	项目期内现金变动（一+二+三）	34476.86	0.00	0.00	0.00	19914.40	19914.40	19914.40	1911.22	-15088.78	-12088.78
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	19914.40	39828.80	59743.20	61654.42	46565.64	34476.86



0685355HW



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



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。

统一社会信用代码

915100007958325128

名

称 四川同济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

孙高翔

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、司法会计鉴证、司法会计鉴定;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 (人民币)壹佰零壹万元整

成立日期 2006年12月4日

住

所 成都市武侯区武阳大道三段5号1栋2单元7楼7号

登记机关



2023年04月20日



会计师事务所

执业证书

名 称：四川同济会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：孙高翔

经 营 场 所：成都市武侯区武阳大道三段5号1栋
2单元7楼7号

组 织 形 式：有限责任

执业证书编号：51010186

批准执业文号：川财会[2006]45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

2023年 8 月 24 日

中华人民共和国财政部制



姓名: 孙高翔
Full name: 孙高翔
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1980-04-13
Date of birth: 1980-04-13
工作单位: 四川同浩会计师事务所有限公司
Working unit: 四川同浩会计师事务所有限公司
身份证号码: 511381800413807
Identity card No. 511381800413807



2022 年检二维码

同意调出:

四川天和税务师事务所

一、注册会计师执行业务,必要时须向委托方出示

同意调入:

四川同浩税务师事务所

二、本证书只限用于本所执业业务,涂改、

三、注册会计师停止执业业务时,应将本证书

书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会

报告,登报声明作废后,办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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.



年 /y 月 /m 日 /d

姓名	杨丽平
性别	男
出生日期	1960-10-26
工作单位	四川亿永正勤会计师事务所有限公司
身份证号码	511027196010260016



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.



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



2024年检二维码

四川亿永正勤

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023年6月15日

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023年6月15日

