

大英县城东片区棚户区改造（城中村）项目
收益与融资自求平衡专项债券专项财务
评价报告

川博锐咨询字（2018）第 065 号

编制单位：四川博锐会计师事务所有限责任公司

编制时间：二〇一八年十二月



大英县城东片区棚户区改造（城中村）项目 收益与融资自求平衡专项债券专项财务评价报告

川博锐咨询字（2018）第 065 号

我们接受大英县住房和城乡建设局委托，对大英县城东片区棚户区改造（城中村）项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况编制财务评价报告。

在编制财务评价报告时我们参照《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》的有关规定。相关单位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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

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性财务信息存在差异。

本期债券项目建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，根据评价报告中的评价结果显示本次评价的大英县城东片区棚户区改造（城中村）项目（以下简称“本期债券对应项目”），预期土地出让收

入对应的政府性基金收入及项目专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本期债券对应项目计划总融资金额 7.8 亿元，假设融资利率 4%，债券发债期限 7 年，按年支付利息，债券发行期最后一年偿还本金，应还本付息情况如下：

还本付息表

金额单位：人民币万元

债券发行期	年初余额	本期发行债券	本期末偿还本金	期末本金余额	利率	本期末支付利息
第 1 年		40,000.00		40,000.00	4%	1,600.00
第 2 年	40,000.00	30,000.00		70,000.00	4%	2,800.00
第 3 年	70,000.00	8,000.00		78,000.00	4%	3,120.00
第 4 年	78,000.00			78,000.00	4%	3,120.00
第 5 年	78,000.00			78,000.00	4%	3,120.00
第 6 年	78,000.00			78,000.00	4%	3,120.00
第 7 年	78,000.00		40,000.00	38,000.00	4%	3,120.00
第 8 年	38,000.00		30,000.00	8,000.00	4%	1,520.00
第 9 年	8,000.00		8,000.00		4%	320.00
合计		78,000.00	78,000.00			21,840.00

二、专项收入产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券对应项目拆旧地块占地面积 648.37 亩，拆迁安置共 2103 户（新建安置 1,748 户，货币化安置 355 户），将拆除旧房面积约 216,125 m²，其中：住宅面积 195,189 m²，非住宅面积 20,936 m²，非住宅面积

占总拆迁面积的 9.69%。

项目新建安置房规划总建筑面积 247,000 m²,其中地上建筑 209,041 m², 包括住宅、商业、配套用房等; 地下建筑面积 37,959 m² (地下机动车位 1,250 个)。

项目拟自融资开始日起第 4 年开始经营, 结合项目拟申请发行债券融资计划, 设定本期债券对应项目经营期为 6 年。

本项目收入反映为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入及棚户区改造新建安置房的住宅、停车场出售产生的专项收入。

(2) 项目运营期产生的净现金流入

假设本期债券对应项目自融资开始日起第 4 年开始正式运营, 运营期为 6 年, 债券存续期内项目可实现总收入 135,304.63 万元, 可实现累计息税折旧摊销前利润 134,107.18 万元, 项目经营活动现金流具体情况见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

三、预期专项收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目运营期产生的现金流入, 本期债券对应项目预期专项收入偿还融资本金和利息情况为: 债券存续期内, 本期债券对应项目可实现累计息税折旧摊销前利润 134,107.18 万元, 能够完全覆盖债券本息 99,840.00 万元 (包括已计入建设期利息部分)。项目总收入对融资成本覆盖倍数为 1.36, 累计息税折旧摊销前利润对融资成本覆盖倍数 1.34。

附件：项目收益及现金流入评价说明

四川博锐会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一八年十二月十四日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目预期专项收入为基础，结合项目的建设期、当地社会经济发展状况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券对应项目专项收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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等无重大变化；

