

防伪编号: 0282020030004756743  
报告文号: 川鑫咨询【2020】27号  
委托单位: 德阳市天府旌城管理委员会  
被审单位名称: 德阳市天府旌城管理委员会  
营业执照号码: 000  
事务所名称: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司  
报告日期: 2020-03-03  
报备时间: 2020-03-03 13:39  
被审单位所在地: 德阳  
签名注册会计师: 郭熨  
唐学兵



防伪二维码

## 德阳市天府旌城管理委员会 白鹤花园棚户区改造项目（含配套设施）一期专项评价报告

事务所名称: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司  
事务所电话: 028-87605668  
传 真: 028-87605668  
通 讯 地 址: 成都市金牛区蜀西路9号丰德羊西中心1510室  
电 子 邮 件: scxxkj@163.com  
事务所网址:

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>

# 白鹤花园棚户区改造项目

(含配套设施) 一期

专项评价报告

川鑫咨询〔2020〕027号



白鹤花园棚户区改造项目  
(含配套设施) 一期  
专项评价报告

川鑫咨询(2020) 027 号

德阳市天府旌城管理委员会:

我们接受德阳市天府旌城管理委员会委托,对白鹤花园棚户区改造项目(含配套设施)一期项目专项债券—2020 年四川省政府专项债(以下简称“本期债券”)相关棚改项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。发行人对该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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

白鹤花园棚户区改造项目(含配套设施)一期项目计划总投资额 41,857.65 万元,其中政府资本金 11,057.65 万元,剩余 30,800.00 万元以棚改项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额 30,800.00 万元,假设债券票面利率 4.0%,分三期发行,2020 年发行 10,800.00 万元,2021 年发行 10,000.00 万元,2022 年发行 10,000.00 万元,每期期限 15 年;项目建设期 3 年。每年付息,到期一次性还

本，自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

备注：数据来源德阳市天府旌城管理委员会（以下简称“旌城管委会”），

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	10,800.00		10,800.00	4.00%	432.00
第二年	20,800.00		20,800.00	4.00%	832.00
第三年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第四年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第五年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第六年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第七年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第八年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第九年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第十年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第十一年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第十二年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第十三年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第十四年	30,800.00		30,800.00	4.00%	1,232.00
第十五年	30,800.00	10,800.00	20,000.00	4.00%	1,232.00
第十六年	20,000.00	10,000.00	10,000.00	4.00%	800.00
第十七年	10,000.00	10,000.00	0.00	4.00%	400.00
合计		30,800.00			18,480.00

本期债券还本付息总额为 49,280.00 万元。

## 二、出让产生的净现金流入

### 1. 基本假设条件及依据

(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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

本项目地块位于天府旌城区域。经查询该区域出让信息，近几年与该项目地块临近、情况相近的住宅用地 3 宗。



基于合理性原则，土地出让价格均参考近期土地出让价格估算参考。

备注：土地出让数据来源国土局。

## 2. 出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目收储土地，自债券存续期开始陆续开始土地挂牌交易。基于谨慎性原则，以近几年土地出让价格预测土地挂牌交易收入，以相同区域商业房产、车位出售价格预测出售交易收入，以相同区域近期商业房产、车位出租价格预测出租收入等，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中出让收益预测数据计算，考虑土地出让收入扣除 35%基金收入提留后，用于平衡相关收益为 60,289.88 万元。

## 三、预期收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本期债券融资项目收益为土地挂牌交易、出租出售附属房产、出租出售车位产生的现金净流入，土地、附属房产、车位未交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

通过对近几年项目周边地块成交情况、附属房产出租出售情况、车位出租出售情况的查询，预期项目收入对应的政府性基金收入偿还本金和利息情况为：基于谨慎性原则，考虑土地出让收入扣除 35%基金收入提留后，对债券本息的覆盖率为 1.22 倍。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年 2 月 22 日

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以项目地块预期土地出让收入，附属商业房产出租、出售收入，车位出租出售收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近期项目周边地块成交情况、土地出让收入运用分配机制等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）收益相关价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）实施机构

