



四川同济会计师事务所
Sichuan Tongji C.P.A Firm

TJCPA 四川同济会计师事务所有限公司
Sichuan Tongji Certified Public Accountants Co., Ltd
地址：成都市武阳大道三段5号下一站都市B座706
联系电话：028-87773337

射洪市老中医院片区棚户区改造项目
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

二〇二四年八月



目 录

注册会计师声明	1
一、 市县级行业专项规划	5
(一) 地区基本情况	5
(二) 项目相关规划	7
二、 项目概述	11
(一) 参与主体	11
(二) 项目基本情况	11
三、 经济社会效益分析	13
(一) 经济效益	13
(二) 社会效益	14
四、 评价基础与假设	15
(一) 编制原则	15
(二) 编制依据	15
五、 评价要素	17
(一) 投资估算与资金筹措	17
(二) 项目收入与成本费用估算	18
(三) 资金测算平衡情况	24
(四) 项目偿付能力分析	24
(五) 敏感性分析	25
六、 评价结论	25

注册会计师声明

我们对射洪市老中医院片区棚户区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。



四川同济会计师事务所
Sichuan Tongji C.P.A Firm

TJCPA 四川同济会计师事务所有限公司
Sichuan Tongji Certified Public Accountants Co., Ltd
地址：成都市武阳大道三段5号下一站都市B座706
联系电话：028-87773337

射洪市老中医院片区棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评价咨询报告

射洪市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的射洪市老中医院片区棚户区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。

我们对射洪市老中医院片区棚户区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,为发行射洪市老中医院片区棚户区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,对射洪市老中医院片区棚户区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.本项目专项收入净现金流为 105318.50 万元,专项债券到期本息合计 64600.00 万元,本项目净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.63 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

附件：专项债券财务评价说明



2024年8月12日



四川同济会计师事务所
Sichuan Tongji C.P.A Firm

TJCPA 四川同济会计师事务所有限公司

Sichuan Tongji Certified Public Accountants Co., Ltd

地址：成都市武阳大道三段5号下一站都市B座706

联系电话：028-87773337

专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

（一）地区基本情况

（1）社会发展现状

射洪市，四川省辖县级市，由遂宁市代管，地处四川盆地中部、涪江中游、成渝地区双城经济圈北弧中心，幅员面积 1496 平方公里。射洪市辖 21 个镇、2 个街道，市政府驻人民街 106 号。射洪市户籍总人口 93.39 万人。

射洪市地处四川盆地中部丘陵区北缘，介于北纬 $30^{\circ}40'$ ~ $31^{\circ}10'$ ，东经 $105^{\circ}10'$ ~ $105^{\circ}39'$ 之间，涪江上游，遂宁以北。东靠南充，西邻成都，南接重庆，北抵绵阳，位于成渝经济区北弧中心，属全省“一极一轴一区块”成都都市圈增长极。射洪市东西最宽处 46 公里，南北最长处 58.6 公里，幅员面积 1496 平方公里。

射洪市境呈心脏形，西北高，东南低。射洪市为典型的红层丘陵地貌，以丘陵为主，地貌类型有低山、高丘、中丘、低丘、河谷地貌。丘陵地区占 89.1%（其中低山地貌占县辖区面积的 20.4%，高丘地貌占市辖区面积的 35.4%，中丘地貌占市辖区面积的 17.3%，低丘地貌占市辖区面积的 21%）河谷地貌市辖区面积的 10.9%。境内海拔最高

点 674 米（金华镇武东天宝寨），海拔最低点 299 米（沱牌镇涪江出口处），相对高差 375 米。

射洪市气候属四川盆地亚热带湿润气候。其气候特点为云多雾重、冬暖春旱、无霜期长、雨量充沛且雨热同季和夏旱伏旱、秋多绵雨。无霜期长达 284 天。年平均日照 1310.7 小时，年平均辐射总量为 90.673 千卡/平方厘米，年平均气温 17.2℃。年降雨量 885.0 毫米，年平均蒸发量为 1112.3 毫米。由于降雨时空分布不均，导致干旱、洪涝、暴雨时有发生，常见的自然灾害有大雾、大风、寒潮、霜冻等。

射洪市境位于盆中岷、沱、嘉中下游与盆北嘉陵江中下游春季较少水区的分界线上。自然水系以涪江为主干流，梓江、青岗河、桃花河、富同河为主支流，呈树枝状延伸全县境域。全市还人工修建了人民渠、前锋渠、武引渠等引水工程渠系。民国时期龙宝山设有水位观测站，1951 年 1 月太和镇水文站（1967 年 1 月改名射洪水文站），1953 年 5 月天仙寺水文站先后成立，以始有水文观测资料。涪江发源于松潘县雪宝顶，经绵阳涪城区、三台县、射洪市、蓬溪县、遂宁市船山区、重庆市潼南、合川注入嘉陵江，全长 670 公里，流域面积 36400 平方公里。

