

关于叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目 收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

川衡立泰会核字[202505]第 107 号

宜宾首城工业集团有限公司：

我们接受委托，对叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目专项债券（以下简称“专项债券”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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—预测财务信息的审核》。宜宾首城工业集团有限公司（以下简称“发行人”）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。

我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目预期收入等扣除运营成本后的项目收益，能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

由于在编制收益与融资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。本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性评估，并非对预测数据承担保证责任。

本评估报告仅供发行人本次发行专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。我们明确地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义

务。本报告仅与上述专项债券相关，并不扩展到宜宾首城工业集团有限公司的其他信息。

附件一：关于叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

四川衡立泰会计师事务所
有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 5 月 16 日

附件一

关于叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目收益与融资自求平衡专项债券预测说明书

叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目选址于四川宜宾市叙州区安边镇豆坝园区，由宜宾首城工业集团有限公司作为项目业主单位。发行该项目专项债券到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）说明书以叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的政府性文件

1.2025年4月9日，取得宜宾市自然资源和规划局叙州区分局下发的《叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目无需办理用地预审的函》。

2.2025年4月10日，取得宜宾市叙州生态环境局下发的《叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目无需办理环境影响评价手续的说明》。

3.2025年4月15日，取得宜宾市叙州区发展和改革局下发的《关于叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（叙发改投资〔2025〕25号）。

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目专项债券项目结合建设期和运营期以预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了2025年至2046年叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目收入、支出都能按照宜宾首城工业集团有限公司设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

- 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、相关价格在正常范围内变动；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

（一）叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目的基本情况

本项目实施范围约 754.00 亩，包括豆坝村卫星组、石柱组、中心组、马槽组。涉及拆迁总户数 450 户 1110 人，拆除房屋总建筑面积 143427.88 平方米。其中集体土地 660.20 亩，涉及群众 420 户 1050 人；国有土地 93.80 亩，涉及被征收人 30 户 60 人；拟新建安置房 450 套，总建筑面积约 54120.00 m²，包含地上面积 39270 m²，地下面积 14850 m²；安置房总平工程；项目地内建设道路 3 条，长度共计 3250.00m；配套地下管网工程，包含供水管网 3750m，电力管网 4450m，雨水管网 7100m，污水管网 5250m 及其他相关附属配套工程。

（二）现金流量预测项目说明

1、项目建设背景

城中村一直是许多新市民、青年人以及外来人口选择的居住地，但与此同时城中村又是发展薄弱、公共服务较为短板的区域。城中村一大特点就是建筑密度和建筑容积率很高、违章建筑和私搭乱建多、城市基础配套设施缺乏、产业结构较为落后，城中村改造的推进，关乎民生福祉，也有助于促进经济社会发展。

实施城中村改造具有深远意义。积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。城市发展成果应该更多惠及城市居民，而城中村脏乱差的环境与人们对住上好房子的期待相去甚远，实施城中村改造能够改善居住环境。城中村改造是一项民生工程，更是一项发展工程，对于促进投资、扩大内需都能起到重要作用。推进城中村改

造将进一步激发上下游相关产业发展活力，带动有效投资和消费。同时，还将有助于补齐超大特大城市发展的短板，在改善城市环境的同时完善公共服务，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。随着城市的迅速发展和不断扩大，农村逐渐被城市包围，形成城中村。城中村的拆迁改造是城市升级的重要一环，关系着城市未来的发展空间。

近日，住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅发布《关于申报保障性住房建设和城中村改造政策支持城市和项目的通知》(以下简称《通知》)，《通知》中提出，为贯彻落实国务院关于规划建设保障性住房、积极稳步推进城中村改造等有关部署，现就城区常住人口不足 300 万的城市符合以下条件，可申报纳入城中村改造政策支持范围：

(一)省会（首府）城市或城区常住人口 200 万以上的大城市。属于革命老区 and 老工业基地的大城市城区常住人口可适当放宽。

(二)项目应在 2023 年 1 月 1 日以后发布征收补偿公告或签订征收补偿协议，并做到收支能平衡、项目收益与融资相平衡、征收补偿方案成熟、2025 年 9 月能开工。

