

防伪编号: **0282020060022838062**
报告文号: 永拓川专审字[2020]第05021号
委托单位: 自贡高新技术产业开发区管理委员会
被审单位名称: 四川自贡汇东发展股份有限公司
营业执照号码: 91510300620715541J
事务所名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
报告日期: 2020-05-27
报备时间: 2020-06-03 15:41
被审单位所在地: 自贡
签名注册会计师: 汤春雷
姬鸿



防伪二维码

四川自贡汇东发展股份有限公司

自贡市卧龙湖片区城中村棚改项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价专项审计报告

事务所名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
事务所电话: 028-61524007
传 真: 028-61524007
通 讯 地 址: 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号
电 子 邮 件: tangchl@ytcpa.com.cn
事务所网址: <http://www.ytcpa.com>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具,报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询,请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>



永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

Yongtuo Certified Public Accountants LLP Sichuan Branch

卧龙湖片区城中村棚改项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评价报告

永拓川专审字[2020]第 05021 号

自贡高新技术产业开发区管理委员会：

我们接受委托，自贡高新技术产业开发区管理委员会对卧龙湖片区城中村棚改项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“专项债券”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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—预测性财务信息的审核》。自贡高新技术产业开发区管理委员会（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。

由于在编制融资与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、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，本次评价的卧龙湖片区城中村棚改项目预期的运营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。

本评价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





永拓会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

Yongtuo Certified Public Accountants LLP Sichuan Branch

务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到自贡高新技术产业开发区管理委员会的其他信息。

附件一：关于卧龙湖片区城中村棚改项目收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

四川分所

中国·成都



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年5月27日



附件一

关于卧龙湖片区城中村棚改项目 收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

自贡高新技术产业开发区管理委员会拟发行卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券计划。该项目地址位于自贡市卧龙湖片区，包含西苑街片区、板仓配套服务区片区、卧龙湖西区片区、石塔上片区和詹市村片区。该项目是由自贡高新技术产业开发区管理委员会作为实施机构，四川自贡汇东发展股份有限公司作为项目业主。发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、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）以卧龙湖片区城中村棚改项目为基础，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卧龙湖片区城中村棚改项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日修改）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人大常委会第十一次会议通过修订）
- 3、《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
- 4、《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）
- 5、《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》
- 6、《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）
- 7、《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）
- 8、《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）
- 9、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）

- 10、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（第十二届全国人大第四次会议通过）
- 11、《国家安居工程实施方案》（1995 年 1 月 20 日）
- 12、《产业结构调整指导目录（2015 年本）》（国家发改委令 第 36 号）
- 13、《四川省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（2016 年 1 月 29 日四川省第十二届人大第四次会议通过）
- 14、《四川省人民政府关于加快推进危旧房棚户区改造工作的实施意见》（川府发〔2014〕15 号）
- 15、《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）
- 16、《四川省人民政府关于深入推进新型城镇化建设的实施意见》（川府发〔2016〕59 号）
- 17、《四川省新型城镇化规划（2014-2020 年）》
- 18、《自贡市城市总体规划》（2011-2030 年）（川府函〔2014〕77 号）
- 19、修订后的《自贡市土地利用总体规划（2006-2020 年）》（川府函〔2011〕4 号）
- 20、《自贡市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（自贡市第十六届人大第七次会议审议批准）
- 21、自贡市委、自贡市政府《关于加快推进城市棚户区改造的意见》（自委发〔2013〕12 号）
- 22、《关于实施城市棚户区改造三年攻坚的意见》（自委发〔2016〕23 号）
- 23、《2017 年自贡市城镇棚户区改造实施方案》（自府办发〔2017〕14 号）
- 24、《自贡市“十三五”新型城镇化发展规划》
- 25、《自贡市城市棚户区改造规划（2013 年版）》
- 26、《自贡市人民政府办公室关于加快推进城市棚户区改造有关政策的通知》（自府办发〔2013〕46 号）
- 27、有关本项目的基础资料等

二、项目收益与现金流量预测编制基础

卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券项目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 2020 年 6 月至 2027 年 12 月卧龙湖片区城中村棚改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：假设卧龙湖片区城中村棚改项目收入、支出都能按照自贡高新技术产业开发区管理委员会设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

- 1、预测数据按照谨慎性原则进行预测；
- 2、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；
- 3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 5、项目预期收入、支出能如期实现，制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；
- 6、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）项目基本情况

- 1、本项目属于有一定收益的保障性安居工程。
- 2、四川自贡汇东发展股份有限公司位于自贡市，项目实施地位于自贡市卧龙湖片区，包含西苑街片区、板仓配套服务区片区、卧龙湖西区片区、石塔上片区和詹市村片区。

项目拟实施棚户区拆迁 3512 户，拆迁面积 526800 平方米，实物安置 3512 户。配套建设道路长 800 米、宽 16 米；道路长 1200 米、宽 12 米；道路长 2000 米，宽 9 米。地下停车位 3500 个，社区及物管用房，排水（污）管 9000 米，供水、供电、绿化、照明、消防等配套基础设施。

本项目总改造商住用地占地面积为 2695.78 亩，4、5 号安置点位于其中，用于居民安置，安置面积共计 358.42 亩，项目可出让商住面积为 1,327.63 亩。项目改造工业用地总占地面积为 359.93 亩，可出让工业用地面积为 336.71 亩。

项目共建设六个居民安置点，其中 1、2、3、6 号安置点为异地安置，4、5 号安置点在项目所在地进行建设。具体情况如下：

6 个安置点安置房总用地面积 182739.4 m²，总建筑面积 818896.1 m²，分别为：

(1) 一号安置点(狮子山), 用地面积 2484.73 m², 总建筑面积为 3701.3 m², 新建安置房 48 套。

(2) 二号安置点(汇园路), 用地面积 12372.52 m², 建筑面积为 18626.82 m², 新建安置房 196 套。

(3) 三号安置点(倒石桥), 用地面积 1111.15 m², 建筑面积为 1714 m², 新建安置房 20 套。

(4) 四号安置点(天问苑), 板仓配套服务区 A-15 地块用地面积 44943.08 m², 建筑面积为 144718.92 m², 新建安置房 1276 套。板仓配套服务区 B-05 地块用地面积 98877.7 m², 建筑面积为 305920.87 m², 新建安置房 2410 套。

(5) 五号安置点(卧龙湖二期), 用地面积 95126.68 m², 建筑面积为 286292.4 m², 新建安置房 2384 套。

(6) 六号安置点(A-34 地块), 用地面积 16818.77 m², 建筑面积为 57921.78 m², 新建安置房 552 套。

配套项目分别为:

(1) 五号安置点: 总用地面积 115036.7 m², 第一部分: 卧龙大道三期长 1434.12 米, 宽 10 米; 第二部分: 南苑街南延线延伸段 879.6 米, 宽 24 米; 第三部分: 公园连接线长 1456.48 米, 宽 21 米。

(2) 六号安置点: 总建筑面积为 53722 m²。

(3) 四号安置点: 位于板仓工业集中区, 北二路东段占地面积约 18873.43 m², 道路全长约 727.227m, 宽 24m; 沙坪南北干道北延线占地面积约 38.77 亩, 道路全长约 645.1777 米, 宽 40 米; 北三路占地面积约 97.8 亩, 道路全长约 1700 米, 宽 35 米; 龙乡大道东延线占地面积约 80.06 亩, 道路全长约 400 米, 宽 40 米。

(4) 一号安置点: 汇东大湾片区连接道路, 位于汇东大湾片区, 道路全长约 280 米, 宽 12 米。狮子山安置房室外工程, 位于汇东大湾片区, 锚杆、小区道路及铺装绿化等。