（2）经济发展现状

2023 年地区生产总值同比增长（下同）8.1%；完成地方一般公共预算收入 33.03 亿元、增长 10.1%，其中税收收入 16.15 亿元，占比 48.9%；规上工业增加值增长 15.8%；全社会固定资产投资增长 6.8%；社会消费品零售总额 201.47 亿元、增长 8.2%；外贸进出口总额 45.4 亿元、增长 162.4%；城乡居民人均可支配收入分别增长 4.8%、7.0%；三次产业结构比 13.8：55.9：30.3。全国百强县成功进位，居第 94 位，成功入选 2023 年全国百强县先进经验目录。

（二）项目相关规划

国家相关政策及规划

国务院印发的《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）中提到，为适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）意见提出：积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套，农村危房 1060 万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出，要健全城乡融合发展体制机制。建立健全城乡要素平等交换、双向流动政策体系，促进要素更多向乡村流动，增强农业农村发展活力。加快农业转移人口市民化。坚持存量优先、带动增量，统筹推进户籍制度改革和城镇基本公共服务常住人口全覆盖，健全农业转移人口市民化配套政策体系，加快推动农业转移人口全面融入城市。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。

四川省相关政策及规划

《四川省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：

建立健全租购并举的住房保障制度，实现城镇低保低收入住房困难家庭应保尽保，解决新市民为主的常住人口阶段性住房困难。实施保障标准动态调整和进入退出审核监管，规范发展公租房。完善长租房政策，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，扩大保障性租赁住房供给。重点改造完善小区配套和市政基础设施，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。因地制宜发展共有产权住房，稳妥推进棚户区改造。

要加快新型城镇化进程，提高农业转移人口市民化质量。成都市加快取消符合条件的重点人群落户限制，其他城市全面取消落户限制，推动成德眉资户籍准入年限累计互认、居住证互通互认。提高城市居住证发证量和含金量，推动未落户常住人口与户籍人口享有同等城镇基本公共服务。健全随迁子女入学入园政策，推动城乡居民养老保险与城镇社保体系之间无障碍转移。完善财政转移支付与常住人口挂钩机制，落实城镇化“人地挂钩”政策。切实维护进城落户农民在农村原有合法权益，建立依法自愿有偿转让退出农村权益制度。

市级相关政策及规划

为有序推进城市更新行动，稳步推动城镇棚户区改造，做好危险建筑安全隐患整治，助推城市能级全面提升，根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、《城市危险房屋管理规定》（建设部令第 129 号）、住房城乡建设部印发的《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号）、《四川省人

民政府关于进一步做好城镇危旧房棚户区及农村危房改造工作的实施意见》（川府发〔2016〕40号）等精神，结合我市主城区实际，现就城镇危旧房和棚户区改造工作提出如下实施意见。

强化组织领导。城镇危旧房和棚户区改造是保障性安居工程的重要内容，遂宁市住房保障工作领导小组负责统一组织、协调、指导改造工作。领导小组办公室负责领导小组的日常工作，加强统筹协调指导，明确任务、落实责任。各成员单位应加大工作力度，抓好资金争取、土地供应、项目推进、工程质量等工作。市政府、市直园区管委会具体负责城镇危旧房和棚户区改造工作，落实全过程监管，做好项目包装，组织实施改造，履行对危险建筑整治解危的属地责任，确保社会稳定。

强化方案优化。要根据改造地块和人员具体情况确立改造模式，制定改造方案要结合改造地块的区域和空间情况进行项目包装，可通过整合改造点位寻求资金平衡。为解决安置房源和资金缺口，对棚户区改造项目给予适当提高容积率的政策倾斜，实现城市功能提升、人口疏解与土地节约集约利用有机结合。鼓励地上地下立体开发建设，合理利用城市地下空间资源。

强化资金筹措。要充分利用改造区域的口岸区位优势，盘活存量城市资源和资产，通过策划、规划、建设、运营、管理一体化，充分吸引各类社会资本直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与改造工作，形成项目收益，以长期运营收入平衡改造投入。要吃透政策、加强对接，积极争取中央、省各类改造资金支持。充分发挥政府投融资平台的积极作用，通过申报发行地方债券、信贷融资、组建项目公司等多种方式拓展资金来源渠道。按规定在土地出让收入中足额计提城镇保障性安居工程资金，统筹用于老旧小区和棚户区改造

工作。

强化政策支持。将城区内待开发和闲置零星空地打捆周边相邻房屋整体改造，整合土地实现多种方式供地。由自然资源和规划部门依据国土空间详细规划出具规划条件，通过整体提升改造地块的口岸价值，解决建设用地最小规模限制；支持针对不同改造模式的土地利用，依法采用招拍挂和协议出让等多种方式供地，实现节约集约用地目的。认真落实财政部、住房城乡建设部印发的《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2016〕11号）相关规定，减免政府性规费和税费，按程序报批后，对城镇棚户区改造项目和危险建筑整治解危重建项目，免征城市基础设施配套费等各种行政事业收费、政府性基金和税费。

