

姚家大院片区危旧房改造(民生花苑)项目  
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

四川固勤彦希会计师事务所有限公司  
川固勤财评字[2025]第152号



# 姚家大院片区危旧房改造(民生花苑)项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价报告

川固勤财评字[2025]第 152 号

达州市通和置业有限公司:

我们接受达州市通和置业有限公司(以下简称“发行人”)的委托,对姚家大院片区危旧房改造(民生花苑)项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价,并出具专项财务评价报告。

#### 一、财务评估声明

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》。达州市通和置业有限公司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。

本次财务评价中,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设不能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。

#### 二、财务评估使用

本总体财务评价报告仅供发行人申请姚家大院片区危旧房改造(民

生花苑)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专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

### 三、评估依据

1、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库[2020]36号)

2、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知(财库[2020]43号)

3、关于进一步做好地方政府债券柜台发行工作的通知(财库[2020]49号)

4、关于《加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预[2020]94号)

5、财政部办公厅、国家发展和改革委员会办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知 财办预[2021]209号

6、关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预[2021]61号)

7、关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知(财预[2021]110号)

8、关于印发《地方政府债券信息公开平台管理办法》的通知(财预[2021]5号)

### 四、财务评估结论

根据实施方案所提供的相关数据,经测算后我们认为专项债券发行



计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理；专项债券还本付息期内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险；项目运营期收益能覆盖项目投资总额。

我们认为：本项目总投资额为 66000 万元，其中资本金为 30000 万元（主要是地方财政资金），剩余资金缺口 36000 万元可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，发行债券金额能满足本项目资金需求；此次专项债券拟通过发行专项债券资金 36000 万元，分 2 期发行，预计 2025 年发行 15000 万元，发行期限为 10 年；2026 年发行 21000 万元，发行期限为 10 年。债券利率按 4% 进行测算，发债券本息共计 50400 万元。本项目在债券发行期项目收入合计约 63204.12 万元，扣除相应成本后收益合计约为 61432.80 万元。预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.25，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.22，综合考虑项目收入、成本，能够覆盖本息金额，本金和利息支付安排合理。

综上所述，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



附件：姚家大院片区危旧房改造(民生花苑)项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价说明书

四川固勤彦希会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月十一日

# 姚家大院片区危旧房改造(民生花苑)项目收益与融资自求平衡专项债券

## 财务评价说明书

### 一、项目概述

- (1) 项目业主：达州市通和置业有限公司
- (2) 项目名称：姚家大院片区危旧房改造(民生花苑)项目
- (3) 项目类型：新建
- (4) 项目所属领域：保障性安居工程领域
- (5) 项目地点：达州市通川区朝阳东路
- (6) 建设周期：本项目建设期 24 个月，从 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 4 月 1 日
- (7) 工程内容与规模

项目占地 37.33 亩，规划总建筑面积约 100000 平方米，其中包含三栋住宅建筑，一栋综合楼及附属设施建设;危旧房屋拆除等。

### 二、项目所在地经济发展情况

#### (一) 通川区概况

通川区，隶属于四川省达州市，位于四川东北部，达州市中部，东北与宣汉县相邻，西南与达川区毗邻，西北与平昌县接壤。截至 2021 年 6 月，通川区辖 5 个街道、12 个镇、1 个乡。幅员面积 900 平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，通川区常住人口为 905678 人。

通川区 1999 年撤市设区，历为州、府所在地，是达州市的政治、

经济、文化中心。市委、市政府、市人大、市政协四大班子及各大行政部门均位于通川，有“达州之心”之称；境内有襄渝铁路、达成铁路、达万铁路和达渝、达陕、达万、巴达四条高速公路，是川东北交通枢纽和川、渝、陕物资集散地，素有“川东北门户”之称。

通川区是全国科技进步先进区、全国和谐社区建设示范城区、全国农产品加工业示范基地、平安建设先进区、丘陵地区先进区、乡村旅游示范区。2020年4月，评为2019年度四川省实施乡村振兴战略工作先进县。2022年10月，入选2022年国家乡村振兴示范县。

截至2005年末，通川区土地总面积88823.61公顷，其中一级类土地农用地面积70770.81公顷，占土地总面积的79.68%；建设用地总面积8029.5公顷，占土地总面积的9.04%；其他土地面积10023.06公顷，占土地总面积的11.28%。农用地面积70770.81公顷，其中耕地面积27572.69公顷，占土地面积的31.04%，占农用地面积的38.42%；园地面积661.61公顷，占土地面积的0.74%，占农用地面积的0.93%；林地面积32240.64公顷，占土地面积的36.30%，占农用地面积的45.56%；其他农用地面积10296.32公顷，占土地面积的11.59%，占农用地面积的15.09%。建设用地总面积8029.5公顷，其中城乡建设用地面积6925公顷，占建设用地总量的90.50%（其中城市用地3025.63公顷，农村居民点用地面积3899.37公顷，采矿建设用地面积341.64公顷）；交通水利用地562.93公顷，占建设用地总量的7.01%；其他建设用地199.93公顷，占建设用地总量的比例2.49%。其他土地面积10023.06公顷，其中水域面积1438.08公顷，全部为河流水