(二) 现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

自贡市作为我国西部的老工业城市, 资源型城市、三线企业集中城市, 历史遗留下来的城中村、危旧房、基础设施不配套的老旧房多, 许多盐业、机械、轻

工、化工等产业工人家庭和中低收入家庭一直居住在这些简陋陈旧的城中村住房里，居住条件长期未能得到改善。为此，自贡市自 2005 年起，与全国同步实施了棚改工程。全市采取“政策推动、招商引资、政府投入”的模式，加大了棚改的力度。据统计，2005~2012 年，全市（不含荣县、富顺县）累计实施棚改项目 82 个，改造城中村居民房屋 31216 户 165.04 万 m²，完成棚改投资 43.85 亿元，成片改造了张家沱、沟坝、同兴路、石缸井、仁和路、肖家山等片区。经反复调查核实，全市现存城中村总面积 346.61 万 m²（其中居民住房 192.44 万 m²，37064 户），占地面积 711.93 万 m²（折 10678.95 亩）。为加快自贡市棚改进程，中共自贡市委、自贡市人民政府根据国务院 2013 年 25 号文件精神，在 2013 年 8 月 29 日出台了《中共自贡市委、自贡市人民政府关于加快推进城市棚改的意见》（自委发[2013]12 号）和《自贡市人民政府办公室关于加快推进城市棚改有关政策的通知》（自府办发[2013]46 号），制定了《自贡市城市棚改规划》，要求要“以‘科学改造、理性改造、加快改造’为基调，始终本着‘改建一片旧区、复兴一片街区、造福一片百姓’的理念，市区（县）联动、全民参与，分级、分片、分步推进城市棚改”，并制订了“2013~2014 年全面启动城市棚改，2017 年基本完成城市棚改，2020 年全面完成城市棚改”的总体目标，按城中村的分布现状，对 2013~2017 年实施的棚改任务作出了详细的分解和工作要求，明确了工作保障措施，规范了土地利用、建设管理、财政税收收费扶持、城中村居民住房保障等政策。

卧龙湖片区城中村棚户区内大部分建筑属砖瓦或砖木结构，屋顶多为小青瓦，已远超过正常使用年限，房屋使用功能不齐全，居住环境脏、乱、差，公共服务设施缺乏，总体质量较差。主要表现在：该片区长期以来缺乏整体规划，建筑新旧不统一，区域风貌差；部分石砌排水沟堵塞，排水沟径小，遇雨天易形成内涝；部分线路老化、负荷超载、私拉乱接；部分院落没有消防通道或消防通道狭窄，消防安全隐患较大；部分道路等级低，狭窄、弯曲、年久失修，交通不便，人居环境欠佳，不能很好地满足住户生产生活需要。随着城乡一体化建设的推进，该地块周围的建筑已陆续实施了改造和完善，但由于各种因素的影响，该地块一直未能实施开发利用，地块内建筑物空间结构多以民房为主，房屋建设年代较久、破旧不堪，其中部分房屋已沦为危房，严重影响到居民生产生活和生命财产安全，亟需改造整治。地块内几乎都是中低收入群体，靠自身能力无法解决居住难问题，期盼迟早开发利用，改善配套基础设施的愿望非常强烈。因此，提出建设本项目是回应当地广大居民的强烈诉求，加快推进卧龙湖片区城中村棚户区改造步伐，全面改善当地棚户区居民的居住环境条件的现实需要。

2、拟建项目的计划筹资情况.

卧龙湖片区城中村棚改项目由自贡高新技术产业开发区管理委员会作为实施机构，四川自贡汇东发展股份有限公司作为项目业主单位。本项目总投资为 380,000.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 100,000.00 万元。

卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券拟发行规模 100,000.00 万元，第一期于 2020 年 6 月末发行 50,000.00 万元，第二期于 2021 年 1 月初发行 50,000.00 万元。假设利息于每年支付。拟发行债券期限为 7 年期（债券存续期为 2020-2027 年）。

五、资金筹措方案

（一）项目资金来源

本项目总投资为 380,000.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 100,000.00 万元，占总投资的 26.32%。业主自筹资金 280,000.00 万元（含已到位银行贷款 54,000.00 万元，占总投资的 14.21%。），占总投资的 73.68%。

根据国家原棚户区改造项目政策，本项目截止 2019 年底，中国农业发展银行自贡市分行贷款到位资金 54,000.00 万元，其中：2018 年 11,000.00 万元，2019 年 43,000.00 万元。现因国家金融政策调整，棚户区改造项目银行已不再支持贷款，故本项目资金来源出现资金缺口。为支持原有棚户区项目的建设，财政部、国家发展和改革委员会、国家住房和城乡建设部出台了《关于梳理新增专项债券棚户区改造项目资金需求的通知》（财办预【2020】46 号）规定，把棚户区改造所需资金纳入专项债券范围，故本项目总投资 380,000.00 万元的资金来源调整为项目资本金 226,000.00 万元，包括已到位财政资金 27,932.72 万元（2017 年到位 8,893.00 万元，2018 年到位 13,644.72 万元，2019 年到位 5,395.00 万元）和业主自有资金 198,067.28 万元；已到位银行原贷款 54,000.00 万元、专项债券 100,000.00 万元。

（二）资金使用计划

本项目已于 2017 年开工建设，2017 年已使用资金 8,893.00 万元，2018 年已使用资金 24,644.72 万元，2019 年已使用资金 48,395.00 万元，上述资金均为业主自筹。还需资金 297,568.00 万元，其中业主自筹 198,067.28 万元，发行债券 100,000.00 万元。业主投入自筹资金和债券融资资金将于 2020 和 2021 年投入到项目建设工作中，在保证项目投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费

当年度专项债券融资额度。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

表 1 卧龙湖片区城中村棚改项目资金使用计划表

单位：万元

时间	资金使用计划	资金来源		
		业主自筹	银行贷款	本次债券融资
2017 年度	8,893.00	8,893.00	0.00	0.00
2018 年度	24,644.72	13,644.72	11,000.00	0.00
2019 年度	48,395.00	5,395.00	43,000.00	0.00
2020 年度	168,840.37	118,840.37	0.00	50,000.00
2021 年度	129,226.91	79,226.91	0.00	50,000.00
合计	380,000.00	226,000.00	54,000.00	100,000.00

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）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

1、项目收益预测

卧龙湖片区城中村棚改项目总收入（不含税）471,476.70 万元，不含折旧摊销利息的成本费用 17,144.44 万元，收入扣除运营成本后的项目收益 454,332.26 万元，项目融资本息总额为 199,140.20 万元，项目净收益是融资本息总额的 2.28 倍。其中：专项债券覆盖倍数为 2.48 倍，银行融资覆盖倍数为 1.92 倍，详见下表：

单位：万元

项目	收入（不含税）	成本（不含折旧、利息）	项目净收益	本息合计	覆盖倍数
1、专项债券覆盖情况	330,033.69	12,001.11	318,032.58	128,000.00	2.48
2、银行贷款覆盖情况	141,443.01	5,143.33	136,299.68	71,140.20	1.92
3、所有融资覆盖情况	471,476.70	17,144.44	454,332.26	199,140.20	2.28

2、项目收益预测表编制说明

（1）总收入

①土地出让收入

卧龙湖片区城中村棚改项目的还款资金来源主要来自土地出让收入、停车场收入和商铺出租收入。本项目所包含土地分别位于西苑街片区、板仓配套服务区片区、卧龙湖西区片区、石塔上片区和詹市村片区。其中西苑街片区、板仓配套服务区片区、卧龙湖西区片区、石塔上片区土地类别为城镇住宅用地；詹市村片区为工业用地。根据自贡土地交易市场成交历史状况，结合现有土地市场成交现