3.相关法律法规无重大变化；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）参与主体基本情况

实施机构：大英县住房和城乡建设局(统一社会信用代码：115108230084922063)，负责项目准备、方案编制和项目实施工作。

（二）项目概况

1.项目位置

本期债券对应项目位于遂宁市大英县城东片区。

2.项目内容与规模

本期债券对应项目拆旧地块占地面积 648.37 亩，拆迁安置共 2,103 户（新建安置 1,748 户，货币化安置 355 户），将拆除旧房面积约 216,125 m²，其中：住宅面积 195,189 m²，非住宅面积 20,936 m²，非住宅面积占总拆迁面积的 9.69%。

项目新建安置房规划总建筑面积 247,000 m²，其中地上建筑 209,041 m²，包括住宅、商业、配套用房等；地下建筑面积 37,959 m²（地下机动车位 1,250 个）。

3.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本期债券对应项目总投资 100,316.56 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政预算投资和发行专项债券。

4.资金平衡

本期债券对应项目形成的专项收入按照《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）等文件要求，用于偿还本期债券对应项目债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

本期债券对应项目收入来源包括项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入及棚户区改造新建安置房的住宅、停车场出售产生的专项收入。

1. 收入预测

本项目总收入共计 135,304.63 万元，其中专项收入 23,872.39 万元、土地出让收益 111,432.24 万元。

1) 专项收入

本项目专项收入包括棚户区改造新建安置房的剩余住宅以及停车位出售产生的收入，详见下表：

专项收入预测表

单位：万元

序号	项目	计算期			合计
		4	5	6	
1	住宅销售收入	13,872.39			13,872.39
1.1	销售面积 (m ²)	23,120.65	-	-	23,120.65
1.2	销售单价 (元/m ²)	6,000.00	6,000.00	-	
2	停车位销售收入	6,000.00	3,000.00	1,000.00	10,000.00
2.1	车位个数 (个)	750.00	375.00	125.00	1,250.00
2.2	单位销售价格 (元/个)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	
合计		19,872.39	3,000.00	1,000.00	23,872.39

◆住宅销售收入

本项目新建地上住宅建筑面积 209,041 m²，可出售住宅面积共 23,120.65 m²。住宅售价通过市场比较法预估。通过市场调查分析，目前大英县可参考住宅出售均价约 6,800 元/m²，详见如下：

楼盘	位置	均价 (元)
城市春天	大英县同心路 188 号	6,600
开元新城	大英县开元路	6,600
大英印象	大英县中海大道 0 号	7,100

本项目住宅拟从融资日起第 4 年开始出售，第 4 年售价按大英县住宅出售均价，考虑本项目实际情况，按 6,000 元/m²估算。

◆ 停车位销售收入

本项目配建地下停车位共计 1,250 个，拟从融资日起第 4 年开始出售，售价按 8 万元/个估算。

2) 土地出让收入

根据社会发展、城市规划和供地计划，棚改腾空土地共计 524.90 亩，规划用途为商住用地。

腾空地块土地出让单价根据大英县近三年类似性质地块历史成交记录，参考周边相同性质地块成交价格，根据本宗地的区位、建筑密度、规划用途等因素综合考虑，保守估计该区域地块出让单价为 300 万元/亩。近三年类似性质地块的历史成交记录如下：

近三年类似性质地块的历史成交记录

年度	位置	土地性质	出让方式	面积(亩)	出让金(万元)	单价(万元/亩)
2015 年	蓬莱镇水井村	商住用地	拍卖	41.04	13,132.832	320.00
2015 年	蓬莱镇火井村	商住用地	拍卖	72.678	21,076.533	290.00
2015 年	蓬莱镇火井村	商住用地	拍卖	78.297	22,705.956	290.00
2017 年	文旅产业园采合大道	商住用地	拍卖	60.5025	15,730.702	260.00

◆ 土地出让收入预测

本项目土地出让收入预测结果如下：

土地出让收入预测表

项目	计算期						合计
	4	5	6	7	8	9	
土地出让收入(万元)	39,369.00	39,369.00	39,369.00	39,363.81	-	-	157,470.81
出让面积(亩)	131.23	131.23	131.23	131.21	-	-	524.90
出让价格(万元/亩)	300.00	300.00	300.00	300.00	-	-	1,200.00

