

达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施  
建设项目一期工程收益与融资自求平衡

## 专项财务评估报告

四川德正会计师事务所有限公司

2022年03月





Sichuan Dezheng CPA Co.,Ltd  
10/F building 5  
Keller international  
No.14 Jiuxing Avenue  
Gaoxin District  
Chengdu,China 610041

四川德正会计师事务所有限公司  
中国成都市高新区九兴大道14号  
凯乐国际5幢10层  
邮政编码: 610041

Tel 电话:+86 028 87 651582  
Fax 传真:+86 028 87 685322  
<http://www.scdezhenng.com>

川德正财评字(2020)第 233 号



## 达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期 工程收益与融资自求平衡专项财务评估报告

达州高新技术产业园区住房和城乡建设局:

我们接受委托,对达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程专项债券实施方案进行评价并出具专项评价报告。

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—预测性财务信息的审核》。发行人对达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程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。

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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程收益与融资自求平衡专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。总体评估结果如下：

### 一、区域社会经济概况

达州市为四川省地级市，位于四川省东部，幅员面积 16591 平方公里，辖 2 个市辖区（通川区、达川区）、4 个县（宣汉县、开江县、大竹县、渠县）、代管 1 个县级市（万源市），另附一个经济开发区，总人口 690 万人，其中，中心城区人口 102.5 万人。

达州市是四川省人口大市、农业大市、资源富市、工业重镇、交通枢纽和革命老区；达州罗家坝遗址、城坝遗址，是长江上游古代巴人和巴文化中心遗址的发源地；是四川巴渠文化的中心地带；是全国三大气田之一和国家“川气东送”的起点站；是国家天然气综合开发利用示范区；是国家重要能源资源战略基地；素有“巴人故里、中国气都”之称。

经四川省统计局核定，2020 年达州实现地区生产总值（GDP）2117.8 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.1%。其中，第一产业实现

增加值 393.57 亿元，增长 5.5%；第二产业实现增加值 720.30 亿元，增长 4.8%；第三产业（服务业）实现增加值 1003.93 亿元，增长 2.9%。全年全市民营经济增加值达到 1270.46 亿元，增长 3.5%，占 GDP 的比重达到 60.0%，对 GDP 增长的贡献率高达 57.08%，拉动 GDP 增长 2.3 个百分点。其中，第一产业增加值 106.25 亿元，下降 5.5%；第二产业增加值 522.18 亿元，增长 4.2%；第三产业增加值 642.03 亿元，增长 2.5%。

## 二、项目概况

### 1、项目名称

达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程

### 2、项目建设地点

拆迁范围为堰坝村、木瓜村，安置房建设地点为堰坝村 3、4 组。

### 3、项目参与主体

实施机构：达州高新技术产业园区住房和城乡建设局

业主单位：达州经开区投资有限公司

### 4、项目所属领域

棚户区改造领域

### 5、项目类型

在建项目

### 6、实施内容及规模

#### （1）拆迁工程

对达州市南外镇堰坝村、斌郎乡木瓜村 1318.86 亩土地范围进行



|          |             |                |          |       |
|----------|-------------|----------------|----------|-------|
| 3.2.2.4  | 社区医疗服务点     | m <sup>2</sup> | 600.00   |       |
| 3.2.2.5  | 社区居民健身娱乐中心  | m <sup>2</sup> | 4000.00  |       |
| 3.2.2.6  | 社区居民应急避难场所  | m <sup>2</sup> | 4000.00  |       |
| 3.2.2.7  | 物业管理中心及仓储室  | m <sup>2</sup> | 1200.00  |       |
| 3.2.2.8  | 配电房         | m <sup>2</sup> | 1300.00  |       |
| 3.2.2.9  | 消防自动控制室及监控室 | m <sup>2</sup> | 600.00   |       |
| 3.2.2.10 | 社区服务办公室     | m <sup>2</sup> | 400.00   |       |
| 3.2.2.11 | 社区党群活动中心    | m <sup>2</sup> | 200.00   |       |
| 3.2.2.12 | 礼堂          | m <sup>2</sup> | 500.00   |       |
| 3.2.2.13 | 公共厕所        | m <sup>2</sup> | 200.00   |       |
| 3.2.4    | 地下建筑面积      | m <sup>2</sup> | 22000.00 |       |
| 3.3      | 安置房套数       | 套              | 2050.00  |       |
| 3.4      | 容积率         |                | 3.79     |       |
| 3.5      | 绿化率         |                | 30.00%   |       |
| 3.6      | 安置标准        |                |          |       |
| 3.6.1    | 住宅拆还比       |                | 1:1.1    |       |
| 4        | 配套道路建设      | m              | 2693     |       |
| 4.1      | 七河路三期       | m              | 1010     | 宽 40m |
| 4.2      | 南北二号干道      | m              | 265      | 宽 30m |
| 4.3      | 康城北路        | m              | 1045     | 宽 24m |
| 4.4      | 康城南路东段      | m              | 373      | 宽 12m |