强化配套建设。水、电、气、广电网络、通信等相关专业经营单位应履行社会责任，主动配合支持危旧房和棚户区改造，配套工程要高标准同步设计和建设。安置房建设项目红线外的水、电、气供给主干管网改造由相关产权单位负责实施完成；红线内的供给设施由建设业主出资，供给单位负责建设，建成后产权经协商后可移交给相关专业经营单位，由专业经营单位负责管理维护。涉及的广电网络、通信设施分别由广电网络、通信运营单位负责建设管理维护。鼓励水、电、气等相关专业经营单位给予支持，适当减免入网、管网建设等经营性收费。

2014年6月，遂宁市政府办公室印发了《遂宁市实施城市危旧房和棚户区（城中村）改造政策》（遂府办函〔2014〕107号），《政策》提出：坚持“政府主导、统一规划、群众自愿、多方参与、分类推进、市场运作”的原则，稳妥有序推进城市危旧房和棚户区（城中村）改造工作。采取风貌整治、完善配套、维修改建、拆除新建等多

种方式，在符合城市总体规划和土地利用总体规划的前提下，按属地管理、辖区负责的原则，明确目标任务，组织实施改造。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：射洪市住房和城乡建设局；

项目业主：射洪匠心房地产开发有限公司。

（二）项目基本情况

1.项目基本信息

项目名称：射洪市老中医院片区棚户区改造项目；

项目所属领域：保障性安居工程-棚户区改造；

项目建设工程期：2024 年 9 月—2027 年 8 月，共计 36 个月；

项目区位：射洪市；

项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况。

2.项目建设内容及产出

对射洪老中医院片区棚户区约 450 户居民住房范围进行改造，拆除并新建 68372 平方米，配套建设社区服务用房 7800 平方米、地下停车场 25757.28 平方米，社区道路、周边环境及排水管网改造等附属设施建设。

3.项目实施计划

本项目建设工期为 36 个月。

4.运营方案

（1）管理原则

本项目的实施管理工作及运营由射洪匠心房地产开发有限公司直接负责，射洪市住房和城乡建设局对项目运营进行监管。本项目运

营方案包括管理原则、管理方案、财务管理。项目运营与组织管理原则为：

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

合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作；

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

项目运营单位坚持“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

项目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。

本项目的建设主要针对城区发展过程中历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城。本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全等城市农村发展遗留的历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，是一项民心工程，所以本项目不以盈利为目的。

本项目属于保障性安居工程-棚户区改造领域，符合川财金〔2018〕93号文“重点支持长江经济带发展、“一带一路”建设、自然灾害防治能力若干重点工程、易地扶贫搬迁、贫困地区特别是“三区三州”等深度贫困地区基础设施、污染防治、棚户区改造，重大铁路项目、高速公路、重大水利工程、乡村振兴、生态环保、城镇基础设施等方面公益性基础设施建设”的领域要求。

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，该项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

1.该项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨大的带

带动作用，项目建设涉及交通运输、农业生产、邮电通讯、配套服务设施用房贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等行业，可直接拉动建筑业、建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等 30 多个相关产业发展，为从事以建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。

2. 本项目实施将有力完善当地的配套基础设施，改善当地环境，提升射洪市的对外影响力和吸引力。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对棚户区区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效地整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于射洪市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展都起到了极大的推动作用。

本项目有利于促进产业上下游和协作关联企业，通过共享、匹配、融合形成若干微观生态链，带动整个片区的产业升级，从而促进射洪市国民经济快速发展，助推成渝双城经济圈发展。

（二）社会效益

1、有利于改善城市面貌，提高城区形象。

本项目的实施有利于改善城市面貌，提高城区形象，使基础设施更加完备，省市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等实施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了项目所在片区基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境型社会的要求。

2、提高居民生活质量及水平，促进社会和谐稳定。

项目的建设 with 射洪市的经济发展状况、技术文化条件相适应。项目关系密切的主要群体为搬迁居民和项目周边居民。项目所带来的社

会效益将改善搬迁居民的人居环境，改善环境卫生，改善公共设施和基础设施条件，提高项目区内居民的生活环境和生活水平。

本项目建成后，将会全面提升当地居民的生活水平和生活质量。首先，项目建成后，当地居民的居住环境得到彻底改善。有助于和谐社会的构建，改善并提高了片区居民人居环境。本项目的实施能满足居民住房消费的基本需求，并建立健全的消防安全管理制度，保证居民安全，创造出价格、地理位置、建筑质量、环境、安全等优势，获得老百姓的认可，本项目建成后必将成为居民的理想居住区。

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、客观的反映本项目建设的实际情况，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

在对本项目进行投资估算时，主要依据项目建设方案设计的各项工程量及建设任务，按方案分别计算各项建设工程量和设备配置投资，选择最佳方案，按照建设单位提供的设计范围及该项目的资料，采用近似工程扩大指标和有关定额及相关价格进行编制。投资估算依据如下：

- 《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号文）；
- 《建筑工程投资估算编制办法》；
- 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

