

Zc

ZHONG CAI GUO ZHENG

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

CHENG DU

中財國政會計師事務所

報 告 書

中財國政會審（2019）A001 号

南充市顺庆区张关娅片区
棚户区改造项目专项债券评价报告

成都中財國政會計師事務所有限公司

二〇一八年十二月十九日





ZHONG CAI GUO ZHENG

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

CHENG DU

中財國政會計師事務所

報 告 書

中财国政会审（2019）A001 号

南充市顺庆区张关娅片区

棚户区改造项目专项债券评价报告

南充市顺庆区城乡规划建设局：

我们接受委托，对南充市顺庆区张关娅片区棚户区改造项目的
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》。相关项目主管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。

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。

需提醒报告使用者注意：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。

本总体评价仅供发行人本次申请发行南充市顺庆区张关垭片区棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为：在相关主管部门对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的棚改项目预期土地收入对应的政府性基金净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

四川省南充市顺庆区张关垭片区棚户区改造项目融资总额13,000万元，以发行棚改项目专项债券方式进行融资。债券利率按3.9%计算，其中2019年拟发行130,00万元，发行期限五年。自2019年至2024年应还本付息情况如下：（注：2019年、2024年为半年期利息）

金额单位：万元（人民币）

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019年	-	-	13000	3.9%	253.5
2020年	13000	-	13000	3.9%	507
2021年	13000	-	13000	3.9%	507
2022年	13000	-	13000	3.9%	507
2023年	13000	-	13000	3.9%	507
2024年	13000	13000	-	3.9%	253.5
合计	13000	13000	13000	-	2535

注：应付利息测算基于专项债券按发行计划成功发行的假设，按实际资金需求进行测算。债券还本付息总额15,535万元。

二、土地出让产生的净现金流入

（一）土地出让收入假设及依据

根据顺庆区城乡规划建设局提供的资料，本项目在张关娅片区可用于出让的土地为 300 亩，其中：工业用地面积 100 亩，商住用地面积 200 亩。

土地出让价格测算依据项目周边区域近三年土地出让价格，其中：工业用地价格为 28 万元/亩，商住用地价格为 780 万元/亩。

（二）土地出让产生的净现金流

假设 2022 年土地开始挂牌交易，且到 2024 年土地全部出让，可用于偿还专项债券的净现金流总额为 158,800 万元。

（三）土地出让产生的净现金流偿还债券本息情况：

假设 2025 年土地挂牌交易完成，本息覆盖倍数如下：

年度	借贷本息支付			项目收益			本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	土地出让成本	净现金流入	
2019 年	13000	253.5	-				
2020 年	13000	507	-				
2021 年	13000	507	-	39700		39700	
2022 年	13000	507	-	39700		39700	
2023 年	13000	507	-	39700		39700	
2024 年	13000	253.5	-	39700		39700	
合计	13000	2535	15535	158800		158800	10.22

注：南充市财政局承诺土地出让收入优先用于偿还债券本金及利息，待偿还后再计提相关基金及费用，故本项目无需额外负担土地出让相关成本。

（四）其他事项说明

根据四川省南充市顺庆区目前经济运行状况，在对土地出让收益

进行预测过程中，未来土地出让价格对收益预测尤为重要。本着谨慎性原则，我们对 2021 年至 2024 年土地出让金额预测价格，采用近期同类型地块的成交价格，四川省南充市 2017 年 GDP 增速为 8.50%，本项目在未考虑土地价格上涨因素的情况下，仍可以满足专项债券还本付息要求。由此可见，项目具有较强的抗风险能力。

三、项目成本

本项目成本主要包括拆迁补偿安置费用、债券利息及债券发行相关费用，其中前期拆迁补偿安置费用预计为 16,200 万元，主要为征地拆迁安置补偿费；债券利息及债券发行相关费用预计为 2,549.3 万元，项目成本总计 18,749.3 万元。此外，本次土地出让收入优先用于偿还本次发行的本金和利息，取得收入时不进行专项资金的提取，待债券到期偿还本付息后再进行提取。

为方便计算，土地成本单价按照总土地成本除以可出让面积计算。各年度土地出让成本金额为年度出让面积乘以成本单价计算得出。

考虑债券发行前期准备工作，债券发行时间暂定为 2019 年中旬，债券利息系债券发行总额与债券年利率 3.9% 计算得出（3.9% 年利率是根据 2016 年-2017 年四川省专项债券发行案例中列示的平均利率水平（3%-5%）），发行相关费用按照 0.11% 比率预计。

财务费用测算表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
债券金额	13000	13000	13000	13000	13000	13000	13000
债券利息	253.5	507	507	507	507	253.5	2535
发行费用	14.3	-	-	-	-	-	14.3
财务费用	267.8	507	507	507	507	253.5	2549.3

