

攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置
土地项目(三期)
收益与融资自求平衡专项债券
财务评价报告

容泰会咨字（2025）第 03-35 号

四川容泰会计师事务所有限责任公司



目录

一、财务评估声明	1
二、财务评估报告使用	1
三、 财务评估结论	2
（一）国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况	2
（二）攀枝花市国民经济发展概况	6
（三）攀枝花市西区基本信息	7
（四）项目实施的必要性	8
（五）债券发行和还本付息情况	9
（六）项目产生的净现金流入	11
（七）预期项目收入偿还债券本金和利息情况	11
（八）项目的公益性	12
（九）评估结论	13
附件：项目收益及现金流入评估说明	15

攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期) 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

容泰会咨字〔2025〕第03-35号

攀枝花市西区土地储备中心：

我们接受委托，对攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)收益与融资自求平衡专项债券项目进行评估并出具专项评估报告。

一、财务评估声明

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》。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。

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。

二、财务评估报告使用

本评估报告仅供攀枝花市西区土地储备中心本次申请攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)收益与融资自求平衡专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将总体评估结论作为委托人发行攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)收益与融资自求平衡专项债券必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

三、财务评估结论

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)，预期项目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，本项目符合相关法律法规要求，符合财政部对公益性项目的定义。

总体评估结果如下：

（一）国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况

1、项目符合国民经济和社会发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲》指出，要完善住房市场体系和住房保障体系，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

2、项目符合四川省国民经济和社会发展规划

《四川国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲省》指出，要推进土地管理制度改革，稳妥推进集体经营性建设用地入市试点，

加快建设城乡统一的建设用地市场。实施年度建设用地总量调控制度。争取中央赋予省级更大用地自主权，改革土地计划管理方式。推进耕地指标和城乡建设用地指标在省级统筹下实现跨区域流转，探索节余指标与长三角地区跨区域交易。强化土地利用全生命周期监管，开展工业用地“标准地”改革，推进“亩均论英雄”考核评价。健全低效用地盘活激励约束机制，实行盘活存量与下达增量相挂钩。探索土地用途兼容复合利用、点状供地等用地模式，适应新产业新业态用地需求。

要促进资源节约集约循环利用。完善能源、水资源消耗和建设用地总量与强度“双控”制度，加快建立节能型工业体系、交通网络和建筑模式。创新土地矿产要素供给，健全低效利用土地退出机制。加强建筑垃圾等固体废物分类处置和资源化利用，建设城市废弃物资源循环利用基地。推进产业园区绿色化、循环化改造，加强工业“三废”、余热余压和农业废弃物资源综合利用。发展再制造产业，推广应用再生产品，加强城市再生水综合利用。

要促进房地产市场平稳健康发展坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，实施“一城一策”，落实城市主体责任，完善住房市场体系。构建“人、地、房”联动调节机制，保障住宅用地供应。优化不同类型城市住房供应结构，提高成都市公租房、共有产权房和租赁住房占比。培育和发展住房租赁市场，健全租赁服务体系，规范交易服务管理。鼓励房地产开发企业转型发展。

3、项目符合攀枝花市国民经济和社会发展规划

《攀枝花市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，要优化国土空间规划，高质量编制市县乡国土空间总体规划、详细规划、专项规划，统筹划定生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界三条控制线，优化提升生态、生产、生活空间，加快构建嘉陵江流域生态走廊、秦巴山区生态屏障、中部河谷城镇发展带、南部丘陵绿色产业区的“一廊一屏，一带一区”市域国土空间保护和利用格局。严守生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线，加强北部山区和嘉陵江流域生态保护，推动绿色转型发展。统筹布局城镇空间，按照集约适度、绿色发展的要求，科学确定城镇边界，着力建设中部河谷城镇发展带，加快建设以中心城区为核心、

