宜宾市翠屏区李庄片区城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
专项财务评价报告

川博锐咨询字（2025）第044号

编制单位：四川博锐会计师事务所有限责任公司

编制时间：二〇二五年二月

宜宾市翠屏区李庄片区城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券专项财务评价报告

川博锐咨询字（2025）第044号

我们接受宜宾市翠屏区住房和城乡建设局委托，对宜宾市翠屏区李庄片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况编制财务评价报告。

在编制财务评价报告时我们参照《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》的有关规定。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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

本期债券项目建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，根据评价报告中的评价结果显示本次评价的宜宾市翠屏区李庄片区城中村改造项目（以下简称“本期债券对应项目”），预期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

本期债券对应项目计划总融资金额100,000.00万元，假设融资利率3.20%估算，债券发行期限为5年，按期支付利息，债券发行期最后一年偿还本金，应还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

项目计算期	年初余额	本期发行债券	本期末偿还本金	期末本金余额	利率	本期末支付利息
第1年		20,000.00		20,000.00	3.20%	640.00
第2年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	3.20%	1,280.00
第3年	40,000.00	60,000.00		100,000.00	3.20%	3,200.00
第4年	100,000.00			100,000.00	3.20%	3,200.00
第5年	100,000.00		20,000.00	80,000.00	3.20%	3,200.00
第6年	80,000.00		20,000.00	60,000.00	3.20%	2,560.00
第7年	60,000.00		60,000.00		3.20%	1,920.00
合计		1,000,000.00	100,000.00			16,000.00

二、收入产生的净现金流入

1.基本假设条件及依据

本期债券对应项目主要建设内容：

该项目位于翠屏区李庄组团，北临长江沿线区域，南至盐李路、李庄大道和园区路，东达新房子、新糖房，西达月亮田景区，改造实施范围约1283亩。项目内容主要包括征收土地1283亩、房屋8.94

万㎡（770户居民、31家集体经济用房），实施房票安置477套3.81万㎡；新建配套服务设施3000㎡，其他配套设施15.39万㎡。

2.项目运营期产生的净现金流入

假设本期债券对应项目自计算期起第4年开始正式运营，运营期为4年，计算期内项目总收入为179,349.64万元，项目可用于还款的资金为131,853.04万元。

三、预期收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目运营期产生的现金流入，本期债券对应项目预期收入偿还融资本金和利息情况为：债券存续期内，项目可用于还款的资金为131,853.04万元，对项目债券本息116,000.00万元（含建设期本息）的覆盖倍数（项目可用于还款的资金/项目债券本息）为1.14。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

四川博锐会计师事务所有限责任公司

中国·成都

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二五年二月二十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目预期收入为基础，结合项目的建设期、当地社会经济发展状况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券对应项目收入预测表。

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等无重大变化；

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）实施机构基本情况

实施机构：宜宾市翠屏区住房和城乡建设局

（二）项目概况

1.项目位置

本期债券对应项目位于四川省宜宾市。

2.项目内容与规模

本期债券项目主要建设内容：

该项目位于翠屏区李庄组团，北临长江沿线区域，南至盐李路、李庄大道和园区路，东达新房子、新糖房，西达月亮田景区，改造实施范围约1283亩。项目内容主要包括征收土地1283亩、房屋8.94万㎡（770户居民、31家集体经济用房），实施房票安置477套3.81万㎡；新建配套服务设施3000㎡，其他配套设施15.39万㎡。

3.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本期债券对应项目总投资128,100.00万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政预算和地方政府专项债券。

4.资金平衡

本期债券对应项目形成的收入按照《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）等文件要求，用于偿还本期债券对应项目债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.收入预测

本项目拟自计算期起第4年开始经营，结合项目拟申请发行债券融资计划，设定本项目经营期为4年。债券存续期内，项目收入为住宅用地出让收入、商住用地出让收入、商业用地出让收入。