(三)科学研判城市的人口规模、人口净流入、房地产市场供求等情况，城市具备实施城中村改造的可能性。

城中村改造的本质其实就是对城市中心城区的优化升级。中心城区是一个城市的政治、经济、文化中心，代表着一个城市的整体形象。但随着社会经济的快速发展，中心城区人口、产业、建筑等越来越密集，交通压力增大、生态环境逐渐恶劣、老城数量增多等问题随之出现，各大城市中心城区优化迫在眉睫。

《通知》出台之前，宜宾就已经在大力推进城中村改造行动，与《通知》不谋而合。经宜宾市政府同意，宜宾市人民政府办公室于 2022 年 3 月 7 日印发宜宾市城市更新实施办法（试行），为抢抓成渝地区双城经济圈建设战略机遇，争创成渝地区经济副中心，加快建设社会主义现代化国家区域中心城市，以城市更新创新城市发展模式，增强城市永续发展动力，对建成区城市空间形态和功能进行整治、改善、优化，从而实现房屋使用、市政设施、公建配套等全面完善，产业结构、环境品质、文化传承等全面提升的建设活动。

同时，宜宾市城市建设统筹协调领导小组办公室于 2024 年 7 月 19 日印发了《宜宾市城市建设统筹协调领导小组办公室关于成立规划建设保障性住房和积极稳步推进城中村改造专项工作组的通知》统筹协调推进城中村改造各项工作，研究审议全市城中村改造工作方案、工作计划、政策措施，有力的保障了城中村改造的有序推进。宜宾市叙州区人民政府办公室为全面贯彻落实中、省、市关于规划建设保障性住房和积极稳步推进城中村改造的工作部署和要求，全面扎实推

进叙州区保障性住房和城中村改造相关工作，于 2025 年 1 月 3 日印发了《宜宾市叙州区人民政府办公室关于成立保障性住房和积极稳步推进城中村改造专项工作组的通知》，进一步保障了城中村改造的有序推进工作。

项目区域内房屋建设年代久远，主要为集体农户、集体企业、小城镇建设时期已建房但未取得用地手续等房屋及建筑物。由于房屋建设年代久远，随意搭建等现象普遍存在，项目区脏乱现象严重，生活条件恶劣。片区内的房屋为砖混结构，由于这些房屋建设时间较早，外观已经破烂不堪。同时区域内雨污水混排，供水管线老化，各种配套公用设施不完善，部分房屋存在着严重的安全隐患。

本次根据《住房城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于报送 2025 年保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划的通知》（建办保〔2024〕49 号），叙州区组织召开城中村改造专题会议，部署研究叙州区城中村片区拆迁改造工作，至此本项目正式启动。

2、拟建项目的计划筹资情况

叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目由宜宾首城工业集团有限公司作为项目业主单位。本项目总投资为 45,712.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 36,000.00 万元，项目资本金 9,712.00 万元。

本次叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目专项债券发行规模 36,000.00 万元，拟于 2025 年发行 14,400.00 万元、2026 年发行 14,400.00 万元、2027 年发行 7,200.00 万元，债券期限为 20 年期。

五、资金筹措方案

（一）项目资金来源

本项目总投资为 45,712.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 36,000.00 万元，占总投资的 78.75%。项目资本金 9,712.00 万元，占总投资的 21.25%。

（二）项目实施计划

本项目工期建设计划从 2025 年 9 月至 2028 年 8 月，建设工期为 36 个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于 2025 年 9 月前完成项目施工图设计、项目立项、用地、环评等前期工作；

第二阶段：2025 年 9 月至 2028 年 6 月工程实施阶段；

第三阶段：2028 年 7 月至 2028 年 8 月竣工验收；

第四阶段：2028 年 9 月项目正式投入运营。

（三）资金使用计划

本次项目自筹资本金和本次债券融资资金于建设期投入到项目工程建设工作中。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

