
水电工程四局棚户区改造项目

项目（调整）收益与融资自求平衡评价报告

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

二〇二五年一月二十三日



水电工程四局棚户区改造项目 项目（调整）收益与融资自求平衡评价报告

西宁金座东臻合置业有限责任公司：

根据西宁金座东臻合置业有限责任公司（以下简称“金座置业”）与北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所（以下简称“我们”）签订的《收益与融资自求平衡专项评价业务约定书》，我们对水电工程四局棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行总体评价服务，在此提交贵方本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

分析项目发债评价要素

项目债券发行期间现金流状况模拟分析

总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

我们提醒信息使用者注意：在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套假设，包括对未来收入的推测性假设及运行成本假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。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，并非对预测数据承担保证责任。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，水电工程四局棚户区改造项目预期收益能够合理保障债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

本总体评价仅供本次贵方申请资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

[本页无正文，为水电工程四局棚户区改造项目项目（调整）收益与融资自求平衡评价报告盖章页]

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所

二〇二五年一月二十三日



水电工程四局棚户区改造项目

项目（调整）评价说明

调整背景：

水电工程四局棚户区改造项目总投资 279,617.00 万元，其中计划申请专项债券资金 90,000.00 万元，已于 2022 年申请专项债券资金 40,000.00 万元，拟于 2025 年申请专项债券资金 50,000.00 万元（全部从存量项目结余资金中调入）。存量调入资金依据原发行时约定的期限、利率及还本付息方式执行。

鉴于东川工业园区基础设施建设项目、配电亚硅 330kv 项目、新能源产业园区建设项目（一期）、幸福西宁绿色交通项目（一期）、西宁市殡仪馆节地生态公益性公墓建设项目、西宁市城西区科教大厦升级提档项目、城西区应急医疗中心建设项目、水井巷商业旅游街区项目已申请政府专项债券，但前述项目情况发生变化导致资金结余，拟申请将结余资金调整至水电工程四局棚户区改造项目，具体调整计划如下表：

原项目名称	发行年份	发行期限	发行利率	发行金额	分配项目	分配金额	剩余资金
东川工业园区基础设施建设项目	2022 年度	20 年	3.42%	15,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	6,927.22	8,072.78
配电亚硅 330v 项目	2022 年度	10 年	3.04%	28,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	5,686.78	22,313.22
新能源产业园区建设项目（一期）	2022 年度	10 年	2.85%	30,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	20,000.00	10,000.00
幸福西宁绿色交通项目（一期）	2021 年度	7 年	3.11%	80,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	3,434.31	76,565.69
西宁市殡仪馆节地生态公益性公墓建设项目	2022 年度	15 年	3.02%	3,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	459.93	2,540.07
西宁市城西区科教大厦升级提档项目	2020 年度	10 年	2.83%	6,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	6,000.00	-
城西区应急医疗中心建设项目	2022 年度	10 年	2.85%	3,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	3,000.00	-

水井巷商业 旅游街区项目	2021 年度	10 年	3.11%	10,000.00	水电工程四 局棚户区改 造项目	4,491.76	5,508.24
合计				175,000.00		50,000.00	125,000.00

一、项目概述

（一）实施主体单位基本情况

名称：西宁经济技术开发区东川工业园区管理委员会

统一社会信用代码：1263000078142258XA

地址：西宁经济技术开发区金桥路 38 号

法定代表人：赵建文

宗旨和业务范围：促进西宁经济发展为投资者提供服务负责园区项目建设、经济运行招商引资投资融资社会事务管理。

（二）项目单位

名称：西宁金座东臻合置业有限责任公司

统一社会信用代码：91630100MA75A2223B

地址：青海省西宁市城东区八一东路 33 号

法定代表人：洪炎福

经营范围：房地产开发经营；地产置业运营管理；房屋及商铺租赁；物业管理；停车管理（以上经营范围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）。

