

四川同信会计师事务所有限公司

川同信会咨（2026）第 013 号

自贡市东部新城新燕东片区城中村改造项目收益
与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

四川同信会计师事务所有限公司



目 录

注册会计师声明.....	2
财务评价咨询报告.....	3
专项债券财务评价说明.....	5
一、 市级行业专项规划.....	5
(一) 广安区基本情况.....	5
(二) 项目建设符合相关规划.....	7
二、 项目概述.....	10
(一) 参与主体.....	10
(二) 项目基本情况.....	10
三、 经济社会效益分析.....	13
(一) 经济效益.....	13
(二) 社会效益.....	14
四、 评价基础与假设.....	14
(一) 编制原则.....	14
(二) 编制依据.....	14
五、 评价要素.....	16
(一) 投资估算与资金筹措.....	16
(二) 项目收入与成本费用估算.....	18
(三) 资金测算平衡情况.....	20
(四) 项目偿付能力分析.....	21
(五) 敏感性分析.....	22
六、 评价结论.....	22

注册会计师声明

我们对自贡市东部新城新燕东片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、运营成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项:

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
2. 假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效;
3. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性,我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑;
4. 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容(无论整体或部分)不构成我们审计或审阅的意见;与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。

自贡市东部新城新燕东片区城中村改造项目 收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川同信会咨(2026)第 013 号

自贡市住房和城乡建设局：

我们接受委托，对拟发行的自贡市东部新城新燕东片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中国注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照财政部《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）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是自贡市住房和城乡建设局的责任。

我们对自贡市东部新城新燕东片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于

项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行自贡市东部新城新燕东片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对自贡市东部新城新燕东片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

本项目专项收入可偿债息前净现金流为 61483.52 万元，专项债券到期本息合计 50600.00 万元，本项目收入覆盖倍数为 1.22 倍。我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 03 月 04 日

专项债券财务评价说明

一、行业专项规划

(一) 基本情况

自贡市地处四川盆地南部，位于北纬 $28^{\circ} 55' 37'' \sim 29^{\circ} 38' 25''$ 、东经 $104^{\circ} 02' 57'' \sim 105^{\circ} 16' 11''$ 之间。东邻隆昌市、泸县，南界泸州市江阳区、江安县、宜宾市南溪区、宜宾市翠屏区、叙州区，西与犍为县、井研县毗邻，北靠仁寿县、威远县、内江市市中区、内江市东兴区。辖区面积 4381 平方千米。

气候：自贡市年平均气温 17.5 至 18.0°C 。冬暖、夏热、春早、秋短，雨量充沛。自贡市处于中亚热带湿润季风气候区，根据自然环境和植物生态，具有某些南亚热带湿润气候属性，有春旱、夏长、秋短、冬暖的特点。全年多阴云天气，雨量丰沛，但分布不均，降水集中于夏季。日照时数年平均 $1150 \sim 1200$ 小时，比同纬度的长江下游少 40% 左右。空气湿度较大，年平均相对湿度 80% 左右。年平均气温 $17.5 \sim 18.1$ 摄氏度，由东南逐渐向西北递减。年均降水量 $1000 \sim 1100$ 毫米，其中夏季降水量占全年 53%~60%，冬季占 3%~5%。境内风速较小，季节差异不大，均在 $1.5 \sim 2$ 米/秒范围内。冬季刮西风、北风，夏季以东南风为主。受寒潮和强对流天气影响，偶有 8 级或 8 级以上大风。

水文：自贡市年平均水资源总量约 14.6 亿立方米，境内河流分属岷江、沱江两大河流水系。西部越溪河、茫溪河属岷江水系，境内流域面积 1207 平方千米，其余河流属沱江水系，该水系在境内有一级支流釜溪河、二级支流旭水河、威远河、长滩河、镇溪河等。全市

流域面积在 50 平方千米以上的河流 44 条，河流形状多为羽毛状或树枝形。

自贡市江河按其构成分为 9 个小流域。流域面积 5 平方千米以上的河流共 142 条，其中流域面积 50 平方千米以上的为 17 条。在两大水系的江河中，河长 5 千米以上的共 152 条，其中 10 千米以上的共 73 条。沱江属长江一级支流，集雨面积 2.43 万平方千米。境内沱江一级支流有釜溪河，大城河，石龙溪等。岷江水系境内仅有一、二级支流及源头段，主要有越溪河，茫溪河等