土地成本测算表

单位: 万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
土地成本	-	-	4050	4050	4050	4050	16200

项目支出测算表

单位: 万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
财务费用	267.8	507	507	507	507	253.5	2549.3
土地成本	-	-	4050	4050	4050	4050	16200
合计	267.8	507	4557	4557	4557	4303.5	18749.3

四、资金测算平衡情况

根据前述测算的财务数据,对本项目未来的现金流量进行资金平衡测算,经测算项目预计收入远大于本次发行债券的本金及利息,能够达到项目收益与融资自求平衡。项目资金测算平衡情况见下表。

资金测算平衡表

单位: 万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
一 现金流入	14000	2974.8	39700	39700	39700	39700	175774.8
1.1 土地出让收入	-	-	39700	39700	39700	39700	158800
1.2 资本金流入	1000	2974.8	-	-	-	-	3974.8
1.3 债券资金流入	13000	-	-	-	-	-	13000
二 现金流出	14000	2974.8	507	507	507	13253.5	31749.3
2.1 建设投资支出	13732.2	2467.8	-	-	-	-	16200
2.2 利息支出	253.5	507	507	507	507	253.5	2535
2.3 债券本金支出	-	-	-	-	-	13000	13000
2.4 发行相关费用	14.3	-	-	-	-	-	14.3
三 现金流量净额	0	0	39193	39193	39193	26446.5	144025.5
四 现金流量总额	0	0	39193	78386	117579	144025.5	144025.5

上述资金测算平衡表显示，项目具有较高的偿还利息的能力，项目运营期间，本息覆盖倍数为 10.22 倍，保障程度较高，本金归还还有保障。

综上，本项目运营期间产生的收入能较高保障还本付息的需要。

五、风险提示和使用限制

（一）风险提示

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告未将如下风险纳入评价框架：

（1）项目实施过程中的风险

（2）收益实现规模与预期存在差异的风险

（3）收益专项用于偿债的操作风险

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、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，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

附件：项目收益及现金流入预测说明

成都中财国政会计师事务所

四川·成都

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一八年十二月十九日



项目收益及现金流入预测说明

一、编制基础

本棚改项目收益及现金流入预测以南充市顺庆区张关娅片区土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交、2017 年南充市 GDP 增幅，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，对项目收入、损益与现金流情况进行了相关预测。

二、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、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。

三、编制说明

（一）项目概况

1、实施主体

实施机构：南充市顺庆区城乡规划建设局

2、项目情况

本期发行债券项目位于南充市顺庆区华凤街道张关娅社区。受市政规划及交通利好因素影响，该片区域整体配套升级，区位优势明显，南充市实施“155 战略”，定位高端商业及住宅用地、工业用地，规划布局合理。

本项目计划总征地面积 300 亩,其中可用于出让的土地为 300 亩,其中:工业用地面积 100 亩,商住用地面积 200 亩。

本项目实施建设内容主要为征地拆迁、道路工程、排水工程、给水工程、供电工程。建设的原则为适度超前。优先发展的原则,促进生态建设。

(二) 投资估算及资金筹措方式

1、投资估算

该项目预计总投资 16,974.8 万元,其中:

- (1) 土地及地面的构建筑物补偿、青苗林木补偿 16,200 万元;
- (2) 利息为 760.5 万元,利息计算以实际应支付金额为准;
- (3) 发行费用和承销费用 14.3 万元。

2、资金筹措方案

本项目总投资为 16,974.8 万元,财政投入 3,974.8 万元,目前资金缺口为 13,000 万元,占总投资的 76.58%,拟通过发行棚户区改造专项债券解决。其中:2019 年拟发行 13,000 万元。

(三) 项目实施计划

(1) 已完成前期工作

目前已完成该项目范围内的土地及地上物的权属、面积、用途等情况现场调查和勘测。

(2) 项目建设计划

项目计划建设期限为 18 个月。详细开展计划如下:

- ① 与规划部门进行沟通,编制相关规划设计文件、完善项目相关手续。
- ② 征地、拆迁补偿工作及第一批可出让土地整理工作。
- ③ 土地招拍挂工作。

四、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 预期收益

(1) 项目收入可行性

项目完成拆迁工作后，对项目区域内土地进行分类，按照土地性质，按规定用途由国土资源部门出让商住用地。

(2) 项目收入的分类

该项目收入为国有土地使用权出让收入，属于政府性基金收入。

符合《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》关于偿还债券本息的收入来源要求。

(3) 项目收入预测

该项目征收、拆迁和补偿工作完成后，可形成 300 亩土地用于公开出让，其中：工业用地面积 100 亩，商住用地面积 200 亩。根据实施主体提供的相关资料，未来土地出让面积的初步规划如下：

