

小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）

收益与融资自求平衡专项评价报告

青海省财政厅：

我们接受委托，对西宁多巴新城建设开发有限责任公司“小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）”（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测财务信息的审核的》。西宁多巴新城建设开发有限责任公司（以下简称“发行人”）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。

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，本次评估的小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）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，并不扩展到西宁多巴新城建设开发有限责任

本表已经审核
深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)

公司的其他信息。

附件一：关于《小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）收益与融资自求平衡专项债券预测说明书》。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 12 月 15 日

附件一

小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整） 收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

西宁多巴新城建设开发有限责任公司拟发行小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）收益与融资自求平衡专项债券计划。项目实施地位于青海省西宁市湟中区。发行该项目专项债券到位后，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。

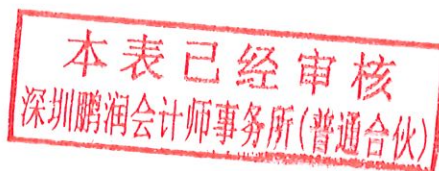
一、预测报告编制基础

（一）说明书以小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）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，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于小寨城中村棚户区改造三期建设项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）政府性文件及相关批复

- 1、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。
- 2、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）。
- 3、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）。
- 4、湟中县发展改革和经济商务局《关于小寨城中村棚户区改造三期建设项目可行性研究报告的批复》（湟发改字〔2018〕8号）。
- 5、西宁市湟中区发展和改革局《关于同意调整小寨城中村棚户区改造三期建设项目可行性研究报告批复的通知》（湟发改字〔2021〕168号）。
- 6、西宁多巴新城建设开发有限责任公司《关于申请调整小寨城中村棚户区改造三期建设项目建设年限的函》（宁多开司函〔2023〕32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

小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）收益与融资自求平衡专项债券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2022年至2033年小寨城中村棚户区改造三期建设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：假设小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）的各项收入、支出都能按照西宁多巴新城建设开发有限责任公司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、各项收入在正常范围内变动；
- 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）小寨城中村棚户区改造三期建设项目的基本情况

1. 建设期限：根据湟发改字〔2018〕8号，项目建设年限为2017年-2019年；根据（湟发改字〔2021〕168号），项目建设年限调整为2017年至2023年；根据宁多开司函〔2023〕32号，项目建设年限延期至2024年。

2、项目建设内容与规模：项目总用地面积193813.7平方米（合290.72亩），新建棚户区改造房3418套，总建筑面积574052.53平方米，其中：地上建筑面积为428746.06平方米，地下建筑面积为145306.48平方米。

项目建设分为四个区域，其中A区域、B区域、C区域为地块二，D区域为地块一，具体建设内容如下：

本表已经审核
深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)

项目	A 区域	B 区域	C 区域	D 区域	合计
总用地面积（平方米）	38,847.84	53,317.54	18,854.48	82,793.75	193,813.61
总建筑面积（平方米）	101,384.00	160,938.31	62,308.43	249,421.79	574,052.53
其中：地上建筑面积（平方米）	78,942.00	118,182.05	44,425.68	187,196.33	428,746.06
地下建筑面积（平方米）	22,442.00	42,756.26	17,882.76	62,225.46	145,306.48
建设住宅（户）	656	962	314	1486	3418
配套设施	配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施	建设 986.96 平方米物业用房，并配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施	配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施	配建幼儿园 3600 平方米，并配备相应的设备、室外管网、电力通讯、场地硬化等配套服务设施	——

（二）现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。党中央、国务院对棚户区改造工作十分重视，2008 年至 2015 年末，全国累计改造各类棚户区达 2620 万户，百姓生活得到很大程度改善。为进一步做好城镇棚户区改造工作，切实解决群众住房困难，2015 年 6 月国务院发布《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》，提出 2015-2017 年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套。2017 年 5 月，国务院常务会议提出了“三年棚改攻坚计划”，按照计划，2018 年到 2020 年，我国将再改造各类棚户区 1500 万套。

青海省西宁市市委、市政府大力支持棚户区改造工程，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中棚户区改造，积极推进非成片棚户区改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治、拆迁安置工作，稳步实施城中村改造。