（1）住宅用地出让收入

住宅用地出让收入=出让面积（亩）×出让价格（万元/亩）；

根据项目建设规划，本项目计划出让住宅用地253.56亩。经查询2020-2023年翠屏区居住用地出让情况，可计算出住宅用地出让均价为377.20万元/亩。

根据市场情况及项目区域位置，本项目住宅用地出让价格按照370.00万元/亩计算。

（2）商住用地出让收入

商住用地出让收入=出让面积（亩）×出让价格（万元/亩）；

根据项目建设规划，本项目计划出让商住用地114.37亩。经查询近4年内翠屏区商住用地出让情况，可计算出商住用地出让均价为276.97万元/亩。

根据市场情况及项目区域位置，本项目商住用地出让价格按照270.00万元/亩计算。

（3）商业用地出让收入

商业用地出让收入=出让面积（亩）×出让价格（万元/亩）；

根据项目建设规划，本项目计划出让商业用地260.25亩。经查询近4年内翠屏区商业用地出让情况，可计算出商业用地出让均价为218.93万元/亩。

根据市场情况及项目区域位置，本项目商业用地出让价格按照210.00万元/亩计算。

综上所述，本项目可实现总收入179,349.64万元，详见附表。

2.出让收益

根据《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出

让金收入管理办法>的通知》(财综〔2004〕49号)、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308号)、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综〔2006〕68号)、《财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)等规定，项目应当计提的国有土地收益专项基金包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、征地调节资金、农业农村发展基金等，项目可用于资金平衡的土地相关收益为土地出让总收入减去应当计提的各项国有土地收益专项基金收益后的余额，经测算，该收入共计179,349.64万元，按政策要求计提各项资金后，相关收益为131,853.04万元。

3.项目成本

本项目成本主要包括开发整理成本支出、利息支出。具体构成明细如下：

（1）开发整理成本支出

本项目开发整理成本包括项目从筹备、开发建设到可交付使用的全过程中，所投入的各项费用总和。本项目开发整理成本是将项目总投资平均分摊到项目运营期内。

（2）利息支出

本项目计划发行地方政府专项债券100,000.00万元，发行年限5年，发行利率按3.20%计算，项目建设期间产生的利息已计入建设期利息，运营期间产生的债券利息计入利息支出。

经测算，项目运营期内利息支出共计10,880.00万元。

综上所述，项目计算期内总成本费用共计138,980.00万元。详见附表。

3.相关税费

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号），“已经实施政府非税收入收缴管理制度改革的地方，土地出让收入收缴按照地方非税收入收缴管理制度改革的有关规定执行”，本项目收入反映为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，无需缴纳任何税费。

4.项目损益

项目年损益情况根据项目土地出让计划、还本付息计划预测根据初步测算，本项目经营期内累计结余为40,369.64万元。详见附表。

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的债券项目，预期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。

附表　收入估算表

总成本费用估算表

损益表

项目资金测算平衡表

附表：

收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	项目计算期			
			第4年	第5年	第6年	第7年
一	项目总收入	179,349.64	44,837.41	44,837.41	44,837.41	44,837.41
1	住宅用地出让收入	93,817.20	23,454.30	23,454.30	23,454.30	23,454.30
1.1	出让面积（亩）		63.39	63.39	63.39	63.39
1.2	出让价格（万元/亩）		370.00	370.00	370.00	370.00
2	商住用地出让收入	30,879.92	7,719.98	7,719.98	7,719.98	7,719.98
2.1	出让面积（亩）		28.59	28.59	28.59	28.59
2.2	出让价格（万元/亩）		270.00	270.00	270.00	270.00
3	商业用地出让收入	54,652.52	13,663.13	13,663.13	13,663.13	13,663.13
3.1	出让面积（亩）		65.06	65.06	65.06	65.06
3.2	出让价格（万元/亩）		210.00	210.00	210.00	210.00

总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	项目计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	开发整理成本支出	128,100.00	32,025.00	32,025.00	32,025.00	32,025.00
2	利息支出	10,880.00	3,200.00	3,200.00	2,560.00	1,920.00
3	总支出	138,980.00	35,225.00	35,225.00	34,585.00	33,945.00

项目损益表

单位：万元

序号	项目	项目计算期				合计
		第4年	第5年	第6年	第7年	
1	土地出让收入	44,837.41	44,837.41	44,837.41	44,837.41	179,349.64
2	项目总成本支出	35,225.00	35,225.00	34,585.00	33,945.00	138,980.00
3	收支结余	9,612.41	9,612.41	10,252.41	10,892.41	40,369.64
4	累计结余	9,612.41	19,224.82	29,477.23	40,369.64	