单位名称：德阳市天府旌城管理委员会

#### （二）项目业主单位

名称：德阳天府旌城投资发展集团有限公司

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：四川省德阳市旌阳区天元镇九龙江路 66 号

法定代表人：王宗斌

注册资本：200000.00 万人民币

成立日期：2019 年 11 月 07 日

经营范围：对交通运输、市政、水利、环境等城乡基础设施及房屋建筑、信息技术服务业和科、教、文、卫等行业进行投资、建设和管理；市政设施管理服务；土地整理；园林绿化；房地产开发销售；批发和零售业（不含前置许可项目，涉及许可项目的凭有效许可许可证开展经营活动）；普通货物运输（凭有效许可

证开展经营活动)；仓储服务(不含化学危险品)；房屋租赁；广告业(不含气球广告)；企业管理咨询服务。(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)

### (三) 项目概况

#### 1. 项目位置

本项目位于德阳市旌阳区青海路。

本项目拆迁范围为渤海路以南、一环路以西、东海路以北、天鹤路以东。该区域内共拆迁 828 户。

#### 2. 项目内容与规模

本项目共改造棚户区 828 户，改造土地面积约 321.5 亩，拆迁面积 92347 平方米，原地新建安置小区 830 套对拆迁居民进行安置。新建安置小区建设用地用地面积约 58.73 亩，总建筑面积为 88759.70 平方米，其中地上建筑面积为 70783.20 平方米，地下建筑面积为 17566.5 平方米，架空层面积为 410.00 平方米。建设内容：新建安置小区及小区配套设施和安置小区外部连接道路及道路配套设施等。其中安置小区外部连接道路共四条，四条道路全长 1460 米，宽度 14-21 米。

项目技术指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	规划用地面积(一期)	m <sup>2</sup>	39155.90	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	88759.70	
2.1	其中	地上建筑面积	70783.20	
2.2		地下建筑面积	17566.5	不计入容积率
3	住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	67470.00	
4	架空层活动场地	m <sup>2</sup>	410.00	不计入容积率
5	总容积率	-	1.8	
6	建筑基底面积	m <sup>2</sup>	11815.05	
7	建筑密度	%	14.43	
8	绿化率	%	45.6	
9	总户数	套	830	
10	地下停车位	个	358	