新预算法实施以来，青海省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，

在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行是按照预算法、国发〔2014〕43号文件、《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）和关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“棚改项目收益债”。该项目专项债券还本付息资金来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

2、项目建设的必要性

（1）有利于促进和谐社会发展

棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，有良好的社会效益。项目的建设，解决了群众的住房困难、居住环境差的面貌。棚户区的居民大多数无力改善居住状况。棚户区改造利用政府补贴及廉租房的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，注重城市困难群众的基本生活保障，改变困难群众恶劣的居住和生活条件，提高他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

（2）有利于城市建设、促进环境和谐

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，改变了城市的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，体现了人与环境的和谐发展，城市发展与资源、环境的协调。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。在棚户区改造中，按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。大规模的棚户区改造必将使西宁市城市面貌发生重大

的变化，为城市建设奠定基础。

（3）有利于社会治安和物业管理

棚户区居住的大多数是困难职工和低保户、特困户等社会弱势群体，由于居住条件差，人口杂乱，棚户区内计划生育、治安、社区管理的难度非常大。棚户区改造工程的实施，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的整体管理，遏制犯罪的产生。人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

（4）有利于促进社会经济增长

当前宏观经济正在恢复增长，棚户区改造是重大的扩大内需举措，是将促进经济发展与改善民生的有机结合，是推动经济社会又好又快发展的根本要求。棚户区改造工程不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。同时，由于房价上涨，已引起低收入者在内的普通百姓的不满，此举将有利于从供给的角度平抑房价，从需求的角度缓和社会矛盾。

（5）是坚持以民为本、全面建设社会主义新农村的需要

近几年，党中央、国务院以科学发展观统领经济社会发展全局，按照统筹城乡发展的要求，采取了一系列支农惠农的重大政策。各地区、各级各部门认真落实中央部署，切实加强“三农”工作，农民群众迎来了新的发展机遇。但必须看到，当前农业和农村发展仍然处在艰难的发展阶段，农村基础设施脆弱、农村社会事业发展滞后，城乡居民收入差距扩大、居住条件差的矛盾依然突出，解决好“三农”问题仍然是重大而艰巨的任务。棚户区改造项目与村庄环境整治、建材下乡、土地整理、扩大就业、农民增收相结合，加快新农村建设的发展步伐息息相关，同时对促进“三农”经济持续健康发展有重要的促进作用，实施小寨城中村棚户区改造三期工程，从根本上解决了小寨城中村的居住环境、基础实施条件，对改善民生、建设社会主义新农村都有重要的促进作用。

（6）是推进农村社会经济发展的重要举措

本表已经审核
深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)

城市棚户区改造政策在社会主义建设的新时期有着非常重大的意义。城市棚户区改造建设工作是党和国家保障民生的一项重要工作,是推进农村社会经济发展的重要举措,也是让广大农民群众分享社会主义改革开放伟大成果的新的举措。

（7）是进一步推进西宁市经济发展的重要举措

小寨城中村棚户区改造三期建设项目对于推进西宁市经济的发展有着非常重大的意义。多巴新城将建设成为西宁市的城市副中心、“一带一路”经济带上对外开放的新平台、国家新型城镇化的试验区、青海省现代服务业的新高地,多巴新城作为西宁市“一芯双城、环状组团”生态山水城市格局的重要一环,新城建设主要围绕产业发展、招商引资、基础设施和安置房等展开建设,小寨城中村棚户区改造工程作为多巴新城建设中的重要一环,小寨城中村棚户区改造工程的顺利实施和完成对多巴新城的整体建设具有重要的推进作用,而多巴新城项目的顺利实施对西宁市委、市政府积极推进新农村建设具有重要的促进作用,小寨城中村棚户区改造的建设缩小了城乡差距,有利于共同富裕、促进社会稳定,同时多巴新城的建设对调整西宁市经济结构,促进经济发展具有重要的意义。

3、拟建项目的计划筹资情况

小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）总投资 209,518.54 万元,资金构成如下:

- （1）发行专项债券资金 83,763.47 万元、占总投资的 39.98%;
- （2）业主单位自筹资金 125,755.07 万元、占总投资的 60.02%。