县城和县域副中心为骨干、重点镇为支撑、一般镇为基础的现代城镇体系。坚持基本农田底线思维，落实耕地保护目标，合理布局农业发展空间，做优做强南部丘陵绿色产业区。

深入推进县城城镇化补短板强弱项行动，促进公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提档升级、产业配套设施提质增效，更好适应城乡居民就业安居需求，增强县城综合承载力、辐射带动力和服务乡村振兴能力，积极争创国家新型城镇化示范县和省级试点示范。推动具备条件的县有序改市。实施重点镇基础设施、公共服务、产业集聚、环境风貌、文化传承、城镇治理等“六大提升工程”，提升其承载县城辐射、服务乡村的能力。推动苍溪元坝、旺苍白水、剑阁白龙、青川竹园等区位条件较好的重点镇建设县域副中心，拓展县域发展新空间，打造发展新引擎，增强发展新动能。推动苍溪龙山、旺苍木门、剑阁元山、青川姚渡等市域交界城镇加快发展，增强对周边地区的聚合、辐射功能。因地制宜、分类引导一般镇发展，推动小城镇规范健康发展，支持有条件的地方积极争创四川省特色小镇。赋予县区更大的资源整合配置自主权。实施强县强区强镇培育行动，推动县域产业差异化、特色化发展，全面提升县域综合实力，争创全省县域经济强县、先进县、进步县。全面消除县城和重点镇黑臭水体。

推进要素市场化配置改革，构建更加完善的要素市场化配置体制机制，逐步实现要素市场体系健全完善、要素配置高效公平、要素流动自主有序，充分激发全社会创造力和市场活力。探索集体经营性建设用地入市，建立健全城乡统一的建设用地市场，实行工业用地“标准地”供应，提高产业用地市场化配置效率，盘活存量建设用地，完善转让、出租、抵押二级市场，提高土地精细化管理水平。加快推进户籍制度改革，健全劳动力和人才社会性流动体制机制，引导劳动力要素有序流动。推进资本要素市场化配置，大力发展直接融资，增加有效金融服务供给，推进金融交流合作。加快发展技术要素市场，健全职务科技成果产权激励机制，培育发展技术转移机构和技术转移人才，完善科技创新机制。加快培育数据要素市场，建立政府数据开放共享机制，探索社会数据开放利用机制，建立数据安全保护和资源整合机制，

探索数据市场化交易。加快要素价格市场化改革，完善要素交易规则和服务体系，建立健全区域性要素市场化交易平台。

加强住房保障和住房市场体系建设，全面落实城镇住房发展规划和“一城一策”措施，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。坚持实物保障与租赁补贴并举，加大力度解决城镇低保收入家庭、新市民等常住人口的阶段性住房困难问题。实施保障性安居工程，积极探索政策性租赁住房建设，规范公租房发展与管理，新建棚户区保障房 5500 套，改造老旧小区 800 个。坚持“房住不炒”，建立住房供给、土地供应、金融投放等联动机制，完善常态化信息发布制度，加强房地产市场监测和供需双向调控，全力“稳地价、稳房价、稳预期”，促进房地产市场平稳健康发展。持续推进农村危房改造和闲置房利用。

4、项目符合城市总体规划、土地利用总体规划

《攀枝花市国土空间总体规划(2021-2035 年)》提出，要以乡镇街道为基本单元，统筹田、水、路、林、村等要素，整体推进农用地整治、建设用地整治和生态保护修复。至 2025 年，新增国土综合整治面积 623 平方千米；至 2035 年，新增国土综合整治面积 1868 平方千米。

整治低效建设用地。整治农村建设用地，推进城乡建设用地增减挂钩。统筹协调农村人口、土地、产业的关系，鼓励离乡农民腾退宅基地，有序开展农村宅基地及其他低效闲置建设用地整治。节余指标优先用于完善农村基础设施和公共服务设施配套、支持农村新产业新业态融合发展用地、引导农村居民点适度集聚。有计划地开展农民自愿退出宅基地、地质灾害影响范围、山区且交通不便、零散聚居点等区域的增减挂钩项目。

同时，《规划》还提出要按照存量建设用地形成的原因，分类推进盘活工作。因灾后重建征地拆迁未落实而产生的存量建设用地，宜将超过批准期限的批文撤销或调整区位，同时加大征地拆迁力度。因规划调整而产生的存量建设用地，宜尽快明确地块规划用途，将确实无法调整的存量建设用地优先安排公共设施使用。因市场变化产生的存量建设用地，宜加大招商引资力度，积极供应。健全存量建设用地土地台账制度，加强动态监管。近期重点处置消除城镇和产业园区周边城镇存量建设用地，鼓励结合城市更新连片推