状，结合未来自贡经济发展趋势，本着谨慎性原则，本项目城镇住宅用地出让单价暂估价为 330 万元/亩，年增长率按 4% 计算，主要依据如下：

依据一：2017 年自贡商品房用地成交情况

表 2：2017 年自贡商品房用地成交情况统计表

项目位置	面积（亩）	土地用途	土地使用年限	成交价格（万元）	土地价格（万元/亩）	容积率上限
贡舒片区 A4-01 地块	15.37	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年， 商业 40 年	8,299.00	539.95	$R \leq 4.0$
沿滩新城区 C-01-1 地 块	39.34	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年， 商业 40 年	10,625.00	270.08	$R \leq 2.2$
沿滩新城区 A-13 地块	45.33	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年， 商业 40 年	8,159.00	179.99	$R \leq 2.2$
南湖生态城 B-25 地块	57.38	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年， 商业 40 年	24,674.00	430.01	$R \leq 2.2$
南湖生态城 B-19-1 地 块	53.83	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年， 商业 40 年	18,840.00	349.99	$R \leq 2.2$
沿滩新城区 A-05 地块	29.6	其他普通商 品住房用地	住宅 70 年， 商业 40 年	5,921.00	200.03	$R \leq 2.5$
合计	240.85			76518.00	317.70	

依据二：2018 年自贡商品房用地成交情况

表 3：2018 年自贡部分商品房用地成交情况统计表

地块位置	宗地面积 （亩）	用途	土地年限	容积率上限	成交额	起始价（万/亩）
------	-------------	----	------	-------	-----	----------

原密封件厂及人人乐加油站地块	42	商服、城镇住宅用地	商服 40, 住宅 70	2.2	16,380.00	390.00
沿滩新城 H-01 地块	67.68	商服、城镇住宅用地	商服 40, 住宅 70	2.5	22,672.80	335.00
沿滩新城 H-02 地块	45.83	商服、城镇住宅用地	商服 40, 住宅 70	2.2	12,832.40	280.00
沿滩新城 H-05 地块	42.73	城镇住宅用地	住宅 70	1.8	9,614.25	225.00
南湖片区 C-40 地块	48.79	商服、城镇住宅用地	商服 40, 住宅 70	2.2	15,124.90	310.00
合计	247.03				76,624.35	310.18

依据三：2019 年自贡商品房用地成交情况

表 4：2019 年自贡部分商品房用地成交情况统计一览表

宗地位置	土地使用年限	出让面积（亩）	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）
沿滩镇城区 C1-02	住宅 70 年，商业 40 年	46.41	9,049.29	195.00
沿滩新城 B-08-02	住宅 70 年，商业 40 年	31.96	7,990.50	250.00
沿滩新城 A-01	住宅 70 年，商业 40 年	12.14	3,218.12	265.00
沿滩新城 H-01	住宅 70 年，商业 40 年	67.68	17,122.65	253.00
沿滩新城 H-02	住宅 70 年，商业 40 年	45.83	10,312.71	225.00
自流井区黄桷坪地块	住宅 70 年，商业 40 年	80.00	34,398.60	430.00
南湖片区 C-02	住宅 70 年，商业 40 年	295.49	94,556.38	320.00

凤马片区 C4-01-1	住宅 70 年，商业 40 年	81.06	21,074.50	260.00
合计		660.57	197,722.74	299.32

依据四：2020 年 5 月 15 日：自贡南湖片区 C-17 地块（拍卖出让）：面积 38.618715 亩，土地用途为商服、城镇住宅用地，规划容积率大于 1 并且小于或等于 2.5，出让年限商服 40 年、住宅 70 年，起拍价 210 万元/亩。拍卖会上共有 10 家竞买者参与竞拍，经过 34 轮报价，最终该地块以 385 万元/亩由正黄集团有限公司竞得，成交土地价款 14,868.21 万元。

本项目工业用地出让单价谨慎估价为 12.00 万元/亩，年增长率按 4%计算，主要依据如下：

依据一：2019 年自贡工业用地成交情况

表 5：2019 年自贡部分工业用地成交情况统计一览表

项目位置	面积 (亩)	土地用途	土地使用年 限	成交价格(万元)	土地价格(万元/ 亩)
自贡食品工业园 B1-02-02 地块	31.85	工业用地	50 年	382.14	12.00
自贡食品工业园 B1-02-06 地块	47.51	工业用地	50 年	570.15	12.00
自贡市食品工业园 B1-02-05 地块	47.62	工业用地	50 年	571.46	12.00
自贡食品工业园 B1-02-03 地块	32.15	工业用地	50 年	385.85	12.00
自贡食品工业园 B1-02-04 地块	58.60	工业用地	50 年	703.21	12.00
自贡食品工业园 B1-02-01 地块	58.61	工业用地	50 年	703.31	12.00
自贡沿滩工业园区 A2-5 地块	50.36	工业用地	50 年	553.91	11.00
板仓工业集中区(整 合) G2-03-1 地块	51.23	工业用地	50 年	717.15	14.00
合计:	377.92			4,587.18	12.14

依据二：2020 年自贡工业用地成交情况

表 6：2020 年自贡工业用地成交情况统计一览表

项目位置	面积 (亩)	土地用途	土地使用年 限	成交价格(万元)	土地价格(万元/亩)
------	-----------	------	------------	----------	------------

板仓工业集中区（整合）A3-06 地块	9.21	工业用地	50 年	128.88	14.00
自流井区贡舒片区 F1-02-3 地块	33.00	工业用地	50 年	462.00	14.00
自贡市沿滩工业园区 B4-03 地块	275.31	工业用地	50 年	3,303.76	12.00
贡舒片区 B2-03-1 地块	24.49	工业用地	50 年	318.34	13.00
自贡市沿滩工业园区 A2-4 地块	66.54	工业用地	50 年	798.44	12.00
自流井区贡舒片区 F1-02-4 地块	37.11	工业用地	50 年	519.56	14.00
自贡市沿滩工业园区 A2-16 地块	23.28	工业用地	50 年	279.32	12.00
自贡市沿滩工业园区 A2-15 地块	23.61	工业用地	50 年	283.36	12.00
合计	492.54			6,093.66	12.37

本项目根据红线图，共计改造面积涉及 3,055.71 亩，其中板仓配套服务区片区安置房占地面积 215.73 亩、卧龙湖西区片区安置房占地面积 142.69，扣除相应配套设施等公共用地面积 896.30 亩后，可出让土地规模共计 1,664.34 亩，每年出让土地面积 237.76 亩（其中：商用面积包含西苑街片区 16.43 亩、板仓配套服务区片区 103.17 亩、卧龙湖西区片区 19.62 亩，石塔上片区 50.44 亩，工业用地面积包含詹市村片区 48.10 亩）。

项目土地出让年收入=本年度出让商住土地面积*商住土地单价（330.00 万元）+本年度出让工业土地面积*工业土地单价（12.00 万元）。

计算可得项目土地出让总收入为 418,977.78 万元。

商住案例 1 沿滩新城区 A-13 地块交易信息：

供地结果信息											
行政区：				自贡市本级		电子监管号：				5103002017B01035	
项目名称：				沿滩新城区A-13地块							
项目位置：				沿滩新城区A-13地块							
面积(公顷)：				3.021703		土地来源：		现有建设用地			
土地用途：				其他普通商品住房用地		供地方式：		拍卖出让			
土地使用年限：				70		行业分类：		房地产业			
土地级别：				三级		成交价格(万元)：		8158.5981			
分期支付约定：		支付期号		约定支付日期		约定支付金额(万元)		备注			
		2		2017年05月16日		4079.2991					
		1		2017年03月16日		4079.2991					
土地使用权人：		四川友华房地产开发有限公司									
约定容积率：		下限：	1.00	上限：	2.20	约定交地时间：		2017年06月16日			
约定开工时间：		2018年06月15日				约定竣工时间：		2021年06月14日			
实际开工时间：						实际竣工时间：					
批准单位：		自贡市人民政府				合同签订日期：		2017年02月24日			

