

2021 年文昌市棚户区改造专项债券(二期)

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年文昌市棚户区改造专项债券(二期)

项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

[2021]京会兴咨字第 04030006 号

文昌市住房和城乡建设局

我们接受委托,对贵单位编制的《2021 年文昌市棚户区改造专项债券(二期)项目收益与融资自求平衡方案》(以下简称“专项债券资金方案”)提供总体评价的咨询服务。贵单位的责任是提供真实、准确、完整的专项债券资金方案及编制依据,我们的责任是对专项债券资金方案的资金充足性和稳定性予以评价。

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,敬请阅读者予以关注。

本总体评价报告仅用于 2021 年文昌市棚户区改造专项债券(二期)项目收益与融资自求平衡专项债券发行之目的,不得用作其他任何目的。

一、项目概况

2021 年文昌市棚户区改造专项债券(二期)项目为文昌市文城镇清澜墟钛矿厂、海藻养殖场片区棚户区(城中村、旧城区)改造项目第一期回迁安置商品房。建设地点为海南省文昌市文城镇清澜路北侧海藻场,清澜大桥南侧。

项目建设单位:文昌市住房和城乡建设局,负责项目的招标、工程项目监督、资金管理。

2021 年 4 月 29 日,文昌市行政审批服务局向文昌市住房和城乡建设局下发了《关于同意文昌市文城镇清澜墟钛矿厂、海藻养殖场片区棚户区(城中村、旧城区)改造项目第一期回迁安置商品房初步设计及概算的批复》(文审批[2021]220 号),批复了工程建设规模与内容。

建设主要规模及内容为项目用地规模 14738.93 m²,总建筑面积为 46314.31 m²,包括 4 栋住宅建筑及 1 栋配套用房建设及室外配套工程。其中,4 栋住宅建筑及 1 栋配套用房建设主要包括地上建筑面积 37078.75 m²(计容面积 36847.33 m²),地下建筑面积为 9235.56 m²;建



筑占地面积 2764.22 m²；住宅层数均为 15 层，层高 2.95m，建筑高度为 44.95m，配套用房层数为 1 层，层高 3m，建筑高度为 3.65m，地下室层数为 1 层，层高为 3.5m；采用的结构形式均为钢筋混凝土结构，建筑结构安全等级为二级，建筑物耐火等级一级，住宅总户数 360 户。室外配套工程主要包括绿化、照明、道路、跑道、广场铺装、停车位、主入口亭廊、成品岗亭及道闸、景观亭、坐凳、围墙、儿童游乐设施、景墙、垃圾收集点等。建设内容包括建筑工程、安装工程及室外配套工程等。

本项目投资估算总额约为 27,370.06 万元，计划通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成项目资金筹措。2021 年 9 月已发行债券融资 10,000.00 万元，约占投资总额的 36.54%，期限为 5 年，年利率为 2.98%，发行费用为债券发行金额的 0.11%；通过政府财政资金统筹安排资金 6,370.06 万元，约占投资总额的 23.27%，拟于 2022 年拨款；本次拟发行债券融资 4,000.00 万元，约占投资总额的 14.61%，期限为 5 年，年利率不超过 3.7%；后续拟发行债券融资 7,000.00 万元，期限为 5 年，年利率不超过 3.7%，预计于 2022 年发行，最终金额以省政府批复额度为准。

二、 评价内容

财政部 2017 年发布财预[2017]89 号《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》（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，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一） 资金充足性

该项目以文昌市棚户区改造范围内的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。

1、 土地拍卖收入

根据海南首立房地产估价有限公司于 2019 年 11 月 1 日出具的文昌市文城镇回迁安置商品房项目征收基准价表，出让城镇住宅用地基准价为 4,543.00 元/m²；商业用地基准价为 12,186.00 元/m²；小学用地基准价为 3,000.00 元/m²；行政办公用地基准价为 670.00 元/m²。