（三）项目概述

项目对水电四局家属区的东院、西院及南院房屋进行拆迁改造，拆迁户数 3588 户（安置人口 16146 人），拆迁总建筑面积 270119.00 平方米，其中：住宅建筑面积 214956.00 平方米，非住宅建筑面积 55163.00 平方米（主要为营业性用房、钢结构大棚等）。项目建设用地 209887.00 平方米（约 315 亩），新建总建筑面积 1107552.00 平方米，其中：住宅建筑面积 754909.00 平方米，其他配套建筑面积 352643.00 平方米（安置房建筑面积 434598.00 平方米，住宅建筑面积 362165.00 平方米，公辅用房建筑面积 72433.00 平方米）。

估算总投资为 279,617.00 万元，其中：建筑工程费用 173,132.94 万元、占总投资的 61.92%（其中：主体工程及其他公辅用房 156,910.92）万元、设备购置 7,745.00 万元、室外工程 8,477.02 万元）；工程建设其它费用 85,771.67 万元、占总投资的 30.67%；预备费 20,712.39 万元、占总

投资的 7.41%。

(四) 资金筹措方案

1、项目建设期内发行计划

项目计划总投资 279,617.00 万元，计划申请地方政府专项债券资金 90,000.00 万元，其中 2022 年已申请 40,000.00 万元，2025 年度拟申请 50,000.00 万元（全部从存量项目结余资金中调入），具体计划如下：

资金调整

(1) 根据项目资金需求，2022 年度西宁市财政局从湟源县 2018 年东大街棚改项目调整 6,000.00 万元用于水电工程四局棚户区改造项目建设，具体情况如下：

单位：万元、年

原项目名称	发行年份	发行金额	分配项目	分配金额	剩余资金
湟源县 2018 年东大街棚改项目	2018 年	15,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	6,000.00	9,000.00
合计		15,000.00		6,000.00	9,000.00

(2) 根据项目资金需求，本次西宁市财政局拟分别从东川工业园区基础设施建设项目调整 6,927.22 万元、从配电亚硅 330V 项目调整 5,686.78 万元、从新能源产业园建设项目（一期）调整 20,000.00 万元、幸福西宁绿色交通项目（一期）调整 3,434.31 万元、西宁市殡仪馆节地生态公益性公墓建设项目调整 459.93 万元、西宁市城西区科教大厦升级提档项目调整 6,000.00 万元、城西区应急医疗中心建设项目调整 3,000.00 万元、水井巷商业旅游街区项目调整 4,491.76 万元用于水电工程四局棚户区改造项目具体情况如下：

单位：万元、年

原项目名称	发行年份	发行期限	发行利率	发行金额	分配项目	分配金额	剩余资金
东川工业园区基础设施建设项目	2022 年度	20 年	3.42%	15,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	6,927.22	8,072.78
配电亚硅 330v 项目	2022 年度	10 年	3.04%	28,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	5,686.78	22,313.22
新能源产业园建设项目（一期）	2022 年度	10 年	2.85%	30,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	20,000.00	10,000.00
幸福西宁绿色交通项目（一期）	2021 年度	7 年	3.11%	80,000.00	水电工程四局棚户区改造项目	3,434.31	76,565.69
西宁市殡仪馆节地生态	2022 年度	15 年	3.02%	3,000.00	水电工程四局棚户区改	459.93	2,540.07

公益性公墓 建设项目					造项目		
西宁市城西区科教大厦 升级提档项目	2020 年度	10 年	2.83%	6,000.00	水电工程四局棚户区改 造项目	6,000.00	
城西区应急 医疗中心建 设项目	2022 年度	10 年	2.85%	3,000.00	水电工程四局棚户区改 造项目	3,000.00	
水井巷商业 旅游街区项 目	2021 年度	10 年	3.11%	10,000.00	水电工程四局棚户区改 造项目	4,491.76	5,508.24
合计				175,000.00		50,000.00	125,000.00

二、评价内容

2018 年财政部公布财预【2018】28 号《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》(以下简称“通知”),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或专项收入偿还。根据《通知》要求,我们对项目如下内容进行评价:

(一) 项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的收入用于偿还本次专项债券本息,关于收入、支出预测数据及评价如下:

1、数据预测的前提假设及评价

- (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以及外汇市场汇率相对稳定;
- (4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行;
- (5) 项目能够如期完工并交付使用,项目融资还款来源为项目累计结余;
- (6) 预测期内出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决;
- (7) 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。

2、收入支出预测评价

(1) 项目收入分析

根据东川工业园区管理委员会专项说明,该项目主要收入为商铺租赁、商铺销售收入、车位

销售收入、超出比例安置后的面积价差，成本主要为管理和销售费用，税金支出等。

1) 商业租赁收入

根据 58 同城网站查询，项目周边一公里范围内商业项目近期租金标准平均为 803.73 元/平方米/年，部分查询情况如下：

楼盘名称	租金（元/m ² *年）	平均租金标准（元/m ² *年）
海亮大都汇	759.20	803.73
	989.15	
贵南路	759.20	
互助东路	781.10	
八一路	730.00	



临街商铺，客源稳定，门前可停车，

2024-10-30

城东-互助路 | 海亮大都汇A区 | 经营中

临街门面 1层

80m²
建筑面积

5000元/月
2.08元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V



个人名下产权，房东一人。

2024-10-30

城东-互助路 | 海亮大都汇 | 空置中

临街门面 1层

43m²
建筑面积

3500元/月
2.71元/m²/天

免租1个月 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V



自己的房子，没有任何转让费

01-10

城东-八一路 | 在水一方小区 | 经营中

临街门面 1-2层

500m²
建筑面积

3万/月
2元/m²/天

免租1个月 临街门面 临街 上水 下水



位置好纯一层好商铺不等人

广里

城东-互助路 | 互助东路10号院-25号楼 | 经营中

临街门面 1层

140m²
建筑面积

9000元/月
2.14元/m²/天

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 外摆区



7图

因家中有事，急需用钱，饭店转让，配套设施齐全，接...

2024-12-05

城东-八一路 贵南路 经营中

临街门面 1层

60㎡ 建筑面积

3750元/月

2.08元/㎡/天

临街门面 临街 可餐饮 可办证 上水 下水 380V

本项目可租赁商业面积 13276.99 m²，考虑本项目实际情况，谨慎性预计 2025 年每平方米租金为 800.00 元，2026-2027 年期间按照年均 5% 的增长率，调整租金金额。2027 年以后期间的租金均按照 2027 年的金额计算不再增长。

目前已交付部分商铺均已出租并营业。附图如下：





目前本项目可出租板块商业招商率已达 60%。已引进一家亲、几何书店、肯德基、德克士、海底捞、瑞幸咖啡、奈雪的茶、蜜雪冰城、贰麻酒馆、耐克、阿迪、李宁、vans、彪马、无印良品等品牌商家。附图如下：







团结桥附近同类商业空缺、周围住宅小区达 10 余个，所有小区入住率都很高，经预测，本项目商业建成后可覆盖附近居民 7 万人。因此本项目预计 2025 年出租率为 50%，2026 年出租率为 70%，2027 年及后续期间出租率为 90%。具体明细如下：

年度	预计出租率	商业可出租面积(㎡)	租赁单价 (万元/年/㎡)	商业租赁收入(万元)
2025 年	50.00%	13,276.99	0.080	531.08
2026 年	70.00%	13,276.99	0.084	780.69
2027 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2028 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2029 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2030 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2031 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2032 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2033 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2034 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2035 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2036 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2037 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2038 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2039 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2040 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2041 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
2042 年	90.00%	13,276.99	0.088	1,053.93
合计				18,174.65

2) 商业销售收入

根据项目审核通过的规划，项目规划配套商业面积 36525.63 平方米，其中计划出租 13276.99 平方米，出售 23248.64 平方米。本次测算时，根据 58 同城查询项目周边部分二手商