面；自然保留地面积 8584.98 公顷，其中荒草地和裸地。

2021 年末全区常住人口 91 万人，其中，城镇常住人口 68.8 万人，城镇化率 75.6%；农村常住人口 22.2 万人。

年末全区户籍人口 592213 人，全年出生人口 4760 人，出生率 5.21‰；死亡人口 3460 人，死亡率 3.79‰；自然增长率 1.42‰。

经达州市统计局核定，2021 年达州市通川区实现地区生产总值（GDP）371.4 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.5%。其中，第一产业实现增加值 28.1 亿元，增长 7.6%；第二产业实现增加值 119.6 亿元，增长 4%；第三产业（服务业）实现增加值 223.7 亿元，增长 10.9%，三次产业结构比为 7.6:32.2:60.2。

2021 年，全区地方公共财政预算收入 14.34 亿元，占 GDP 比重为 3.9%；地方公共财政预算支出 38.09 亿元。

## （二）行业规划概况

《达州市城市更新行动计划（2021-2025）》提到：在 2021 年至 2025 年。通过城市更新行动，改善达州市人居环境，提升城市功能品质，推动城市高质量发展。到 2025 年，完成 200 个小区改造，惠及 5 万户居民，显著提升城市综合承载能力。

在危旧房改造方面，通过拆除重建（对结构安全隐患严重的危旧房实施拆除重建）和加固改造（对具备保留价值的建筑进行加固和功能提升）进行。在政策支持方面，市级财政设立城市更新专项资金，鼓励地方政府发行专项债券；优化土地供应方式，支持低效用地再开发。允许存量建设用地用途转换（如工业用地转为商业用地）；简化

城市更新项目审批流程，推行“一站式”服务。

《支持达州市中心城区危旧房以旧换新改造十条措施的通知》：为深入贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，全面落实市委、市政府关于中心城区危旧房改造三年攻坚行动的决策部署，有效消除危旧房安全隐患，切实推动危旧房改造取得突破性进展，结合达州实际制定如下措施，规定了支持达州市中心城区危旧房以旧换新改造十条措施：实施以旧换新改造的项目，经市政府同意后以无偿划拨方式依法重新供给项目实施单位，并办理国有建设土地使用权首次登记。安置还房补交土地出让金按划拨转出让最低出让金标准征收；非安置还房划拨转出让的，其征收土地出让价款标准，按《国土资源部办公厅关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）要求进行评估确定。对部分改造难度大、资金缺口大、群众意愿强的项目，容积率在详细规划基础上适当增加，但原则上不得超过3.9，并按法定程序和要求适当调整相应规划指标，建筑间距可按不低于国土空间规划管理技术规范标准间距0.8倍确定。确因周边客观条件限制无法满足现行规划管理技术规定的，除物管用房和垃圾用房按规定设置外，其他公服配建、商住功能分离、停车泊位等规划设计内容可根据实际情况设置，以最终审定方案为准。

《达州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出：大力实施保障性安居工程，推进廉租住房、公租房和经济适用房建设，建立多层次的住房保障体系。实施廉租房和城区棚户区及经济适用房工程。



危旧房改造工程是党和政府执政为民的重要体现，是一项民生工程、德政工程、温暖工程。为了构建和谐社会，让更多的人享受到改革开放的现代文明成果，达州市政府根据国家和省委关于危旧房改造的精神，及时制定了相关政策，于 2021 年开始陆续启动相关改造项目。

### （三）项目规划概况

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）和《四川省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（川办发〔2020〕63 号）的精神，进一步推进城市建设，满足人民群众美好生活需要，达州市政府在全省范围内率先启动新一轮危旧房改造工作，印发了《达州市中心城区危旧房改造三年攻坚行动实施方案》等相关政策，积极推动“旧改”工作。

纳入改造范围的房屋有三类：一是经鉴定不适宜继续使用的 C、D 级危房，二是房屋质量较差、安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全的危旧房区域，三是 1980 年前建设的预制结构类老旧建筑等。

此次待改造的危旧房主要分布在通川区东城街道、西城街道、朝阳街道、凤西街道、凤北街道、莲花湖管委会，达川区三里坪街道、翠屏街道、杨柳街道，达州高新区斌郎街道等区域。姚家大院片区属于东城街道北岩寺社区。该片区人居环境差，安全隐患大，绝大部分房屋建成时间超过 40 年，房屋结构简易、质量差，部分房屋为



C、D级危房，基础设施和公共服务设施配套不完善。项目占地 37.33 亩，规划总建筑面积约 100000 平方米，其中包含三栋住宅建筑，一栋综合楼及附属设施建设；危旧房屋拆除等。

### 三、项目公益性

#### （一）经济效益

项目的建设将直接汇入通川区改造安置的潮流，为城区的开发造声势、添规模。其次，建成后将成为人流的重要聚散地之一，而人流是带动物流的主体因素，该项目的实施对推动城区的开发，促进经济增长发挥着重要作用

本项目的建设，充分利用达州市通川区独特的自然资源和人文资源，有助于最大限度开发当地资源，优化资源配置，引入人流、物流、信息流，吸纳贫困人就业，繁荣一方经济，造福一方百姓。

#### （二）社会效益

##### 1. 有利于房地产市场的健康发展

安居乐业，是古老的成语，不灭的真理。作为政府，把“居者有其屋”作为己任，是正义的、顺乎民意的举措，是顺乎百姓安居乐业之本，是对最广大人民利益的有力维护。

危旧房改造是党和政府关心人民群众的“德政工程”，其目的是为解决困难城市居民、中低收入群体的住房困难，是贯彻以人为本构建和谐社会的重要举措，同时也是配合达州市旧城改造，是一件利国利民的大好事。项目的建设为广大的住户提供造价合理、统一规划、环境优美的居住生活区，解决拆迁改造项目住户的住房实际困难，大