土地资源：自贡市土壤共分为 5 个土类、9 个亚类、26 个土属、70 个土种，由 10 种土壤母质发育而成。水稻土土类占 34.5%，主要分布在沟谷及山丘平缓地带；紫色土土类占 50.08%，主要分布在丘陵地；黄壤土在占 13.73%，主要分布在低山区，少部分在高丘和沱江沿岸阶地；新积土土类占 0.8%，分布在河溪沿岸阶地；黑色石灰土土类仅占 0.71%。

自然灾害：自贡市属典型的城市直下型中强地震活动区，地震、风雹、干旱、洪涝等自然灾害发生频率较高，灾害造成的损失较重。2020 年 01 月 01 日，在四川自贡市富顺县(北纬 29° 02' ,东经 105° 01') 发生 4.3 级地震，震源深度 21 千米。2020 年 8 月 16 日晚，荣县普降暴雨，最大降雨量出现于荣县东兴镇墨林社区为 213.9 毫米，城区 176.7 毫米；18 日凌晨，沱江大安区牛佛段又迎来一次洪峰过境；18 日 8 时 30 分，富顺县狮市镇水位 278.9 米，超警戒水位 5.4 米。经初步统计，此次灾害天气过程已造成自贡市 101050 人受灾。农作物受灾面积 4986.8775 公顷，严重损坏房屋 17 户 33 间，一般损坏房屋 298 户 471 间。直接经济损失 6999.9785 万元。

自贡交通以公路交通为主，路网完善。内宜高速公路、乐自高速

公路、成自泸赤高速公路、自隆高速公路等可直达自贡主城区。“十三五”时期，自贡市基本建成“市域半小时，川南 1 小时，成渝 2 小时”交通圈。全市首批高速铁路——成自宜、绵泸高铁内自泸段顺利开工，实现高铁建设“零”的突破。川南首条双向六车道高速公路——成宜高速建成通车，形成荣县至成都 1 小时、宜宾半小时直连通道。全省首个 A1 类通用机场——自贡凤鸣通用机场建成投运，获批全国首批、西南地区唯一民用无人驾驶航空实验基地，已开通通航航线 14 条，飞行业务量稳居全国前列。

截止到 2023 年 9 月，自贡市已实现所有县（区）高速公路直接覆盖，形成了以自贡中心城区为核心，辐射各区县及周边地区的高速公路网络。

2024 年，自贡市地区生产总值 1876.24 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.1%。其中，第一产业增加值 229.49 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 550.95 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 1095.8 亿元，增长 7.9%。三次产业结构由上年的 12.9:29.5:57.6 调整为 12.2:29.4:58.4。

2024 年，自贡市固定资产投资比上年增长 7.5%，其中民间投资增长 44.7%。分产业看，第一产业投资增长 31.0%；第二产业投资增长 29.5%，其中工业投资增长 30.1%；第三产业投资下降 4.1%。

2024 年，自贡市财政总收入 269.88 亿元，比上年下降 3.6%。其中，地方一般公共预算收入（含两县）85.3 亿元，增长 4.8%。地方一般公共预算支出（含两县）304.27 亿元，增长 2.2%。税收收入 80.27 亿元（含海关代征），比上年下降 2.0%。其中国内增值税 35.41 亿元，下降 5.6%。

（二）项目建设符合相关规划

（1）国家相关政策及规划

《国务院关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）意见提出：积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套，农村危房 1060 万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

《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 年远景目标纲要》中指出，要健全城乡融合发展体制机制。建立健全城乡要素平等交换、双向流动政策体系，促进要素更多向乡村流动，增强农业农村发展活力。加快农业转移人口市民化。坚持存量优先、带动增量，统筹推进户籍制度改革和城镇基本公共服务常住人口全覆盖，健全农业转移人口市民化配套政策体系，加快推动农业转移人口全面融入城市。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。

（2）四川省相关政策及规划

《四川省“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》

纲要提出，全面提升城市品质实施城市更新行动，加强城市规划设计，强化城中村和城乡接合部的规划建设管理。建设韧性城市，提升城市建筑灾害防御能力，完善应急基础设施。建设绿色城市，打造生态休闲公园和绿色健身廊道，构建城市生态绿地系统，优化城市