◆ 土地出让收益预测

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、征地调节资金等。

本项目棚改腾空地块出让收入 157,470.81 万元，按政策要求计提各项资金后，可用于资金平衡土地相关收益为 111,432.24 万元，预测结果如下：

土地出让收益估算表

单位: 万元

序号	项目	计算期				合计
		4	5	6	7	
1	a. 土地出让收入	39,369.00	39,369.00	39,369.00	39,363.81	157,470.81
1.1	出让面积（亩）	131.23	131.23	131.23	131.21	524.90
1.2	出让价格（万元/亩）	300.00	300.00	300.00	300.00	1,200.00
2	b. 土地储备成本支出	15,553.91	15,553.91	15,553.91	15,553.91	62,215.64
3	c. 农业土地开发资金 （出让面积*平均纯收益*15%）	26.25	26.25	26.25	26.24	104.99
4	d. 国有土地收益基金（a*5%）	1,968.45	1,968.45	1,968.45	1,968.19	7,873.54
5	e. 保障性安居工程资金[（a-b-c）*10%]	2,378.88	2,378.88	2,378.88	2,378.37	9,515.01
6	f. 农田水利建设资金[（a-b-c）*10%]	2,378.88	2,378.88	2,378.88	2,378.37	9,515.01
7	g. 教育资金[（a-b-c）*10%]	2,378.88	2,378.88	2,378.88	2,378.37	9,515.01
8	h. 征地调节资金[（a-b-c）*10%]	2,378.88	2,378.88	2,378.88	2,378.37	9,515.01
9	i. 用于资金平衡土地相关收益 （a-c-d-e-f-g-h）	27,858.78	27,858.78	27,858.78	27,855.90	111,432.24

3) 项目总收入

本项目总收入共计 135,304.63 万元，其中专项收入 23,872.39 万元、土地出让收入 111,432.24 万元。具体详见下表：

收入估算表

单位：万元

序号	项目	计算期						合计
		4	5	6	7	8	9	
一	总收入	47,731.17	30,858.78	28,858.78	27,855.90	-	-	135,304.63
(一)	专项收入	19,872.39	3,000.00	1,000.00	-	-	-	23,872.39
1	住宅销售收入	13,872.39	-	-	-	-	-	13,872.39
1.1	销售面积 (m²)	23,120.65	-	-	-	-	-	23,120.65
1.2	销售单价 (元/m²)	6,000.00	6,000.00	-	-	-	-	
2	停车位销售收入	6,000.00	3,000.00	1,000.00	-	-	-	10,000.00
2.1	车位个数 (个)	750.00	375.00	125.00	-	-	-	1,250.00
2.2	单位销售价格 (元/个)	80,000.00	80,000.00	80,000.00	-	-	-	
(二)	土地出让收益	27,858.78	27,858.78	27,858.78	27,855.90	-	-	111,432.24

2. 项目成本

本项目运营期成本费用主要为开发整理成本摊销、销售费用、管理费用及财务费用等，项目经营期 6 年总成本费用为 115,834.01 万元。本项目总成本费用估算详见下表：

总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	计算期						合计
		4	5	6	7	8	9	
1	开发成本摊销费用	62,196.27	18,056.98	12,037.99	8,025.32	-	-	100,316.56
2	财务费用	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	1,520.00	320.00	14,320.00
3	管理费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	720.00

4	销售费用	397.45	60.00	20.00	-		-	477.45
5	总成本费用	65,833.72	21,356.98	15,297.99	11,265.32	1,640.00	440.00	115,834.01
6	经营成本 (=3+4)	517.45	180.00	140.00	120.00	120.00	120.00	1,197.45