参照海南首立房地产估价有限公司出具的评估价格，并按 GDP 增速(约 6%)逐年增长，据此估算各类地块出让时点的价格。



该项目预计土地拍卖总收入为 89,695.72 万元,其中:A-08-1 二类居住用地 10,877.32 万元、A-08-2 小学用地 7,991.73 万元、A-09 二类居住用地 19,528.07 万元、A-10 二类居住用地 35,320.45 万元、A-11 二类居住用地 4,845.47 万元、A-12 文化娱乐用地 7,833.29 万元、A-13 行政办公用地 417.58 万元、A-14 行政办公用地 125.58 万元、A-15 商业金融用地 36,157.65 万元、A-16 二类居住用地 2,756.23 万元。

2、 上缴或扣除的土地收益

(1) 国有土地收益基金,以国有土地出让总价款为计算基数,扣除比例为 3%。

(2) 农业土地开发资金,以出让土地面积为基数,按 35 元/m²的 20%计算。

(3) 被征地农民保障金,以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额为基数,计提比例为 5%。

(4) 上缴土地出让金,以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的余额同为基数,上缴比例为 15%。

(5) 土地出让业务费,以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本后的余额为基数,计提比例为 3%。

(6) 农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障金、征收补偿安置统筹基金,以土地出让收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障金、上缴土地出让金、土地成本、土地出让业务费后的余额为基数,计提比例均为 10%。

3、 债券发行成本

债券发行成本包括发行费及登记手续费,其中发行费为发行金额的 0.10%,登记手续费为发行金额的 0.01%。

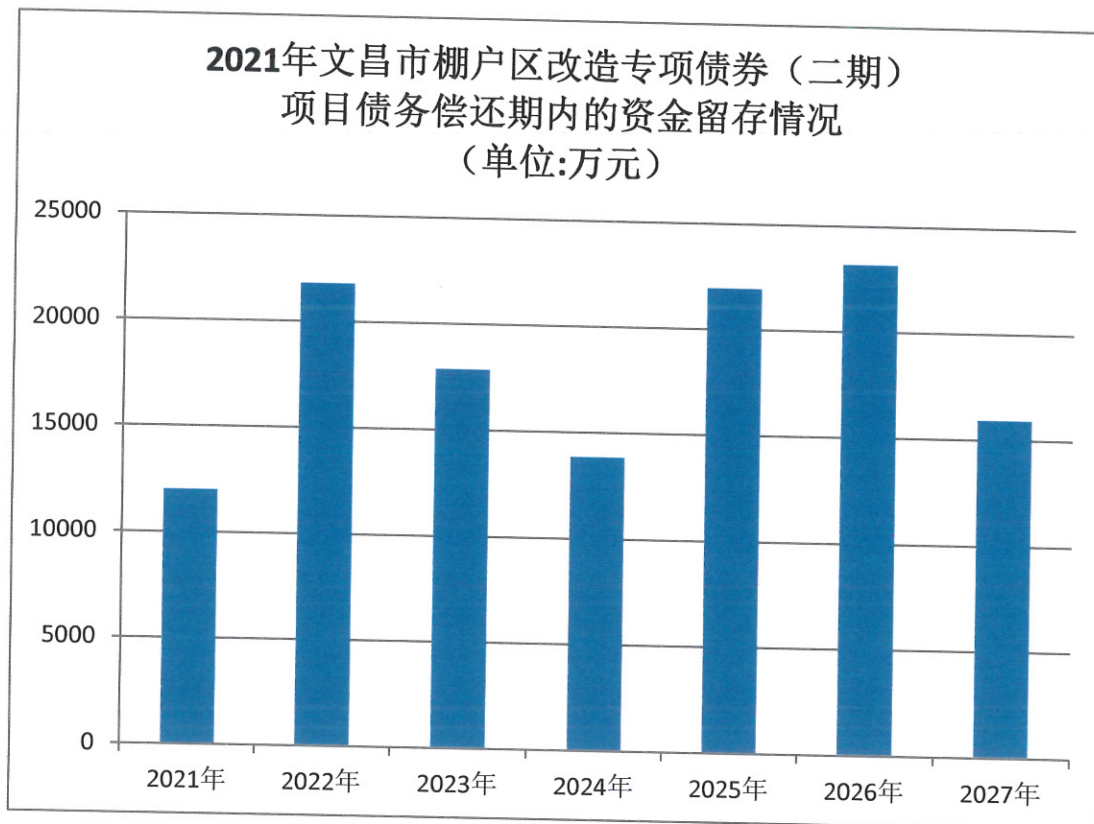
综上,在该项目专项债券存续期间项目资金平衡状况较好。该项目专项债券到期还本付息后,期末资金余额为 15,913.04 万元。在专项债券存续期间,项目收益资金净额为 40,461.14 万元,扣除债券发行成本 23.10 万元,可用于偿还专项债券本息的资金余额为 40,438.04 万元;专项债券还本付息累计资金流出 24,525.00 万元,项目收益足以覆盖专项债券还本付息总额,预计本息覆盖倍数可达 1.65 倍,保障程度较高。项目资金平衡分析详见附件。