铺挂牌单价平均 1.73 万元/平方米，部分查询信息如下：

序号	项目位置	项目名称	二手商铺单价	平均单价
1	城东-博文路		2.06 万元/平方米	1.73 万元/平方米
2	城东-八一路	东润大厦	1.51 万元/平方米	
3	城东-火车站	小商品服装城	1.59 万元/平方米	
4	城东-互助路	海亮大都汇	1.49 万元/平方米	
5	城东-火车站	碧水外滩	1.71 万元/平方米	
6	城东-经开区	天桥丽景	1.94 万元/平方米	
7	城东-互助路	海亮大都汇	1.50 万元/平方米	
8	城东-昆仑东路	华庭仁和国际	1.90 万元/平方米	
9	城东-七一路	金座裕喜	1.80 万元/平方米	
10	城东-德令哈路	文锦丽都	1.80 万元/平方米	



博文路口十字 临街商铺 社区门面126平两层 一拖二

城东-博文路 | 经营中

临街门面 1-2层

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 外摆区

126m²
建筑面积

260万
单价 2.06万/m²

广告



八一路省疾控中心十字路口临街一楼单层旺铺诚心出售

城东-八一路 | 东润大厦-1栋 | 经营中

临街门面 1层

临街门面 临街 上水 下水 380V

129.2m²
建筑面积

195万
单价 1.51万/m²

2小时前



本铺子正对电梯口！人流量大！C4—16号

城东-火车站 | 西宁市小商品服装城 | 经营中

商业街店铺 4层

商业街店铺 临街

35m²
建筑面积

55.8万
单价 1.59万/m²

11-14



个人出售-城东区海亮大都汇一楼商铺47平可贷款

城东-互助路 | 海亮大都汇 | 经营中

临街门面 1层

临街门面 临街 可明火 上水 下水

47m²
建筑面积

70万
单价 1.49万/m²

11-03



该商铺位于火车站附近，碧水外滩隔壁

城东-火车站 | 碧水外滩住宅小区1号楼 | 经营中

临街门面 1层

临街门面 可明火 上水 下水 380V 外理区

110㎡
建筑面积

188万
单价 1.71万/㎡

11-01



天桥丽景小区门口，口有公交车站大型单位

城东-经济开发区 | 天桥丽景 | 经营中

临街门面 34层

临街门面 临街 上水 下水

18.53㎡
建筑面积

36万
单价 1.94万/㎡

10-30



城东区海亮大都路口交汇口

城东-互助路 | 海亮大都汇 | 经营中

商业街店铺 1层

商业街店铺 临街 可明火 上水 下水 380V

140㎡
建筑面积

210万
单价 1.5万/㎡

10-14



出售，可办证可合同更名，价格可议，中介可合作

城东-昆仑东路 | 华庭仁和国际 | 经营中

临街门面 1-2层

临街门面 临街 上水 下水

68.27㎡
建筑面积

130万
单价 1.9万/㎡

09-21



清真寺大型社区临街底商现铺

城东-七一路 | 金座裕泰 | 空置中

社区底商 1层

社区底商 临街 可明火 上水 下水 380V

74㎡
建筑面积

133万
单价 1.8万/㎡

09-09



铺面位于德令哈路高原回坊旁边

城东-德令哈路 | 文锦丽都 | 经营中

临街门面

临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 380V 外理区

135㎡
建筑面积

243万
单价 1.8万/㎡

09-11

结合本项目实际情况，本次测算时，项目已建成并满足可售条件的商业为 3413.82 m²，均已销售，签约均价为 1.91 万元。根据本项目实际签约单价和周边市场查询价格，本次测算配套可

售商业部分的销售单价保守按 1.80 万元/m²进行测算。

本项目商业采用商业网点形式布局，结合住宅小区后期日常所需，面积段设计在 45-80 m²，面向家庭的消费模式，可经营美食餐饮、休闲娱乐、居家生活、日常消费、文化教育等基本模块。方便居民使用，去化率可观。因此预计 2025 年销售比例为 35%。2026 年销售比例 35%，2027 年全部销售结束。

本项目商铺具体销售计划明细如下：

年度	出售面积 (m ²)	商业出售单价 (万元/m ²)	商业出售收入 (万元)
2024 年	1456.74	1.80	2,782.46
2025 年	8137.02	1.80	14,646.64
2026 年	8137.02	1.80	14,646.64
2027 年	5517.85	1.80	9,932.13
合计	23248.63		42,007.87