路网结构，提升绿色出行便利程度。建设智慧城市，推进社区治理、交通管理等领域智慧创新应用。建设人文城市，传承历史文脉，保护城市传统风貌，加强历史文化街区保护利用，建设文化休闲街区。改造老旧街区、老旧小区、老旧厂区，改善提升人居环境质量。推动智能建造、绿色建材与建筑工业化协同发展。

（3）市级相关政策及规划

《自贡市人民政府关于印发〈自贡市城市更新实施办法〉的通知》（自府规〔2023〕2号）提出：完善城市空间结构、实施城市生态修复和功能完善、强化历史文化保护、塑造城市风貌、改造老旧小区（街区、厂区）和城中村、增强城市防灾减灾能力、实施传统商圈改造提升等。将群众更新意愿强烈的片区优先纳入更新范围，做好城市更新建设规划，划定更新片区（单元），以片区（单元）更新推动整体更新。拓宽群众参与渠道，充分发挥基层治理作用，努力构建共建共治共享的机制。

在城中村改造实施过程中，自贡市整合资源、守正创新，聚焦解决资本金薄弱、融资困难、政策分散等问题，积极构建健康长效的城中村改造系列制度，出台《自贡市积极稳步推进城中村改造实施方案》《自贡市城中村改造专项借款资金管理办法》，建立城中村改造项目资金专户，加强专项借款资金使用全过程监管，确保城中村改造综合效益稳步提升。

自贡市高度重视城中村改造工作，自贡市委、市政府主要领导按照国家部委、省厅委相关要求，亲自召集住建、发改、财政、自规、银监和各区政府、国有企业、金融机构，会同国开行、农发行等共同研究，开展申报工作。下一步，自贡市住建局作为具体落实部门，将在自贡市委、市政府的领导下，坚持全市“一盘棋”，做好自贡城市

更新改造规划，落实城中村改造专项资金管理，抓好城中村改造项目全过程绩效监督和评价，加强安置房建设项目督导协调力度，将城中村改造与盘活存量城市资产相结合，提升项目规划建设品质，增强城中村改造后片区生长活力和可持续性，更好地满足群众意愿和需求。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：自贡市住房和城乡建设局

项目业主：四川自贡汇东康养产业发展有限责任公司

（二）项目基本情况

1. 项目基本信息

项目名称：自贡市东部新城新燕东片区城中村改造项目

项目所属领域：城中村改造

项目建设工期：36 个月

项目区位：自贡市大安区东环路西侧（H4-46 地块）

项目说明：本项目为新建工程，资产无抵押或质押情况

2. 项目建设内容及产出

城中村涉及范围北至 G85 银昆高速，南至席草路，西至爱和路，东至永和大学堂，涉及土地 493.04 亩、户数 686 户、人数约 1981 人。新建总建筑面积约 13.5 万平方米，其中地上建筑面积约 11.45 万平方米，地下建筑面积约 2.05 万平方米，包括安置房约 11.1 万平方米（约 1240 套）。配套建设水、电、气、通讯管网等附属设施。

3. 项目实施计划

本项目为在建项目，建设工期建设从2026年3月至2029年02月，

建设总工期为36个月。

时间进度安排如下：

第一阶段：工程已于2026年3月前完成项目前期工作；

第二阶段：2026年3月至2029年1月为项目主体工程建设期；

第三阶段：2029年2月底竣工验收，为竣工验收期；

第四阶段：2029年3月，项目正式投入运营。

4、运营方案

（1）管理原则

本项目的实施管理工作由四川自贡汇东康养产业发展有限责任公司全权负责，项目运营由建成后的四川自贡汇东康养产业发展有限责任公司直接运营，自贡市住房和城乡建设局对项目运营进行监管。项目运营单位是指专项债券项目建设完成后，负责项目的日常运营维护的法人单位，负责项目的运营过程进行经营管理，实现项目的合理收益。项目运营方案包括管理原则、管理方案、财务管理。项目运营管理原则、管理方案、财务管理如下：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按照计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查；

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作；

③为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

运营单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参

与、齐抓共管的工作格局。

（3）财务管理

运营单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》《会计核算基础工作规定》《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

5、项目公益性论证

按照《财政部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）文件有关的要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