五、资金筹措方案

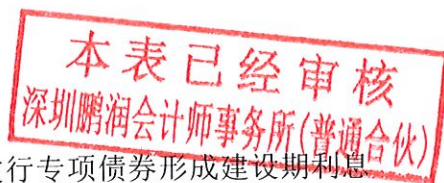
（一）资金来源

本项目可研批复总投资 200,814.97 万元,考虑发行专项债券形成建设期利息等因素,本项目动态总投资为 209,518.54 万元.计划使用财政预算资金 0 万元,占比 0%;棚改补助资金 8,708.7 万元,占比 4.16%;单位自筹资金 117,046.37 万元,占比 55.86%;专项债券资金 83,763.47 万元,占比 39.98%。

具体情况如下表:

项目债券发行及资金调整明细表

单位: 万元



发行年份	发行规模	利率	发行期限	备注
2022 年	60,000.00	2.85%	10 年	
2023 年	30,000.00 (20,800.00)	2.80%	10 年	根据《关于申请调整 2023 年新增专项债券资金用途的请示》（宁财金字〔2023〕953 号），调整出 9200.00 万元用于清理拖欠企业账款，由接受调整资金的单位承担还本付息责任。
2020 年	1,003.16	2.83%	10 年	1,003.16 万元为本次调入资金，剩余计息年限 7 年。
2022 年	1,960.31	3.04%	10 年	1,960.31 万元为本次调入资金，剩余计息年限 9 年。

（二）资金使用计划

本项目各资金将根据施工计划投入到项目工程建设工作中。结合本项目建设计划，项目资金使用计划如下表所示：

项目批复建设期为 2017 年—2024 年，各项资金分年投入计划如下：

单位：万元

资金来源类型	2024 年以前	2024 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	0	0	0.00%
棚改补助资金	8708.7	0	8708.7	4.16%
单位自筹资金	12438.45	104607.92	117046.37	55.86%
专项债券	80800	2963.47	83763.47	39.98%
合计	101947.15	107571.39	209518.54	
分年度占比	48.66%	51.34%		

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

（一）总收入

该项目未来产生的收入全部为土地出让收入，包括商业用地出让收入、住宅用地出让收入、产业用地出让收入、划拨用地出让收入。

1、土地出让价格及计划

根据前期发行专项债券时的披露资料，该项目实施完成后，可出让 2608.06 亩土地，结合目前当地土地出让计划、出让价格等实际情况，调整计划出让土地

本表已经审核
深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)

的面积及单价，最终计划出让 1908.06 亩土地用以获取收益。根据该项目地块规划用途，计划项目土地于 2026 年、2030 年、2033 年分次出让。

拟计划出让土地明细如下表：

项 目	出让/划拨性质	出让计划（亩）
小寨城中村棚户区改造三期建设项目	商业用地	288.55
	住宅用地	821.96
	产业用地	510.15
	划拨用地	287.40
	合 计	1,908.06

根据西宁市土地利用发展中心办公室发布的《西宁市 2019 年第一季度城市地价动态监测指标公布》，2019 年第一季度地价增幅如下：商业用途地价同比增长 1.63%，住宅用途地价同比增长 2.45%，工业用途地价同比增长 0.6%。

根据中国地价监测网相关数据，西宁市 2018 年 1 季度-2020 年 1 季度土地出让价格如下：

日期	综合地价	环比	商服地价	环比	住宅地价	环比	工业地价	环比
	(元/m ²)	(%)	(元/m ²)	(%)	(元/m ²)	(%)	(元/m ²)	(%)
2018 年 1 季度	1451	0.35	2757	0.22	1512	0.33	500	0.2
2018 年 2 季度	1451	0	2757	0	1512	0	500	0
2018 年 3 季度	1457	0.41	2767	0.36	1520	0.53	500	0
2018 年 4 季度	1470	0.89	2787	0.72	1534	0.92	501	0.2
2019 年 1 季度	1482	0.82	2802	0.54	1549	0.98	503	0.4
2019 年 2 季度	1535	1.39	2834	1.14	1573	1.55	496	0.2
2019 年 3 季度	1540	0.33	2845	0.39	1578	0.32	497	0.2
2019 年 4 季度	1549	0.58	1087	0.49	622	0.63	497	0
2020 年 1 季度	1551	0.13	1087	0.07	624	0.13	496	-0.2