大缓解了住户住房压力，这将有利于凝聚人民对党和政府的向心力，有利于社会秩序的稳定，使人们能在环境优美、配套完善、文化内涵丰富的生活小区居住，提高社会文化意识。

## 2. 有利于当地城镇化发展

危旧房改造区域的安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施危旧房改造项目，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

## 3. 有利于社会公平

解决中低收入家庭的住房问题是体现社会公平的一个重要方面。通过改造危旧房改造，提高了中低收入阶层的住房质量，使其享受社会发展的福祉，使其享受到经济发展的成果，体现了社会公平性。项目的建设充分体现了党和国家以人为本的宗旨，将彻底改善原国有住户家属的生活条件和居住环境，也是公平正义的一种表现。

## 4. 有利于节约和合理利用国家资源

本项目属于中小型危旧房改造项目建设，项目规划、设计、布局、建设将严格执行棚户区改造项目项目标准，按照土地利用总体规划合理利用土地，达到节约用地的目的。规划布置片区基础设施过程中采用标准化、集约化、系列化的部件、配件，可有效节约建筑材料。项目采用集中采购、应用新型材料、节能设施、节水设施，有利于运营过程中的节能、节水。

## (3) 公益性论证



根据财政部相关文件规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如城市基础设施建设、市政建设、园区开发与建设等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程、垃圾污水处理、环境整治、水利建设等建设项目。

据发改委相关文件阐述，公益性项目是指为社会公共利益服务、不以营利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。

本项目是保障性安居工程领域项目，按照财政部和发改委对于公益性项目的定义，本项目属于公益性领域。符合《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）、四川省财政厅印发《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》等文件要求以公益性项目报送专项债券的要求。

#### 四、评估测算内容

##### （一）评估测算依据

（1）《关于姚家大院片区危旧房改造（民生花苑）项目收益与融资自求平衡专项债券专项债券实施方案》；

##### （二）评估测算参数

1. 项目建设期：计划工期 24 个月，从 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 4 月 1 日；

2. 项目运营测算期：2027 年 4 月-2035 年 12 月；

3. 利率：专项债券利率按 4.0%；

4. 债券发行总额：此次专项债券拟通过发行专项债券资金 36000





万元。

5. 债券发行方式：分 2 期发行，预计 2025 年发行 15000 万元，发债期限为 10 年；2026 年发行 21000 万元，发债期限为 10 年。

6. 发行期限：10 年期；

7. 本金偿还方式：债券发行期最后一年偿还本金；

8. 利息支付方式：利息每年支付：

## 9. 项目收入预测

### (1) 项目收入的分类

本项目收入为政府性基金收入和项目专项收入，主要土地出让收入和停车场收入。

## (2) 项目收入预测

本项目为新建项目，预计 2027 年 3 月完成竣工验收，2027 年 4 月进入运营期。在债券偿还期内，本项目的运营期为 2027 年 4 月-2035 年 12 月。

项目涉及的通川区燃建片区，占地面积 190.33 亩，全部为商住用地，建设住宅小区需用地 37.33 亩，再除去部分公共设施用地，预计可出让土地 153 亩。

### 1、土地出让收入

$$\text{出让收入} = \text{预计出让价格} * \text{出让面积}$$

### (1) 土地出让价格预测

本项目土地为商住用地，根据达州公共资源 (dzggzy.cn) 土地出让公示，(见图 6-1) 本区域近期土地出让价格在 400 万元/亩-460 万



元/亩之间，采用谨慎性原则，结合项目区位，本项目土地出让价格按 400 万元/亩估算。

达州市达钢（老厂）片区 B02-02 地块

【信息来源：】      【发布时间：2025-01-23】      【浏览：151次】      【下载：大小】      【打印】

达州市达钢（老厂）片区B02-02地块  
国有建设用地使用权拍卖成交情况

标的物名称	达州市达钢（老厂）片区B02-02地块
地块位置	达州市通川区西河路
地块面积	24118.39平方米（折合36.18亩）
土地用途	二类居住用地（R21）
规划容积率	1.0<F≤2.5
规划建筑密度	B≤22%
绿地率	G≥35%
建筑限高	HL≤80米
成交单价	403万元/亩
成交总价	14580.54万元
成交人	达州市德安房地产开发有限公司



## 达州市达钢（老厂）片区 B03-01 地块

【信息来源：】 【发布时间：2025-01-23】 【浏览：143次】 【字号：大 中 小】 【我要打印】

### 达州市达钢（老厂）片区B03-01地块 国有建设用地使用权拍卖成交情况

标的名称	达州市达钢（老厂）片区B03-01地块
地块位置	达州市通川区国司路
地块面积	29577.55平方米（折合44.37亩）
土地用途	二类居住用地（R21）
规划容积率	$1.0 < F \leq 3.0$
规划建筑密度	$B \leq 22\%$
绿地率	$G \geq 35\%$
建筑限高	$H \leq 80$ 米
成交单价	451万元/亩
成交总价	20010.87万元
成交人	达州市长盛房地产开发有限公司