动。远期解决分布零散、情况复杂的城镇存量建设用地，鼓励因地制宜制定特色盘活方案。

《攀枝花市 2024 年度市本级及市辖区国有建设用地供应计划》指出，要积极盘活存量，提高土地节约集约利用水平。实行最严格的节约集约用地制度，深挖存量土地潜力，确保新增建设用地指标的分配与存量土地的处置相协调，全市统筹安排使用新增建设用地指标，严格执行土地使用标准控制制度，加强用地规模审查，加大存量土地在土地供应中的比例，坚定推进“批而未供”和“闲置土地处置”，持续推动城镇低效用地再开发，探索多种再开发方式，采取依法协商收回、协议置换等措施，推动城镇低效用地腾退出清。

（二）攀枝花市国民经济发展概况

1、经济总量稳步提升

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年全市实现地区生产总值 1395.24 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.3%，增速分别高于全国（5.0%）、全省（5.7%）1.3 个、0.6 个百分点。分产业看，第一产业增加值 102.14 亿元，比上年增长 3.6%，增速分别高于全国（3.5%）、全省（2.5%）0.1 个、1.1 个百分点；第二产业增加值 790.14 亿元，比上年增长 6.4%，增速分别高于全国（5.3%）、全省（5.6%）1.1 个、0.8 个百分点；第三产业增加值 502.96 亿元，比上年增长 6.8%，增速分别高于全国（5.0%）、全省（6.3%）1.8 个、0.5 个百分点。

2、农业生产总体稳定

全年农林牧渔业总产值 180.82 亿元，比上年增长 3.7%。初步统计，粮食产量 26.40 万吨，比上年增长 0.9%；蔬菜及食用菌产量 114.46 万吨，增长 5.0%；水果产量 74.90 万吨，增长 10.1%；生猪出栏 56.54 万头，下降 9.4%。

3、工业生产增势较好

全年全市规模以上工业增加值比上年增长 9.0%，增速分别高于全国（5.8%）、全省（6.6%）3.2 个、2.4 个百分点。

分行业看，34 个行业大类中 24 个行业累计增加值呈增长态势，增长面为 70.6%。其中，化学原料和化学制品制造业比上年增长 30.8%，通用设备制造业增长 20.2%，有色金属矿采选业增长 17.7%。

4、固定资产投资保持增长

全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 5.6%，增速分别高于全国（3.2%）、全省（2.4%）2.4 个、3.2 个百分点。

分产业看，第一产业投资比上年下降 7.1%；第二产业投资增长 19.5%；第三产业投资下降 7.2%。

从房地产开发看，房地产开发投资比上年下降 30.7%。商品房施工面积比上年下降 9.2%，商品房销售面积下降 15.4%。

5、消费品市场稳步增长

全年社会消费品零售总额 334.95 亿元，比上年增长 6.0%。增速分别高于全国（3.5%）、全省（4.2%）2.5 个、1.8 个百分点。

按消费形态分，餐饮收入 58.83 亿元，比上年增长 22.1%；商品零售 276.12 亿元，增长 3.2%。

从重点商品看，限额以上单位粮油、食品、饮料、烟酒类比上年增长 11%，日用品类增长 22.7%，体育娱乐用品类增长 13.6%，家用电器和音像器材类增长 26.4%，文化办公用品类增长 32.3%，家具类增长 161.1%，建筑及装潢材料类增长 69.3%，新能源汽车增长 30.3%，二手车增长 44.4%。

（三）攀枝花市西区基本信息

西区，四川省攀枝花市辖区，位于攀枝花市西部，境域东起凉风坳，和东区银江镇相接；南及金沙江，与仁和区太平乡隔江相望；西至鸡冠石山，同云南省华坪县相依；北临老拱山，与仁和区同德镇、布德镇相邻。总面积 123.96 平方千米。截至 2023 年 6 月，西区下辖 5 个街道、1 个镇，区人民政府驻清香坪街道苏铁中路 262 号。截至 2023 年末，西区常住人口 12.94 万人，常住人口城镇化率 95.30%。