◆开发整理成本摊销

本项目开发整理成本摊销为 100,316.56 万元。

◆财务费用

本项目发债利率按 4%估算，经营期 6 年财务费用共计 14,320 万元。

◆管理费用

本项目管理费用主要为人员工资，按 20 人，年工资 6 万元/人估算，债券存续期内管理费用共计 720.00 万元。

◆销售费用

本项目销售费用按专项收入的 2%估算，债券存续期内销售费用共计 477.45 万元。

3. 项目税费

根据《财政部 2019 年政府收支分类科目》、《政府非税收入管理办法》（财税〔2016〕33 号）、《四川省非税收入管理实施办法》，本项目专项收入属于政府国有资本经营收入，为政府非税收入的一部分，不需缴纳任何税费。

4. 项目损益

项目年损益情况根据项目专项收入取得情况、土地出让计划、还本付息计划预测。根据初步测算，本项目可获得可观的项目结余。项目结余情况如下表：

损益表

单位：万元

序号	项目	计算期						合计
		4	5	6	7	8	9	
1	总收入	47,731.17	30,858.78	28,858.78	27,855.90	0.00	0.00	135,304.63
2	开发整理成本摊销	62,196.27	18,056.98	12,037.99	8,025.32	0.00	0.00	100,316.56
3	财务费用	3,120.00	3,120.00	3,120.00	3,120.00	1,520.00	320.00	14,320.00
4	管理费用	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	720.00
5	销售费用	397.45	60.00	20.00	0.00	0.00	0.00	477.45
6	利润总额	-18,102.55	9,501.80	13,560.79	16,590.58	-1,640.00	-440.00	19,470.62
7	净利润	-18,102.55	9,501.80	13,560.79	16,590.58	-1,640.00	-440.00	19,470.62
8	可供分配利润	-18,102.55	9,501.80	13,560.79	16,590.58	-1,640.00	-440.00	19,470.62
9	未分配利润	-18,102.55	9,501.80	13,560.79	16,590.58	-1,640.00	-440.00	19,470.62
10	息税前利润	-14,982.55	12,621.80	16,680.79	19,710.58	-120.00	-120.00	33,790.62
11	息税折旧摊销前利润	47,213.72	30,678.78	28,718.78	27,735.90	-120.00	-120.00	134,107.18

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的债券项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

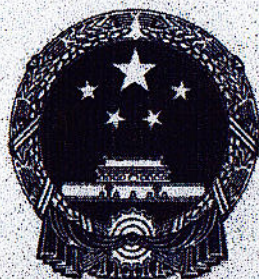
附表



项目分年度融资平衡表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	计算期								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	经营活动净现金流量	134,107.18	-	-	-	47,213.72	30,678.78	28,718.78	27,735.90	-120.00	-120.00
1.1	现金流入	135,304.63	-	-	-	47,731.17	30,858.78	28,858.78	27,855.90	-	-
1.1.1	土地出让收入	111,432.24	-	-	-	27,858.78	27,858.78	27,858.78	27,855.90	-	-
1.1.2	补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.3	增值税销项税额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1.4	专项收入	23,872.39	-	-	-	19,872.39	3,000.00	1,000.00	-	-	-
1.2	现金流出	1,197.45	-	-	-	517.45	180.00	140.00	120.00	120.00	120.00
1.2.1	经营成本	1,197.45	-	-	-	517.45	180.00	140.00	120.00	120.00	120.00
1.2.2	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.3	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.4	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.5	其他流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动净现金流量	-92,718.56	-50,486.61	-35,320.29	-6,911.66	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	92,718.56	50,486.61	35,320.29	6,911.66	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	92,718.56	50,486.61	35,320.29	6,911.66	-	-	-	-	-	-

[illegible]



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000694829605F

名称 四川博锐会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市金牛区二环路西三段119号3楼29号

法定代表人 任泽卫

注册资本 (人民币)壹佰万元

成立日期 2009年9月30日

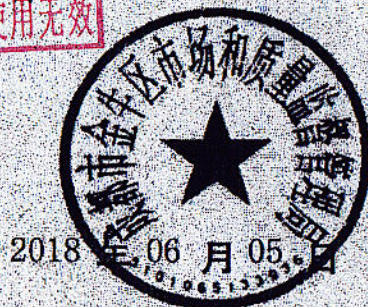
营业期限 2009年9月30日至永久

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;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)。