土地出让计划表

单位：亩

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
工业土地出让面积	-	-	25	25	25	25	100
商住土地出让面积	-	-	50	50	50	50	200

根据项目周边区域近三年土地成交情况，测算项目区域现有的土地市场价格。经市场调查与实施主体提供的相关资料，项目位于市区，地段位置极好，土地价格较高，工业用地按照 28 万元/亩对收入进行预测，商住土地按照 780 万元/亩对收入进行预测。

土地出让收入预测

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
工业土地出让收入	-	-	700	700	700	700	2800
商住土地出让收入	-	-	39000	39000	39000	39000	156000
合计	-	-	39700	39700	39700	39700	158800

（二）资金平衡情况

序号	项目	基数	标准	金额
一	土地出让收入			158800
二	土地出让计提费用			
（一）	国有土地收益基金			
（二）	廉租房保障基金			
（三）	铁路建设基金			
（四）	农田水利建设基金			
（五）	教育基金			
（六）	土地出让业务费			
（七）	新增建设用地有偿使用费			
（八）	农业土地开发资金			
三	土地出让净收益			158800
四	利息保障倍数			10.22

南充市财政局承诺土地出让收入优先用于偿还债券本金及利息，待偿还后再计提相关基金及费用，故本项目无需额外负担土地出让相关成本。

经上述测算，在各项假设前提下，债务存续期间土地出让全部实现，可用于资金平衡的资金总额 158,800 万元，对债务本息的覆盖率 10.22 倍，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现棚改项目收益与融资自求平衡。

南充市顺庆区2016-2018年土地出让情况表

单位: 万元

序号	地块位置	受让单位	拍卖时间	成交面积 (亩)	土地用途	容积率	起拍价 (万元/ 亩)	成交 单价	成交总价款
1	顺庆区任家沟片区Ac-1-3号地块	四川铁投城乡投资建设集团有限责任公司	2016/11/14	142.55	居住兼容商业	≤2.2	221	316	45045.8
2	顺庆区潞溪片区A-27-01-2号地块	南充云瀚天成车业有限公司	2016/11/14	12.03	商业用地	≤1.0	82	88.2	1061.3106
3	潞华工业园Ybd-1-1号地块	四川重汽集团南充海乐机械有限公司	2016/10/18	121.45	工业	按国土资发 [2008]24号文件执 行	9.6	9.6	1165.92
4	顺庆区潞华工业园Ybb-1-2号地块	四川日上金属工业有限公司	2016/10/18	61.36	工业	≥1.0	9.6	9.6	589.056
5	顺庆区搬罾镇公共基础设施用地1	南充康源水务(集团)有限责任公司	2016/6/3	162	公共设施用地	/	27.0873	27.1	4388.2365
6	顺庆区搬罾镇公共基础设施用地1	南充康源水务(集团)有限责任公司	2016/6/3	5.976	公共设施用地	/	27.0873	27.1	161.8771
2016年小计				505.366					52412.2002
1	顺庆区潞华二期Fc-1-1号地块	四川鑫达企业集团有限公司	2017/2/27	215.559	工业	≥1.0	9.6	9.6	2069.3664
2	潞华工业园工业项目地块	四川日上金属工业有限公司	2017/2/27	24.0705	工业	按国土资发 [2008]24号文件执 行	9.6	9.6	231.0768
3	潞溪街道办事处拟出让原职工大学迁建工程二期地块	南充市顺投发展集团有限公司	2017/8/10	76.8705	科教			90	6918.345
4	顺庆区辉景乡华光庙村1、2社地块	南充市博灵燃气有限公司	2017/7/28	2.55	商业(加油站)		62	80	204
5	荆溪加压站地块	南充康源水务(集团)有限责任公司	2017/11/3	14.9046	公共设施用地			34.7	516.742482
6	顺庆区白土坝片区出让Db-1-2号地块	南充市顺投广厦置地有限公司	2017/12/5	10.455	商业			320	3345.6
7	潞溪职教城体育中心地块	南充市顺投发展集团有限公司	2017/12/5	6.3795	体育用地			90	574.155