2023 年，西区实现地区生产总值（GDP）为 94.60 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.5%。其中，第一产业增加值 2.82 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 65.93 亿元，比上年增长 3.9%；第三产业（服务业）增加值

25.85 亿元，比上年增长 6.1%。三次产业结构由上年的 3.1：70.2：26.7 调整为 3.0：69.7：27.3。民营经济实现增加值 48.55 亿元，比上年增长 7.0%，占地区生产总值的比重 51.3%。

2023 年，西区全社会固定资产投资比上年增长 6.0%。按产业分，第一产业投资比上年增长 4.5%；第二产业投资比上年增长 44.2%，其中，工业投资比上年增长 44.4%，工业性技改投资比上年增长 49.7%；第三产业投资比上年增长 8.7%。按结构分，基础设施投资比上年下降 6.1%、民生及社会事业比上年增长 41.0%，房地产开发投资比上年下降 89.3%。

2023 年，西区一般公共预算收入 2.85 亿元，比上年增长 5.4%，还原增值税留抵退税后比上年下降 2.6%。其中税收收入 1.16 亿元，比上年增长 33%，还原增值税留抵退税后比上年增长 5.9%；非税收收入 1.70 亿元，比上年下降 7.7%；一般公共预算支出 9.38 亿元，比上年增长 4%，其中，住房保障支出 0.53 亿元，比上年增长 1.97%。

（四）项目实施的必要性

1.符合国家政策导向

发行地方政府专项债是国家稳投资、扩内需、补短板的重要途径。土储债项目的实施符合国家政策导向，有助于抢抓政策机遇、稳定经济增长、防范化解风险。同时，通过加强专项债券项目资金绩效管理，提高资金使用效益，也可以更好地发挥专项债券在促进经济发展中的作用。

2.助力城市化进程和经济增长

土储债项目的实施有助于推动城市化进程和经济增长。通过土地储备，政府可以更好地规划和利用土地资源，促进城市基础设施建设和产业发展，从而带动经济增长。同时，土地储备也是政府调控房地产市场、稳定房价的重要手段之一。

3.改善财政跨期平衡

土储专项债的发行和使用，有助于改善政府的财政跨期平衡。通过专项债券的融资方式，政府可以在土地出让收入滞后的情况下，提前进行土地储备和开发，从而在未来土地出让时获得更多的财政收入，实现财政收入的平稳增长。

4.支持实体经济发展

土储债项目的实施还可以支持实体经济的发展。通过土地储备和出让，政府可以为企业提供更多的建设用地，促进企业的投资和发展。同时，土地储备过程中产生的相关产业和服务，如土地评估、规划设计、施工建设等，也可以为实体经济提供更多的就业机会和收入来源。

综上所述，实施攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)是十分迫切和必要的，是实现攀枝花市发展目标必不可少的条件，也是保障整个水环境，保障水源地的必要条件。

(五) 债券发行和还本付息情况

本项目总投资 4497.34 万元。其中，项目资本金：297.34 万元，占项目资金筹措总额 6.61%，来源已落实，项目资本金按照项目实施进度分批次到位。拟发行债券总金额：4200.00 万元，占项目资金筹措总额的 93.39%。拟发行时间：计划于 2025 年发行 4200.00 万元）。

募集资金到位后支付项目收储费用、工程建设其他费用、建设期利息、债券发行费用等，本项目资金使用情况如下表：

资金使用计划表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	比例
			第 1 年	
1	总投资	4497.34	4497.34	100.00%
1.1	土地收购费用	4288.88	4288.88	95.36%
1.2	其他工作费用	57.26	57.26	1.27%
1.3	发行费	147.00	147.00	3.27%
1.4	建设期利息	4.20	4.20	0.09%
2	资金筹措	4497.34	4497.34	100.00%
2.1	项目资本金	297.34	297.34	6.61%
2.2	发行债券贷款	4200.00	4200.00	93.39%

还本付息

拟发行债券金额 4200.00 万元，占项目资金筹措总额的 93.39%。拟发行时间：计划于 2025 年发行 4200.00 万元）。应还本付息情况如下：

(六) 项目产生的净现金流入

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) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 价格水平等在正常范围内变动；