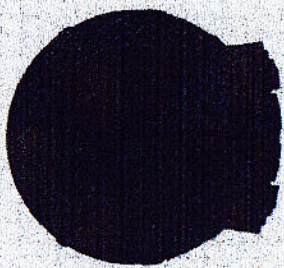
此件仅供博锐会计师事务所(2018)第1号档案
使用,复印及其它目的使用无效

登记机关



企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.scaic.gov.cn> <http://gsxt.ccdcredit.gov.cn> 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

提示: 请于每年1月1日至6月30日年报, 企业出资情况、股权变更情况, 知识产权出展登记、行政许可、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在信息产生后20个工作日内公示



会计师事务所

执业证书

名称：四川博锐会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：任泽卫

经营场所：成都市金牛区二环路西三段119号3楼29号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010221

批准执业文号：川财审批(2009)70号

批准执业日期：2009年09月07日

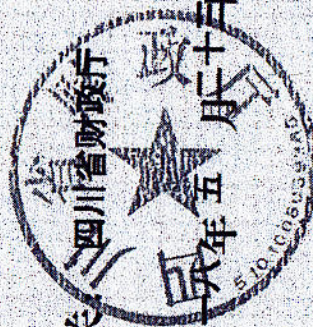


说明

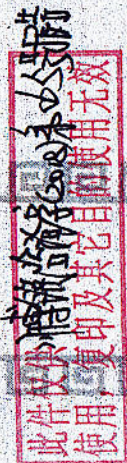
证书序号：0003178

- 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



中华人民共和国财政部制



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.



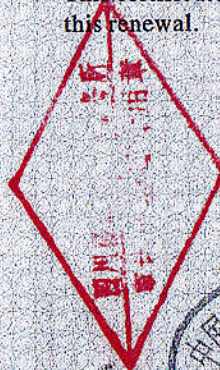
2016年12月31日

6

年度检验登记

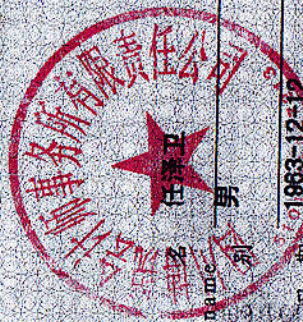
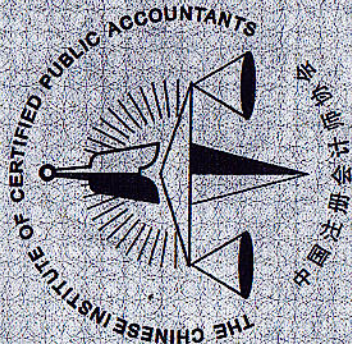
Annual Renewal Registration

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



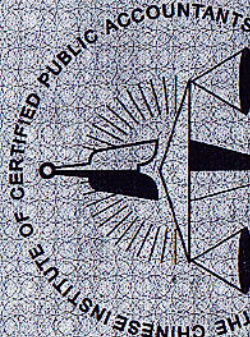
2016年12月31日

7



姓名: 任泽平
Sex: 男
出生日期: 1983-12-12
Date of birth: 1983-12-12
工作单位: 四川博锐硕会计师事务所有限责任公司
Working unit: 四川博锐硕会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 510824631212839
Identity card No: 510824631212839





中国注册会计师协会



姓名 梁军

性别 男

出生日期 1969-06-05

工作单位 四川德兴会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 510111690605083

Identity card No.



证书编号
No. of Certificate

510100260480

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

四川省

发证日期
Date of Issuance

1006

年 月 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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

名称变更为

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2007年12月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

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.



2007年12月13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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

名称变更为

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2007年12月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日