商住案例2 沿滩新城H-01地块交易信息:

供地结果信息											
行政区: 自贡市本级				电子监管号: 5103002020B00025							
项目名称: 沿滩新城H-01地块商住楼											
项目位置: 沿滩新城H-01地块											
面积(公顷): 4.511896				土地来源: 新增建设用地(来自存量库)							
土地用途: 城镇住宅用地				供地方式: 拍卖出让							
土地使用年限: 70				行业分类: 房地产业							
土地级别: 四级				成交价格(万元): 17122.6453							
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期			约定支付金额(万元)			备注	
	2			2020年03月26日			8561.3227				
	1			2020年01月26日			8561.3227				
土地使用权人: 自贡市耀阳房地产开发有限公司											
约定容积率:		下限:	1.00	上限:	2.50	约定交地时间:		2020年04月26日			
约定开工时间:		2021年04月25日				约定竣工时间:		2024年04月24日			
实际开工时间:						实际竣工时间:					
批准单位:		自贡市人民政府				合同签订日期:		2020年01月03日			

商住案例 3 沿滩镇城区 C1-02 地块交易信息：

供地结果信息											
行政区：自贡市本级				电子监管号：5103002019B00208							
项目名称：沿滩镇城区C1-02地块											
项目位置：沿滩镇城区C1-02地块											
面积(公顷)：3.093774						土地来源：新增建设用地					
土地用途：城镇住宅用地						供地方式：拍卖出让					
土地使用年限：城镇住宅用地70年；其他商服用地40年；						行业分类：房地产业					
土地级别：四级						成交价格(万元)：9049.2890					
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期			约定支付金额(万元)			备注	
	2			2019年08月13日			4524.6445				
	1			2019年03月13日			4524.6445				
土地使用权人：自贡市耀阳房地产开发有限公司											
约定容积率：	下限：	1.00	上限：	2.00	约定交地时间：2019年09月13日						
约定开工时间：	2020年09月12日				约定竣工时间：2023年09月11日						
实际开工时间：					实际竣工时间：						
批准单位：	自贡市人民政府				合同签订日期：2019年03月12日						

商住案例 4 南湖片区 C-17 地块交易信息：

供地结果信息									
行政区：	自贡市本级				电子监管号：	5103002020B01549			
项目名称：	南湖片区C-17地块								
项目位置：	南湖片区C-17地块								
面积(公顷)：	2.574581				土地来源：	新增建设用地			
土地用途：	城镇住宅用地				供地方式：	拍卖出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	四级				成交价格(万元)：	14868.2053			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额(万元)		备注		
	3		2020年11月14日		2973.6411				
	2		2020年08月14日		4460.4616				
	1		2020年06月14日		7434.1027				
土地使用权人：	自贡同瑞置业有限公司								
约定容积率：	下限：	1.00	上限：	2.50	约定交地时间：	2020年12月14日			
约定开工时间：	2021年12月13日				约定竣工时间：	2024年12月12日			
实际开工时间：					实际竣工时间：				
批准单位：	自贡市人民政府				合同签订日期：	2020年06月04日			

工业案例 1 自贡食品工业园 B1-02-02 地块交易信息：

供地结果信息										
行政区: 自贡市本级				电子监管号: 5103002019B01080						
项目名称: 自贡市宏顺食品有限公司										
项目位置: 自贡食品工业园B1-02-02地块										
面积(公顷): 2.123000				土地来源: 新增建设用地						
土地用途: 工业用地				供地方式: 挂牌出让						
土地使用年限: 50				行业分类: 农副产品加工业						
土地级别: 三级				成交价格(万元): 382.1400						
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期		约定支付金额(万元)			备注	
	1			2020年01月12日		382.1400				
土地使用权人: 自贡市宏顺食品有限公司										
约定容积率:	下限:	1.00	上限:		约定交地时间:					2020年02月12日
约定开工时间:	2021年02月12日				约定竣工时间:					2023年02月11日
实际开工时间:					实际竣工时间:					
批准单位:	自贡市人民政府				合同签订日期:					2019年12月24日

工业案例 2 板仓工业集中区（整合）A3-06 地块交易信息：

供地结果信息							
行政区：	自贡市本级			电子监管号：	5103002020B01510		
项目名称：	自贡东方彩钢结构有限公司						
项目位置：	板仓工业集中区（整合）A3-06地块						
面积(公顷)：	0.613701			土地来源：	现有建设用地		
土地用途：	工业用地			供地方式：	挂牌出让		
土地使用年限：	50			行业分类：	通用设备制造业		
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	128.8770		
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额(万元)		备注
	2		2020年08月14日		64.4385		
	1		2020年06月14日		64.4385		
土地使用权人：	自贡东方彩钢结构有限公司						
约定容积率：	下限：	0.70	上限：		约定交地时间：	2020年09月14日	
约定开工时间：	2021年09月13日				约定竣工时间：	2024年09月12日	
实际开工时间：					实际竣工时间：		
批准单位：	自贡市人民政府				合同签订日期：	2020年05月21日	

②停车场收入

本项目共计新建 3500 个停车位。

按照自贡市发展和改革委员会《自贡市机动车停车场点指导性收费标准》设定收费单价，单次停车 4 小时内 4 元，超过 4 小时每 2 时加收 1 元。假设收入计算按照停车时段，即白天与夜晚分类，白天车辆停留时长均在 4 小时，每个车位周转次数为 3 次，夜晚车辆停留时长为 12 小时，每个车位周转次数为 1 次。则单个车位每日产生收入为 20 元。按照每年 365 天计算。项目运营期为 2022 年——2027 年，假设项目运营第一年停车位使用率为 75%，项目运营第二年停车位使用率为 85%，项目运营第三年及以后停车位使用率达到 90%。

停车场年收入=单个车位日收入*365*车位数*使用率。

③商铺出租收入

本项目共修建 6 个安置点，扣除配套设施面积后，安置房占地总规模为 271,734.63 平方米，出于谨慎性考虑，我们使用安置房占地总规模的 80%作为安置房建筑底层建筑面积。假设底层修建商铺出租面积约为 7.3 万平方米，约占安置房建筑底层面积的 1/3。

按照自贡市市场价格将新建商铺出租，合理预估出租单价为 90 元/㎡·月（单价依据详见下图）。项目运营期为 2022 年——2027 年，假设项目运营第一年商铺出租率为 75%，项目运营第二年商铺出租率为 85%，项目运营第三年及以后商铺出租率达到 90%。

商铺出租年收入=出租面积*每平方米月单价*12 月*出租率。

商铺出租案例：自贡市自流井区商铺出租信息：



（搜铺网免费找店）灯杆坝农贸市场23平早餐馆转让

今天

自流井-五星街 | 店主: 15181331156 | 经营中

档口摊位 1层

彭伟 搜铺房产

可餐饮 可明火 上水 下水

23㎡
建筑面积

2300元/月
日租金 3.33元/㎡/天



（搜铺网免费找店）学苑街95平奶茶店转让

今天

自流井-汇西 | 店主15328388685 | 经营中

商业街店铺 1层

彭伟 搜铺房产

临街 可餐饮 上水 下水

95㎡
建筑面积

8700元/月
日租金 3.05元/㎡/天

详见中国近三年物价增长指数图:

月 份	全国				城市				农村			
	当月	同比增长	环比增长	累计	当月	同比增长	环比增长	累计	当月	同比增长	环比增长	累计
2019年12月份	104.5	4.5%	0.0%	102.9	104.2	4.2%	0.0%	102.8	105.3	5.3%	-0.1%	103.2
2019年11月份	104.5	4.5%	0.4%	102.8	104.2	4.2%	0.3%	102.7	105.5	5.5%	0.5%	103.0
2019年10月份	103.8	3.8%	0.9%	102.6	103.5	3.5%	0.8%	102.5	104.6	4.6%	1.2%	102.8
2019年09月份	103.0	3.0%	0.9%	102.5	102.8	2.8%	0.7%	102.4	103.6	3.6%	1.3%	102.6
2019年08月份	102.8	2.8%	0.7%	102.4	102.8	2.8%	0.6%	102.4	103.1	3.1%	1.0%	102.4
2019年07月份	102.8	2.8%	0.4%	102.3	102.7	2.7%	0.4%	102.3	102.9	2.9%	0.3%	102.3
2019年06月份	102.7	2.7%	-0.1%	102.2	102.7	2.7%	-0.1%	102.2	102.7	2.7%	-0.2%	102.2
2019年05月份	102.7	2.7%	0.0%	102.2	102.7	2.7%	0.0%	102.2	102.8	2.8%	0.1%	102.2
2019年04月份	102.5	2.5%	0.1%	102.0	102.5	2.5%	0.1%	102.0	102.6	2.6%	0.1%	102.0
2019年03月份	102.3	2.3%	-0.4%	101.8	102.3	2.3%	-0.4%	101.9	102.3	2.3%	-0.3%	101.8
2019年02月份	101.5	1.5%	1.0%	101.6	101.5	1.5%	1.0%	101.6	101.4	1.4%	0.9%	101.5
2019年01月份	101.7	1.7%	0.5%	101.7	101.8	1.8%	0.5%	101.8	101.7	1.7%	0.4%	101.7
2018年12月份	101.9	1.9%	0.0%	102.1	101.9	1.9%	0.0%	102.1	101.9	1.9%	0.0%	102.1
2018年11月份	102.2	2.2%	-0.3%	102.1	102.2	2.2%	-0.4%	102.1	102.2	2.2%	-0.3%	102.1
2018年10月份	102.5	2.5%	0.2%	102.1	102.5	2.5%	0.2%	102.1	102.6	2.6%	0.2%	102.1
2018年09月份	102.5	2.5%	0.7%	102.1	102.4	2.4%	0.7%	102.1	102.5	2.5%	0.8%	102.0
2018年08月份	102.3	2.3%	0.7%	102.0	102.3	2.3%	0.6%	102.0	102.3	2.3%	0.8%	102.0
2018年07月份	102.1	2.1%	0.3%	102.0	102.1	2.1%	0.4%	102.0	102.0	2.0%	0.1%	101.9
2018年06月份	101.9	1.9%	-0.1%	102.0	101.8	1.8%	0.0%	102.0	101.9	1.9%	-0.1%	101.9
2018年05月份	101.8	1.8%	-0.2%	102.0	101.8	1.8%	-0.2%	102.0	101.7	1.7%	-0.1%	101.9
2018年04月份	101.8	1.8%	-0.2%	102.1	101.8	1.8%	-0.2%	102.1	101.7	1.7%	-0.3%	101.9
2018年03月份	102.1	2.1%	-1.1%	102.1	102.1	2.1%	-1.1%	102.2	101.9	1.9%	-1.2%	102.0
2018年02月份	102.9	2.9%	1.2%	102.2	103.0	3.0%	1.3%	102.2	102.7	2.7%	1.1%	102.1
2018年01月份	101.5	1.5%	0.6%	101.5	101.5	1.5%	0.6%	101.5	101.5	1.5%	0.6%	101.5
2017年12月份	101.8	1.8%	0.3%	101.6	101.9	1.9%	0.3%	101.7	101.7	1.7%	0.4%	101.3
2017年11月份	101.7	1.7%	0.0%	101.5	101.8	1.8%	0.0%	101.6	101.5	1.5%	0.0%	101.2
2017年10月份	101.9	1.9%	0.1%	101.5	101.9	1.9%	0.1%	101.6	101.7	1.7%	0.2%	101.2
2017年09月份	101.6	1.6%	0.5%	101.5	101.7	1.7%	0.5%	101.6	101.4	1.4%	0.6%	101.1
2017年08月份	101.8	1.8%	0.4%	101.5	101.9	1.9%	0.4%	101.6	101.5	1.5%	0.5%	101.1
2017年07月份	101.4	1.4%	0.1%	101.4	101.5	1.5%	0.1%	101.5	101.0	1.0%	0.0%	101.0
2017年06月份	101.5	1.5%	-0.2%	101.4	101.7	1.7%	-0.1%	101.5	101.0	1.0%	-0.2%	101.0
2017年05月份	101.5	1.5%	-0.1%	101.4	101.7	1.7%	-0.1%	101.5	101.1	1.1%	-0.1%	101.1
2017年04月份	101.2	1.2%	0.1%	101.4	101.3	1.3%	0.1%	101.5	100.8	0.8%	0.0%	101.1
2017年03月份	100.9	0.9%	-0.3%	101.4	101.0	1.0%	-0.3%	101.5	100.6	0.6%	-0.4%	101.1
2017年02月份	100.8	0.8%	-0.2%	101.7	100.9	0.9%	-0.2%	101.8	100.6	0.6%	-0.1%	101.4
2017年01月份	102.5	2.5%	1.0%	102.5	102.6	2.6%	1.0%	102.6	102.2	2.2%	0.9%	102.2

（2）总成本

项目成本主要包括计提各项政策性费用、外购燃料及动力、职工薪酬、折旧费、相关税费、财务费用。

1) 计提各项政策性费用

①国有土地收益基金

文件依据：财综[2006]68 号、川财综[2007]27 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 5%。用途：主要用于国有土地储备支出。

②农业土地开发基金

计提标准：土地出让收益的 15%。用途：补助农村饮水、沼 气、道路、环境、卫生、教育及文化等基础设施建设项目。

③征地调节基金

文件依据：财综[2005]26 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 15%。用途：专项用于解决因征地而失地无 业农民的安置补偿遗留问题。

④城镇廉租房保障基金

文件依据：川财综[2011]55 号。计提标准：不低于土地收益的 10%。用途：专项用于保障性安居工程建设。

⑤农田水利建设基金

文件依据：财综[2011]48 号、川财综[2011]44 号、川财综[2011]55 号。计提标准：土地收益的 10%。中央固定分成 20%， 省级分成 24%。用途：专项用于农田水利建设，并重点向粮食主产区倾斜。

⑥教育基金

文件依据：财综[2011]62 号、川财综[2011]55 号。计提标准：土地出让收益的 10%。用途：重点用于农村（含县镇）等学 前教育、义务教育和高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设 备购置等项目支出。具体包括前期工作费、工程施工费、设备购置费、竣工验收费、项目管理费和不可预见费等。不得用于学校人员经费、公用经费等经常性开支。在保障农村基础教育发展需要前提下，计提的教育资金仍有富余的可用于城市基础教育上述相应开支。

⑦偿债基金

文件依据：财综[2004]49 号。计提标准：土地出让收益的 10%。

⑧土地出让业务费用

计提标准：土地出让收益的 2%。

根据 2018 年 3 月财政部 住房城乡建设部联合印发的《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）及 2013 年 8 月自贡市人民政府办公室印发的《关于加快推进城市棚户区改造有关政策的通知》（自府办发〔2013〕46 号），棚户区改造安置房（含配套设施，下同）建设实行划拨方式供地，除依法支付土地补偿费和征收补偿费外，征地调节资金征收后全额安排给项目实施主体所属同级政府；除中央和省上的专项补助资金外，一是在核定的棚户区改造范围内，通过土地整理、以招拍挂方式出让的土地，其土地成交价款在扣除土地成本及“六金一费”的中省计提部分后，可安排用于棚户区改造。