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	项目计算期						
			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	179,349.64	-	-	-	44,837.41	44,837.41	44,837.41	44,837.41
1.1	现金流入	179,349.64	-	-	-	44,837.41	44,837.41	44,837.41	44,837.41
1.1.1	项目收入	179,349.64		-	-	44,837.41	44,837.41	44,837.41	44,837.41
1.1.1.1	专项收入	-							
1.1.1.2	政府性基金收入	-							
1.1.2	增值税销项税额	-							
1.1.3	其他流入	-							
1.2	现金流出	-	-	-	-			-	-
1.2.1	经营成本	-							
1.2.2	增值税进项税额	-							
1.2.3	税金及附加	-							
1.2.4	增值税	-							
1.2.5	所得税	-							
1.2.6	其他流出	-							
2	投资活动净现金流量	-122,880.00	-24,960.00	-24,320.00	-73,600.00	-	-	-	-
2.1	现金流入	-							
2.2	现金流出	122,880.00	24,960.00	24,320.00	73,600.00	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	122,880.00	24,960.00	24,320.00	73,600.00	-	-	-	

序号	项目	合计	项目计算期						
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
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	12,000.00	24,960.00	24,320.00	73,600.00	-3,200.00	-23,200.00	-22,560.00	-61,920.00
3.1	现金流入	128,100.00	25,620.00	25,620.00	76,860.00		-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	28,100.00	5,620.00	5,620.00	16,860.00		-	-	-
3.1.2	建设投资借款	-							
3.1.3	流动资金借款	-							
3.1.4	专项债券	100,000.00	20,000.00	20,000.00	60,000.00				
3.1.5	短期借款	-							
3.1.6	其他流入	-							
3.2	现金流出	116,100.00	660.00	1,300.00	3,260.00	3,200.00	23,200.00	22,560.00	61,920.00
3.2.1	各种利息支出	16,000.00	640.00	1,280.00	3,200.00	3,200.00	3,200.00	2,560.00	1,920.00
3.2.2	发行费用支付	100.00	20.00	20.00	60.00				
3.2.3	偿还债务本金	100,000.00	-	-	-		20,000.00	20,000.00	60,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	-							
3.2.5	其他流出	-							
4	净现金流量	68,469.64	-	-	-	41,637.41	21,637.41	22,277.41	-17,082.59
5	累计净现金流量		-	-	-	41,637.41	63,274.82	85,552.23	68,469.64

统一社会信用代码

91510000694829605F

营业执照

（副 本） 副本编号：1-1

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	四川博锐会计师事务所有限责任公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	任泽卫
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；代理记账；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)。
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2009 年 09 月 30 日
营业期限	2009 年 09 月 30 日至 长期
住　　所	成都市金牛区二环路西三段 119 号 3 楼 29 号

此件仅供川博锐咨询字(2025)第[illegible]号报告使用，复印及其它目的使用无效。

登记机关

2021 年 1 月 14 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：四川博锐会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：任泽卫

经营场所：成都市金牛区二环路西三段119号3楼29号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010221

批准执业文号：川财审批(2009)70号

批准执业日期：2009年9月7日

此件仅供川博锐咨询字(2025)第044号报告使用，复印及其它目的使用无效。

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 4 月 28 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：510701971996
No. of Certificate

四川博锐会计师事务所
审计·验证专用章

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

发证日期：1998 年 5 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

4 5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 任泽卫
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1963年12月12日
工作单位 Working unit 四川博锐会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 510824196312128399

四川博锐会计师事务所有限责任公司 510106501721?

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.

余静 510100552896

证书编号：510100552896
No. of Certificate

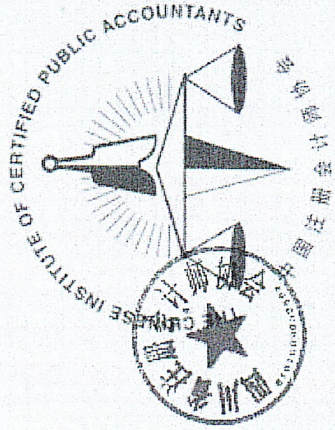
四川博锐会计师事务所
审计·验证专用章

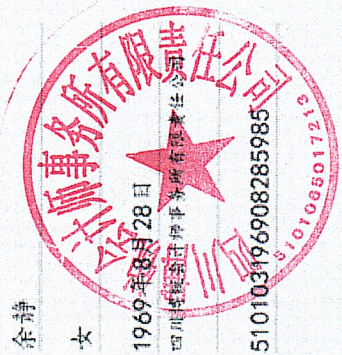
批准注册协会：四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2004 年 11 月 30 日
Date of Issuance 年 月 日

年 月 日

4 5





姓 名 余静
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1969年8月28日
Date of birth
工作单位 四川博锐会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 510103196908285985
Identity card No.