表 1、叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目资金使用计划表

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	占总投资比例
一	资金使用	45,712.00	18,284.80	18,284.80	9,142.40	100.00%
1	工程建设费用	20,425.09	8,515.64	8,227.64	3,681.81	44.68%
2	工程建设其他费用	22,556.78	9,022.71	9,022.71	4,511.36	49.35%
3	预备费	1,110.13	444.05	444.05	222.03	2.43%
4	建设期利息	1,584.00	288.00	576.00	720.00	3.47%
5	债券发行费用	36.00	14.40	14.40	7.20	0.08%
二	资金筹措	45,712.00	18,284.80	18,284.80	9,142.40	100.00%
1	项目资本金	9,712.00	3,884.80	3,884.80	1,942.40	21.25%
2	发行专项债	36,000.00	14,400.00	14,400.00	7,200.00	78.75%

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

（一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

1、项目收入预测表

表 2、叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目收入预测表（单位：万元）

序号	项目	合计（万元）	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	土地开发收益	67,959.50	21,625.40	21,625.40	21,629.10	513.30	513.30	513.30	513.30	513.30	513.10
1	二类居住用地	54,760.00	18,252.10	18,252.10	18,255.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积（亩）	148.00	49.33	49.33	49.34						
	单价（万元/亩）		370.00	370.00	370.00						
2	工业用地	4,619.50	513.30	513.30	513.30	513.30	513.30	513.30	513.30	513.30	513.10
	面积（亩）	461.95	51.33	51.33	51.33	51.33	51.33	51.33	51.33	51.33	51.31
	单价（万元/亩）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3	商住用地	8,580.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积（亩）	33.00	11.00	11.00	11.00						
	单价（万元/亩）		260.00	260.00	260.00						
二	其他运营收入	3,351.81	138.51	159.08	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66
1	占道停车位收入	2,531.57	105.48	120.55	135.62	135.62	135.62	135.62	135.62	135.62	135.62
	数量		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	日均周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	使用率		0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	广告位收入	820.24	33.03	38.53	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04
	道旗广告		33.03	38.53	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04
	数量（根）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价（元/年）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	投放率		0.60	0.70	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
三	总收入	71,311.31	21,763.91	21,784.48	21,808.76	692.96	692.96	692.96	692.96	692.96	692.76

(续表)

序号	项目	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一	土地开发收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	二类居住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积(亩)										
	单价(万元/亩)										
2	工业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积(亩)										
	单价(万元/亩)										
3	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积(亩)										
	单价(万元/亩)										
二	其他运营收入	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66
1	占道停车位收入	135.62	135.62	135.62	135.62	135.62	135.62	135.62	135.62	135.62	135.62
	数量	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	日均周转次数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价(元/次)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	使用率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
2	广告位收入	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04
	道旗广告	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04	44.04
	数量(根)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	单价(元/年)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	投放率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
三	总收入	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66

2、项目收益预测表编制说明

(1) 总收入

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。

叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目实施可以产生可靠的收入来源：土地销售收入、占道停车位收入、广告位收入。经测算收入完全可覆盖项目的开发成本。

根据宜宾市叙州区实际情况对项目运营期 19 年各类收入进行预测，明细如下：

土地开发收益

1) 可出让用地规模

本项目拆迁完成后，可整理形成的净地面积共可供出让的用地 642.95 亩，根据规划其中二类居住用地约 148.00 亩、工业用地约 461.95 亩、商住用地约 33.00 亩。

表 6-1 可出让经营性用地指标

序号	名称	面积（亩）
1	二类居住用地	148.00
2	商住用地	33.00
3	工业用地	461.95
4	合计	642.95

2) 周边土地出让情况

2021 年-2023 年，叙州区共成交 59 宗土地，合计约 6198.8 亩；2021 年，叙州区共成交 27 宗土地，合计约 1819.86 亩；2022 年，叙州区共成交商服用地、普通商品住房用地 20 宗土地，合计约 3043.81 亩；2023 年，叙州区共成交商服用地、普通商品住房用地 12 宗土地，合计约 1335.13 亩。