根据上述文件精神，本项目仅需计提“六金一费”的中央、省政府享有的农业土地开发资金和农田水利建设资金，本项资金计提是按照土地收益计算，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》（财综〔2004〕49 号）的通知，将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15% 确定。土地征收等别为 15 等，根据文件，自贡市大安区、自贡市自流井区属于第 10 等土地，平均纯收益为 41 元/m²。自贡市贡井区、自贡市沿滩区为 12 等土地，平均收益为 30 元/m²。自贡市荣县、富顺县属于第 13 等土地，平均纯收益为 25 元/m²。

综上，归属于中央、省政府享有的农业土地开发资金和农田水利建设资金占总收入的比例较小，为谨慎起见，本项目暂按土地出让收入的 3% 计提农业土地开发资金和农田水利建设资金。

2) 外购燃料及动力费

本项目运营期预计年用电量约为 10 万 kw·h，年用天然气量约为 6×10⁴ m³，年用水量约为 2×10⁴ m³。

根据自贡市物价水平，可合理设定电费单价为 0.6 元/kw·h，水费单价为 3.5 元/m³，天然气单价为 2.2 元/m³。费用单价年增长率为 2% 计算。

则项目运营期间外购燃料及动力费共计 163.82 万元。

3) 人员工资及福利费

项目运营共需 28 名工作人员，其中，普通人员 20 名，技术人员 5 名，管理人员 5 名。

出于谨慎性，我们按较高的价格水平预估工作人员薪资发放情况。普通员工薪资为 6.00 万元/年，技术人员薪资为 7.2 万元/年，管理人员薪资为 10.00 万元/年。且员工薪资年增长率为 2%

根据实际情况，预计支出职工社保及福利费为职工薪酬的 35%。

则项目运营期间职工薪酬及福利费共计 1,754.29 万元。

案例 1 普通行政人员工资

荣县城区 行政专员/助理  2000-4000 元/月 五险一金	成都超恋通信技术有限公司 行政专员/助理 不限 不限	申请	6天前
自流井 总经理助理  3000-5000 元/月 包吃 包住	自贡市淑女印象养生美容机构  行政专员/助理 高中 1-2年	申请	6天前

案例 2 技术人员工资

自流井... 维修水电工  3500-5000 元/月 包吃 包住 年底双薪 加班补助	自贡四季盐泉健康管理有限公司  其他职位 不限 不限	申请	
大安 电工机修工钳工  5500-6500 元/月 包吃 包住 年底双薪	自贡市顺永建材有限公司 电工 不限 3-5年	申请	
汇东路 工地电工  6000-7000 元/月 包吃 包住	四川祥森劳务有限公司 电工 不限 不限	申请	

案例 3 管理人员工资

自流井... 行政经理  5000-10000 元/月 周末双休 五险一金	四川融汇项目管理集团有限公司  行政经理/主管 大专 不限	申请	
长征大道 急聘高薪行政经理  5000-8000 元/月 交通补助 饭补	四川德悦商贸有限公司  行政经理/主管 大专 3-5年	申请	

4) 相关税费

该部分主要为增值税附加税和企业所得税，其中：城市维护建设税按照增值税的 7% 计算，教育费附加按照增值税的 3% 计算、地方教育费附加按照增值税的 2% 计算，企业所得税按照利润总额的 25% 计算。

项目运营期间（仅停车场收入与商铺出租收入属于增值税征税范围，按 9% 缴纳增值税），相关税费共计支出 2,047.00 万元。

5) 固定资产折旧

本项目建成后，新增待折旧固定资产为停车与商铺。

项目新建的 6 个安置点内停车场（含车库）总投资为 3,475.36 万元。

按照项目新建商铺建筑面积占项目新建 6 个安置点建筑面积的比例分摊项目投资，建设完工后，新建商铺转入固定资产原值为 24,818.02 万元。

以上房屋建筑物使用年限为 40 年，残值率 5%，根据直线法计提可得，年折旧金额为 671.97 万元；

6) 财务费用

本项目财务费用包含两部分：

①已到位原银行存款在项目运营期所产生的利息。根据业主单位与中国农业发展银行自贡市分行签订贷款合同，已到位原银行存款按年利率 5.39% 计息。本项目截止 2019 年底，中国农业发展银行自贡市分行贷款到位资金 54,000.00 万元。在项目运营期内，分别于每年 6 月和 12 月，按照等额本金方式进行还本付息，在债券存续期内对已到位贷款资金全部偿还。则每年偿还本金 9,000.00 万元。利息随本金逐期递减，则项目运营期内产生利息共计 9,459.45 万元。

②发行政府专项债券在项目运营期所产生的利息。本次专项债券发行规模 100,000.00 万元，利息按照 4.00%/年计算。在项目运营期内，每年产生利息为 4,000.00 万元，共计产生利息 23,000.00 万元。

综上，本项目在运营期间每年产生利息支出共计 32,459.45 万元。

7) 其他费用

按照每年 100 万元标准预留出其他费用，以应对预料之外的其他支出。

综上，项目运营期间（折旧付息前）成本为 17,144.44 万元。

（二）项目现金流预测情况

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目现金流预测情况，本项目运营期累计实现营运现金净流入（还本付息前 454,332.26 万元），详见“附表 4 运营期现金流预测表”。

七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，卧龙湖片区城中村棚改项目在债券及贷款存续期，项目总收入为 471,476.70 万元，扣除项目相关成本费用后项目净收益为 454,332.26 万元，项目融资本息总额为 199,140.20 万元，项目净收益是融资本息总额的 2.28 倍。其中：专项债券覆盖倍数为 2.48 倍，银行融资覆盖倍数为 1.92 倍。

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来七年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。

当收入下降 10%时项目本息总覆盖倍数为 2.05，其中专项债券本息覆盖倍数为 2.24，银行融资本息覆盖倍数为 1.72；

当收入下降 20%时项目本息总覆盖倍数为 1.83，其中专项债券本息覆盖倍数为 1.99，银行融资本息覆盖倍数为 1.53。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险性。

附表：

预测表 1-运营期营业收入预测表（收入总表）

预测表 1-1 运营期营业收入预测表（专项债券）

预测表 1-2 运营期营业收入预测表（银行贷款）

预测表 2-项目成本测算表（成本总表）

预测表 2-1 项目成本测算表（专项债券）

预测表 2-2 项目成本测算表（银行贷款）

预测表 3-运营期收益预测表（收益总表）

预测表 3-运营期收益预测表（专项债券）

预测表 3-运营期收益预测表（银行贷款）

预测表 4-现金流预测表

预测表 5-专项债券还本付息计划表

预测表 6-银行贷款还本付息计划表

附表1

收入预测表(收入总表)

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2022年~2027年

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

金额单位：人民币万元

年度 项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1、项目总收入	71,002.89	74,752.10	78,104.57	81,033.06	84,074.79	87,234.19	476,201.60
1-1土地出让收入	63,165.89	65,692.52	68,320.22	71,053.03	73,895.15	76,850.96	418,977.78
1-2停车场收入	1,916.25	2,215.19	2,392.40	2,440.25	2,489.05	2,538.83	13,991.97
1-3商铺出租收入	5,920.76	6,844.39	7,391.95	7,539.79	7,690.58	7,844.39	43,231.86
2、增值税-销项税额	647.09	748.04	807.88	824.04	840.52	857.33	4,724.90
不含税停车场及商铺出租收入	7,189.91	8,311.54	8,976.46	9,155.99	9,339.11	9,525.90	52,498.92
不含税收入	70,355.80	74,004.06	77,296.69	80,209.03	83,234.27	86,376.86	471,476.70
收入合计	71,002.89	74,752.10	78,104.57	81,033.06	84,074.79	87,234.19	476,201.60