(二) 资金稳定性

根据项目的资金平衡方案,分析在 2021 年至 2027 年债券存续期间项目的资金留存情况(见下图),我们发现在满足项目征收支出和债券还本付息后,上述期间内不存在资金缺口,每年均有资金盈余,该项目的资金稳定性可以得到保证。本项目债券偿还期内的按照资金使



用计划的留存情况如下图所示:



三、 总体评价

基于财政部对地方政府试点发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为2021年文昌市棚户区改造专项债券(二期)可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措,为文昌市文城镇清澜墟钛矿厂、海藻养殖场片区棚户区(城中村、旧城区)改造项目第一期回迁安置商品房项目提供足够的资金支持,保障项目的顺利推进。同时,项目改造范围内的国有土地使用权出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足项目的还本付息要求,可实现项目收益和融资自求平衡。

附件:项目资金平衡测算表



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

此页为报告号[2021]京会兴咨字第 04030006 号的签字盖章页, 此页无正文

北京兴华
会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师: 孙建
(项目合伙人)



中国·北京
二〇二一年十一月三日

中国注册会计师: 宜军民





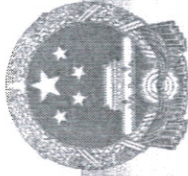
北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

附件：项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一	资金流入	21,727.27	21,620.93	7,991.73	10,877.32	19,528.07	35,320.45	-	117,065.78
1.1	政府资本金		6,370.06	-	-	-	-		6,370.06
1.2	土地拍卖收入	7,727.27	8,250.87	7,991.73	10,877.32	19,528.07	35,320.45		89,695.72
1.3	上次债券融资	10,000.00	-	-	-	-	-		10,000.00
1.4	本次债券融资	4,000.00		-	-	-	-		4,000.00
1.5	后续债券融资		7,000.00						7,000.00
二	资金流出	9,730.96	11,825.17	11,934.23	14,886.65	11,424.09	34,092.63	7,259.00	101,152.74
2.1	项目征收支出	5,474.01	6,842.52	6,842.52	8,211.02	-	-		27,370.06
2.2	上缴或扣除的土地收益	4,241.55	4,528.96	4,386.72	5,970.63	10,719.09	19,387.63		49,234.58
2.3	债券发行费用	15.40	7.70	-	-	-	-		23.10
2.4	上次债券还本	-	-	-	-	-	10,000.00		10,000.00
2.5	上次债券利息	-	298.00	298.00	298.00	298.00	298.00		1,490.00
2.6	本次债券还本						4,000.00		4,000.00
2.7	本次债券利息		148.00	148.00	148.00	148.00	148.00		740.00
2.8	后续债券还本							7,000.00	7,000.00
2.9	后续债券利息		-	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	1,295.00
三	当年项目现金净流入	11,996.31	9,795.76	-3,942.50	-4,009.33	8,103.98	1,227.82	-7,259.00	15,913.04
四	期末项目累计现金结存额	11,996.31	21,792.07	17,849.57	13,840.24	21,944.22	23,172.04	15,913.04	15,913.04
五	本息覆盖倍数	1.65							



统一社会信用代码

911101020855463270

营业执照

(副本)(10-1)