(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；

2、项目收入估算

本项目收入来源于土地出让收入。

预计总收入为 6636.68 万元，详见附件评估说明。

3、成本估算

本项目成本测算根据行业数据进行测算，预计总成本费用为 1029.00 万元，详见附件评估说明。

4、项目损益

本项目收入 6636.68 万元，总成本费用为 1029.00 万元，利润总额为 5607.68 万元，可偿债收益 6636.68 万元。

5、资金测算平衡情况

本项目运营期本息合计为 5229.00 万元，偿债备付率为 1.27，拥有充足的盈余资金，项目收益完全能与融资自求平衡。

(七) 预期项目收入偿还债券本金和利息情况

以偿债备付率作为项目偿债能力衡量指标。偿债备付率大于 1 表明项目收入在覆盖项目正常运营支出后，仍足以覆盖项目融资还本付息。（建设期利息计入总投资，计算偿债备付率时不予考虑）。

本项目在计算偿债备付率时，可用于还本付息的金额为 6636.68 万元。专项债券存续期间的需还本付息金额为 5229.00 万元。经计算，本项目综合偿债备付率为 1.27。项目收入足以还本付息，且有盈余。

在诸多不确定的因素中，各项收入变动对本项目收益的实现影响非常重要。本着保守谨慎性原则，对各项收入进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表

项目	预期收入	收入下降 5%	收入下降 10%
可用于还本付息金额	6636.68	6304.85	5989.61
债券本息	5229.00	5229.00	5229.00
债券本息覆盖倍数	1.27	1.21	1.15

（八）项目的公益性

本项目是攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)，按照国家发改委和财政部定义，本项目属于公益性项目领域。

本项目通过专项债收储存量闲置土地，优先将企业无力开发或已供应未动工的住宅、商服用地等纳入储备计划，有效盘活低效土地资源，减少土地资源浪费。此举符合“严控增量、优化存量”的国土空间规划原则，避免无序扩张，优化城市功能布局，提升土地利用效率。

本项目能够稳定土地市场，促进房地产市场平稳发展，推动房地产市场去库存，提升房地产市场信心。

闲置土地的收储和整理有助于减少市场上的闲置土地数量，从而稳定土地市场的供需关系。当土地市场供过于求时，政府可以通过收储闲置土地来减少供应，从而避免土地价格的过度下跌。相反，当土地市场供不应求时，政府可以适时释放收储的土地，增加供应，以平抑土地价格的上涨。这种调节机制有助于保持土地市场的平稳运行，为房地产市场提供稳定的土地供应。

闲置土地储备专项债券的发行还能促进房地产市场的平稳发展。通过收储和整理闲置土地，政府可以形成更多的“净地”和“优地”，这些土地通常更受开发商和投资者的青睐。

同时，政府还可以通过调整土地供应的节奏和规模，来影响房地产市场的供求关系，从而实现对房地产市场的有效调控。这种调控有助于防止房地产市场的过度波动，保持其平稳运行。

同时，还有助于推动房地产市场的去库存工作。通过收储闲置土地，政府可以减少市场上的无效供应，降低房地产市场的库存压力。同时，政府还可以将收储的土地用于其他更具潜力的开发项目，从而推动房地产市场的转型升级和高质量发展。

闲置土地储备专项债券的发行还能提升房地产市场的信心。通过政府的积极干预和调控，市场参与者可以更加清晰地看到政府对房地产市场的态度和决心。这种态度有助于稳定市场预期，提升市场信心，从而吸引更多的投资者和开发商进入市场，推动房地产市场的繁荣发展。

本项目的实施将推动公共服务与基础设施建设。收储的存量闲置土地优先用于民生领域和实体经济项目，如保障房、公共设施等，避免过度依赖商品房开发。自然资源部明确要求专项债收储土地再次供应时，50%以上面积不得用于房地产开发，重点支持基础设施和民生项目。此举直接服务于城市功能完善，提升居民生活品质，符合公益性项目定位。

本项目的实施还能提升城市综合竞争力。闲置土地储备专项债券的发行有助于提升攀枝花市西区的城市综合竞争力。通过优化土地资源、完善基础设施、推动产业发展等措施，可以提高城市的吸引力和竞争力，吸引更多的企业和人才入驻。这将为攀枝花市西区的经济发展注入新的活力，推动其实现更高质量的发展。