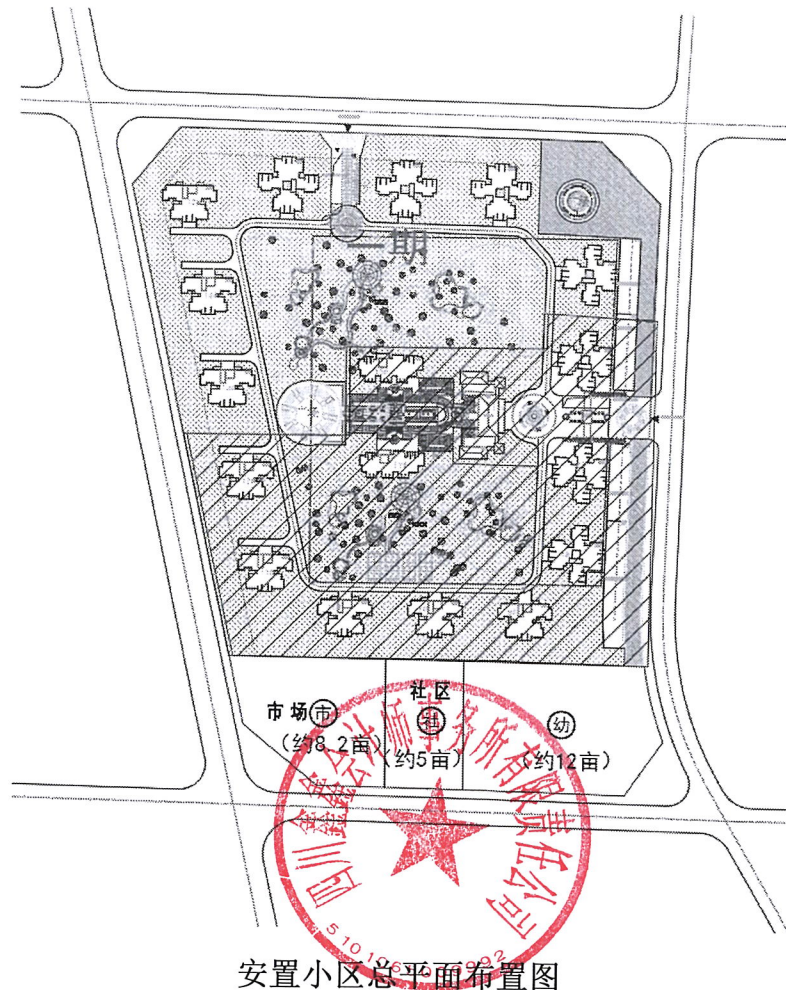


配套建筑指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	总建筑面积	m <sup>2</sup>	21289.70	配套基础设施
2	地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	3313.20	计入容积率
2.1	配套建筑面积	m <sup>2</sup>	2110.90	养老、妇幼、残疾人通道等
2.2	其中 机房层建筑面积	m <sup>2</sup>	407.30	
2.3	物管建筑面积	m <sup>2</sup>	765.00	
2.4	门卫建筑面积	m <sup>2</sup>	30.00	
3	架空层活动场地	m <sup>2</sup>	410.00	不计入容积率
4	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	17566.50	
4.1	地下机动车库建筑面积	m <sup>2</sup>	15848.00	
4.2	其中 地下非机动车库建筑面积	m <sup>2</sup>	1260.00	
4.3	设备用房建筑面积	m <sup>2</sup>	458.50	

本工程为一共 7 栋上部建筑（1#、2#、3#、4#、13#、14#、15#），其中 3# 楼、4#楼为 20 层剪力墙住宅；1#、2#、13#、14#、15#楼均为 26 层剪力墙住宅；4#楼前面为 2 层框架商业，1#、2#、3#、4#、13#、14#、15#楼下部带一层地下车库，高层住宅楼层高均为 3.0m，商业层高为 4.2m.地下室层高 3.9 米，地下室顶板覆土厚度 1.2m。





安置小区总平面布置图

### 3. 项目建设工期

项目建设期为3年。

### 4. 投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

本项目总投资 41,857.65 万元，其中建设投资 393,00.05 万元（包括工程费用 31,963.34 万元，工程建设其他费用 5,465.28 万元，预备费 1,871.43 万元），建设期利息费用 2,496.00 万元（债券利率按照 4.0%进行预估），发行债券相关费用 61.60 万元（发行相关费用按照 2%进行预估）。

#### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为棚改专项债券。

### 5. 资金平衡

棚改项目相关收入在考虑土地出让收入扣除 35%基金收入提留后，专项用于偿还本期债券本息。

#### （四）项目收益及现金流入预测项目说明

##### 1. 项目建设背景

住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保[2009]295号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和关于印发《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知，财综〔2010〕46号等文件和四川省有关棚户区改造建设相关要求，大力加快棚户区改造进度，服务低收入居民，改善城市低收入家庭居住条件，提高生活水平，体现社会主义新中国共同富裕的社会主义好政策，项目的建设是贯彻落实中央及地方对国有工矿企业和城市棚户区的改造的各项政策的结果，是一项改善民生的德政工程，福利工程。

##### 2. 项目收益及现金流入预测

###### （1）收益价格预测（备注：数据来源旌城管委会）

###### ①附属商业房产出租价格：

按照天府旌城同类型的商业用房出租单价情况，确定本项目商业用房出租单价按照 400 元/平方米/年，考虑到通胀水平，从运营期第三年开始每年上涨 3%。

###### ②附属商业房产出售价格：

按照天府旌城同类型的商业用房销售单价情况，确定本项目商业用房销售单价按照 10000 元/平方米。

③车位出租、出售价格：结合天府旌城实际情况，每个车位租赁价格按照 4200.00 元/年，考虑到通胀水平，从经营期第三年开始每年增长 3%；车位销售单价按照 9 万元/个。

###### ④土地出让

参考德阳市近几年土地交易价格，另外，再把区域因素、容积率因素、年期因素等考虑进去暂定本项目土地出让价格为 350 万元/亩，具体如下所示：

土地位置	土地面积（亩）	土地用途	成交单价 （万元 / 亩）	成交时（年）
沈阳路与通化路交汇处 西南侧	86.8 亩	-	400	2018
庐山路与青衣江东路交 汇处东南角	34.92 亩	住宅用地	390	2016
泰山路与黄浦江西路交 汇处西北角地块	-	住宅用地	337	2017