## 7、估算投资

本项目估算总投资 99603.00 万元，其中，拆迁补偿费用 5088.00 万元，工程建设费用 78226.64 万元，工程建设其他费用 9467.75 万元，基本预备费 4460.61 万元，建设期发债利息 2310 万元，债券发行费 50 万元。

## 8、资金筹措方案

本项目估算总投资 99603.00 万元，其中，资本金 49603.00 万元，占总投资的 49.80%；申请项目专项债券 50000 万元，占总投资的 50.20%。计划分 2 年发行，即 2022 年发行 30000 万元，2023 年发行

20000 万元，期限 15 年。发债利率暂按 4.2% 估算。

### 9、实施周期

本项目建设周期 36 个月，即从 2020 年 6 月-2023 年 5 月（不含前期筹建期）。



(1) 2020 年 6 月底之前：完成项目立项报批阶段工作、棚改摸底等工作；完成场平、初设、施工图设计及招投标工作。

(2) 2020 年 6 月-2023 年 3 月，完成棚户区改造、安置房及配套基础设施工程建设。

(3) 2023 年 4 月-5 月，完成工程竣工验收并投入使用。

## 三、评估结果

### (一) 基本依据

1、新预算法；

2、财政部印发《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）；

3、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》；

4、财政部《关于报送 2019 年地方政府债券需求的通知》（财预〔2018〕143 号）；

5、《关于做好 2020 年部分新增专项发行准备工作的通知》（川财债〔2019〕4 号）；

6、《达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程可行性研究报告》；

7、《达州经开区堰坝棚户区改造及配套基础设施建设项目一期工程收益与融资自求平衡专项债券实施方案》；

8、委托单位提供的该项目有关的国土、规划、环评、立项等批文及有关资料。

## （二）评估基本原则

1、遵循以动态分析为主，静态分析为辅；定量分析为主，定性分析为辅的基本原则；

2、遵循效益与费用计算口径一致的原则，在计算期内售价标准及运营管理成本均不考虑通货膨胀因素；

3、遵循稳妥可靠原则，充分考虑各项费用，保守计算各项收入；

4、假设条件：假定项目建设内容和规模按计划实施并如期完成，建成后其功能和经营状况达到预期目标，且期间国家、地方宏观经济政策保持相对稳定；

5、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；

6、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

7、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

8、发行人制定的流量预测方案等能够顺利执行；

9、相关取费标准在正常范围内变动；

10、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。

## （三）评估基本假设及依据条件

1、项目计算期 18 年，其中，建设期 3 年（不含前期工作），经营期 15 年，发债期限 15 年。

2、税率：安置房配套商业设施、停车位出租按照增值税税率 9%；城市维护建设税按照 7%计取、教育费附加按照 3%计取；地方教育费附加按照 2%计取。企业所得税税率为 25%。

3、折旧与摊销：按照年限平均法计算，房屋建筑基础设施折旧年限按照 40 年计取，净残值率为 5%；设备设施折旧年限按照 20 年计取，净残值率为 5%；其他资产按 20 年折旧，无形资产按 50 年摊销，不计残值。

4、土地出让收入及收益的确定依据：在预测过程中，首先对收储地块在现有市场条件下的出让价格进行估算，然后根据价格变动趋势预测债券存续期内的出让收入，根据现行政策，扣除税金和政策性提留后，即为预测的项目收益。详细过程如下：

#### 1) 出让价格预测

根据项目实际情况和参照周边地块平均单价，并保守估计本项目棚改拆迁完成后整理出的土地按 220 万元/亩（运营期第一年）估算。

#### 2) 项目收入预测

达州市 2017-2021 年全区生产总值(GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.2%、8.3%、7.7%、4.1%、8.3%，近 5 年平均增速 7.32%。近年来，由于国家对房地产行业的调控，达州市的土地价格增幅较小，平均价格年涨幅在 3.5%左右。