根据国信房地产信息网相关数据统计，2021 年 8 月西宁市全部用地出让地

面均价为 2836 元/m²，其中住宅用地出让地面均价最高（18000 元/m²），2021 年 1-8 月西宁市住宅用地楼面面积占其全部用地比重最多为 69.57%，溢价率为 8.94%。

2021 年 1-8 月西宁市各类用地土地成交情况统计如下：

类型	楼面面积（万 m ² ）	楼面均价（元/m ² ）	溢价率（%）
全部用地	377.66	2878	7.75
商服办公用地	33.13	3253	——
住宅用地	262.72	3629	8.94
工业仓储用地	81.41	316	——

参考以上西宁市土地出让相关数据，并根据多巴新城地区近三年土地出让实际情况，根据谨慎性原则进行预测，该项目出让土地时商业用地土地价格按 300.00 万元/亩计算，住宅用地土地价格按 290.00 万元/亩计算，产业用地土地价格按 150.00 万元/亩计算。根据西宁市国土资源局《关于发布西宁市国有建设用地划拨供地指导价格的公告》，该项目划拨地价按Ⅳ类土地 120.00 万元/亩估算。

债券存续期内项目收入合计 435,943.90 万元，具体明细情况如下表：

项目	
土地出让收入合计	435,943.90
1、商业用地	86,565.00
数量（亩）	288.55
单价（万元/亩）	300.00
2、住宅用地	238,368.40
数量（亩）	821.96
单价（万元/亩）	290.00
3、产业用地	76,522.50
数量（亩）	510.15
单价（万元/亩）	150.00
4、划拨用地	34,488.00
数量（亩）	287.40
单价（万元/亩）	120.00

（二）总成本

1、根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）、《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）、《关于印发〈土地储备资金财务管理暂行办法〉的通知》（财综〔2007〕17号）、《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号）、《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）、《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）以及《青海省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》文件相关规定，按总成交价款的3%提取国有土地收益基金，按土地出让平均纯收益的15%提取农业土地开发资金（项目区属于十四等，土地平均纯收益为20元/m²），按土地出让收益的10%提取廉租住房保障资金，按土地出让收益的10%提取教育资金，按土地出让收益的10%提取农田水利建设资金，按总成交价款的1%提取土地出让业务经费。

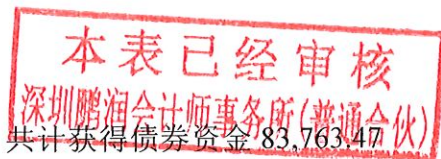
该项目涉及的相关成本主要为从土地出让收入中计提的各项基金，土地出让收入计提专项资金共计80,401.17万元，详见下表：

明细	合计
计提的各项基金	
1、国有土地收益基金	13,078.32
2、农业土地开发资金	381.61
3、廉租住房保障资金	20,860.60
4、教育资金	20,860.60
5、农田水利建设资金	20,860.60
6、土地出让业务经费	4,359.44
合计	80,401.17

2、财务费用预测：

小寨城中村棚户区改造三期建设项目（调整）共计获得债券资金83,763.47万元，具体情况如下：

发行年份	发行规模（万元）	利率	发行期限	备注
2022年	60,000.00	2.85%	10年	
2023年	30,000.00 (20,800.00)	2.80%	10年	根据《关于申请调整2023年新增专项债券资金用途的请示》（宁财金字〔2023〕953号），调整出9200.00万元用于清理拖欠企业账款，由接受调整资金的单位承担还本付息责任。



2020 年	1,003.16	2.83%	10 年	1003.16 万元为本次调入资金， 剩余计息年限 7 年。
2022 年	1,960.31	3.04%	10 年	1960.31 万元为本次调入资金， 剩余计息年限 9 年。