## （2）收入预测

本期债券募集资金投资项目首次土地，自债券存续期开始陆续开始土地挂牌交易。基于谨慎性原则，以近几年土地价格预测土地挂牌交易收入，以相同区域商业房产出售价格预测附属商业房产交易价格，以相同区域类似车位出售价格预测车位交易价格，具体如下：



项目\年限		合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
配套建筑（出租）	可出租面积（m2）		2,110.90	2,110.90	2,110.90	2,110.90	2,110.90	2,110.90	2,110.90
	出租率		50%	80%	100%	100%	100%	100%	100%
	租赁单价（元/年/㎡）		400.00	400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71
	含税收入（万元）	1,107.91	42.22	67.55	86.97	89.58	92.27	95.03	97.88
	不含税收入	1,055.15	40.21	64.33	82.83	85.31	87.87	90.51	93.22
配套建筑转让	出售面积（m2）	2110.9							
	平均单价（元）								
	含税收入（万元）	2,110.90							
	不含税收入（万元）	2,010.38	-			-	-	-	-
停车位出租	出租个数		358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00	358.00
	出租率		60%	80%	100%	100%	100%	100%	100%
	租赁单价（元/年/个）		4,200.00	4,200.00	4,326.00	4,455.78	4,589.45	4,727.14	4,868.95
	含税收入（万元）	1,986.79	90.22	120.29	154.87	159.52	164.30	169.23	174.31
	不含税收入	1,892.18	85.92	114.26	147.50	151.92	156.48	161.17	166.01
停车位转让	出售个数（个）	358							
	平均单价（元）								
	含税出售收入（万元）	3,222.00							
	不含税收入	3,068.57							
土地出让	出让面积（亩）	263.13	86.13						
	平均单价（万元）		350						
	出售收入（万元）	93,145.50	30,145.50						
	实际收入	60,544.58	19,594.58						
	（政府计提 35%）								
合计（万元/年）		68,570.86	19,720.70	178.89	230.32	237.23	244.35	251.68	259.23



(续)

项目\年限	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
配套建筑 (出租)	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	2,110.90	2,110.90	2,110.90	1,407.27	703.64	0
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	
	租赁单价 (元/年/m <sup>2</sup> )	477.62	491.95	506.71	521.91	537.57	553.69
	含税收入 (万元)	100.82	103.85	106.96	110.17	75.65	38.96
配套建筑转让	不含税收入	96.02	98.90	101.87	104.92	72.05	37.10
	出售面积 (m <sup>2</sup> )					703.63	703.64
	平均单价 (元)					10000	10000
	含税收入 (万元)					703.63	703.64
停车位出租	不含税收入 (万元)		-	-	-	670.12	670.13
	出租个数	358.00	358.00	358.00	358.00	118.00	
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	
	租赁单价 (元/年/个)	5,015.02	5,165.47	5,320.43	5,480.05	5,644.45	5,813.78
停车位转让	含税收入 (万元)	179.54	184.92	190.47	196.39	134.34	68.60
	不含税收入	170.99	176.12	181.40	186.84	127.94	65.34
	出售个数 (个)					120.00	118.00
	平均单价 (元)					90,000.00	90,000.00
土地出让	含税出售收入 (万元)					1,080.00	1,062.00
	不含税收入					1,028.57	1,011.43
	出让面积 (亩)					60	60
	平均单价 (万元)					350.00	350.00
土地出售	出售收入 (万元)					21,000.00	21,000.00
	实际收入					13,650.00	13,650.00
	(政府计提 35%)						
不含税收入合计 (万元/年)		267.01	275.02	283.27	291.77	15,548.68	15,331.56

(3) 项目成本

1) 运营成本包括工资及福利费、管理费用、销售费用及其他费用，其中工资及福利费预计聘用管理人员 30 人、年薪 6 万元/年（每年涨幅为 3%），社保公积金按工资的 42%进行测算（社保 30%，公积金 12%）；管理费用按照出租收入 5%预估；销售费用按照销售收入 2%的预估；其他费用（不可预计费用）按照每年 100 万预估。债券存续期内，运营成本合计为 7,879.14 万元。