参考中国土地市场网，宜宾市叙州区近年居住用地土地出让平均价格为 374.92 万/亩，工业用地出让平均价格为 10.23 万/亩，商住用地土地出让平均价格为 267.40 万/亩。

表 6-2 土地出让价格案例表

住宅用地						
行政区	土地坐落	面积 (m ²)	土地用途	供应方式	签订日期	成交价(万元)
四川省宜宾市叙州区	叙州区合什镇	3607.00	普通商品住房 用地(二类)	拍卖出让	2024 年 8 月	259.70
四川省宜宾市叙州区	叙州区南部新区	51029.0 0	普通商品住房 用地(二类)	拍卖出让	2024 年 8 月	24187.75
四川省宜宾市叙州区	高新区沿江邻里中心	64298.0 0	城镇住宅-普通 商品住房用地	拍卖出让	2024 年 4 月	38591.66
四川省宜宾市叙州区	叙州区双龙镇	7222.00	城镇住宅-普通 商品住房用地	拍卖出让	2024 年 3 月	469.43
四川省宜宾市叙州区	叙州区双龙镇	521.00	城镇住宅-普通 商品住房用地	拍卖出让	2024 年 1 月	34.39
四川省宜宾市叙州区	叙州区南部新区	46479.0 0	城镇住宅-普通 商品住房用地	拍卖出让	2023 年 12 月	33836.71
总价		173156				97379.6376
均价						374.92
工业用地						
行政区	土地坐落	面积 (m ²)	土地用途	供应方式	签订日期	成交价(万元)
四川省宜宾市叙州区	叙州区豆坝园	32099	工业用地	挂牌出让	2024 年 3 月	481.485
四川省宜宾市叙州区	高新区高场镇	46423	工业用地	拍卖出让	2024 年 1 月	696.345
四川省宜宾市叙州区	高新区高场镇	94711	工业用地	拍卖出让	2024 年 1 月	1420.665
四川省宜宾市叙州区	高新区高场镇	179294	工业用地	挂牌出让	2024 年 1 月	2689.41
四川省宜宾市叙州区	高新区高场镇	52863	工业用地	挂牌出让	2024 年 1 月	792.945
四川省宜宾市叙州区	高新区高场镇	41949	工业用地	挂牌出让	2024 年 1 月	629.235
四川省宜宾市叙州区	高新区高场镇	15123	工业用地	挂牌出让	2024 年 1 月	226.845
四川省宜宾市叙州区	叙州新区(产业区)	82671	工业用地	拍卖出让	2024 年 1 月	1388.8728
四川省宜宾市叙州区	叙州区高场镇	84038	工业用地	拍卖出让	2024 年 1 月	1260.57
四川省宜宾市叙州区	高新区高捷园	135472	工业用地	拍卖出让	2023 年 9 月	2032.08
四川省宜宾市叙州区	叙州区赵场街道	16716	工业用地	挂牌出让	2023 年 9 月	376.11