本项目棚改区域面积 1318.86 亩，除去安置房及配套基础设施用

地 203.94 亩，可出让土地为 1114.92 亩，根据片区规划及业主提供资料，区域土地规划用地性质主要为商住用地，依据谨慎性原则考虑，按照土地出让价格基价(运营期第一年)按 220 万元/亩，本项目土地价格年增速 3% 计算，同时按照运营期每年计划出售 74.33 亩，项目运营期总出让收入约为 304132.42 万元。

### 3) 项目收入规定计提的各项基金（资金）预测

本项目土地出让收入为政府出让土地使用权而获得的收入，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用以偿还债务本息，实现资金平衡。需计提主要项目如下：

①农业土地开发资金按财政部、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)文件计提：农业土地开发资金=土地出让面积\*土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)\*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列。土地出让平均纯收益征收标准：本项目参照文件达县征收等别为 13 等，土地出让平均纯收益标准为 25 元/平方米；土地出让金用于农业土地开发的比列取 15%。计算公式如下：农业土地开发资金=土地出让面积\*土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)\*15%。

②国有土地收益基金：根据四川省人民政府办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(川办发(2007)48号)文件按土地出让总收入的 3% 计提，计算公式如下：国有土地收益基金=土地出让收入\*3%

③土地出让业务费用=土地出让收入\*2%。

④计提各项基金依据《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)》《四川省财政厅关于印发<从土地出让收益中计提有关专项资金考核办法>的通知》(川财综(2011)55号),应计提保障性安居工程资金按土地纯收益10%、农田水利建设资金按土地纯收益10%、教育资金按土地纯收益10%、其他基金按土地纯收益10%。

土地纯收益=土地出让收入-农业土地开发资金-国有土地收益基金-土地出让业务费用-土地储备成本(折算到出让地块上的征地拆迁补偿、基础设施建设、安置房建设等投入费用)。

本项目计提的各项基金(资金)合计91102.98万元,可用于偿还债务本息的土地出让收益合计213029.44万元。

## 5、其他经营收入测算

### (1) 项目收入来源

本项目其他经营收入主要包括安置房配套商业设施出租、停车位出租、社区幼儿园经营收入等。详见表3-1。

### (2) 项目收入预测

经测算,本项目计算期内土地出让收益213029.44万元。

其他经营收入13512.92元,其中,安置房配套商业设施出租收入共计7270.56万元,停车场出租收入共计3605.81万元,社区幼儿园经营收入共计2636.55万元。具体情况如下组成:

#### 1) 安置房配套商业设施出租收入

本项目安置房配套商业设施出租，包括社区农贸市场、超市、健身娱乐中心、礼堂等，出租单价按 20 元/m<sup>2</sup>.月计，每三年上涨 5 元，出租率依次 60%、75%、90%，以后保持 90%不变。

故：本项目计算期安置房配套商业设施出租收入共计 7270.56 万元。

## 2) 停车位出租收入

本项目地下建筑面积 22000 m<sup>2</sup>，停车车位 688 个，出租单价按 250 元/个.月，每三年上涨 30 元，出租率 80%、90%、95%，以后保持 95%不变。

故：本项目计算期停车位出租收入共计 3605.81 万元。

## 3) 社区幼儿园经营收入

本项目社区幼儿园收入主要为幼儿保教费、生活费及财政补贴等，幼儿园提供学位 270 个学位，入学率依次为 70%、80%、90%、100%，以后保持不变。其中：

①幼儿保教费：新建幼儿园参考现行收费标准，按照 2700 元/学年/人计算，每 5 年上涨 300 元。

故：本项目计算期幼儿保教费共计 1171.26 万元。

②幼儿生活费：结合达州市当地实际，按照 300 元/月/人计算，一年按照 9 个月计算，每 5 年上涨 50 元。

故：本项目计算期幼儿生活费共计 1232.01 万元。

③财政补贴收入：根据国家级四川省幼儿园补助政策，参照省内其他县市相关规定，达州市财政局将按照幼儿园入学人数年均补助

600 元/学位公用经费，并纳入财政预算。

故：本项目计算期财政补贴收入共计 233.28 万元。

综上：本项目计算期社区幼儿园经营收入共计 2636.55 万元。

综上可得：本项目计算期其他经营收入共计 13512.92 万元。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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。