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	运营成本	7,879.14	964.82	372.21	382.69	391.16	399.90	408.89	418.16	427.71	437.54	447.66	458.10	917.78	923.52	928.99
1.1	工资及福利	4,367.28	255.60	263.27	271.17	279.30	287.68	296.31	305.20	314.36	323.79	333.50	343.51	353.81	364.42	375.36
1.2	管理费用	147.37	6.31	8.94	11.52	11.86	12.22	12.58	12.96	13.35	13.75	14.16	14.59	10.00	5.12	0.00
1.3	销售费用	1,964.49	602.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	453.97	453.97	453.63
1.4	其它支出	1,400.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

2) 财务费用

该费用主要指在债券存续期内（年前）本次债券利息。

按照 4.0%的利率计算，根据本次债券发行规划，本次专项债运营期利息合计 15,984.00 万元

项目财务成本预测表

时间	财务成本/万元
2023 年	1,232.00
2024 年	1,232.00
2025 年	1,232.00
2026 年	1,232.00
2027 年	1,232.00
2028 年	1,232.00
2029 年	1,232.00
2030 年	1,232.00
2031 年	1,232.00
2032 年	1,232.00
2033 年	1,232.00
2034 年	1,232.00
2035 年	800.00
2036 年	400.00
合计	15,984.00

3) 相关税费

本项目棚户区改造涉及到的主要税费为出租、出售商业配套房产和车位的增值税（按照 5%简易征收方式计算）及相关税金及附加，出租商业配套房产和车位的房产税（出租收入的 12%）。出售土地产生的相关税费由土地购买方缴纳，由于本项目收入大部分来源于政府出售土地的收入，因此不考虑所得税的影响。



序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	房产税	353.68	15.14	21.47	27.64	28.47	29.32	30.20	31.11	32.04	33.00	33.99	35.01	24.00	12.29	
	增值税合计	401.31	6.31	8.94	11.52	11.86	12.22	12.58	12.96	13.35	13.75	14.16	14.59	94.93	90.06	84.08
2	城建税	28.09	0.44	0.63	0.81	0.83	0.86	0.88	0.91	0.93	0.96	0.99	1.02	6.65	6.30	5.89
3	教育费附加	12.04	0.19	0.27	0.35	0.36	0.37	0.38	0.39	0.40	0.41	0.42	0.44	2.85	2.70	2.52
4	地方教育附加	8.03	0.13	0.18	0.23	0.24	0.24	0.25	0.26	0.27	0.28	0.28	0.29	1.90	1.80	1.68
5	税金及附加合计	401.84	15.89	22.54	29.02	29.89	30.79	31.71	32.66	33.64	34.65	35.69	36.76	35.39	23.10	10.09

4) 折旧和摊销

项目建设完成后，涉及到的房产、车位、土地均计划在运营期内出售，因此不考虑项目的折旧和摊销。

(4) 项目收益

经计算，债券存续期内项目收益为 60,289.88 万元，项目收益能够满足要求，可覆盖本息。具体见下表：

项目损益表（单位：万元）

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、营业收入/成本/税金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.项目收入	19,720.70	178.89	230.32	237.23	244.35	251.68	259.23	267.04	275.02	283.27	291.77	15,548.68	15,451.14	15,331.56	68,370.86
2.项目成本	964.82	372.21	382.69	391.16	399.90	408.89	418.16	427.71	437.54	447.66	458.10	917.78	923.52	928.99	7,879.14
3.相关税费	15.89	22.54	29.02	29.89	30.79	31.71	32.66	33.64	34.65	35.69	36.76	35.39	23.10	10.09	401.84
二、利息折旧及摊销前利润	18,739.99	-215.86	-181.38	-183.82	-186.34	-188.92	-191.59	-194.35	-197.17	-200.09	-203.09	14,595.51	14,504.52	14,392.48	60,289.88
1、折旧和摊销															0.00
2、利息费用	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	800.00	400.00	15,984.00	1,232.00
三、净利润/净亏损	-1,447.86	-1,413.38	-1,415.82	-1,418.34	-1,420.92	-1,423.59	-1,426.35	-1,429.17	-1,432.09	-1,435.09	13,363.51	13,704.52	13,992.48	44,305.88	-1,447.86