●《四川省建设工程工程量清单计价定额》（川建造价发〔2014〕439号）；

●《四川省建设工程工程量清单计价规范》实施办法；

●《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020）；

●《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

●《建筑工程投资估算指标》；

●《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号文）（建标〔2007〕240号文）；

●《工程勘察设计收费管理规则》（计价格〔2002〕10号）；

●《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；

●《建设工程造价实用手册》2001版；

●《最新造价工程师常用数据与参数大全》2014版；

●《造价工程师常用数据手册》；

●《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发〔2016〕349号）；

●《四川省发展和改革委员会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）；

●《射洪市工程造价信息》的材料、设备价格及市场询价。

据设计文本中的文字说明，方案图纸，主要设备材料表编制。

本投资估算计费按《发改价格〔2015〕299号文》中“在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价。”的规定基础上参照相关文件、规定、定额等进行取费。

已建成同类工程经济指标并结合四川省的具体情况加以调整。

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，对射洪市老中医院片区棚户区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

本项目投资总额为 48000.00 万元，静态总投资为 45582.00 万元，其中，工程建设费用 34113.96 万元；工程建设其他费用 8834.67 万元；预备费用 2633.37 万。专项债券建设期利息及发行费用 2418.00 万元。详见下表：

投资汇总表（单位：万元）

序号	项目	金额	占比
一	总投资	48000.00	100.00%
1	静态总投资	45582.00	94.96%
1.1	工程建设费	34113.96	71.07%
1.2	工程建设其他费用	8834.67	18.41%
1.3	预备费	2633.37	5.49%
2	专项债券建设期利息及发行费用	2418.00	5.04%
二	资金筹措	48000.00	100.00%
1	项目资本金	10000.00	20.83%
2	专项债券	38000.00	79.17%

2.项目资金筹措

（1）本项目资本金来源

本项目资本金为 10000.00 万元，占总投资的 20.83%，资本金来源于企业自筹，根据项目建设进度予以拨付。

（2）融资来源

本项目拟发行专项债券总额 38000.00 万元，占总投资的 79.17%，其中：第 1 年申请发行专项债券 5000.00 万元，第 2 年申请发行专项债券 20000.00 万元，第 3 年申请发行专项债券 13000.00 万元。发行债券期限为 20 年，债券利率按 3.50% 测算，发行费用为面值的 1%。

项目具体的资金使用、筹措计划详见下表：

资金使用与筹措表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	资金使用	48000.00	8000.00	24000.00	16000.00
1	建设投资	45582.00	7820.00	23105.00	14657.00
2	建设期专项债券利息	2380.00	175.00	875.00	1330.00
3	债券发行费用	38.00	5.00	20.00	13.00
二	资金筹措	48000.00	8000.00	24000.00	16000.00
1	项目资本金	10000.00	3000.00	4000.00	3000.00
2	专项债券	38000.00	5000.00	20000.00	13000.00

（二）项目收入与成本费用估算

1. 项目收入

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。

本项目实施作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，

体现了以人为本的科学发展观，不仅如此，在资源型城市艰难的转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了当地居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》的提出进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

本项目收入来源基于项目建设内容，主要包括土地出让收入、地下停车场收入、新能源充电桩服务费收入以及配套服务房出租收入。

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、遂宁市、射洪市收费标准测算，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。

收费参考依据：

《射洪市自然资源和规划局关于射洪市老中医院片区棚户区改造项目土地出让的情况说明》；

相关线上平台价格数据。

综上，本项目的收入来源稳定，项目收入是可行的。

项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，专项收入纳入政府性基金预算管理。

项目收入预测

1) 土地出让收入

收入计算公式：土地收入=土地出让面积（亩）

2) 地下停车场出租收入

收入计算公式：地下停车场出租收入=停车位数量（个）×出租价格（元/个/月）×出租率

3）新能源充电桩服务费收入

收入计算公式：新能源充电桩服务费收入=充电桩数量（个）×充电服务费价格（元/kwh）×车次充电量（kwh）×日充电次数（次）×充电桩使用率

4）配套服务房出租收入

收入计算公式：配套服务房出租收入=出租面积（平方米）×出租价格（元/平方米/天）×出租率

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内项目收入进行测算。项目计算期内预计总收入为 158667.92 万元。

项目收入详细情况见附表 1“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、折旧与摊销、相关税费以及财务费用。

经营成本

项目经营成本包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、外购原材料、维修费和管理费用。

①人员工资及福利费

人员工资及福利费包括基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、其他社会保障缴费及其他工资福利支出等。

项目在运营过程中，预计员工总人数为 13 人，人员类别与数量设置详见下表。结合目前经济增长水平，本项目工资及福利费考虑以每 3 年 5%的增速增长。

②燃料及动力费

本项目收入仅对新能源车充电收取服务费，不包含电费，车主充电缴纳的电费全额上缴国家电网，不属于本项目运营收入。本项目在收入测算时，仅考虑充电服务费。

本项目燃料及动力费用主要为项目运营期间充电桩自用耗电费和日常项目运营水电费。参考行业平均水平，本项目外购燃料及动力费用按新能源充电桩服务费收入的 3%和停车场收入、配套服务设施用房出租收入的 1%计取。