（九）评估结论

通过发行攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)收益与融资自求平衡专项债券的方式满足攀枝花市西区使用专项

债券收购存量闲置土地项目(三期)的资金需求可行,项目产生的收益能覆盖债券本息支出,实现项目收益与融资的平衡。

附件:项目收益及现金流入评估说明

四川容泰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:



二〇二五年三月

附件：项目收益及现金流入评估说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以行业数据为基础测算各项收入，结合项目的建设期、经营期的运营情况及行业情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)收益预测表。

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）项目基本情况

1、项目名称：攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)

2、项目建设地址：项目位于四川省攀枝花市西区

3、项目建设内容：

本项目拟收储位于攀枝花市西区玉泉动力站社区人力资源和社会保障服务站，春禾路6号37栋，编号为2022-X10#号的土地，共计39659.39平方米（约59.49亩）。

主要详细建设规模如下表：

项目建设规模 and 主要经济技术指标表

序号	工程和费用名称	技术经济指标	
		单位	数量
一	土地收购		
1	2022-X10#	平方米	39659.39

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目总投资为 4497.34 万元，其中土地收购费用 4288.88 万元，占总投资 95.36%；其他费用 57.26 万元，占总投资 1.27%；建设期利息 147.00 万元，占总投资的 3.27%；债券发行费 4.20 万元，占总投资的 0.09%。

如下表：

项目总投资汇总表

序号	工程或费用名称	投资额	占总投资比例
1	土地收购费用	4288.88	95.36%
2	其他费用	57.26	1.27%
3	建设期利息	147.00	3.27%
4	发行费	4.20	0.09%
5	总投资	4497.34	100.00%

（2）资金筹措方式

本项目总投资 4497.34 万元，建设资金来源包括资本金及发行地方政府专项债券，其中：

（1）资本金：企业自筹资金 297.34 万元，作为项目资本金，占总投资比例 6.61%，来源已落实。

（2）拟发行债券金额 4200.00 万元，占项目资金筹措总额的 93.39%。拟发行时间：2025 年发行 4200.00 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

项目收入可行性

1. 运营管理方案：

①项目基本概况

本项目拟收储位于攀枝花市西区玉泉动力站社区人力资源和社会保障服务站，春禾路 6 号 37 栋，编号为 2022-X10#号的土地，共计 39659.39 平方米（约 59.49 亩）。

②运营管理

本项目采用科学管理与人本管理相结合的方式进行管理，在创新过程中，科学管理与人本管理运用应须相结合。在正确认识管理对象的基础上，运用计划、执行、检查、处理职能有效地利用人、财、物、信等管理对象，确定并达成建设目标的社会实践过程。人是管理的核心要素，对于人仅用制度、计划、监督来管理，体现科学管理的规范性、实效性。

综上，项目的实施基础良好、增长潜力巨大，为项目运营期的各项收入提供了良好的支撑，且充分考虑项目区位等因素，对项目收入的预测依据充分、合法合规，有较强的可行性。

项目收入分类

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券品种通知》（财预[2017]89号），地方政府发行专项债券进行项目建设所取得的收入纳入地方政府专项收入或者政府性基金收入。

本项目收入来源于项目运营期内土地出让收入。根据财政部相关文件规定，该收入属于专项债券所定义的专项收入。

本项目的专项收入及市场化融资本息全部偿付后运营期产生的专项收入纳入政府性基金预算管理。

项目收入预测

1. 土地出让收入：

收入合理性分析：根据项目实施中显示，本项目拟收储位于攀枝花市西区玉泉动力站社区人力资源和社会保障服务站，春禾路6号37栋，编号为2022-X10#号的土地，共计39659.39平方米（约59.49亩）。该项目的实施主要是为了减少存量闲置土地规模，消化和盘活