本项目的建设主要针对城区发展过程中历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，普遍存在建筑老旧、基础设施不完善、居住条件差等问题，建设安置房能够提供安全、舒适的住房，提升居民的生活质量；本项目的建设可以提供公共服务和基础设施，使城中村居民享受到与城市其他地区居民同等的待遇，促进社会公平与和谐。有助于优化城市空间布局，提升城市形象和功能，推动城市高质量发展；本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全等城市农村发展遗留的历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，改造城中村建设安置房不仅是一项民生工程，也是推动城市

可持续发展、促进社会公平与和谐的重要举措。

本项目满足《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）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，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

因此，本项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

1. 该项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，项目建设涉及交通运输、农业生产、邮电通讯、配套服务设施用房贸易、饮食服务、财政金融、文化卫生等行业，可直接拉动建筑业、建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等 30 多个相关产业发展，为从事以建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。

2. 本项目实施将有力完善当地的配套基础设施，改善当地环境，提升自贡市大安区的对外影响力和吸引力。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对棚户区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效地整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于自贡市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展都起到了极大的推动作用。

（二）社会效益

1、有利于改善城市面貌，提高城区形象。

本项目的实施有利于改善城市面貌，提高城区形象，使基础设施更加完备，自贡市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、通讯等实施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了项目所在片区基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境型社会的要求。

2、提高居民生活质量及水平，促进社会和谐稳定。

项目的建设自贡的经济发展状况、技术文化条件相适应。项目关系密切的主要群体为搬迁居民和项目周边居民。项目所带来的社会效益将改善搬迁居民的人居环境，改善环境卫生，改善公共设施和基础设施条件，提高项目区内居民的生活环境和生活水平。

四、评价基础与假设

（一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

（二）编制依据

在对本项目进行投资估算时，主要依据项目建设方案设计的各项工程量及建设任务，按方案分别计算各项建设工程量和设备配置投

资，选择最佳方案，按照建设单位提供的设计范围及该项目的设计资料，采用近似工程扩大指标和有关定额及相关价格进行编制。投资估算依据如下：

●国家发展和改革委员会、建设部发《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；

●中国建设工程造价管理协会标准《建设项目投资估算编审规程》

CECA/GC-2015；

●《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

●《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020年）；

●《四川省建设工程工程量清单计价管理办法》，并参照当地材料市场价格及近年来已建同类工程造价进行估算；

●四川省住房和城乡建设厅关于贯彻《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》的通知（川建造价发〔2018〕405号）；

●四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发〔2019〕181号）；

●《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；

●《四川省发展和改革委员会放开部分服务收费有关事项的通知》（川发改价格〔2015〕769号）；

项目业主提供的可行性研究报告的外部条件和资料；

各专业提供的资料、条件、图表说明等

本投资估算计费按发改价格〔2015〕299号文中“在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价”

的规定基础上参照相关文件、规定、定额等进行取费。

已建成同类工程经济指标并结合四川省的具体情况加以调整。

五、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》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，且现金流收入应该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，对本项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

1. 项目投资估算

本项目投资总额为 55000.00 万元，静态总投资为 51986.00 万元，占项目总投资的 94.52%。其中，工程费用 46045.00 万元，占项目总投资的 83.72%；工程建设其他费用 4487.40 万元，占项目总投资的 8.16%；预备费 1453.60 万元，占项目总投资的 2.64%。建设期利息 2970.00 万元，占项目总投资的 5.40%；债券发行费用 44.00 万元，占项目总投资的 0.08%。

详见下表 5-1：

表 5-1 投资汇总表

单位：万元

序号	项目	总投资	占比
一	总投资	55000.00	100.00%
1	静态总投资	51986.00	94.52%
1.1	工程费用	46045.00	83.72%
1.2	工程建设其他费用	4487.40	8.16%
1.3	预备费	1453.60	2.64%
2	建设期利息	2970.00	5.40%
3	发行费	44.00	0.08%
二	资金筹措	55000.00	100.00%
1	资本金	11000.00	20.00%
2	专项债	44000.00	80.00%