## 5、项目总成本测算

### (1) 经营成本

本项目经营成本包括原材料及燃料动力费、工资及福利费、修理费及其他费用。经计算，本项目运营期内经营成本合计 2712.21 万元。

①原材料及燃料动力费：按照其他经营收入的 5%测算。

②工资及福利费：本项目人员配备 20 人，人均薪酬工资按 5 万元/人/年计算。

③维修维护费：按照设备设施费用的 2%测算。

④其他费用。按照其他经营收入的 1%测算。

### (2) 折旧和摊销

经测算，本项目计算期内折旧与摊销为 37924.79 万元。

### (3) 财务费用

经测算，本项目计算期限内财务费用合计 30240.00 万元。

综合上述，本项目运营期内总成本为 70877.01 万元，其中固定成本为 70877.01 万元，可变成本 0 万元。详见表 3-2。

### (四) 项目资金测算平衡情况

## 1、项目预期收益、成本及融资平衡情况

综合上述分析，本项目计算期内可实现经营收入 13512.92 万元，土地出让收益 213029.44 万元，增值税及附加 1005.81 万元，总成本费用 70877.01 万元，利润总额 154659.54 万元，所得税 38664.88 万元，净利润 115994.65 万元。详见表 3-3。

## 2、资金测算平衡情况

### (1) 专项债券发行方案

本项目申请项目专项债券 50000 万元，占总投资的 50.20%。计划分两年发行，即 2022 年发行 30000 万元，2023 年发行 20000 万元，期限均为 15 年。发债利率暂按 4.2% 估算。每年年末支付利息，到期一次性还本。详见表 3-4。

### (2) 项目净现金流对融资成本覆盖情况

本项目贷款偿还期间内，息税前利润共计 184899.54 万元，折旧摊销 37924.79 万元，实际可用于还款的资金共计 222824.33 万元。项目可实现累计现金净流入 103919.44 万元，其中经营活动现金净流入 184159.44 万元，投资活动现金净流入 -97243.00 万元，筹资活动现金净流入 17003.00 万元。详见表 3-5。

经计算，本项目收入对融资成本覆盖倍数为 2.74 倍，项目收益对融资成本覆盖倍数 2.70 倍，说明基于上述假设前提下，本项目在运营期的现金流量能够满足债券本息偿还的需要。

表 3-1 项目运营期营业收入及税金测算明细表 (单位: 万元)

| 序号 | 项目                                                     | 合计        | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----|--------------------------------------------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|    |                                                        |           | 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   |
| 1  | 土地出让收入 (万元)                                            | 304132.42 | 16352.16 | 16842.72 | 17348.01 | 17868.45 | 18404.50 | 18956.64 | 19525.33 | 20111.09 | 20714.43 | 21335.86 | 21975.94 | 22635.21 | 23314.27 | 24013.70 | 24734.11 |
|    | 出让面积 (亩)                                               |           | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    | 74.33    |
|    | 出让单价 (万元)                                              |           | 220.00   | 226.60   | 233.40   | 240.40   | 247.61   | 255.04   | 262.69   | 270.57   | 278.69   | 287.05   | 295.66   | 304.53   | 313.67   | 323.08   | 332.77   |
| 2  | 农业土地开发资金                                               | 278.73    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    | 18.58    |
| 3  | 国有土地收益基金                                               | 9123.97   | 490.56   | 505.28   | 520.44   | 536.05   | 552.14   | 568.70   | 585.76   | 603.33   | 621.43   | 640.08   | 659.28   | 679.06   | 699.43   | 720.41   | 742.02   |
| 4  | 土地出让业务费用                                               | 6082.65   | 327.04   | 336.85   | 346.96   | 357.37   | 368.09   | 379.13   | 390.51   | 402.22   | 414.29   | 426.72   | 439.52   | 452.70   | 466.29   | 480.27   | 494.68   |
| 5  | 土地储备成本(折算到出让地块上的征地拆迁补偿、基础设施建安、安置房建设等投入费用)(本项仅用于计算 6 项) | 99603.00  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  | 6640.20  |
| 6  | 土地出让纯收益 (1-2-3-4-5) (本项作为 7-10 项计提基数)                  | 189044.06 | 8875.77  | 9341.81  | 9821.82  | 10316.24 | 10825.49 | 11350.02 | 11890.29 | 12446.76 | 13019.92 | 13610.28 | 14218.36 | 14844.67 | 15489.77 | 16154.23 | 16838.62 |
| 7  | 保障性安居工程资金 (6*10%)                                      | 18904.41  | 887.58   | 934.18   | 982.18   | 1031.62  | 1082.55  | 1135.00  | 1189.03  | 1244.68  | 1301.99  | 1361.03  | 1421.84  | 1484.47  | 1548.98  | 1615.42  | 1683.86  |
| 8  | 农田水利建设资金 (6*10%)                                       | 18904.41  | 887.58   | 934.18   | 982.18   | 1031.62  | 1082.55  | 1135.00  | 1189.03  | 1244.68  | 1301.99  | 1361.03  | 1421.84  | 1484.47  | 1548.98  | 1615.42  | 1683.86  |
| 9  | 教育资金 (6*10%)                                           | 18904.41  | 887.58   | 934.18   | 982.18   | 1031.62  | 1082.55  | 1135.00  | 1189.03  | 1244.68  | 1301.99  | 1361.03  | 1421.84  | 1484.47  | 1548.98  | 1615.42  | 1683.86  |
| 10 | 其他基金 (6*10%)                                           | 18904.41  | 887.58   | 934.18   | 982.18   | 1031.62  | 1082.55  | 1135.00  | 1189.03  | 1244.68  | 1301.99  | 1361.03  | 1421.84  | 1484.47  | 1548.98  | 1615.42  | 1683.86  |
| 11 | 土地出让收益 (1-2-3-4-7-8-9-10)                              | 213029.44 | 11965.66 | 12245.28 | 12533.29 | 12829.95 | 13135.50 | 13450.21 | 13774.37 | 14108.25 | 14452.15 | 14806.37 | 15171.21 | 15547.00 | 15934.06 | 16332.74 | 16743.37 |