3) 车位销售收入

根据 58 同城网站查询，项目周边一公里范围内车位近期出售单价约为 9.125 万元/个，部分查询情况如下：

楼盘名称	单价 (万元/个)	均价 (万元/个)
天桥丽景	8.5	9.125
青藏铁路花园	11	
青铁阳光	8	
海亮大都汇	9	



青藏铁路花园地下停车库越野车车位在一层，低价出售

城东-湟中路

青藏铁路花园

15m²
建筑面积

11万

单价 7333.33元/m²



个人车位，位置进出便利

城东-经济开发区

天桥丽景-西北门

15m²
建筑面积

8.5万

单价 5666.67元/m²



青铁阳光小区地下车位出售

城东·博雅路

青海省西宁市城东区昆仑东路166号

15㎡
建筑面积

8万
单价 5333.33元/㎡



城东区海亮大都汇车位出售，位置好、宽敞好停车。

城东·互助路

青海省西宁市城东区韵家口镇互助路12号

13㎡
建筑面积

9万
单价 6923.08元/㎡

项目规划可销售车位 8898.00 个，在取得预售许可后计划自 2025 年开始分 10 年平均销售。考虑本项目实际情况，谨慎性预计车位销售价格为 7.5 万元/个。具体如下：

年度	车位数量（个）	车位单价（万元/个）	车位收入（万元）
2025 年	890	7.50	6,675.00
2026 年	890	7.50	6,675.00
2027 年	890	7.50	6,675.00
2028 年	890	7.50	6,675.00
2029 年	890	7.50	6,675.00
2030 年	890	7.50	6,675.00
2031 年	890	7.50	6,675.00
2032 年	890	7.50	6,675.00
2033 年	890	7.50	6,675.00
2034 年	888	7.50	6,660.00
合计			66,735.00

4）超面积价差

根据项目房屋征收补偿方案，本项目 A 地块超出被征收房屋建筑面积部分收费标准如下：“超出建还面积 10 m²（含 10 m²）以内的按成本价每平方米 3,100.00 元计算；再超出面积 10 m²（含 10 m²）的面积，按优惠价每平方米 3,450.00 元计算；再超出面积部分按每平米 4,200.00 元计算，超出面积部分补交楼层差价或减楼层差价，楼层差价另计（每平米 30 元）”。

根据项目房屋征收补偿方案，本项目 B、C、D 地块超出被征收房屋建筑面积部分收费标准如下：“产权调换的房屋超过应安置面积 0-10 m²（含 10 m²）按 2,000.00 元/m²计算；超过应安置面积 10 m²-20 m²（含 20 m²）按 2,450.00 元/m²计算；超出安置面积 20 m²-30 m²（含 30 m²）

按 5,600.00 元/m²计算；再超出部分，按照市场销售价格计算（楼层差价另计）”。项目 E 地块正式补偿方案尚未出具，本次测算时参照 B、C、D 地块补偿方案计算。

根据实际签约户数及拆迁面积情况，各片区实际超面积价差具体如下：

片区	户	住宅				
		拆迁面积 (m ²)	1:1.2 面积 (m ²)	实际安置面 积 (m ²)	超面积部 分 (m ²)	超面积部分回 款 (万元)
A	718	42033.23	41556.94	71555.15	29998.21	5120.62
B	764	46314.48	54588.42	78814.38	24225.96	11194.25
C	786	48605.58	58326.70	83706.15	25379.45	11834.32
D	864	52052.16	62462.59	91308.05	28845.46	13778.68
E	456	26069.47	31011.95	48921.70	17909.75	8823.86
合计	3588	215074.92	247946.60	374305.43	126358.83	50751.73

（2）综合成本

1) 管理及销售费用

本项目经营成本主要为管理费用和销售费用。管理费用含人员工资及福利、办公维护修理费等，销售费用含商铺销售宣传费用、人员佣金等，根据本公司以往项目核算，管理费用和销售费用各按项目收入 2.5% 计提，均在可控范围。故本项的管理及销售费用按照销售收入的 5% 计提。