2. 项目资金筹措

本项目资本金来源：资本金均来源于业主自筹，项目资本金 11000.00 万元，占项目总投资的 20.00%。

融资来源：本项目拟发行专项债券总额 44000.00 万元，占总投资比例为 80.00%，其中：2026 年申请发行专项债券 20000.00 万元，2027 年申请发行专项债券 15000.00 万元，2028 年申请发行专项债券 9000.00 万元债券利率按 3.00% 测算，发行年限 5 年，发行费用为面值的 1%。

详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	资金使用	55000.00	24000.00	19000.00	12000.00
1	建设投资	51986.00	23380.00	17935.00	10671.00
2	建设期专项债券利息	2970.00	600.00	1050.00	1320.00
3	债券发行费用	44.00	20.00	15.00	9.00
二	资金筹措	55000.00	24000.00	19000.00	12000.00
1	项目资本金	11000.00	4000.00	4000.00	3000.00
2	专项债券资金	44000.00	20000.00	15000.00	9000.00

（二）项目收入与成本费用估算

1. 项目收入

（1）项目收入可行性

项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本息。

项目建成后，土地出让收入成为主要稳定的收入来源，本项目收入为纳入政府性基金预算管理的专项收入。项目竣工验收后产生的收入将按规定及时纳入当地财政国库，由财政集中管理、统一调配，专项用于偿还该项目到期债券本息。

（2）项目收入的分类

本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测

1) 测算基础与假定条件

- a. 土地出让面积、规划指标等根据控制性详规确定；
- b. 土地出让参考自贡市已出让地块成交价格。

本项目还款资金来源为整理后的可供出让土地收入，由自贡市人民政府性基金收入统一管理并用于偿还专项债券。

2) 可经营出让土地面积

本次城中村改造项目共计整理改造集体土地总面积 493.04 亩，在范围内可供地 320.42 亩。

3) 土拍市场价格

本项目保守考虑，以此标准下浮，运营期间住宅用地出让价格按

照 268 万元/亩进行测算，商业用地出让价格按照 155 万元/亩计取，不考虑增长。

本级财政预留比例：根据市政府过往收益分配情况，自贡市财政土地出让收入不进行分成，自留比例 100%。

综上，根据上述分析可对本项目债券期限内，项目收入进行测算，预测收入为：81132.72 万元

预测期项目收入测算结果见收入测算表。

2. 项目成本费用估算

本项目成本包括经营成本、折旧及摊销费用、财务费用等。

（1）经营成本

经营成本包括工资福利费用、维修费、管理费用等。

1) 工资及福利费

人员工资及福利费包括基本工资、津贴补贴、绩效工资、其他社会保障缴费及其他工资福利支出等，每三年增长 5%。

2) 管理费用

按当年职工工资与福利支出的 30.00% 计取。

3) 维修费

项目全部投入运营后按每年固定资产折旧的 5% 预估维修费。

（2）折旧摊销费

固定资产折旧费

固定资产折旧采用直线法（直线法）进行折旧，年折旧额=固定资产原价×（1-预计净残值率）/折旧年限（50 年），固定资产投资作为折旧基数，残值率为 5%。本项目不涉及无形资产。

(3) 财务费用

财务费用是指项目在运营期限内产生的专项债券利息。具体详见表《还本付息计划表》。

(4) 相关税费

增值税：土地所有者（国家）出让土地使用权的行为免征增值税。

契税：受让方需缴纳，税率通常为土地出让金总额的 3%至 5%，具体由地方政府确定。

印花税：对土地使用权出让合同征收，税率为合同金额的 0.05%。

本项目按照 25%计提相关基金。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为 26778.62 万元。

项目成本测算见成本测算表。

3. 本项目损益状况

企业所得税：国有土地出租无需缴纳所得税。

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 81132.72 万元，总成本预计为 26778.62 万元，累计净利润为 54354.10 万元，本项目收入可偿债息前净现金流为 61483.52 万元，专项债券融资到期本息合计 50600.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.22 倍。

详见项目损益表。

(三) 资金测算平衡情况

1. 债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.00% 利率计算，债券发行期限为 5 年。假设在年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 6600.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 2970.00 万元计入建设投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 3630.00 万元。

债券存续期还本付息估算见表 6-4 还本付息表。

2. 项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 13853.52 万元，项目在预测期内“息前净现金流”为 61483.52 万元，“专项债券融资到期本息”合计 50600.00 万元；