区						
四川省宜宾市叙州区	叙州区南广镇	97389	工业用地	挂牌出让	2023 年 8 月	1636.1352
四川省宜宾市叙州区	柏溪街道	3778	工业用地	挂牌出让	2023 年 8 月	56.67
四川省宜宾市叙州区	叙州区高捷园	258565	工业用地	挂牌出让	2023 年 8 月	3878.475
四川省宜宾市叙州区	叙州区高捷园	182913	工业用地	挂牌出让	2023 年 7 月	2743.695
总价		1324004				20309.538
均价						10.23
商业用地						
行政区	土地坐落	面积 (m ²)	土地用途	供应方式	签订日期	成交价(万元)
四川省宜宾市叙州区	叙州区泥溪镇	3009	公用设施营业网点用地	拍卖出让	2024 年 11 月	288.864
四川省宜宾市叙州区	叙州区南部新区	21356	其他商服用地	挂牌出让	2024 年 4 月	3288.824
四川省宜宾市叙州区	叙州区南部新区	46715	其他商服用地	挂牌出让	2024 年 4 月	7287.54
四川省宜宾市叙州区	叙州新区(城市区)	19686	零售商业用地	拍卖出让	2024 年 4 月	2106.402
四川省宜宾市叙州区	高新区沿江邻里中心	4236	零售商业用地	拍卖出让	2024 年 3 月	953.9472
四川省宜宾市叙州区	高新区高捷园	5396	其他商服用地	拍卖出让	2023 年 12 月	6475.2
四川省宜宾市叙州区	叙州区南部新区	3847	其他商服用地	拍卖出让	2023 年 12 月	3500.77
四川省宜宾市叙州区	叙州区南部新区	33083	其他商服用地	挂牌出让	2023 年 8 月	9031.659
总价		137328				32,933.21
商业均价						159.88
商住均价(商业兼容 50%,住宅兼容 50%)						267.40

3) 土地收入测算

根据市场情况及项目区域位置,本项目居住用地按 370 元/亩计算,工业用地按 10 元/亩计算,商住用地按 260 元/亩计算。

债券存续期内,土地出让总收入 67,959.50 万元,其中:居住用地销售收入 54,760.00 万元;工业用地销售收入 4,619.50 万元;商住用地销售收入 8,580.00 万元。计算期分批实施土地出让。

其他运营收入

1) 占道停车位收入

项目建成后，占道停车位合计约 450 个，根据对当地停车位的调查，本次单价按 5 元/次，周转次数按 2 计算，使用率在计算期逐年增长，从 70%增长至 90%保持稳定。

债券存续期内，占道停车位收入为 2,531.57 万元（不含税）。

2) 广告位收入

项目建成后，道旗广告位合计约 200 根，参考周边城市广告位价格多为 3000 元/年个—4200 元/年/个，本项目谨慎性预测为 3000 元/年/个。使用率在计算期逐年增长，从 60%增长至 90%保持稳定。

债券存续期内，物业租赁收入为 820.24 万元（不含税）。

综上，债券存续期内项目合计收入为 71,311.31 万元。

(2) 总成本

项目计算期内（19 年）总成本包括运营成本、管理费用、税金及附加、财务费用等。

(1) 运营成本

1) 计提土地基金

参考依据:根据财建(2004)174 号文件、国办发(2006)100 号文件、国发(2007)24 号文件、川府发(2011)35 号文件、川委发(2011)1 号文件、成办发(2011)89 号文件、成办发(2012)20 号、成办发(2012)60 号文件的规定，对于土地出让收入中应按一定标准提取征地农民社会保障金、农田水利建设资金、教育基金、耕地保护基金等。

考虑到各地区对征收项目的不同，且根据《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》：城中村改造项目适用现行棚户区改造有关税费支持政策。综上所述，本项目基金提取比例按土地出让价款的 7%。经测算，项目计算期内计提土地基金合计 4,757.17 万元。

2) 其他运营成本

①员工工资及福利费

本项目计算期聘任收费人员 4 人，普通员工平均工资按 3000.00 元/人/月；管理人员 2 人，平均工资 4000.00 元/人/月；计算期内职工工资每增长 2%；员工福利费按工资薪酬的 14%考虑。经测算，项目计算期内员工工资及福利费合计 624.92 万元。

②其他费用

本项目运营过程中需用各种原辅材料费、低值易耗品费等费用按其他运营收入的 1%估算。经测算项目计算期内其他费用合计 33.52 万元。

③所得税

本项目土地出让收入直接归入财政，故此项收入不计所得税，其他运营所得按 25% 计算所得税。经测算项目计算期内无需缴纳企业所得税。

(2) 管理费用

项目计算期间管理费用按照其他运营收入的 2% 估算，则计算期内管理费用为 67.04 万元。

(3) 增值税税金及附加

本项目后期土地出让收入直接归入财政，根据《土地增值税暂行条例》、《营业税改征增值税试点实施办法》、《土地增值税暂行条例实施细则》等政策，故土地出让收入免征增值税。占道停车位收入及广告位收入增值税按 9% 计算，则计算期内物业租赁收入增值税为 301.66 万元。