(5) 收益预测资金测算平衡情况



根据政府性基金收入和专项收入的稳定现金流收益规模分析项目年现金流。

资金测算平衡表

年份/项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-
1.经营活动产生的现金				19,720.70	178.89	230.32	237.23	244.35
2.经营活动支付的现金				964.82	372.21	382.69	391.16	399.90
3.相关税费				15.89	22.54	29.02	29.89	30.79
4.经营活动产生的现金流小计				18,739.99	-215.86	-181.38	-183.82	-186.34
二、投资活动产生的现金流								
1.支付项目建设资金	14,256.40	13,058.00	11,985.65					
2.投资活动产生的现金流小计	-14,256.40	-13,058.00	-11,985.65					
三、融资活动产生的现金流								
1.项目资本金	3,910.00	3,910.00	3,237.65					
2.债券融资款	10,800.00	10,000.00	10,000.00					
3.债券发行费	21.60	20.00	20.00					
4.偿还债券本金								
5.支付债券利息	432.00	832.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00
6.融资活动产生的现金流合计	14,256.40	13,058.00	11,985.65	-1,232.00	-1,232.00	-1,232.00	-1,232.00	-1,232.00
四、现金流总计								
1.期初现金	0.00	0.00	0.00	0.00	17,507.99	16,060.13	14,646.75	13,230.93
2.期内现金变动	0.00	0.00	0.00	17,507.99	-1,447.86	-1,413.38	-1,415.82	-1,418.34
3.期末现金	0.00	0.00	0.00	17,507.99	16,060.13	14,646.75	13,230.93	11,812.59

(续)

年份/项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	合计
一、经营活动产生的现金流										
1.经营活动产生的现金	251.68	259.23	267.01	275.02	283.27	291.77	15,548.68	15,451.14	15,331.56	68,570.86
2.经营活动支付的现金	408.89	418.16	427.71	437.54	447.66	458.10	917.78	923.52	928.99	7,879.14
3.相关税费	31.71	32.66	33.64	34.65	35.69	36.76	35.39	23.10	10.09	401.84
4.经营活动产生的现金流小计	-188.92	-191.59	-194.35	-197.17	-200.09	-203.09	14,595.51	14,504.52	14,392.48	60,289.88
二、投资活动产生的现金流										
1.支付项目建设资金										39,300.05
2.投资活动产生的现金流小计										-39,300.05
三、融资活动产生的现金流										
1.项目资本金										11,057.65
2.债券融资款										30,800.00
3.债券发行费										61.60
4.偿还债券本金							10,800.00	10,000.00	10,000.00	30,800.00
5.支付债券利息	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	1,232.00	800.00	400.00	18,480.00
6.融资活动产生的现金流合计	-1,232.00	-1,232.00	-1,232.00	-1,232.00	-1,232.00	-1,232.00	-12,032.00	-10,800.00	-10,400.00	-7,483.95
四、现金流总计										
1.期初现金	11,812.59	10,391.67	8,968.07	7,541.73	6,112.55	4,680.47	3,245.37	5,808.88	9,513.40	0.00
2.期内现金变动	-1,420.92	-1,423.59	-1,426.35	-1,429.17	-1,432.09	-1,435.09	2,563.51	3,704.52	3,992.48	13,505.88
3.期末现金	10,391.67	8,968.07	7,541.73	6,112.55	4,680.47	3,245.37	5,808.88	9,513.40	13,505.88	13,505.88

综上所述，2023-2034 年拍卖土地面积 263.13 亩，出售附属商业房产 2110.9 m<sup>2</sup>，出售车位 358 个，考虑土地出让收入扣除 35%基金收入提留后，用于平衡相关收益为 60,289.88 万元，债券存续期现金净流入为 13,505.88 万元，完全能够满足本次债券本息偿还要求。

### 3. 还本付息测算

本项目拟以专项债券融资 30,800.00 万元，除此之外无其他融资。假设在融资成本 4 %的情况下，按照融资规划，融资期内还本付息总额为 49,280.00 万元。

经上述测算，在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，发行人本项目下收储土地挂牌收入以及其他项目收入在债券存续期内可以全部实现出让。在土地出让收入考虑扣除 35%基金收入提留后，用于平衡相关收益为 60,289.88 万元，对债券本息的覆盖率为 1.22 倍。