本项目收益覆盖倍数（息前净现金流/专项债券融资到期本息）为 1.22 倍，期间不存在资金缺口。

资金测算平衡情况见资金平衡表。

（四）项目偿付能力分析

项目在满足资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的前提下，政府专项债到期日累计资金结余 13853.52 万元，项目在预测期内本项目收入可偿债息前净现金流为 61483.52 万元，专项债券融资到期本息合计 50600.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.22 倍。期间不存在资金缺口，本项目净现金流能有效覆盖政府专项债本息。

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力，在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息

要求的情况。

（五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面进行敏感性分析，敏感性分析如下表 5-4：

表 5-4 敏感性分析表

主要指标	敏感性分析		
	0%	-5%	-10%
净现金流量（万元）	61483.52	58409.34	55335.17
专项债及市场化融资本息收益覆盖倍数：	1.22	1.15	1.09

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

附表 6-1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	收入类目	合计	运营期			
			第1年	第2年	第3年	第4年
一	住宅用地出让收入	74632.64	18658.16	18658.16	18658.16	18658.16
1	出让亩数	278.48	69.62	69.62	69.62	69.62
2	出让单价（万元/亩）		268.00	268.00	268.00	268.00
二	商业用地出让收入	6500.08	1625.02	1625.02	1625.02	1625.02
1	出让亩数	41.94	10.48	10.48	10.48	10.48
2	出让单价（万元/亩）		155.00	155.00	155.00	155.00
项目总收入（合计）		81132.72	20283.18	20283.18	20283.18	20283.18

四川同德会计师事务所有限公司
用章

附表 6-2: 项目成本测算表 (单位: 万元)

序号	类 目	合 计	运营期			
			第1年	第2年	第3年	第4年
一	经营成本	991.04	245.24	245.24	245.24	255.32
1	工资福利费用	627.75	155.00	155.00	155.00	162.75
2	管理费用	188.33	46.50	46.50	46.50	48.83
3	维修费	174.97	43.74	43.74	43.74	43.74
二	折旧及摊销费用	3499.42	874.86	874.86	874.86	874.86
三	财务费用	3630.00	1320.00	1320.00	720.00	270.00
四	相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	基金及相关增值税扣除	18658.16	4664.54	4664.54	4664.54	4664.54
	总成本费用	26778.62	7104.64	7104.64	6504.64	6064.72

四川同信会计师事务所有限公司
审 计 专 用 章

附表 6-3：项目损益表（单位：万元）

序号	项目（专项债券+市场化融资）	合计	运营期			
			第1年	第2年	第3年	第4年
一	营业收入	81132.72	20283.18	20283.18	20283.18	20283.18
二	总成本费用	26778.62	7104.64	7104.64	6504.64	6064.72
	其中：固定资产折旧费	3499.42	874.86	874.86	874.86	874.86
	财务费用	3630.00	1320.00	1320.00	720.00	270.00
三	利润总额	54354.10	13178.55	13178.55	13778.55	14218.47
减：	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	净利润	54354.10	13178.55	13178.55	13778.55	14218.47
五	主要指标：					
1	息前税后利润NOPAT （净利润+财务费用）	57984.10	14498.55	14498.55	14498.55	14488.47
2	息前净现金流量 （NOPAT+折旧+摊销）	61483.52	15373.40	15373.40	15373.40	15363.32
3	收益覆盖倍数	1.22				

四川同信会计师事务所有限公司
审 核 专 用 章

附表 6-4: 还本付息测算表 (单位: 万元)

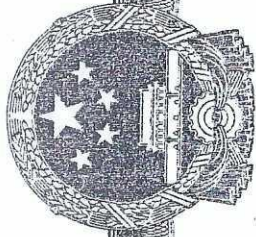
序号	发行专项债本息计算	合计	建设期			运营期			
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	期初尚未归还本金			20000.00	35000.00	44000.00	44000.00	24000.00	9000.00
2	本期借款	44000.00	20000.00	15000.00	9000.00				
3	本期还本	44000.00							
4	期末尚未归还本金		20000.00	35000.00	44000.00	44000.00	20000.00	15000.00	9000.00
5	本期付息	6600.00	600.00	1050.00	1320.00	1320.00	24000.00	9000.00	0.00
5.1	资本化	2970.00	600.00	1050.00	1320.00				
5.2	费用化	3630.00							
6	还本付息	50600.00	600.00	1050.00	1320.00	1320.00	1320.00	720.00	270.00
7	地方政府专项债券发行费 (1%)	44.00	20.00	15.00	9.00		21320.00	15720.00	9270.00
8	专项债券利率	3.00%							