增值税税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，征收比率分别为增值税额的 7%、3%、2%。则计算期内增值税税金及附加为 36.20 万元。

(4) 财务费用

本项目财务费用即为利息支出。

本项目预计发行专项债金额 36,000.00 万元，债券利息按 2% 计算，则计算期内项目财务费用为 12,816.00 万元。

综上，项目总成本费用为 18,334.84 万元。

运营期内项目成本测算详见预测表 2-项目成本预测表。

(二) 项目现金流预测情况

表 3、叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目现金流预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	65,792.47	0.00	0.00	0.00	20,217.12	20,236.30	20,258.93	620.66	620.08	619.49	618.89
1.1	现金流入	71,612.97			0.00	21,776.38	21,798.80	21,824.93	709.13	709.13	709.13	709.13
1.1.1	营业收入	71,311.31			0.00	21,763.91	21,784.48	21,808.76	692.96	692.96	692.96	692.96
1.1.2	回收固定资产余值											
1.1.3	销项税	301.66				12.47	14.32	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17
1.2	现金流出	5,820.50				1,559.26	1,562.49	1,566.00	88.47	89.05	89.64	90.24
1.2.1	经营成本	5,482.64				1,545.29	1,546.46	1,547.89	70.36	70.94	71.53	72.13
1.2.2	增值税进项税											
1.2.3	税金及附加	36.20				1.50	1.72	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
1.2.4	增值税	301.66				12.47	14.32	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17
1.2.5	所得税											
1.2.6	其他流出											
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-45,712.00	-18,284.80	-18,284.80	-9,142.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	45,712.00	18,284.80	18,284.80	9,142.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	45,712.00	18,284.80	18,284.80	9,142.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其他流出											

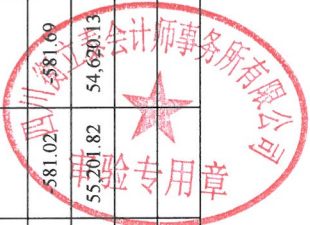
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-4,688.00	17,996.80	17,708.80	8,422.40	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00
3.1	现金流入	45,712.00	18,284.80	18,284.80	9,142.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	9,712.00	3,884.80	3,884.80	1,942.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	专项投资借款												
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券	36,000.00	14,400.00	14,400.00	7,200.00								
3.1.5	短期借款												
3.1.6	其他流入												
3.2	现金流出	50,400.00	288.00	576.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
3.2.1	各种利息支出	14,400.00	288.00	576.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
3.2.2	偿还债务本金	36,000.00											
3.2.3	应付利润 (股利分配)												
3.2.4	其他流出												
4	净现金流量	15,392.47	-288.00	-576.00	-720.00	19,497.12	19,516.30	19,538.93	-99.34	-99.92	-100.51	-101.11	
5	累计盈余资金	15,392.47	-288.00	-864.00	-1,584.00	17,913.12	37,429.43	56,968.35	56,869.02	56,769.10	56,668.59	56,567.48	
	覆盖倍数	1.31											
	按本金的10%计算覆盖倍数	3.66											

(续表)

序号	项目	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	618.27	617.46	139.63	138.98	138.31	137.63	136.94	136.23	135.51	134.77	134.02	133.25
1.1	现金流入	709.13	708.93	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83	195.83
1.1.1	营业收入	692.96	692.76	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66	179.66
1.1.2	回收固定资产余值												
1.1.3	销项税	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17