附表1-1

收入预测表（专项债券）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会
项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

2022年～2027年

金额单位：人民币万元

年度 项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1、项目总收入	49,702.03	52,326.47	54,673.20	56,723.15	58,852.35	61,063.93	333,341.12
1-1土地出让收入	44,216.12	45,984.77	47,824.16	49,737.12	51,726.61	53,795.67	293,284.44
1-2停车场收入	1,341.38	1,550.63	1,674.68	1,708.17	1,742.34	1,777.18	9,794.38
1-3商铺出租收入	4,144.53	4,791.08	5,174.36	5,277.85	5,383.41	5,491.07	30,262.30
2、增值税-销项税额	452.96	523.63	565.52	576.83	588.36	600.13	3,307.43
不含税停车场及商铺出租收入	5,032.94	5,818.08	6,283.52	6,409.20	6,537.38	6,668.13	36,749.25
不含税收入	49,249.06	51,802.84	54,107.68	56,146.32	58,263.99	60,463.80	330,033.69
收入合计	49,702.03	52,326.47	54,673.20	56,723.15	58,852.35	61,063.93	333,341.12

附表1-2

收入预测表（银行贷款）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2022年～2027年

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

金额单位：人民币万元

年度 项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1、项目总收入	21,300.87	22,425.63	23,431.37	24,309.92	25,222.44	26,170.26	142,860.48
1-1土地出让收入	18,949.77	19,707.76	20,496.07	21,315.91	22,168.55	23,055.29	125,693.33
1-2停车场收入	574.88	664.56	717.72	732.07	746.72	761.65	4,197.59
1-3商铺出租收入	1,776.23	2,053.32	2,217.58	2,261.94	2,307.17	2,353.32	12,969.56
2、增值税-销项税额	194.13	224.41	242.36	247.21	252.16	257.20	1,417.47
不含税停车场及商铺出租收入	2,156.97	2,493.46	2,692.94	2,746.80	2,801.73	2,857.77	15,749.68
不含税收入	21,106.74	22,201.22	23,189.01	24,062.71	24,970.28	25,913.06	141,443.01
收入合计	21,300.87	22,425.63	23,431.37	24,309.92	25,222.44	26,170.26	142,860.48

附表2

成本费用预测表（成本总表）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2022年~2027年

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
项目							
1、经营成本	763.80	827.96	867.27	882.44	897.90	913.68	5,153.05
1.1外购燃料及动力费	26.20	26.72	27.12	27.52	27.92	28.34	163.82
1.1.1电费	6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62	37.85
1.1.2水费	7.00	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	42.70
1.1.3天然气	13.20	13.46	13.73	14.01	14.29	14.57	83.27
1.2工资及福利费	278.10	283.66	289.34	295.12	301.02	307.04	1,754.29
1.2.1工资	206.00	210.12	214.32	218.61	222.98	227.44	1,299.47
1.2.2社保及福利费	72.10	73.54	75.01	76.51	78.04	79.60	454.82
1.3其他费用	100.00	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00	610.00
1.4经营成本中的进项税额	359.50	415.58	448.82	457.80	466.96	476.29	2,624.95
不含增值税进项税额的经营成本小计	404.30	412.39	418.45	424.64	430.95	437.38	2,528.10
2、折旧费	671.97	671.97	671.97	671.97	671.97	671.97	4,031.81
3、相关税费	235.88	312.63	357.81	368.87	380.16	391.66	2,047.00
3.1企业所得税	201.37	272.73	314.72	324.92	335.33	345.94	1,795.01
3.2税金及附加	34.51	39.90	43.09	43.95	44.83	45.72	251.99
3.2.1城市建设维护费	20.13	23.27	25.13	25.64	26.15	26.67	147.00
3.2.2教育费附加	8.63	9.97	10.77	10.99	11.21	11.43	63.00
3.2.3地方教育费附加	5.75	6.65	7.18	7.32	7.47	7.62	42.00
4、政府专项债券财务费用	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00	23,000.00
5、银行贷款财务费用	2,789.33	2,304.23	1,819.13	1,334.03	848.93	363.83	9,459.45
6、计提各项政策性费用	1,894.98	1,970.78	2,049.61	2,131.59	2,216.85	2,305.53	12,569.33
不含折旧摊销利息的成本费用小计	2,535.16	2,695.79	2,825.86	2,925.10	3,027.96	3,134.58	17,144.44

附表2-1

成本费用预测表（专项债券）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2022年~2027年

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
项目							
1、经营成本	534.66	579.57	607.09	617.71	628.53	639.57	3,607.14
1.1外购燃料及动力费	18.34	18.71	18.98	19.26	19.55	19.84	114.67
1.2工资及福利费	194.67	198.56	202.53	206.59	210.72	214.93	1,228.00
1.3其他费用	70.00	71.40	71.40	71.40	71.40	71.40	427.00
1.4经营成本中的进项税额	251.65	290.90	314.18	320.46	326.87	333.41	1,837.46
不含增值税进项税额的经营成本小计	283.01	288.67	292.92	297.25	301.66	306.17	1,769.67
2、折旧费	470.38	470.38	470.38	470.38	470.38	470.38	2,822.26
3、相关税费	165.12	218.84	250.46	258.21	266.11	274.17	1,432.90
4、政府专项债券财务费用	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00	23,000.00
5、计提各项政策性费用	1,326.48	1,379.54	1,434.72	1,492.11	1,551.80	1,613.87	8,798.53
不含折旧摊销利息的成本费用小计	1,774.61	1,887.05	1,978.11	2,047.57	2,119.57	2,194.20	12,001.11

附表2-2

成本费用预测表（银行贷款）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2022年~2027年

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
项目							
1、经营成本	229.14	248.39	260.18	264.73	269.37	274.10	1,545.92
1.1外购燃料及动力费	7.86	8.02	8.13	8.25	8.38	8.50	49.14
1.2工资及福利费	83.43	85.10	86.80	88.54	90.31	92.11	526.29
1.3其他费用	30.00	30.60	30.60	30.60	30.60	30.60	183.00
1.4经营成本中的进项税额	107.85	124.67	134.65	137.34	140.09	142.89	787.48
不含增值税进项税额的经营成本小计	121.29	123.72	125.54	127.39	129.28	131.21	758.43
2、折旧费	201.59	201.59	201.59	201.59	201.59	201.59	1,209.54
3、相关税费	70.76	93.79	107.34	110.66	114.05	117.50	614.10
4、银行贷款财务费用	2,789.33	2,304.23	1,819.13	1,334.03	848.93	363.83	9,459.45
5、计提各项政策性费用	568.49	591.23	614.88	639.48	665.06	691.66	3,770.80
不含折旧摊销利息的成本费用小计	760.55	808.74	847.76	877.53	908.39	940.37	5,143.33

附表3

收益预测表（收益总表）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2020年～2027年

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

年度 项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1、总收入			70,355.80	74,004.06	77,296.69	80,209.03	83,234.27	86,376.86	471,476.70
2、不含折旧摊销利息的成本	-	-	2,535.16	2,695.79	2,825.86	2,925.10	3,027.96	3,134.58	17,144.44
3、未扣除折旧摊销利息的项目收	-	-	67,820.64	71,308.28	74,470.82	77,283.93	80,206.31	83,242.28	454,332.26