预测利息支出总额 28,272.23 万元（其中建设期利息 8,703.57 万元，运营期利息 19,568.66 万元），明细如下：

年份	应还利息	备注
2022 年	1,710.00	建设期
2023 年	2,292.40	建设期
2024 年	4,701.17	建设期
建设期小计	8,703.57	——
2025 年	2,380.38	运营期
2026 年	2,380.38	运营期
2027 年	2,380.38	运营期
2028 年	2,380.38	运营期
2029 年	2,380.38	运营期
2030 年	2,380.38	运营期
2031 年	2,351.99	运营期
2032 年	2,351.99	运营期
2033 年	582.40	运营期
运营期小计	19,568.66	——
合计	28,272.23	——

本表已经审核
深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)

3、还本付息情况：

根据各期发债及资金调整情况，项目还本付息明细如下表：

序号	项目	建设期			
1	年度	2022 年	2023 年	2024 年调入	2024 年调入
2	年初债券本金累计		60,000.00	80,800.00	81,803.16
3	本年新增债券	60,000.00	20,800.00	1,003.16	1,960.31
4	本年应付利息	1,710.00	2,292.40	2,320.79	2,380.38
5	本年还本	0.00	0.00	0.00	0.00
6	本年应支付本息金额	1,710.00	2,292.40	2,320.79	2,380.38

续表 1：

序号	项目	运营期				
1	年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
2	年初债券本金累计	83,763.47	83,763.47	83,763.47	83,763.47	83,763.47
3	本年新增债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4	本年应付利息	2,380.38	2,380.38	2,380.38	2,380.38	2,380.38
5	本年还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	本年应支付本息金额	2,380.38	2,380.38	2,380.38	2,380.38	2,380.38

续表 2:

序号	项目	运营期				合计
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
1	年度					
2	年初债券本金累计	83,763.47	82,760.31	82,760.31	20,800.00	/
3	本年新增债券	0.00	0.00	0.00	0.00	/
4	本年应付利息	2,380.38	2,351.99	2,351.99	582.40	28,272.23
5	本年还本	1,003.16	0.00	61,960.31	20,800.00	83,763.47
6	本年应支付本息金额	3,383.54	2,351.99	64,312.30	21,382.40	112,035.70

七、项目预期收益与融资平衡情况分析

经测算，项目建设完成后，可实现收入 435,943.90 万元，扣除运营成本 80,401.17 万元，项目实现的各项收益合计 355,542.73 万元。项目发行债券总额 83,763.47 万元，债券利息总额 28,272.23 万元，债券本息合计 112,035.70 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 3.17 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目资金测算平衡表如下：

序号	项目	合计	运营期	
			建设期	运营期
1	经营活动净现金流量	355,542.73	0.00	355,542.73
1.1	现金流入	435,943.90	0.00	435,943.90
1.1.1	营业收入	435,943.90	0.00	435,943.90
1.2	现金流出	80,401.17	0.00	80,401.17
1.2.1	经营成本	80,401.17	0.00	80,401.17
2	投资活动净现金流量	-200,814.97	-200,814.97	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	200,814.97	200,814.97	0.00
2.2.1	建设投资	200,814.97	200,814.97	0.00
3	筹资活动净现金流量	97,482.84	200,814.97	-103,332.13
3.1	现金流入	209,518.54	209,518.54	0.00
3.1.1	项目资本金投入	125,755.07	125,755.07	0.00
3.1.2	建设对外融资	83,763.47	83,763.47	0.00
3.2	现金流出	112,035.70	8,703.57	103,332.13
3.2.1	利息支出	28,272.23	8,703.57	19,568.66

本表已经审核
深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)

3.2.2	发行费用等支出	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债务本金	83,763.47	0.00	83,763.47
4	净现金流量(1+2+3)	252,210.60	0.00	252,210.60
5	累计盈余资金	252,210.60	0.00	252,210.60

为估算预测期内本项目各项收益变动对项目收益覆盖债券本息总额倍数的影响程度，就本项目各项收益变动对项目收益覆盖债券本息总额倍数的影响进行敏感性分析：

（1）假设各预测期运营成本与收入同比例下降，不考虑其他因素影响。

（2）假设不考虑项目自身及所处外部环境发生重大变化的因素影响。

基于上述假设，各项收益变动对项目收益覆盖债券本息总额倍数产生影响的敏感性分析如下：

单位：万元、倍

序号	名称	-10%	-5%	0%	5%	10%
1	项目实现的各项收益	319,988.46	337,765.59	355,542.73	373,319.87	391,097.00
2	债券还本付息额	112,035.70	112,035.70	112,035.70	112,035.70	112,035.70
3	债券本息覆盖系数	2.86	3.01	3.17	3.33	3.49