| 序 号 | 项目 | 合计 | 运营期   |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----|----|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|     |    |    | 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 |

|     |                                        |         |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |
|-----|----------------------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1   | 安置房配套商业设施出租收入（万元）（含农贸市场、超市、健身娱乐中心、礼堂等） | 7270.56 | 220.3 | 275.4 | 330.4 | 413.1 | 413.1 | 413.1 | 495.7 | 495.7 | 495.7 | 578.34 | 578.34 | 578.34 | 660.96 | 660.96 | 660.96 |
|     | 出租单价（元/m²/月）                           |         | 2     | 0     | 8     | 0     | 0     | 0     | 2     | 2     | 2     | 578.34 | 578.34 | 578.34 | 660.96 | 660.96 | 660.96 |
|     | 出租率                                    |         | 20    | 20    | 20    | 25    | 25    | 25    | 30    | 30    | 30    | 35     | 35     | 35     | 40     | 40     | 40     |
|     | 出租面积（m²）                               |         | 15300 | 15300 | 15300 | 15300 | 15300 | 15300 | 15300 | 15300 | 15300 | 15300  | 15300  | 15300  | 15300  | 15300  | 15300  |
| 2   | 社区幼儿园收入                                | 2636.55 | 113.4 | 129.6 | 145.8 | 162.0 | 162.0 | 162.0 | 182.2 | 182.2 | 182.2 | 182.2  | 182.2  | 182.2  | 202.50 | 202.50 | 202.50 |
| 2.1 | 幼儿保教费收入（万元）                            | 1171.26 | 51.03 | 58.32 | 65.61 | 72.90 | 72.90 | 72.90 | 81.00 | 81.00 | 81.00 | 81.00  | 81.00  | 81.00  | 89.10  | 89.10  | 89.10  |
|     | 收费标准（元/人/学年）                           |         | 2700  | 2700  | 2700  | 2700  | 2700  | 2700  | 3000  | 3000  | 3000  | 3000   | 3000   | 3000   | 3300   | 3300   | 3300   |
|     | 入学幼儿人数（人）                              |         | 189   | 216   | 243   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270    | 270    | 270    | 270    | 270    | 270    |
|     | 入学率                                    |         | 70%   | 80%   | 90%   | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |
| 2.2 | 生活费收入（万元）                              | 1232.01 | 51.03 | 58.32 | 65.61 | 72.90 | 72.90 | 72.90 | 85.05 | 85.05 | 85.05 | 85.05  | 85.05  | 85.05  | 97.20  | 97.20  | 97.20  |
|     | 收费标准（元/人/月）                            |         | 300.0 | 300.0 | 300.0 | 300.0 | 300.0 | 300.0 | 350.0 | 350.0 | 350.0 | 350.0  | 350.0  | 350.0  | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
|     | 幼儿人数（人）                                |         | 189   | 216   | 243   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270    | 270    | 270    | 270    | 270    | 270    |
|     | 月数                                     |         | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9     | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      | 9      |
| 2.3 | 财政补贴（万元）                               | 233.28  | 11.34 | 12.96 | 14.58 | 16.20 | 16.20 | 16.20 | 16.20 | 16.20 | 16.20 | 16.20  | 16.20  | 16.20  | 16.20  | 16.20  | 16.20  |
| 3   | 停车场出租收入                                | 3605.81 | 165.1 | 185.7 | 196.0 | 219.6 | 219.6 | 219.6 | 243.1 | 243.1 | 243.1 | 243.1  | 243.1  | 243.1  | 290.20 | 290.20 | 290.20 |
|     | 车位数                                    |         | 2     | 6     | 8     | 1     | 1     | 1     | 4     | 4     | 4     | 4      | 4      | 4      | 688    | 688    | 688    |
|     | 使用率                                    |         | 80%   | 90%   | 95%   | 95%   | 95%   | 95%   | 95%   | 95%   | 95%   | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    | 95%    |
|     | 出租单价（元/个/月）                            |         | 250   | 250   | 250   | 280   | 280   | 280   | 310   | 310   | 310   | 340    | 340    | 340    | 370    | 370    | 370    |
| 4   | 合计（万元）                                 | 13512.9 | 498.8 | 590.7 | 672.3 | 794.7 | 794.7 | 794.7 | 814.9 | 921.1 | 921.1 | 1027.2 | 1047.5 | 1047.5 | 1153.6 | 1153.6 | 1153.6 |