1.2	现金流出	90.86	91.47	56.20	56.85	57.52	58.20	58.89	59.60	60.32	61.06	61.81	62.58
1.2.1	经营成本	72.75	73.36	38.09	38.74	39.41	40.09	40.78	41.49	42.21	42.95	43.70	44.47
1.2.2	增值税进项税												
1.2.3	税金及附加	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
1.2.4	增值税	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17
1.2.5	所得税												
1.2.6	其他流出												
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资												
2.2.3	流动资金												
2.2.4	其他流出												
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-15,120.00	-14,832.00	-7,344.00
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	专项投资借款												
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券												
3.1.5	短期借款												
3.1.6	其他流入												
3.2	现金流出	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	15,120.00	14,832.00	7,344.00
3.2.1	各种利息支出	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	432.00	144.00
3.2.2	偿还债务本金										14,400.00	14,400.00	7,200.00

3.2.3	应付利润（股利分配）																			
3.2.4	其他流出																			
4	净现金流量																			
5	累计盈余资金																			
	覆盖倍数																			
	按本金的 10%计算覆盖倍数																			



七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设,叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目预计不含税收入 71,311.31 万元,扣除运营成本(不含利息及折旧费)5518.84 万元,项目收益为 65,792.47 万元,本次叙州区安边镇豆坝园区城中村改造及配套基础设施项目专项债券发行规模 36,000.00 万元,期限 20 年,利息按照 2.00% 计算,本次债券还本付息合计共 50,400.00 万元,项目收益是运营期债券本息的 1.31 倍,完全能够满足本项目还本付息的要求。在还款期内,本金偿还保障率均超过 100%,项目本身能够达到自求平衡。

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据,对未来的收益及现金流预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中,收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守原则,下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。

当收入预测下降 5%时,预计专项债券存续期项目收益为 62,226.91 万元,专项债券本息覆盖倍数为 1.23;

当收入预测下降 10%时,预计专项债券存续期项目收益为 58,661.34 万元,专项债券本息覆盖倍数为 1.16;

由以上分析可见,本项目具有较强的抗风险性。

附表:

预测表 1-项目收入测算表

预测表 2-项目成本测算表

预测表 3-项目损益表

预测表 4-项目资金平衡表

预测表 5-还本付息计划表

预测表1-项目收入测算表

[illegible]

预测表2-项目成本测算表

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一	项目运营成本	5,415.60	1,542.52	1,543.28	1,544.30	66.76	67.34	67.94	68.54	69.16	69.77	34.49	35.15	35.82	36.50	37.19	37.90	38.62	39.36	40.11	40.87
1	计提土地基金	4,757.17	1,513.78	1,513.78	1,514.04	35.93	35.93	35.93	35.93	35.93	35.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	其他运营成本	658.44	28.75	29.50	30.26	30.83	31.41	32.00	32.61	33.22	33.85	34.49	35.15	35.82	36.50	37.19	37.90	38.62	39.36	40.11	40.87
2.1	人员工资及福利	624.92	27.36	27.91	28.47	29.03	29.62	30.21	30.81	31.43	32.06	32.70	33.35	34.02	34.70	35.39	36.10	36.82	37.56	38.31	39.08
2.2	其他费用	33.52	1.39	1.59	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
二	管理费用	67.04	2.77	3.18	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59
三	税金及附加	36.20	1.50	1.72	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94
四	财务费用	12,816.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	432.00	144.00
五	总成本费用	18,334.84	2,266.79	2,268.18	2,269.83	792.30	792.88	793.47	794.07	794.69	795.30	760.03	760.68	761.35	762.03	762.72	763.43	764.15	764.89	477.64	190.41

预测表5-还本付息计划表

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
1	年初债券余额			14,400.00	28,800.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
2	本年债券发行额	36,000.00	14,400.00	14,400.00	7,200.00																			
3	本年债券本金偿还额	36,000.00																				14,400.00	14,400.00	7,200.00
4	期末债券余额		14,400.00	28,800.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	21,600.00	7,200.00	0.00
5	本期应付利息	14,400.00	288.00	576.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	432.00	144.00
6	本年度本息偿还总额	50,400.00	288.00	576.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	15,120.00	14,832.00	7,344.00