按项目实现的各项收益的-10.00%到 10.00%变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围 2.86 到 3.49。

根据以上的测算分析，小寨城中村棚户区改造三期建设项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通过项目自身收益偿还。

八、项目风险评估及控制措施

1、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、设计方案的安全性、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。

2、利率变动风险及应对措施

在专项债券存续期内，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

本表已经审核
深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)

产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

青海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。

3、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、青海省对税金的规定，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专项收入暂时难以实现，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。

4、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，较好的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。

九、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，并根据对小寨城中村棚户区改造三期建设项目投资支出预测、收益预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为小寨城中村棚户区改造三期建设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。

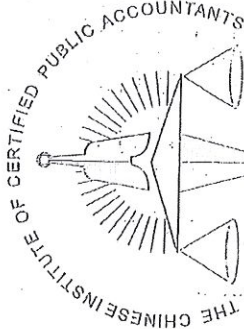
本表已经审核
深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)

十、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据提供保证。

2、本评价报告仅供发行地方政府专项债券目的使用，我们同意将本评价报告随其他申报材料一起上报。

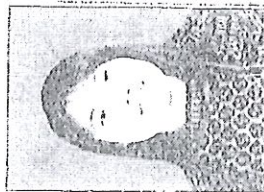
本表已经审核
深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师协会

再次复印无效

姓名	常淑珍
性别	女
出生日期	1988-12-05
工作单位	天津天权联合会计师事务所
身份证号码	130731198812052423
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.



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.

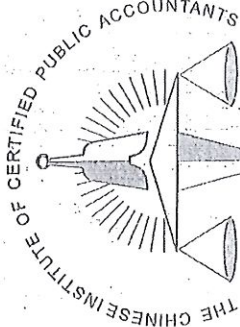
2014
3.31

2016
3.31

2015
3.31 年 / 月 / 日

2018 年 4 月 30 日





中国注册会计师

再次复印无效

姓名	李艳红
性别	女
出生日期	1976年2月9日
工作单位	北京中天恒会计师事务所有限责任公司兰州分
身份证号码	620103760209102
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.

2017年3月17日

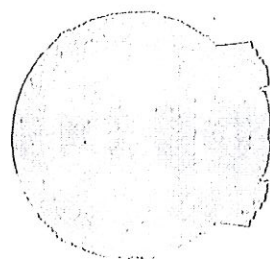
证书编号:
No. of Certificate 110002204522

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 甘肃省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2013 年 11 月 05 日



2016 年 3 月 4 日



证书序号:0020705

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》。

会计师事务所
执业证书



名称: 深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 常淑珍
主任会计师:
经营场所: 深圳市福田区园岭街道上林社区八卦四路2号先科机电大厦401A

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470415
批准执业文号: 深财会(2023)99号
批准执业日期: 2023年11月1日

多次复印无效

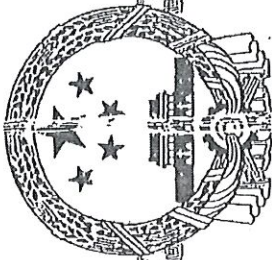
发证机关: 深圳市财政局

2023年 11月 1 日



中华人民共和国财政部制





营业执照

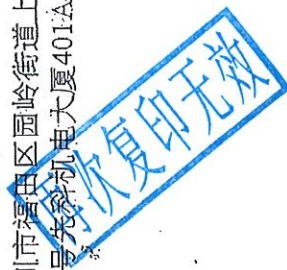
统一社会信用代码
91440300MACW1WQ73Y



名称 深圳鹏润会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 常淑珍

成立日期 2023年08月23日

主要经营场所 深圳市福田区园岭街道上林社区八卦四路2号先科机电大厦401A



登记机关

2023年08月23日

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，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 市场主体应当按每年1月1日起两个月内，向登记机关报送年度报告。企业应当按《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。