2025年1月23日

图6-1

### （2）土地出让面积

本项目征收清场完成后，可出让商住用地 26 亩，出让计划如下：

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1.1	出让计划（亩）	6	5	5	5	5	26
1.2	预计出让价格（万元/亩）	400	400	400	400	400	

### 2、停车位收入

停车位收入=停车位数量\*综合使用率\*收费标准

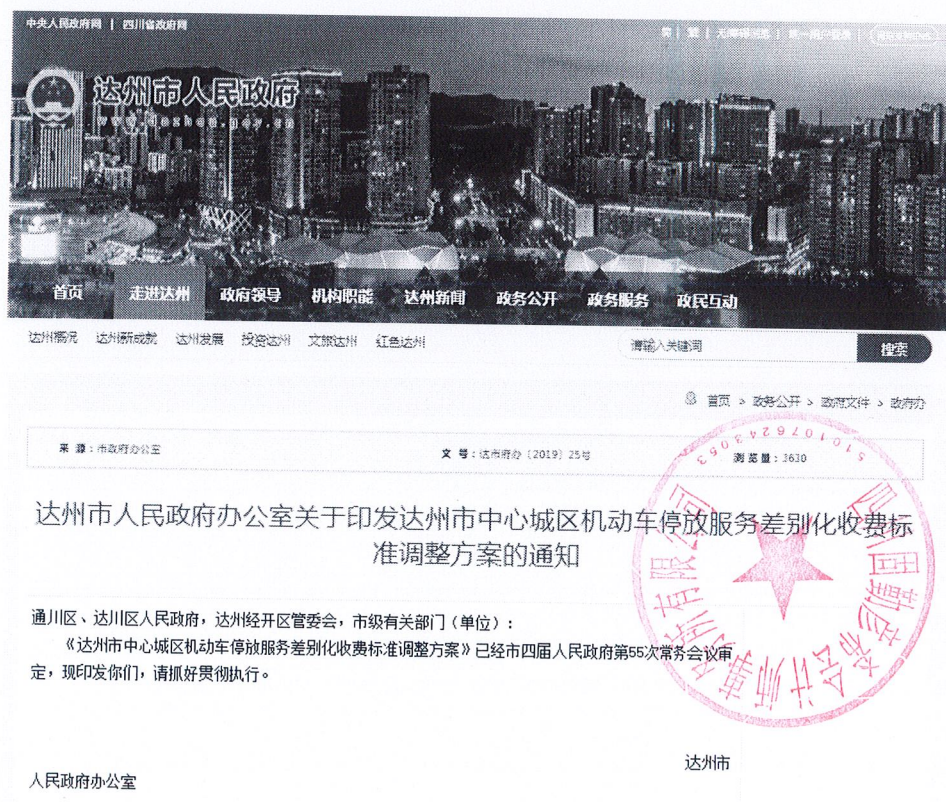
停车位数量：根据姚家大院片区危旧房改造项目规划设计方案的函可知，停车泊位 769 辆，非机动车位 599 辆，小轿车每辆车平均用



地面积 25 m<sup>2</sup>/辆，非机动车 5 m<sup>2</sup>/辆，，本项目预估可设置停车位大约 700 个。

综合使用率：预计停车位在运营期第一年综合使用率为 80%，此后每年增加 5%，之后增长到 95%并保持稳定。

收费标准：根据达州市发展与改革委发布的《达州市中心城区机动车停放服务差别化收费标准调整方案》，在二类区域室内停车场中，小型车起价 3 元/4 小时，24 小时不超过 13 元，包月价不超过 260 元，本项目新建小区内停车位收费标准为按月征收，出于谨慎性原则，每月收费标准为 150 元/月，考虑到通货膨胀，每年单价增长率为 2%（收费标准如下）。



## 六、收费标准

机动车停放24小时为1个计费周期，停放15分钟后开始计时收费。临时占道停车泊位由市公安局交通管理部门依法设置，只能停放小型车。

### （一）临时占道停车泊位。

日间首小时后每1小时1元，不足1小时按1小时计算。

1. 一类区域：日间起价5元/1小时，夜间2元/5小时（不足5小时按5小时计算），24小时不超过17元。

2. 二类区域：日间起价4元/1小时，夜间1元/5小时（不足5小时按5小时计算），24小时不超过13元。

### （二）停车场。

摩托车、小型车首3小时后每2小时1元，不足2小时按2小时计算。大、中型车首3小时后每1小时1元，不足1小时按1小时计算。

1. 室外停车场。一类区域：摩托车起价1元/3小时，24小时不超过6元，包月价60元。小型车起价4元/3小时，24小时不超过15元，包月价180元。中型车起价5元/3小时，24小时不超过20元。大型车起价6元/3小时，24小时不超过26元。二类区域：摩托车起价1元/3小时，24小时不超过5元，包月价50元。小型车起价3元/3小时，24小时不超过12元，包月价160元。中型车起价4元/3小时，24小时不超过18元。大型车起价5元/3小时，24小时不超过24元。

2. 室内停车场（含机械式停车场）。一类区域：摩托车起价2元/3小时，24小时不超过8元，包月价80元。小型车起价5元/3小时，24小时不超过16元，包月价280元。中型车起价6元/3小时，24小时不超过22元。大型车起价7元/3小时，24小时不超过28元。二类区域：摩托车起价2元/3小时，24小时不超过6元，包月价70元。小型车起价4元/3小时，24小时不超过13元，包月价260元。中型车起价5元/3小时，24小时不超过20元。大型车起价6元/3小时，24小时不超过26元。