③外购原材料

本项目外购原材料费用主要为项目运营期间涉及的原材料采购。参考行业平均水平，本项目外购原材料按停车场收入、新能源充电桩服务费收入和配套服务设施用房出租收入的 2%计取。

④维修费

维修费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要维护所发生的费用。本项目维修费参照省内同行业平均水平，项目全部投入运营后按每年固定资产折旧的 4%预估维修费。

⑤管理费用

管理费用包括管理人员经费、日常办公、后续设备管理费用以及销售人员费用等，本项目管理费用按运营期内人员工资及福利费的 13.46%计取。

固定资产折旧费

固定资产折旧采用直线法（直线法）进行折旧， $\text{年折旧额} = \text{固定资产原价} \times (1 - \text{预计净残值率}) / \text{折旧年限}$ （50 年），固定资产原价总投资作为折旧基数，残值率为 5%。

相关税费

①进项税

根据最新增值税税率，根据最新增值税税率，本项目进项税按照工程建设费用的 9%、工程建设其他费的 6%、预备费的 9%和燃料动力费、外购原材料以及维修费的 13%进行计算，用于抵扣销项税。据此计算项目在运营期内可抵扣增值税税额为 3672.83 万元。

②销项税=收入/（1+增值税税率）×增值税税率

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，停车场收入、配套服务房出租收入的增值税按照 9%计取；新能源充电桩服务费收入的增值税按照 13%计取。

经测算，本项目在运营期内产生增值税销项税额为 1326.90 万元，故项目在运营期需缴纳增值税 0.00 万元。

③税金及附加：包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及房产税。其中：城市维护建设税规定按 7%计取，教育费附加按 3%计取；地方教育附加按 2%计取。

④房产税：配套服务设施用房出租收入房产税按 4%计取。

⑤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》中的比例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本占比逐步达到 10%以上计提），本项目按照 18%计提。

财务费用

本项目财务费用为项目运营期内产生的债券利息，项目拟发行 20 年期债券，利率按 3.50%计算，按期支付利息，债券发行期最后一年偿还本金。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为 70677.42 万元。

3.本项目损益状况

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 158667.92 元，总成本预计 70677.42 万元，累计净利润为 87990.50 万元，本项目净现金流量累计 105318.50 万元。地方政府专项债券到期本息 64600.00 万元，本项目的收益覆盖倍数为 1.63 倍。

项目损益详情见附表 3 “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 3.50% 利率计算，债券发行期限按 20 年计算。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 26600.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 2380.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 24220.00 万元。

项目还本付息详情见附表 4 “还本付息测算表”。

2. 项目资金平衡情况

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，专项债全部到期时，在偿还当年到期本息后，仍有 67318.50 万元的累计现金结余，不存在资金缺口。

本项目可偿债净现金流为 105318.50 万元，专项债券到期本息合计 64600.00 万元，本项目收入覆盖倍数为 1.63 倍。

项目运营预期收入：158667.92 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=29129.42 万元

项目资金平衡详情见附表 5：“资金平衡测算表”。

（四）项目偿付能力分析

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，专项债全部到期时，在偿还当年到期本息后，仍有 67318.50 万元的累计现金结余，不存在资金缺口。

本项目可偿债净现金流为 105318.50 万元，专项债券到期本息合计 64600.00 万元，本项目收入覆盖倍数为 1.63 倍。

项目运营预期收入：158667.92 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=29129.42 万元

（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。结果如下表：

敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
净现金流量（万元）：	105318.50	100052.58	94786.65
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.63	1.55	1.47

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政府专项债券还本付息要求的情况。

射洪市老中医院片区棚户区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

附表 1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	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	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	土地出让收入（万元）	144000.00	48000.00	32000.00	32000.00	32000.00															
	土地出让面积（亩）	450.00	150.00	100.00	100.00	100.00															
	土地出让单价（万/亩）		320.00	320.00	320.00	320.00															
二	地下停车场出租收入	2186.44	84.42	90.45	96.48	107.64	107.64	107.64	113.02	113.02	113.02	118.67	118.67	118.67	124.60	124.60	124.60	130.83	130.83	130.83	130.83
	停车位数量（个）		670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00	670.00
	出租价格（元/个/月）		150.00	150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	191.44	191.44
	出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
三	新能源充电桩服务费收入	3565.48	122.86	145.20	167.54	175.91	175.91	175.91	184.71	184.71	184.71	193.94	193.94	193.94	203.64	203.64	203.64	213.82	213.82	213.82	213.82
	充电枪数量（个）		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
	充电服务费（元/kwh）		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.77
	车次充电量（kwh）		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	60.00	60.00	60.00	60.00
	日充电次数（次）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	充电桩使用率		55%	65%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
四	配套服务房出租收入	8915.99	383.25	412.56	412.57	433.20	433.20	433.20	454.86	454.86	454.86	477.60	477.60	477.60	501.48	501.48	501.48	526.55	526.55	526.55	526.55
	出租面积（平方米）		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	出租价格（元/平方米/天）		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	1.91
	出租率		70.00%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%	75.36%
收入总计		158667.92	48590.53	32648.21	32676.58	32716.74	716.74	716.74	752.58	752.58	752.58	790.21	790.21	790.21	829.72	829.72	829.72	871.21	871.21	871.21	871.21
1	经营收入（万元）	14667.92	590.53	648.21	676.58	716.74	716.74	716.74	752.58	752.58	752.58	790.21	790.21	790.21	829.72	829.72	829.72	871.21	871.21	871.21	871.21
2	土地出让收入（万元）	144000.00	48000.00	32000.00	32000.00	32000.00															