4. 债券本息偿还能力评估

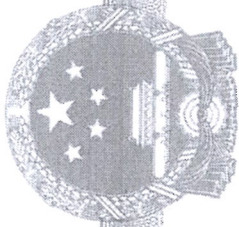
根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，当经营收入、经营成本等影响净收益的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比率						
	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
一、经营净收益	51,246.40	54,260.90	57,275.39	60,289.88	63,304.38	66,318.87	69,333.37
二、债券还本付息额	49,280.00	49,280.00	49,280.00	49,280.00	49,280.00	49,280.00	49,280.00
1. 资本金偿还建设期利息	2,496.00	2,496.00	2,496.00	2,496.00	2,496.00	2,496.00	2,496.00
2. 经营收益偿还的债券本息额	46,784.00	46,784.00	46,784.00	46,784.00	46,784.00	46,784.00	46,784.00
三、债券本息覆盖率	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.35	1.41

总体而言，本项目预计的收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高，但经营成本等受宏观经济及相关行业市场影响较大。

若因为各项收入单价等发生变动，而导致不能偿还到期债权本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915100007847357761



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 四川鑫汇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）

法定代表人 刘立

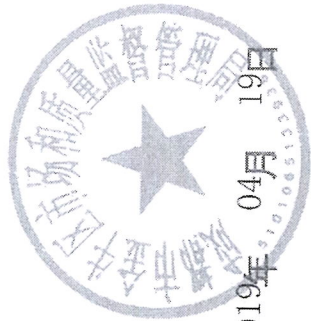
经营范围 承办企业审计、验资、合并、分立、清算等事宜中的审计业务，出具有关的报告；会计咨询、会计服务及其他法定业务；企业管理咨询。  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 6000000.00元

成立日期 2006年2月23日

营业期限 2006年2月23日至永久

住所 成都市金牛区蜀西路9号1栋15层1507号、1509号、1510号



登记机关

2019年 04月 19日

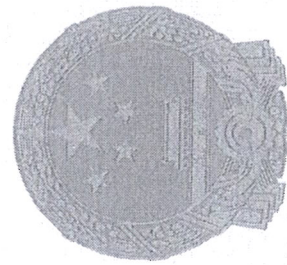
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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:四川兴会会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:刘立

经营场所:成都市金牛区蜀西路9号1栋15层1507号、1509号、1510号

组织形式:有限责任

执业证书编号:51010173

批准执业文号:川财会[2006]10号

批准执业日期:2006年02月10日

证书序号: 0007971

## 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:四川省财政厅

二〇一八年六月三十日



中华人民共和国财政部制

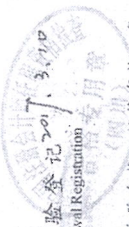
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2015.3.31

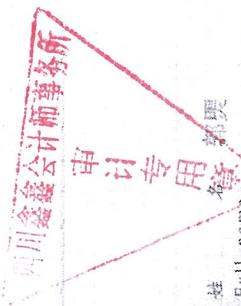
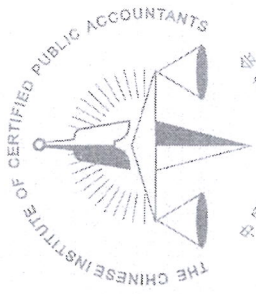
510101780011

证书编号:  
No. of Certificate  
批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2011 年 09 月 29 日  
Date of Issuance

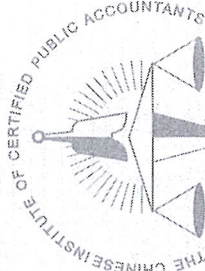


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



姓名: 郭勇  
Full name: 郭勇  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1985-4-25  
Date of birth: 1985-4-25  
工作单位: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司  
Working unit: 四川鑫鑫会计师事务所有限责任公司  
身份证号码: 510823198504253138  
Identity card No. 510823198504253138



中国注册会计师

四川鑫鑫会计师事务所

审计专用章

唐学兵

男

1967-6-7

四川鑫鑫会计师事务所

510103670607341



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.



证书编号: 510101780003  
No. of Certificate

批准注册协会 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 06 月 13 日  
Date of Issuance