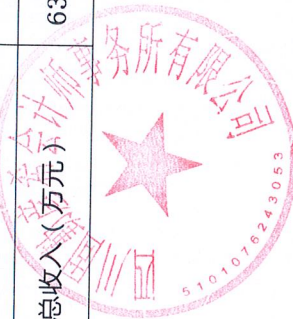
根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期运营收入估算结果

详见下表：



表：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
<b>1</b>	<b>土地收入</b>	61200.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00
1.1	出让计划（亩）	153.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
1.2	预计出让价格（万元/亩）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
<b>2</b>	<b>停车位收入</b>	1104.12	75.60	109.24	117.98	127.03	129.57	132.16	134.80	137.50	140.25
2.1	数量（个）		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2.2	收费标准（元/月）		150.00	153.00	156.06	159.18	162.36	165.61	168.92	172.30	175.75
2.3	综合使用率		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
<b>3</b>	<b>财政补贴（万元）</b>	900.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
<b>4</b>	<b>总收入（万元）</b>	63204.12	6975.60	7009.24	7017.98	7027.03	7029.57	7032.16	7034.80	7037.50	7040.25



## 10. 项目成本

### 10.1 运营成本

本项目主要经营成本为人员经费、药品支出、卫生材料支出、其他费用。

#### (1) 人员工资及福利费

住宅小区建设完成后，预计新增普通员工 5 人，包括安保、保洁人员等；，新增管理人员 2 人，根据 2024 四川省城镇就业人员平均工资标准，普通人员工资及福利为 4 万/年，管理人员工资及福利 6 万/年，工资与福利费之后每年增长 2%。

#### (2) 管理费用

本项目管理费用主要指土地出让过程中的管理费，以及住宅小区管理运营中发生的水电费用，办公费，中介费用等。保守谨慎原则，按照每年收入的 2% 预测。

#### (3) 维护费用

本项目基础设施维护费主要包含维护人工、水、电、机械、公共设施保养维护等费用，根据同类社区维护费用情况，本项目基础设施维护及维修费按折旧费的 5% 计算。

#### (4) 基金提取

根据中央、省、市有关文件规定，土地出让收入应计提和安排以下各项资（基）金：

1) 依据国办发〔2006〕100 号、财综〔2006〕68 号、川财综〔2007〕27 号、达市府办〔2007〕121 号等文件，国有土地收益基金收入=招



标、拍卖、挂牌和协议出让土地总成交价款\*5%。

2) 依据国发〔2004〕8号、财综〔2004〕49号、国办发〔2006〕100号、财综〔2006〕68号达市府办〔2007〕121号等文件，农业土地开发资金收入=招标、拍卖、挂牌和协议出让土地面积(m<sup>2</sup>)\*所在地土地出让平均纯收益征收标准\*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列，其中项目地土地出让平均纯收益征收标准为25元/m<sup>2</sup>，土地出让金用于农业土地开发的比列为15%。

## 10.2 固定成本

### 1、折旧费

本项目折旧期限30年，预计残值5%。

### 2、财务费用

本项目财务费用主要为运营期内专项债券的利息。专项债券利率为4%。

项目运营成本预测详见下表：





表：费用成本估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营支出	1771.32	191.51	193.22	194.46	195.72	196.88	198.06	199.26	200.48	201.73
1.1	人员支出	312.15	32.00	32.64	33.29	33.96	34.64	35.33	36.04	36.76	37.49
1.1.1	管理人员	117.06	12.00	12.24	12.48	12.73	12.99	13.25	13.51	13.78	14.06
1.1.2	普通工作人员	195.09	20.00	20.40	20.81	21.22	21.65	22.08	22.52	22.97	23.43
1.2	管理费用	1264.08	139.51	140.18	140.36	140.54	140.59	140.64	140.70	140.75	140.80
1.3	维护成本	773.20	85.91	85.91	85.91	85.91	85.91	85.91	85.91	85.91	85.91
1.4	基金提取	3098.25	344.25	344.25	344.25	344.25	344.25	344.25	344.25	344.25	344.25
1.4.1	国有土地收益基金	3060.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
1.4.2	农业土地开发资金收入	38.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25
2	固定成本	27824.07	3158.23	3158.23	3158.23	3158.23	3158.23	3158.23	3158.23	3158.23	2558.23
2.1	折旧	15464.07	1718.23	1718.23	1718.23	1718.23	1718.23	1718.23	1718.23	1718.23	1718.23
2.3	财务费用	12360.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	840.00
3	总成本费用	29595.39	3349.74	3351.45	3352.69	3353.95	3355.11	3356.29	3357.49	3358.71	2759.96

## 11. 相关税费

本项目收入主要是土地出让收入，相关税费主要土地出让过程中提取的各类基金，详见运营成本-基金提取。



### （三）评估测算内容

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡专项债券的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“财预[2017]89 号”），提出在法定专项债券限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡专项债券的专项债券，积极探索在有一定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。

根据财预[2017]89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、独立为原则，对姚家大院片区危旧房改造（民生花苑）项目收益与融资自求平衡专项债券项目情况分析评估如下：

#### 1. 资金的充足性

本项目收益与融资自求平衡专项债券分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面分析如下。

##### 1.1 投资估算

本项目总投资 66000.00 万元，其中工程费用 54260.05 万元，工程建设其它费用 8597.07 万元，预备费 3142.88 万。详细的投资估算见下表：