附表 2：成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	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	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	经营成本	2882.23	133.81	135.98	137.28	142.51	142.51	142.51	147.81	147.81	147.81	153.38	153.38	153.38	159.22	159.22	159.22	165.36	165.36	165.36	170.29
1	人员工资及福利费	1478.72	68.00	68.00	68.00	71.40	71.40	71.40	74.97	74.97	74.97	78.72	78.72	78.72	82.65	82.65	82.65	86.79	86.79	86.79	91.13
2	管理费用	199.04	9.15	9.15	9.15	9.61	9.61	9.61	10.09	10.09	10.09	10.60	10.60	10.60	11.13	11.13	11.13	11.68	11.68	11.68	12.27
3	外购原材料	293.36	11.81	12.96	13.53	14.33	14.33	14.33	15.05	15.05	15.05	15.80	15.80	15.80	16.59	16.59	16.59	17.42	17.42	17.42	17.42
4	燃料及动力费	217.99	8.36	9.39	10.12	10.69	10.69	10.69	11.22	11.22	11.22	11.78	11.78	11.78	12.37	12.37	12.37	12.99	12.99	12.99	12.99
5	维修费	693.12	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48	36.48
二	折旧及摊销费用	17328.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00
三	财务费用	24220.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1155.00	455.00
四	相关税费	26247.19	8654.06	5775.14	5775.14	5775.90	15.90	15.90	16.69	16.69	16.69	17.53	17.53	17.53	18.40	18.40	18.40	19.32	19.32	19.32	19.32
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	房产税	327.19	14.06	15.14	15.14	15.90	15.90	15.90	16.69	16.69	16.69	17.53	17.53	17.53	18.40	18.40	18.40	19.32	19.32	19.32	19.32
6	基金及相关增值税扣除比例	25920.00	8640.00	5760.00	5760.00	5760.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总成本费用		70677.42	11029.87	8153.12	8154.42	8160.41	2400.41	2400.41	2406.50	2406.50	2406.50	2412.91	2412.91	2412.91	2419.63	2419.63	2419.63	2426.68	2426.68	2251.68	1556.61

射洪市老中医院片区棚户区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

附表 3:

项目损益表 (单位: 万元)

序号	项目	预测期																			
		合计	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	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	总收入	158667.92	48590.53	32648.21	32676.58	32716.74	716.74	716.74	752.58	752.58	752.58	790.21	790.21	790.21	829.72	829.72	829.72	871.21	871.21	871.21	871.21
1	土地出让收入	112000.00	48000.00	32000.00	32000.00																
2	经营收入	14667.92	590.53	648.21	676.58	716.74	716.74	716.74	752.58	752.58	752.58	790.21	790.21	790.21	829.72	829.72	829.72	871.21	871.21	871.21	871.21
二	营业成本及费用	70677.42	11029.87	8153.12	8154.42	8160.41	2400.41	2400.41	2406.50	2406.50	2406.50	2412.91	2412.91	2412.91	2419.63	2419.63	2419.63	2426.68	2426.68	2251.68	1556.61
其中	折旧与摊销	17328.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00	912.00
	管理费用	199.04	9.15	9.15	9.15	9.61	9.61	9.61	10.09	10.09	10.09	10.60	10.60	10.60	11.13	11.13	11.13	11.68	11.68	11.68	12.27
	财务费用	24220.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1155.00	455.00
三	利润总额	87990.50	37560.66	24495.08	24522.16	24556.34	-1683.66	-1683.66	-1653.92	-1653.92	-1653.92	-1622.70	-1622.70	-1622.70	-1589.91	-1589.91	-1589.91	-1555.48	-1555.48	-1380.48	-685.40
减:	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	净利润	87990.50	37560.66	24495.08	24522.16	24556.34	-1683.66	-1683.66	-1653.92	-1653.92	-1653.92	-1622.70	-1622.70	-1622.70	-1589.91	-1589.91	-1589.91	-1555.48	-1555.48	-1380.48	-685.40
	累计净利润	1769208.83	37560.66	62055.74	86577.90	111134.24	109450.57	107766.91	106112.99	104459.06	102805.14	101182.44	99559.75	97937.05	96347.15	94757.24	93167.33	91611.86	90056.38	88675.90	87990.50
五	主要指标:																				
1	息前税后利润 NOPAT	112210.50	38890.66	25825.08	25852.16	25886.34	-353.66	-353.66	-323.92	-323.92	-323.92	-292.70	-292.70	-292.70	-259.91	-259.91	-259.91	-225.48	-225.48	-225.48	-230.40
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	129538.50	39802.66	26737.08	26764.16	26798.34	558.34	558.34	588.08	588.08	588.08	619.30	619.30	619.30	652.09	652.09	652.09	686.52	686.52	686.52	681.60
3	净现金流量 (净利润+折旧+摊销)	105318.50																			