|     |         | 2      | 4     | 6     | 6     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 1     | 6     | 1     | 1     | 6     | 1     | 1     | 6     | 6     | 6     |
|-----|---------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 5   | 税金及附加   | 107.77 | 3.82  | 4.57  | 5.22  | 6.27  | 6.27  | 6.27  | 7.32  | 7.32  | 7.32  | 6.27  | 7.32  | 7.32  | 8.37  | 8.37  | 8.37  | 9.42  | 9.42  | 9.42  |
| 5.1 | 城市建设附加税 |        | 2.23  | 2.67  | 3.04  | 3.66  | 3.66  | 3.66  | 4.27  | 4.27  | 4.27  | 3.66  | 4.27  | 4.27  | 4.88  | 4.88  | 4.88  | 5.50  | 5.50  | 5.50  |
| 5.2 | 教育附加税   |        | 0.95  | 1.14  | 1.30  | 1.57  | 1.57  | 1.57  | 1.83  | 1.83  | 1.83  | 1.57  | 1.83  | 1.83  | 2.09  | 2.09  | 2.09  | 2.36  | 2.36  | 2.36  |
| 5.3 | 地方教育附加税 |        | 0.64  | 0.76  | 0.87  | 1.04  | 1.04  | 1.04  | 1.22  | 1.22  | 1.22  | 1.04  | 1.22  | 1.22  | 1.40  | 1.40  | 1.40  | 1.57  | 1.57  | 1.57  |
| 6   | 增值税     | 898.05 | 31.83 | 38.08 | 43.48 | 52.24 | 52.24 | 52.24 | 61.01 | 61.01 | 61.01 | 52.24 | 61.01 | 61.01 | 69.77 | 69.77 | 69.77 | 78.54 | 78.54 | 78.54 |

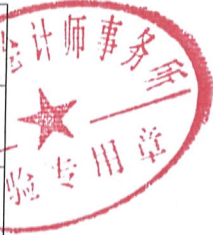


表 3-2 项目运营期成本费用测算明细表 (单位: 万元)