四川同和会计师事务所有限公司
审 核 专 用 章

附表 6-5: 资金平衡测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	建设期			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	经营活动产生的净现金流量	61483.52				15373.40	15373.40	15373.40	15363.32
1	现金流入	81132.72				20283.18	20283.18	20283.18	20283.18
1.1	经营收入	81132.72				20283.18	20283.18	20283.18	20283.18
1.2	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	19649.20				4909.78	4909.78	4909.78	4919.86
2.1	经营成本	19649.20				4909.78	4909.78	4909.78	4919.86
2.2	相关税费 (税金及附加+所得税)	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00
二	投资活动净现金流量	-51986.00	-23380.00	-17935.00	-10671.00				
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00				
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00	0.00				
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00	0.00				
2	现金流出	51986.00	23380.00	17935.00	10671.00				
2.1	建设投资	51986.00	23380.00	17935.00	10671.00				
2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00				
三	筹资活动净现金流量	4356.00	23380.00	17935.00	10671.00	-1320.00	-21320.00	-15720.00	-9270.00
1	现金流入	55000.00	24000.00	19000.00	12000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	11000.00	4000.00	4000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金	44000.00	20000.00	15000.00	9000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	50644.00	620.00	1965.00	1329.00	1320.00	21320.00	15720.00	9270.00
2.1	支付债券利息	6600.00	600.00	1050.00	1320.00	1320.00	1320.00	720.00	270.00
2.2	支付债券发行费用	44.00	20.00	15.00	9.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	支付专项债券本金	44000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	15000.00	9000.00
四	现金流量总计								
1	项目期初资金			0.00	0.00	0.00	14053.40	8106.80	7760.20
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	13853.52	0.00	0.00	0.00	14053.40	-5946.60	-346.60	6093.32
3	项目期末资金		0.00	0.00	0.00	14053.40	8106.80	7760.20	13853.52

四川利信会计师事务所有限公司
审核专用章



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915101087203369796



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 四川同信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)

法定代表人 唐志勇

经营范围 企业、事业单位财务报表审计、出具审计报告、验资、出具验资报告、企业合并、分立、清算审计、基建工程预决算审计、代理记账、担任会计顾问、设计会计核算制度、提供财务、税务和其它经济管理的业务咨询(以上范围均取得相关许可证后方可开展经营活动)。
(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 壹佰万元整

成立日期 2000年01月27日

营业期限 2000年01月28日至 长期

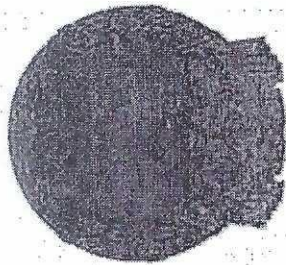
住所 四川省成都市成华区一环路东三段188号

登记机关



2022

年5月6日



会计师事务所

执业证书

名称：四川同信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：唐志勇

经营场所：成都市一环路东一段188号



组织形式：有限责任

执业证书编号：51010087

批准执业文号：川财注【1999】471号

批准执业日期：1999年12月30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 31 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.



年 月 日
Year Month Day

证书编号：510601832919
批准注册协会：四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2004年4月28日
Date of Issuance

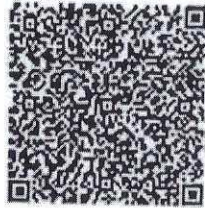


姓名 唐俊勇
Full name
性别 男
Sex
出生 1968年10月14日
Date of birth
工作单位 四川同信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 510602196810140039
Identity card No.



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.



年 月 日
Year / Month / Day

注册号: 510100871225
No. of Certificate
批准主办单位: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute (CPA)
发证日期: 2009年2月11日
Date of Issue



姓名: 张瑞利
Sex: 男
出生: 1965年11月8日
Date of Birth: 1965-11-08

工作单位: 四川同益会计师事务所有限公司
Working unit: Sichuan Tongyi Accounting Firm Co., Ltd.

512222196511080056

身份证号码
Identity card No.