2) 税金支出

① 增值税按照租赁和销售金额的 9% 计提。

② 房产税按照不含税租金收入的 12% 计提。

③ 土地增值税车位销售部分按照不含税销售金额的 4% 计提，商业销售部分按不含税销售额的 3% 计提，超面积价差按照不含税金额的 1% 计提。

3) 债券发行费用：本项目债券发行费用为 8 万元，全部为 2022 年度发行费用。

（二）债券还本付息情况

（1）根据 2022 年 10 月 31 日青海省政府发行的 2022 年青海省地方政府专项债发行专项债（十六期），本项目发行债券 34,000.00 万元，票面利率 2.85%，期限 10 年，在债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。

结合本次调整的东川工业园区基础设施建设项目（债券期限 20 年）、配电亚硅 330kv 项目（债券期限 10 年）、新能源产业园区建设项目（一期）（债券期限 10 年）、幸福西宁绿色交通项目（一期）（债券期限 7 年）、西宁市殡仪馆节地生态公益性公墓建设项目（债券期限 15 年）、西宁

市城西区科教大厦升级提档项目(债券期限 10 年)、城西区应急医疗中心建设项目(债券期限 10 年)、水井巷商业旅游街区项目(债券期限 10 年)政府专项债券情况，本项目应还本付息情况详见下表：

单位：万元

项目	期初债券余额	债券利息	新增本金	偿还本金	还本付息额	期末债券余额
2022 年		484.50	40,000.00		484.50	40,000.00
2023 年	40,000.00	1,212.00			1,212.00	40,000.00
2024 年	40,000.00	1,212.00			1,212.00	40,000.00
2025 年	40,000.00	2,707.48	50,000.00	6,000.00	8,707.48	84,000.00
2026 年	84,000.00	2,464.48			2,464.48	84,000.00
2027 年	84,000.00	2,464.48			2,464.48	84,000.00
2028 年	84,000.00	2,437.78		3,434.31	5,872.09	80,565.69
2029 年	80,565.69	2,357.67			2,357.67	80,565.69
2030 年	80,565.69	2,258.62		6,000.00	8,258.62	74,565.69
2031 年	74,565.69	2,164.59		4,491.76	6,656.35	70,073.93
2032 年	70,073.93	1,393.81		62,686.78	64,080.59	7,387.15
2033 年	7,387.15	250.80			250.80	7,387.15
2034 年	7,387.15	250.80			250.80	7,387.15
2035 年	7,387.15	250.80			250.80	7,387.15
2036 年	7,387.15	250.80			250.80	7,387.15
2037 年	7,387.15	249.64		459.93	709.57	6,927.22
2038 年	6,927.22	236.91			236.91	6,927.22
2039 年	6,927.22	236.91			236.91	6,927.22
2040 年	6,927.22	236.91			236.91	6,927.22
2041 年	6,927.22	236.91			236.91	6,927.22
2042 年 6 月	6,927.22	118.46		6,927.22	7,045.68	
合计		23,476.35	90,000.00	90,000.00	113,476.35	