存量土地，降低房地产市场供给，从而改善市场供求关系。参照攀枝花市西区土地出让情况，经分析该收入较为合理。

测算单价分析：由政府进行闲置土地收储，收储土地面积为 59.49 亩，该地块规划用途为城镇住宅用地。根据攀枝花市自然资源和规划局西区分局提供出地成交信息以及攀枝花市西区土地出让公开资料，近年来本项目周边区域成交的住宅用地等价格大约在 79.00-175.62 万元/亩，尤其是项目周边为成熟开发区域，土地资源较为紧张，呈供不应求态势。

参照攀枝花市西区土地出让情况，通过审慎性原则分析，拟定住宅三级及商业四级土地价格为 95 万元/亩。参考攀枝花西区近三年土地价格平均增速 4.7%，每年土地价格按平均增速上涨。

序号	县(市、区)	年份	地块名称	位置	出让时间	土地用途	面积 (平方米)	出让单价 (万元/亩)	出让总价 (万元)	出让人/权利人	备注
1	西区	2018	2017-X4#	西区清香坪	2018/2/14	住宅用地	21163.25	175.62	5575.00	成都兴远房地产开发有限公司	
2	西区	2018	2018-X5#	西区大水井	2018/11/23	商业用地、住宅用地	40244.37	130.87	7900.00	攀枝花市鼎信投资有限责任公司	
3	西区	2018	2019-X8#	西区格里坪	2019/12/11	零售商业用地	5389.65	79.16	640.00	中国石油天然气股份有限公司四川攀枝花销售分公司	
4	西区	2020	2018-X4#	西区大水井	2020/12/18	住宅、商业用地	20378.97	139.62	4268.00	攀枝花市鼎信投资集团有限公司	
5	西区	2021	2021-X16#	西区清香坪(新法院北侧)	2021/12/28	住宅用地兼商业用地	19212.87	146.92	4234.00	攀枝花市鼎信投资集团有限公司	

土地出让收入测算：测算公式为面积*单价（元/亩）。则运营期内土地出让收入为 6985.98 万元，考虑上级财政计提比例为 5%，即攀枝花西区财政留存为 6636.68 万元。

合计

综上所述，运营期综合收益为 6636.68 万元。

详见营业收入表：

营业收入表 单位：万元

续表：

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	土地出让比例（%）		5%	5%	5%	5%	10%	35%	35%
一	土地总收入	6985.98	282.58	295.86	309.76	324.32	679.13	2488.68	2605.65
	上级财政计提（比例为 5%）	349.30	14.13	14.79	15.49	16.22	33.96	124.43	130.28
	本级财政留存(比例为 95%)	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37
1	2022-X10#	6985.98	282.58	295.86	309.76	324.32	679.13	2488.68	2605.65
	住宅四级（亩）		2.97	2.97	2.97	2.97	5.95	20.82	20.82
	出让价格（万元/亩）		95.00	99.47	104.14	109.03	114.16	119.52	125.14

成本分析

项目成本包括：财务费用。

（1）财务费用

本项目拟发行债券总金额：4200.00 万元，占项目资金筹措总额的 95.36%。拟发行时间：计划于 2025 年发行 4200.00 万元。拟发行债券期限：7 年期，利率为 3.5%。运营期财务成本为 1029.00 万元。

（2）总成本合计

本项目在土地收储完成后，将交由土地储备中心纳入土地储备计划，不涉及建设和运营管护成本，不涉及固定资产折旧，因此本项目在运营期成本仅财务费用。

本项目总成本合计为 1029.00 万元。

财务效益分析

本项目收入 6636.68 万元，总成本费用为 1029.00 万元，利润总额为 5607.68 万元，故本项目经营期税后净利润共计 5607.68 万元。

详见利润与利润分配表：

利润与利润分配表 单位：万元

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	土地出让收入	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37
2	总成本费用（利息费用）	1029.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
3	其他收入								
4	利润总额（1-2-3+4）	5607.68	121.45	134.07	147.28	161.11	498.18	2217.25	2328.37
5	净利润	5607.68	121.45	134.07	147.28	161.11	498.18	2217.25	2328.37
6	息税前利润（利润总额+利息支出）	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37
7	可用于还款资金（11-8）	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37