附表3-1

收益预测表（专项债券）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2020年～2027年

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

年度 项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1、总收入			49,249.06	51,802.84	54,107.68	56,146.32	58,263.99	60,463.80	330,033.69
2、不含折旧摊销利息的成本	-	-	1,774.61	1,887.05	1,978.11	2,047.57	2,119.57	2,194.20	12,001.11
3、未扣除折旧摊销利息的项目收	-	-	47,474.45	49,915.79	52,129.58	54,098.75	56,144.42	58,269.60	318,032.58

附表3-2

收益预测表（银行贷款）

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

2020年～2027年

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

年度 项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1、总收入			21,106.74	22,201.22	23,189.01	24,062.71	24,970.28	25,913.06	141,443.01
2、不含折旧摊销利息的成本	-	-	760.55	808.74	847.76	877.53	908.39	940.37	5,143.33
3、未扣除折旧摊销利息的项目收	-	-	20,346.19	21,392.48	22,341.25	23,185.18	24,061.89	24,972.68	136,299.68

附表4

现金流预测表

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会

项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

金额单位：人民币万元

年度 项目	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1、资金流入	8,893.00	24,644.72	48,395.00	168,840.37	129,226.91	71,002.89	74,752.10	78,104.57	81,033.06	84,074.79	87,234.19	856,201.60
1.1、资本金流入	8,893.00	13,644.72	5,395.00	118,840.37	79,226.91	-	-					226,000.00
1.2、原银行贷款流入		11,000.00	43,000.00									54,000.00
1.3、债券资金流入				50,000.00	50,000.00			-		-	-	100,000.00
1.4、运营现金流入						71,002.89	74,752.10	78,104.57	81,033.06	84,074.79	87,234.19	476,201.60
1.4.1、债券运营现金流入						49,702.03	52,326.47	54,673.20	56,723.15	58,852.35	61,063.93	333,341.12
1.4.2、原银行贷款运营现金流入						21,300.87	22,425.63	23,431.37	24,309.92	25,222.44	26,170.26	142,860.48
2、资金流出	8,893.00	24,644.72	48,395.00	168,840.37	129,226.91	18,971.58	18,748.05	18,452.87	18,083.16	17,717.40	116,355.73	588,328.80
2.1、建设投资资金流出	8,893.00	24,644.72	48,395.00	168,840.37	129,226.91	-	-					380,000.00
2.2、运营现金流出			-	-	-	3,182.25	3,443.83	3,633.75	3,749.14	3,868.48	3,991.91	21,869.35
2.2.1、债券运营现金流出						2,227.58	2,410.68	2,543.62	2,624.40	2,707.94	2,794.33	15,308.54
2.2.1、原银行贷款运营现金流出						954.68	1,033.15	1,090.12	1,124.74	1,160.54	1,197.57	6,560.80
2.3、发债利息支出						4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00	23,000.00
2.4、原银行贷款利息支出						2,789.33	2,304.23	1,819.13	1,334.03	848.93	363.83	9,459.45
2.5、归还债券本金			-	-	-	-				-	100,000.00	100,000.00
2.5、归还原银行贷款本金						9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	54,000.00
3、现金净流入	-	-	-	-	-	52,031.32	56,004.05	59,651.70	62,949.90	66,357.38	-29,121.55	267,872.81
3.1、还本付息前运营现金净流入	-	-	-	-	-	67,820.64	71,308.28	74,470.82	77,283.93	80,206.31	83,242.28	454,332.26
4、期末累计现金结存	-	-	-	-	-	52,031.32	108,035.37	167,687.07	230,636.97	296,994.35	267,872.81	

附表5

专项债券还本付息计划表

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会
项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

单位：万元

序号	项目	计算期/年								
1	年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
2	年初债券本金累计	-	50,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	-
3	本年新增债券	50,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-	-	100,000.00
4	本年应付利息	1,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	3,000.00	28,000.00
5	本年还本	-	-	-	-	-	-	-	100,000.00	100,000.00
6	本年应支付本息金额	1,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	103,000.00	128,000.00

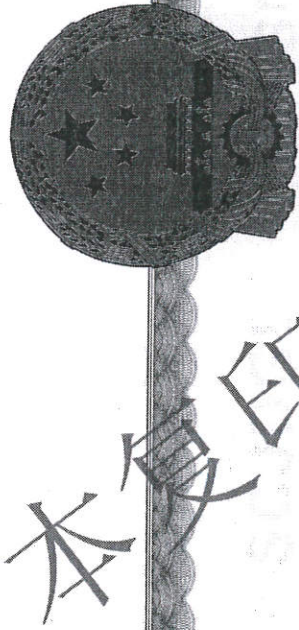
附表6

银行贷款还本付息计划表

编制单位：自贡高新技术产业开发区管理委员会
项目名称：卧龙湖片区城中村棚改项目专项债券

单位：人民币万元

序号	项目									计算期/年		
1	年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
2	年初贷款本金累计		11,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00	45,000.00	36,000.00	27,000.00	18,000.00	9,000.00	
3	本年新增贷款	11,000.00	43,000.00									54,000.00
4	本年应付利息	368.32	1,491.23	2,910.60	2,910.60	2,789.33	2,304.23	1,819.13	1,334.03	848.93	363.83	17,140.20
5	本年还本					9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	54,000.00
6	本年应支付本息金额	368.32	1,491.23	2,910.60	2,910.60	11,789.33	11,304.23	10,819.13	10,334.03	9,848.93	9,363.83	71,140.20



营业执照

统一社会信用代码
91510100MA69QK3J7A

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。



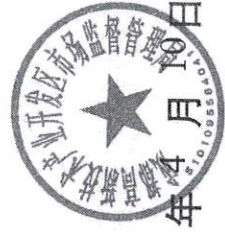
名称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所 成立日期 2019年11月01日

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 汤春雷

经营范围 会计师事务所服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；在公司经营范围开展其他业务（不含许可经营和生产加工性项目、投资理财金融类项目）。（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）

经营场所 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号



登记机关

2020

证书序号: 5004013

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 四川省财政厅

二〇二〇年 四月 二十日

中华人民共和国财政部制

本复会计师事务所分所
执业证书

复印件与原件一致
再次复印无效

名称: 永拓会计师事务所 (特殊普通合伙) 四川分所

负责人: 汤春雷

经营场所: 中国 (四川) 自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号

分所执业证书编号: 110001025101

批准执业文号: 川财审批 (2020) 1号

批准执业日期: 2020年01月06日



姓名 汤春富
性别 男
出生日期 1993-02-06
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
身份证号码 510124199302065735
Identity card No.



复印件与原件
再次复印无效

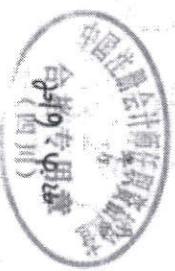


年度检验合格
Annual Renewal Inspection Passed
2016年3月6日
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，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
同意调入
Agree the holder to be transferred from

瑞华四川

事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年11月8日

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
同意调入
Agree the holder to be transferred from



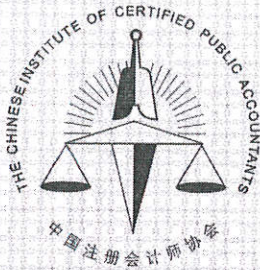
同意调入
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

复印件与原件
再次复印无效



本复印件仅供出具报告使用



姓名 姬鸿
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990-08-08
Date of birth
工作单位 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所
Working unit
身份证号码 620522199008082314
Identity card No.

证书编号: 110001020060
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CP 四川省注册会计师协会
发证日期: 2020 年 04 月 27 日
Date of issuance

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.