(三) 项目收益与融资自求平衡性评价

(1) 项目投资现金流量表单位：万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	经营活动											
1	经营活动现金流入			3,898.28	46,670.68	46,920.29	17,661.06	7,728.93	7,728.93	7,728.93	7,728.93	7,728.93
1.1	商铺租赁回款金额			-	531.08	780.69	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93
1.2	商铺销售回款金额			2,782.46	14,646.64	14,646.64	9,932.13					
1.3	车位销售回款金额			-	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00	6,675.00
1.4	超面积价差			1,115.82	24,817.96	24,817.96						
2	经营活动现金流出			682.49	8,056.24	8,123.84	3,354.72	1,558.99	1,558.99	1,558.99	1,558.99	1,558.99
2.1	管理及销售费用			194.91	2,333.53	2,346.01	883.05	386.45	386.45	386.45	386.45	386.45
2.2	税金支出			487.58	5,722.71	5,777.83	2,471.67	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,172.54
3	经营活动净现金流量			3,215.79	38,614.44	38,796.45	14,306.34	6,169.94	6,169.94	6,169.94	6,169.94	6,169.94
二	筹资活动											
1	筹资活动现金流入	40,000.00			50,000.00							
1.1	其他筹资流入											
1.2	债券融资款流入	40,000.00			50,000.00							
2	筹资活动现金流出	492.50	1,212.00	1,220.00	8,707.48	2,464.48	2,464.48	5,872.09	2,357.67	8,258.62	6,656.35	64,080.59
2.1	偿还债券本金				6,000.00			3,434.31		6,000.00	4,491.76	62,686.78
2.2	支付债券利息	484.50	1,212.00	1,212.00	2,707.48	2,464.48	2,464.48	2,437.78	2,357.67	2,258.62	2,164.59	1,393.81
2.3	支付债券发行费	8.00										
3	筹资活动净现金流量	39,507.50	-1,212.00	-1,212.00	41,292.52	-2,464.48	-2,464.48	-5,872.09	-2,357.67	-8,258.62	-6,656.35	-64,080.59
三	现金增减变动											
四	净现金流量	39,507.50	-1,212.00	2,003.79	79,906.96	36,331.97	11,841.86	297.85	3,812.27	-2,088.68	-486.41	-57,910.65
序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计



一	经营活动																		
1	经营活动现金流入	7,728.93	7,713.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	177,669.25
1.1	商铺租赁回款金额	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	1,053.93	
1.2	商铺销售回款金额																		
1.3	车位销售回款金额	6,675.00	6,660.00																
1.4	超面积价差																		
2	经营活动现金流出	1,558.99	1,556.13	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	285.40	33,410.53
2.1	管理及销售费用	386.45	385.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	52.70	
2.2	税金支出	1,172.54	1,170.43	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	232.70	
3	经营活动净现金流量	6,169.94	6,157.80	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	768.53	144,258.73
二	筹资活动																		
1	筹资活动现金流入																		90,000.00
1.1	其他筹资流入																		
1.2	债券融资款流入																		
2	筹资活动现金流出	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	113,484.35
2.1	偿还债券本金																		
2.2	支付债券利息	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	250.80	
2.3	支付债券发行费																		
3	筹资活动净现金流量	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-250.80	-23,484.35
三	现金增减变动																		
四	净现金流量	5,919.14	5,907.00	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	517.73	-6,277.15	120,774.38

(2) 还本付息保障倍数

项目	金额（万元）
收入合计	177,669.25
综合成本和税费合计	33,418.53
可用还款额（利润）	144,250.72
债券本金合计	90,000.00
债券利息合计	23,476.35
债券本息合计	113,476.35
保障倍数	1.27

经上述测算，债券存续期内预计可用于还款资金为 144,250.72 万元，累计需偿还债券本金 90,000.00 万元，偿还债券利息 23,476.35 万元，债券存续期项目可用还款额对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍。

因此，在债券存续期内，该项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以到达平衡。

(3) 项目风险敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来预期收益及现金流进行预测存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，可用还款额对本项目影响最为重要。按可用还款额的 100% 计算项目资金流入的情况下，本息覆盖倍数 1.27；按可用还款额的 105% 计算项目资金流入的情况下，本息覆盖倍数 1.33；按可用还款额的 110% 计算项目资金流入的情况下，本息覆盖倍数 1.40；按可用还款额的 95% 计算项目资金流入的情况下，本息覆盖倍数 1.21；按可用还款额的 90% 计算项目资金流入的情况下，本息覆盖倍数 1.14。由此可见，本项目具有较强的抗风险能力，详见下表：

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	129,825.65	137,038.18	144,250.72	151,463.26	158,675.79
偿债资金合计	129,825.65	137,038.18	144,250.72	151,463.26	158,675.79
债券还本付息额	113,476.35	113,476.35	113,476.35	113,476.35	113,476.35
债券本息覆盖率	1.14	1.21	1.27	1.33	1.40

三、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为本次通过发行收益和融资自求平衡的专项债券可以用相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，水电工程四局棚户区改造项目预期收益为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了专项债券还本付息的

要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

四、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，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。