仅供报告附件使用



名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 张恩军

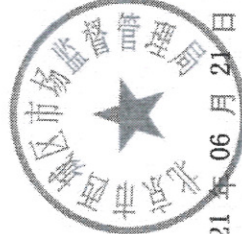
经营范围

成立日期 2013年11月22日

合伙期限 2013年11月22日至 2063年11月21日

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

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；基本咨询、税务咨询、会计培训、法律、法规、会计咨询、其他业务；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后，开展经营业务，不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



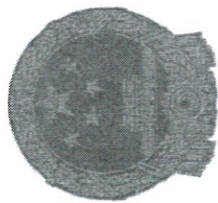
登记机关

2021年06月21日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：张恩军
主任会计师：
经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000010
批准执业文号：京财会许可（2013）0060号
批准执业日期：2013年10月10日



仅供报告附件使用

证书序号：0011908

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：北京市财政局
二〇一九年八月六日

中华人民共和国财政部制



姓名 孙建
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964年1月26日
Date of birth
工作单位 中交会计师事务所
Working unit
身份证号码 110101640126005
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

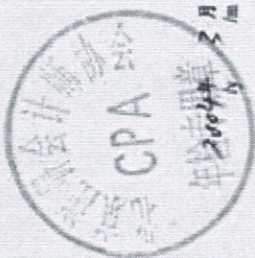
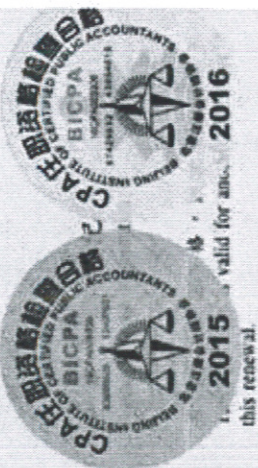
本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

1999年9月28日
/m /y

证书编号: 100000781815
No. of Certificate

中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999年9月28日
Date of Issuance



2004年3月1日



姓名: 孙建
证书编号: 100000781815

2004年3月1日

12



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA
同意转出
After the holder to be transferred from
事务所
CPAs

- 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.

一、注册会计师执业时应当随身携带并主动出示。
二、本证书不得涂改、伪造、出借、转让。
三、注册会计师停止执业或注销时，应当将本证书交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，办理补办手续。

年度检验登记
Annual Renewal Register

姓名: 宣军民

证书编号: 110004100002



本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

2040

2041

2042

2043

2044

2045

2046

2047

2048

2049

2050

2051

2052

2053

2054

2055

2056

2057

2058

2059

2060

2061

2062

2063

2064

2065

2066

2067

2068

2069

2070

2071

2072

2073

2074

2075

2076

2077

2078

2079

2080

2081

2082

2083

2084

2085

2086

2087

2088

2089

2090

2091

2092

2093

2094

2095

2096

2097

2098

2099

2100

2101

2102

2103

2104

2105

2106

2107

2108

2109

2110

2111

2112

2113

2114

2115

2116

2117

2118

2119

2120

2121

2122

2123

2124

2125

2126

2127

2128

2129

2130

2131

2132

2133

2134

2135

2136

2137

2138

2139

2140

2141

2142

2143

2144

2145

2146

2147

2148

2149

2150

2151

2152

2153

2154

2155

2156

2157

2158

2159

2160

2161

2162

2163

2164

2165

2166

2167

2168

2169

2170

2171

2172

2173

2174

2175

2176

2177

2178

2179

2180

2181

2182

2183

2184

2185

2186

2187

2188

2189

2190

2191

2192

2193

2194

2195

2196

2197

2198

2199

2200

2201

2202

2203

2204

2205

2206

2207

2208

2209

2210

2211

2212

2213

2214

2215

2216

2217

2218

2219

2220

2221

2222

2223

2224

2225

2226

2227

2228

2229

2230

2231

2232

2233

2234

2235

2236

2237

2238

2239

2240

2241

2242

2243

2244

2245

2246

2247

2248

2249

2250

2251

2252

2253

2254

2255

2256

2257

2258

2259

2260

2261

2262

2263

2264

2265

2266

2267

2268

2269

2270

2271

2272

2273

2274

2275

2276

2277

2278

2279

2280

2281

2282

2283

2284

2285

2286

2287

2288

2289

2290

2291

2292

2293

2294

2295

2296

2297