表：总投资估算表

序号	费用名称	单位	工程量	单位指标 (元/单位)	其他费 用	金额(万元)	占比	备注
一	工程费用							
1	建筑主体工程	m²				54260.05	82.21%	
1.1	一号楼	m²	21100			53056.05	80.39%	
1.1.1	建筑工程	m²	21100	3500.00		12090.30	18.32%	
1.1.2	装修工程	m²	21100	1370.00		7385.00	11.19%	
1.1.3	安装工程	m²	21100			2890.70	4.38%	
1.1.3.1	强电工程	m²	21100	260.00		1814.60	2.75%	
1.1.3.2	弱电工程	m²	21100	210.00		548.60	0.83%	
1.1.3.3	给排水消防工程	m²	21100	230.00		443.10	0.67%	
1.1.3.4	通风工程	m²	21100	160.00		485.30	0.74%	
1.2	二号楼	m²	19000			337.60	0.51%	
1.2.1	建筑工程	m²	19000	3500.00		10174.50	15.42%	
1.2.2	装修工程	m²	19000	1370.00		6650.00	10.08%	
1.2.3	安装工程	m²	19000			2603.00	3.94%	
1.2.3.1	强电工程	m²	19000	140.00		921.50	1.40%	
1.2.3.2	弱电工程	m²	19000	120.00		266.00	0.40%	
1.2.3.3	给排水消防工程	m²	19000	130.00		228.00	0.35%	
1.2.3.4	通风工程	m²	19000	95.00		247.00	0.37%	
1.3	三号楼	m²	21500			180.50	0.27%	
1.3.1	建筑工程	m²	21500	3500.00		11513.25		
1.3.2	装修工程	m²	21500	1370.00		7525.00	11.40%	
1.3.3	安装工程	m²	21500			2945.50	4.46%	
1.3.3.1	强电工程	m²	21500	140.00		1042.75	1.58%	
1.3.3.2	弱电工程	m²	21500	120.00		301.00	0.46%	
1.3.3.3	给排水消防工程	m²	21500	130.00		258.00	0.39%	
						279.50	0.42%	

序号	费用名称	单位	工程量	单位指标 (元/单位)	其他费 用	金额(万元)	占比	备注
	程							
1.3.3.4	通风工程	m³	21500	95.00		204.25	0.31%	
1.4	四号楼	m²	36000			19278.00		
1.4.1	建筑工程	m²	36000	3500.00		12600.00	19.09%	
1.4.2	装修工程	m²	36000	1370.00		4932.00	7.47%	
1.4.3	安装工程	m²	36000			1746.00	2.65%	
1.4.3.1	强电工程	m²	36000	140.00		504.00	0.76%	
1.4.3.2	弱电工程	m²	36000	120.00		432.00	0.65%	
1.4.3.3	给排水消防工程	m²	36000	130.00		468.00	0.71%	
1.4.3.4	通风工程	m²	36000	95.00		342.00	0.52%	
2	配套附属设施					1204.00	1.82%	
2.1	停车场建设	m²	22220	500		1111.00	1.68%	根据姚家大院片区危旧房改造项目规划设计方案的函可知, 停车泊位 769 辆, 非机动车车位 599 辆, 小轿车每辆车平均用地面积 25 m²/辆, 非机动车 5 m²/辆
3.1	小区安防设施	套	11	30000		33.00	0.05%	
4.1	消防设施新增	套	96	5000		48.00	0.07%	
5.1	微型消防站处	处	15	8000		12.00	0.02%	
二	其他费用				8597.07	8597.07	13.03%	
1	土地费用				2000.00	2000.00	3.03%	
2	建设单位管理费			根据(财建(2016)504号)文件进行计算, 并根据市场价格适当调整。	1864.42	1864.42	2.82%	
3	设计费			根据(计价格(2002)10号)文件进行计算, 并根据市场价格适当调整。	1635.07	1635.07	2.48%	
4	勘察费			根据(计价格(2002)11号)文件进行计算, 并根据市场价格适当调整。	777.68	777.68	1.18%	
5	临时设施费			按建安工程费 0.2%-0.5%计取	333.78	333.78	0.51%	
6	工程量清单编			川发改价格[2011]323号, 并根据市场价格适当调	189.28	189.28	0.29%	



序号	费用名称	单位	工程量	单位指标 (元/单位)	其他费用	金额(万元)	占比	备注
	制费			整。				
7	工程监理费			根据发改价格[2007]670号,并根据市场价格适当调整。	1155.12	1155.12	1.75%	
8	劳动安全卫生评价费			按第一部分工程费用的0.3%计取。	262.78	262.78	0.40%	
9	建设项目前期工作咨询费			根据(计价格(1999)1283号)文件进行计算,并根据市场价格适当调整。	177.98	177.98	0.27%	
10	环境影响咨询服务费			根据(计价格(2002)125号)文件进行计算,并根据市场价格适当调整。	98.28	98.28	0.15%	
11	招标代理服务			按计价格[2002]1980号计算	102.68	102.68	0.16%	
三	预备费				3142.88	3142.88	4.76%	
	基本预备费				3142.88	3142.88	4.76%	按第一、二部分费用扣除土地费用的5%费率计列
四	合计					66000.00	100.00%	