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 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	期初尚未归还本金			5000.00	25000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
二	本期借款	38000.00	5000.00	20000.00	13000.00								
三	本期还本	38000.00											
四	期末尚未归还本金		5000.00	25000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
五	本期付息	26600.00	175.00	875.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00
1	资本化	2380.00	175.00	875.00	1330.00								
2	费用化	24220.00				1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00
六	还本付息	64600.00	175.00	875.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00

续表

序号	发行专项债本息计算	合计	运营期										
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	期初尚未归还本金		38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	33000.00	13000.00
二	本期借款	38000.00											
三	本期还本	38000.00									5000.00	20000.00	13000.00
四	期末尚未归还本金		38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	33000.00	13000.00	0.00
五	本期付息	26600.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1155.00	455.00
1	资本化	2380.00											
2	费用化	24220.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1155.00	455.00
六	还本付息	64600.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	6330.00	21155.00	13455.00

射洪市老中医院片区棚户区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

附表 5: 资金平衡测算表（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 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的净现金流量	129538.50				39802.66	26737.08	26764.16	26798.34	558.34	558.34	588.08	588.08
1	现金流入	158667.92				48590.53	32648.21	32676.58	32716.74	716.74	716.74	752.58	752.58
1.1	经营收入	158667.92				48590.53	32648.21	32676.58	32716.74	716.74	716.74	752.58	752.58
1.2	补贴收入	0.00											
2	现金流出	29129.42				8787.87	5911.12	5912.42	5918.41	158.41	158.41	164.50	164.50
2.1	经营成本	2882.23				133.81	135.98	137.28	142.51	142.51	142.51	147.81	147.81
2.2	其他支出（税金及附加+企业所得税）	26247.19				8654.06	5775.14	5775.14	5775.90	15.90	15.90	16.69	16.69
二	投资活动净现金流量	-45582.00	-7820.00	-23105.00	-14657.00								
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	45582.00	7820.00	23105.00	14657.00								
2.1	建设投资	45582.00	7820.00	23105.00	14657.00								
2.2	维持运营投资	0.00											
三	筹措活动净现金流量	-16638.00	7820.00	23105.00	14657.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00
1	现金流入	48000.00	8000.00	24000.00	16000.00								
1.1	项目资本金投入	10000.00	3000.00	4000.00	3000.00								
1.2	专项债券资金	38000.00	5000.00	20000.00	13000.00								
2	现金流出	64638.00	180.00	895.00	1343.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00
2.1	支付债券利息	26600.00	175.00	875.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00
2.2	支付债券发行费用	38.00	5.00	20.00	13.00								
2.3	支付专项债券本金	38000.00										0.00	0.00
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	38472.66	63879.74	89313.90	114782.24	114010.57	113238.91	112496.99
2	项目期内现金变动（一+二+三）	67318.50	0.00	0.00	0.00	38472.66	25407.08	25434.16	25468.34	-771.66	-771.66	-741.92	-741.92
3	项目期的期末资金		0.00	0.00	0.00	38472.66	63879.74	89313.90	114782.24	114010.57	113238.91	112496.99	111755.06

射洪市老中医院片区棚户区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

续表:

序号	项目	合计	运营期										
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	经营活动产生的净现金流量	129538.50	588.08	619.30	619.30	619.30	652.09	652.09	652.09	686.52	686.52	686.52	681.60
1	现金流入	158667.92	752.58	790.21	790.21	790.21	829.72	829.72	829.72	871.21	871.21	871.21	871.21
1.1	经营收入	158667.92	752.58	790.21	790.21	790.21	829.72	829.72	829.72	871.21	871.21	871.21	871.21
1.2	补贴收入	0.00											
2	现金流出	29129.42	164.50	170.91	170.91	170.91	177.63	177.63	177.63	184.68	184.68	184.68	189.61
2.1	经营成本	2882.23	147.81	153.38	153.38	153.38	159.22	159.22	159.22	165.36	165.36	165.36	170.29
2.2	其他支出（税金及附加+企业所得税）	26247.19	16.69	17.53	17.53	17.53	18.40	18.40	18.40	19.32	19.32	19.32	19.32
二	投资活动净现金流量	-45582.00											
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	45582.00											
2.1	建设投资	45582.00											
2.2	维持运营投资	0.00											
三	筹资活动净现金流量	-16638.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-1330.00	-6330.00	-21155.00	-13455.00
1	现金流入	48000.00											
1.1	项目资本金投入	10000.00											
1.2	专项债券资金	38000.00											
2	现金流出	64638.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	6330.00	21155.00	13455.00
2.1	支付债券利息	26600.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1330.00	1155.00	455.00
2.2	支付债券发行费用	38.00											
2.3	支付专项债券本金	38000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	20000.00	13000.00
四	现金流量总计	0.00											
1	项目期的期初资金		111755.06	111013.14	110302.44	109591.75	108881.05	108203.15	107525.24	106847.33	106203.86	100560.38	80091.90
2	项目期内现金变动（一+二+三）	67318.50	-741.92	-710.70	-710.70	-710.70	-677.91	-677.91	-677.91	-643.48	-5643.48	-20468.48	-12773.40
3	项目期的期末资金		111013.14	110302.44	109591.75	108881.05	108203.15	107525.24	106847.33	106203.86	100560.38	80091.90	67318.50