资金测算平衡情况

①专项债券偿还收入测算

本项目根据 33 号文要求，对项目收入进行分账管理，在选定银行开立专债券偿债资金账户，用于归集项目收益偿还债券本金及利息。

因为建设期内投资与筹资总体平衡，故只需考虑项目运营期间的经营性现金流量对运营期内需偿还的本息的覆盖率。根据测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目运营期内可用于偿还专项债券的经营性收入（息税折旧摊销前利润-所得税）为 6636.68 万元。

详见现金流量表：

资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	经营活动净现金流量	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37
1.1	现金流入	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37
1.1.1	土地出让收入	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37
1.2	现金流出								
2	投资活动净现金流量	-4497.34	-4497.34						
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	4497.34	4497.34						
2.2.1	土地收购费用	4288.88	4288.88						
2.2.2	其他流出	208.46	208.46						
3	筹资活动净现金流量	-731.66	4350.34	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-4347.00
3.1	现金流入	4497.34	4497.34						
3.1.1	项目资本金	297.34	297.34						
3.1.2	专项债券	4200.00	4200.00						
3.2	现金流出	5229.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	4347.00
3.2.1	专项债券还本	4200.00							4200.00
3.2.2	专项债券付息	1029.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
4	净现金流量	1407.68	121.45	134.07	147.28	161.11	498.18	2217.25	-1871.63
5	累计盈余资金	1407.68	121.45	255.51	402.79	563.90	1062.07	3279.32	1407.68

②专项债券资金偿还能力评估

本项目运营期本息合计为 5229.00 万元，偿债备付率为 1.27，拥有充足的盈余资金，项目收益完全能与融资自求平衡。

详见贷款还本付息计算表：

贷款还本付息计算表（单位：万元）

序号	项目	合计（万元）	运营期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	债券融资								
1	期初金额			4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00
2	发债金额	4200.00	4200.00						
3	本金偿还	4200.00							4200.00
4	年末本金		4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00
5	计息金额		4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00
6	债券利率		3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
7	债券利息	1029.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
8	发行费率		0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
9	发行费用	4.20	4.20						
10	专项债券本息合计	5229.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00

还本付息的测算

以偿债备付率（息税前利润+折旧摊销+其他非付现成本）/（偿还利息费用+偿还本金）作为项目偿债能力衡量指标。偿债备付率大于 1 表明项目收入在覆盖项目正常运营支出后，仍足以覆盖项目融资还本付息。（建设期利息计入总投资，计算偿债备付率时不予考虑）。

本项目在计算偿债备付率时，可用于还本付息的金额为 6636.68 万元。专项债券存续期间的需还本付息金额为 5229.00 万元。经计算，本项目综合偿债备付率为 1.27。项目收入足以还本付息，且有盈余。

在诸多不确定的因素中，各项收入变动对本项目收益的实现影响非常重要。本着保守谨慎性原则，对各项收入进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表如下：

项目收入敏感性分析表

项目	预期收入	收入下降 5%	收入下降 10%
可用于还本付息金额	6636.68	6304.85	5989.61
债券本息	5229.00	5229.00	5229.00
债券本息覆盖倍数	1.27	1.21	1.15

压力测算分析表明，本项目具有一定的抗风险能力。



统一社会信用代码
91510106MA6C7KCU35

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”
了解详细登记、
备案、许可、监
管信息。



副本编号：1-1

名称	四川容泰会计师事务所有限责任公司	注册资本	壹佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2017年12月07日
法定代表人	王冬梅	营业期限	2017年12月07日至 长期
经营范围	审计服务；会计服务；税务服务；资产评估、清算服务；财务咨询服务；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）。		



登记机关

2020 年 1 月 2 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：四川容泰会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：王冬梅
主任会计师：王冬梅
经营场所：成都市金牛区星辉中路16号6楼624室



组织形式：有限责任
执业证书编号：51010251
批准执业文号：川财审批（2018）1号
批准执业日期：2018年1月2日

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5月26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.

证书编号：230000062000
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：2005年1月31日
Date of Issuance

年 月 日
/ /



姓名 王冬梅

性别 女

出生日期 1972年6月14日

四川德泰会计师事务所有限公司

工作单位

23070719720614004X

身份证号码

Identity card No.





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：210402530015
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：2018年10月26日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名 陈桂珍
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1963年9月21日
Date of birth
工作单位 四川益泰会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 210402196309213567
Identity card No.