## 1.2 资金筹措

项目总投资为 66000 元，其中资本金为 30000 万元（主要是地方财政资金），剩余资金缺口 36000 万元拟申请收益与融资自求平衡专项债券资金。

本次债券分 2 期发行，预计 2025 年发行 15000 万元，发行期限为 10 年；2026 年发行 21000 万元，发行期限为 10 年。项目建设过程中，按照项目实施进度保证项目建设资本金及时足额到位。

## 2. 资金稳定性

本项目的专项债券还本付息将以项目专项收入，主要为土地出让收入和停车场收入，按照相应收入及成本费用对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。



### 3. 发行项目偿债能力

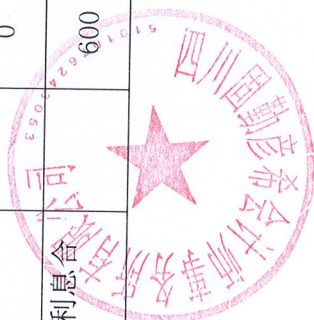
专项债偿债计划：其中专项债券发行额度为 36000 万元，分 2 期发行，预计 2025 年发行 15000 万元，发债期限为 10 年；2026 年发行 21000 万元，发债期限为 10 年。按年支付利息，债券发行期最后一年偿还本金，利率按照 4% 测算，专项债券还本付息情况如下表：





表：发行债券还本付息表（单位：万元）

序号	项目	利率	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	合计
一	债券融资													
1	年初余额		0	15000	36000	36000	36000	36000	36000	36000	36000	36000	21000	
2	本期发行债券		15000	21000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36000
3	本期应计利息	4.00%	600	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	840	14400
4	期末应偿还本金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	15000	21000	36000
5	期末应偿还利息		600	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	840	14400
二	期末还款本息		600	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	16440	21840	50400
1	期末偿还本金合计		0	0	0	0	0	0	0	0	0	15000	21000	36000
2	期末偿还利息合计		600	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	1440	840	14400



#### 4. 资金平衡分析

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠项目政府性基金收入。项目具有较强的资金平衡能力。项目分年度融资平衡情况(现金流量情况) 详见下表。

项目运营初期的收入不足以支付当年的专项债券本息时,可由项目业主通过筹集其他资金垫付流动资金。

本项目在债券存续期间,收入合计约 63204.12 万元,扣除相应成本后收益合计约为 61432.80 万元。此次专项债券利率按 4.0% 计算,债券本息共计 50400 万元。综合考虑项目收入、成本,预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.25,预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.22。





表：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	日期	项目建设期				项目运营期								合计
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年		
1	经营活动净现金	0.00	0.00	6784.09	6816.02	6823.52	6831.30	6832.69	6834.10	6835.55	6837.02	6838.52	61432.80	
1.1	现金流入	0.00	0.00	6975.60	7009.24	7017.98	7027.03	7029.57	7032.16	7034.80	7037.50	7040.25	63204.12	
1.1.2	项目收入	0.00	0.00	6975.60	7009.24	7017.98	7027.03	7029.57	7032.16	7034.80	7037.50	7040.25	63204.12	
1.2	现金流出	0.00	0.00	191.51	193.22	194.46	195.72	196.88	198.06	199.26	200.48	201.73	1771.32	
1.2.1	经营成本	0.00	0.00	191.51	193.22	194.46	195.72	196.88	198.06	199.26	200.48	201.73	1771.32	
2	投资活动净现金	-23100.00	-33000.00	-9900.00									-66000.00	
2.1	现金流入												0.00	
2.2	现金流出	23100.00	33000.00	9900.00									66000.00	
2.2.1	项目支出	23100.00	33000.00	9900.00									66000.00	
3	筹资活动净现金	23100.00	33000.00	7860.00	-2880.00	-1440.00	-1440.00	-1440.00	-1440.00	-1440.00	-16440.00	-21840.00	15600.00	
3.1	现金流入	23700.00	34440.00	9900.00									68040.00	
3.1.1	债券	15000.00	21000.00	0.00									36000.00	
3.1.2	资本金	8100.00	12000.00	9900.00									30000.00	
3.1.3	垫付流动资金	600.00	1440										2040.00	
3.2	现金流出	600.00	1440	2040.00	2880.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	16440.00	21840.00	52440.00	
3.2.1	债券利息支付	600.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	840.00	14400.00	
3.2.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00	21000.00	36000.00	
3.2.3	回收流动资金			600.00	1440.00								2040.00	
4	净现金流量	0.00	0.00	4744.09	3936.02	5383.52	5391.30	5392.69	5394.10	5395.55	-9602.98	-15001.48	11032.80	
5	累计净现金流量	0.00	0.00	4744.09	8680.11	14063.63	19454.93	24847.62	30241.72	35637.27	26034.28	11032.80		

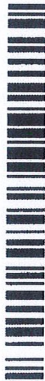


## 5. 财务风险

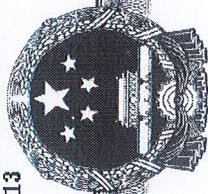
考虑资金成本及运营压力，结合本项目实际情况，项目总投资为 66000 万元，本项目资本金 30000 万元，占总投资的 45.45%，项目拟申请专项债券 36000 万元，占总投资的 54.55%，专项债券利率按 4% 估算。本项目可以充分获取财务杠杆带来的杠杆收益。与此同时由于财务杠杆的存在加大了本项目的财务风险，通过资金平衡测试我们发现按照债券发行计划，在整个项目运营期内有充足的资金用于还本付息，能够有效地降低财务风险。