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本证书。
二、本证书只限于本所执业业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
三、注册会计师停止执业业务时，应将本证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。

同意调入:

四川同浩税务师事务所

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.


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 月 日
/y /m /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.



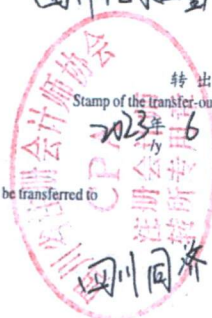
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



2024年检二维码

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





四川同济会计师事务所
Sichuan Tongji C.P.A Firm

TJCPA 四川同济会计师事务所有限公司

Sichuan Tongji Certified Public Accountants Co., Ltd

地址：成都市武阳大道三段5号下一站都市B座706

联系电话：028-87773337

四川同济会计师事务所有限公司

射洪市老中医院片区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告工作底稿



射洪市发展和改革局

射发改发〔2023〕401号

射洪市发展和改革局 关于射洪市老中医院片区棚户区改造项目 可行性研究报告的批复

射洪匠心房地产开发有限公司：

你司经市住房城乡建设局转报的《关于射洪市老中医院片区城中村改造建设项目可行性研究报告的请示》（射建〔2023〕252号）收悉。依据《政府投资条例》，经研究，原则同意所报项目可行性研究报告。现将该项目有关事项批复如下：

一、项目名称：射洪市老中医院片区棚户区改造项目（项目代码：2310-510922-04-01-973825）

二、建设地址：射洪市

三、建设性质：新建

四、项目业主：射洪匠心房地产开发有限公司

五、建设规模及内容：对射洪老中医院片区棚户区约 450 户居民住房范围进行改造，拆除并新建 68372 平方米，配套建设社区服务用房 7800 平方米、地下停车场 25757.28 平方米，社区道路、周边环境及排水管网改造等附属设施建设。

六、总投资及资金来源：项目总投资 48000 万元，资金来源为拟争取地方政府专项债券资金和企业自筹资金。

七、建设工期：36 个月

八、项目负责人：杨会成

项目联系人：王 丹（0825-6677861）

九、日常监管单位：射洪市住房和城乡建设局

监管责任人：张燕山

希业主单位接此批复后，认真贯彻落实《政府投资条例》，严格控制投资概算，不得增加政府隐性债务；通过四川省投资项目在线审批监管平台如实报送项目进度；严格执行地质灾害风险评估、安全施工和环保“三同时”制度；及时组织验收并将验收情况抄报我局。

附件：审批部门招标核准意见

射洪市发展和改革局

2023 年 10 月 31 日

行政许可专用章

5109225038862

附件

审批部门招标核准意见

项目名称：射洪市老中医院片区棚户区改造项目

	招标范围		招标方式		招标组织形式		不采用 招标方式
	全部招标	部分招标	公开招标	邀请招标	委托招标	自行招标	
勘察	全部招标		公开招标		委托招标		
设计	全部招标		公开招标		委托招标		
施工	全部招标		公开招标		委托招标		
监理	全部招标		公开招标		委托招标		
与工程建设有关的重要设备和材料							

审批部门核准意见说明：

1. 招标范围：勘察、设计、施工、监理、重要设施和材料等单项合同估算价达到招标规模的必须招标，附属工程应和主体工程一并招标。同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合并达到必须招标规模标准的，必须招标。
2. 招标方式：公开招标。招标公告应当在指定的媒介发布，也可同时在其他媒介发布，但内容必须一致。按照《国家发展改革委办公厅关于进一步做好〈必须招标的工程项目规定〉和〈必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定〉实施工作的通知》（发改办法规〔2020〕770号），未达到必须公开招标规模标准的单项采购，该单项采购由采购人依法自主选择采购方式；其中，涉及政府采购的，按照政府采购法律法规规定执行。
3. 招标组织形式：委托招标。招标代理机构按规定通过比选确定。
4. 评标专家的确定按《四川省评标专家库管理办法》（川办发〔2003〕13号）的规定执行。
5. 招标代理机构应按《四川省国家投资工程建设招标投标条例》第十三条规定逐项提供备案材料。
6. 招标人或招标代理机构应依法进行招投标活动。招标人应通知有关行政监督部门对开标、评标、定标进行监督。

射洪市发展和改革委员会（盖章）

2023年10月31日