8	西山前山D-07-01地块	南充西巷房地产开发有限公司	2017/11/10	59.79	商业	1	162	175	10463.5125
9	潞华工业园二期商业综合体地块	四川鸿通春天房地产开发有限公司	2017/7/31	290.751	居住兼容商业	3.83	221	335	97401.585
10	潞华工业园Be-1-3地块	四川鸿通春天房地产开发有限公司	2017/11/1	43.19	居住兼容商业	1.8	220	430	18571.7
11	西山前山片区西河大桥南侧地块	四川昌信房地产开发有限公司	2017/11/23	108.87	居住兼容商业	1.6	174	446	48556.02
12	西华路南侧地块	南充商投置地有限责任公司	2018/1/31	141.099	居住兼容商业	2.2	325	750	105824.25
2017年小计				994.4891					294676.3532
1	潞华二期拟出让Ha-1-3地块	四川和泰光纤有限公司	2018/2/28	58.7911	工业	≥1	9.6	9.6	564.39456
2	西华路南侧地块	南充商投置地有限责任公司	2018/1/31	141.099	居住兼容商业	2.2	325	750	105824.25
3	潞华工业园拟出让YEB地块	北京古城房地产开发有限公司	2018/6/28	67.7655	居住用地	2.3	368	835	56584.1925
4	潞华工业园二期还房西侧地块	四川鸿通春天房地产开发有限公司	2018/6/28	48.579	居住兼容商业	2.2	340	591	28710.189
5	荆溪片区L形地块	四川鸿通春天房地产开发有限公司	2018/6/28	54.381	居住兼容商业	2.5	370	610	33172.41
2018年小计				370.6156					224855.4361
合 计				1870.4707					571943.9894



Z0040S113



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510107794915236J

名称 成都中财国政会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市武侯区红牌楼长益路18号

法定代表人 虞世全

注册资本 (人民币)伍拾万元

成立日期 2006年11月10日

营业期限 2006年11月10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;会计咨询;税务咨询;管理咨询;会计培训;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)。



登记机关



2017 年 12 月 04 日

证书序号: 0003075

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》。



会计师事务所 执业证书

名称: 成都中财国政会计师事务所有限公司

首席合伙人:

虞世全

主任会计师:

经营场所:

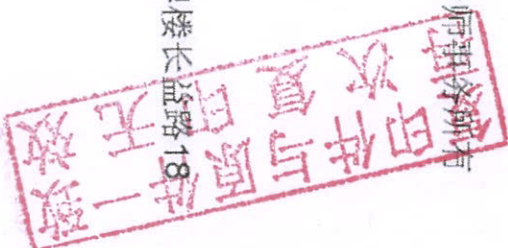
成都市武侯区红牌楼长益路18号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010185

批准执业文号: 川财会[2006]43号

批准执业日期: 2007年10月09日



发证机关: 四川省财政厅

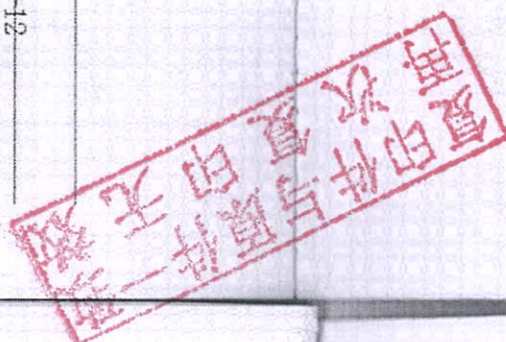
二〇一八年五月



中华人民共和国财政部制



姓名 王春强
 Full name 男
 性别 男
 Sex 1966-3-12
 出生日期 1966-3-12
 Date of birth
 工作单位 四川益友会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 512920196603121210
 Identity card No.



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

四川益友

事务所
 CPAs

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

2012年5月3日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

成都中财同聚

事务所
 CPAs

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

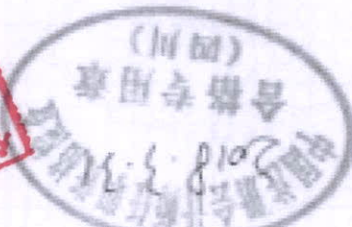
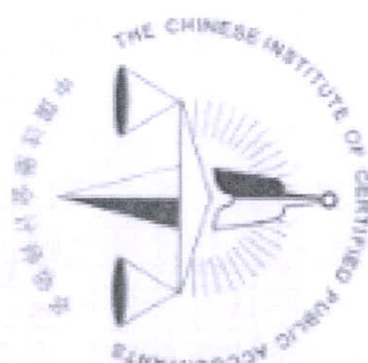
年 月 日
 /y /m /d

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.



2012年3月1日
 /y /m /d



姓名 李生力
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1945-05-11
 Date of birth
 工作单位 四川益友会计师事务所有限公司
 Working unit
 资格证书号 512924450511001
 Identity card No.

复印件与原件一致
再次复印无效

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 注册会计工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 2018.5.9
 成都中财同致

注册会计工作单位变更事项登记

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 注册会计工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注册会计工作单位变更事项登记