成都市武侯区证照公示系统: <http://z.cdw.gov.cn> 查询代码:



02Q4E9913



统一社会信用代码

91510107667436697D

# 营业执照

(副本)



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 四川固勤彦希会计师事务所有限公司

注册资本 (人民币) 壹佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年11月9日

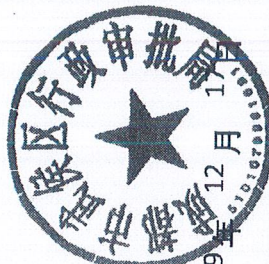
法定代表人 罗利

营业期限 2007年11月9日至2027年11月8日

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;基础建设年度财务决算审计;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)

住所 成都市武侯区洗面桥街39号银谷基业大楼10层

登记机关



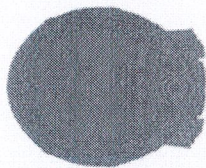
2019年12月1日

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：四川固勤彦希会计师事务所有限公司

首席合伙人：

任会计师： 罗利

经营场所： 成都市武侯区洗面桥街39号银谷基

业交楼10层

组织形式： 有限责任

51010063

执业证书编号：01010171 川财会[2007]56号

批准执业文号： 2007年10月31日

此复印件与原件一致  
再次复印无效

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

2022年6月1日

中华人民共和国财政部制





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

Agree the holder to be transferred from

重名爲四川通志

CPA

Strip of the

2017年12月26日

同意轉入  
Agree the holder to be transferred to

and

CPAS

CPAS

轉入協會蓋章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
第 頁 共 頁

转入协会温年  
the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
X X X X X X

42

項事費注

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴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，经报声明作废后，办理补发手续。

## NOTES

1. When requesting, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alienation 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 resciss after making an announcement of loss on the newspaper.

姓 名 罗利

Full name

性 別 男

Sex

出生日期 1983-4-18

Date of birth

工 作 单 位  
Working unit

Working unit

身份证号码 511028198304185731  
Identity card No.

Identity card No.



合格专用章  
(四川)

2016年 3月 3 日

证书编号: 510101091381  
No. of Certificate

No. of Certificate

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

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 10 月 21 日  
Date of Issuance

Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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.

此复印件与原件一致  
再次复印无效

合格专用章  
(四川)

1. **Author(s)**  
 2. **Title**  
 3. **Journal**  
 4. **Volume**  
 5. **Issue**  
 6. **Page(s)**  
 7. **Year**  
 8. **Month**  
 9. **Day**  
 10. **City**  
 11. **State**  
 12. **Country**  
 13. **Language**  
 14. **Abstract**  
 15. **Keywords**  
 16. **Notes**  
 17. **References**  
 18. **Indexing**  
 19. **Classification**  
 20. **Subject**  
 21. **Field**  
 22. **Category**  
 23. **Code**  
 24. **Number**  
 25. **Page**  
 26. **Volume**  
 27. **Issue**  
 28. **Page**  
 29. **Volume**  
 30. **Issue**  
 31. **Page**  
 32. **Volume**  
 33. **Issue**  
 34. **Page**  
 35. **Volume**  
 36. **Issue**  
 37. **Page**  
 38. **Volume**  
 39. **Issue**  
 40. **Page**  
 41. **Volume**  
 42. **Issue**  
 43. **Page**  
 44. **Volume**  
 45. **Issue**  
 46. **Page**  
 47. **Volume**  
 48. **Issue**  
 49. **Page**  
 50. **Volume**  
 51. **Issue**  
 52. **Page**  
 53. **Volume**  
 54. **Issue**  
 55. **Page**  
 56. **Volume**  
 57. **Issue**  
 58. **Page**  
 59. **Volume**  
 60. **Issue**  
 61. **Page**  
 62. **Volume**  
 63. **Issue**  
 64. **Page**  
 65. **Volume**  
 66. **Issue**  
 67. **Page**  
 68. **Volume**  
 69. **Issue**  
 70. **Page**  
 71. **Volume**  
 72. **Issue**  
 73. **Page**  
 74. **Volume**  
 75. **Issue**  
 76. **Page**  
 77. **Volume**  
 78. **Issue**  
 79. **Page**  
 80. **Volume**  
 81. **Issue**  
 82. **Page**  
 83. **Volume**  
 84. **Issue**  
 85. **Page**  
 86. **Volume**  
 87. **Issue**  
 88. **Page**  
 89. **Volume**  
 90. **Issue**  
 91. **Page**  
 92. **Volume**  
 93. **Issue**  
 94. **Page**  
 95. **Volume**  
 96. **Issue**  
 97. **Page**  
 98. **Volume**  
 99. **Issue**  
 100. **Page**

2009 年 1 月 16 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

四川天仁

事务所  
CPAs

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

2013年12月11日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

四川恒坤

事务所  
CPAs

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

2013年12月11日



姓名 万娟  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1982-5-26  
Date of birth  
工作单位 四川天仁会计师事务所有限责任公司  
Working unit  
身份证号码 513723198205262082  
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

四川勤勤

事务所  
CPAs

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

2013年10月26日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2013年10月26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.

证书编号: 510102090005  
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: 2010年06月21日  
Date of Issuance

此复印件与原件一致  
再次复印无效