| 序号 | 项 目      | 合计       | 运营期     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |  |
|----|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
|    |          |          | 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  |  |
| 一  | 经营成本     | 2712.21  | 146.18  | 151.70  | 156.59  | 168.93  | 168.93  | 170.15  | 181.77  | 181.77  | 181.77  | 193.65  | 194.86  | 194.86  | 207.02  | 207.02  | 207.02  |  |
| 1  | 职工工资     | 1657.69  | 100.00  | 100.00  | 100.00  | 105.00  | 105.00  | 105.00  | 110.25  | 110.25  | 110.25  | 115.76  | 115.76  | 115.76  | 121.55  | 121.55  | 121.55  |  |
| 2  | 原材料及动力费  | 675.65   | 24.94   | 29.54   | 33.62   | 39.74   | 39.74   | 40.75   | 46.06   | 46.06   | 46.06   | 51.36   | 52.38   | 52.38   | 57.68   | 57.68   | 57.68   |  |
| 3  | 工程维修养护费  | 243.75   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   | 16.25   |  |
| 4  | 其他费用     | 135.13   | 4.99    | 5.91    | 6.72    | 7.95    | 7.95    | 8.15    | 9.21    | 9.21    | 9.21    | 10.27   | 10.48   | 10.48   | 11.54   | 11.54   | 11.54   |  |
| 二  | 折旧摊销     | 37924.79 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 | 2528.32 |  |
| 三  | 财务费用     | 30240.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 2100.00 | 840.00  |  |
| 四  | 总成本费用合计  | 70877.01 | 4774.50 | 4780.02 | 4784.91 | 4797.25 | 4797.25 | 4798.47 | 4810.09 | 4810.09 | 4810.09 | 4821.97 | 4823.18 | 4823.18 | 4835.34 | 4835.34 | 3575.34 |  |
|    | 其中: 可变成本 | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |  |
|    | 固定成本     | 70877.01 | 4774.50 | 4780.02 | 4784.91 | 4797.25 | 4797.25 | 4798.47 | 4810.09 | 4810.09 | 4810.09 | 4821.97 | 4823.18 | 4823.18 | 4835.34 | 4835.34 | 3575.34 |  |



表 3-3 项目运营收入、税金及利润测算明细表 (单位: 万元)

| 序号 | 项 目          | 合计        | 运营期      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |  |
|----|--------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|
|    |              |           | 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   |  |
| 1  | 营业收入         | 13512.92  | 498.84   | 590.76   | 672.36   | 794.71   | 794.71   | 814.96   | 921.11   | 921.11   | 921.11   | 1027.26  | 1047.51  | 1047.51  | 1153.66  | 1153.66  | 1153.66  |  |
| 2  | 土地收益         | 213029.44 | 11965.66 | 12245.28 | 12533.29 | 12829.95 | 13135.50 | 13450.21 | 13774.37 | 14108.25 | 14452.15 | 14806.37 | 15171.21 | 15547.00 | 15934.06 | 16332.74 | 16743.37 |  |
| 3  | 增值税金及附加      | 1005.81   | 35.64    | 42.65    | 48.69    | 58.51    | 58.51    | 58.51    | 68.33    | 68.33    | 68.33    | 78.14    | 78.14    | 78.14    | 87.96    | 87.96    | 87.96    |  |
| 4  | 总成本费用        | 70877.01  | 4774.50  | 4780.02  | 4784.91  | 4797.25  | 4797.25  | 4798.47  | 4810.09  | 4810.09  | 4810.09  | 4821.97  | 4823.18  | 4823.18  | 4835.34  | 4835.34  | 3575.34  |  |
| 5  | 利润总额 (1-2-3) | 154659.54 | 7654.36  | 8013.38  | 8372.05  | 8768.89  | 9074.44  | 9408.19  | 9817.07  | 10150.95 | 10494.85 | 10933.52 | 11317.40 | 11693.18 | 12164.42 | 12563.10 | 14233.73 |  |
| 6  | 弥补以前年度亏损     |           | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |  |
| 7  | 应纳税所得额       | 154659.54 | 7654.36  | 8013.38  | 8372.05  | 8768.89  | 9074.44  | 9408.19  | 9817.07  | 10150.95 | 10494.85 | 10933.52 | 11317.40 | 11693.18 | 12164.42 | 12563.10 | 14233.73 |  |
| 8  | 所得税 (25%)    | 38664.88  | 1913.59  | 2003.35  | 2093.01  | 2192.22  | 2268.61  | 2352.05  | 2454.27  | 2537.74  | 2623.71  | 2733.38  | 2829.35  | 2923.30  | 3041.11  | 3140.77  | 3558.43  |  |
| 9  | 净利润          | 115994.65 | 5740.77  | 6010.04  | 6279.04  | 6576.67  | 6805.83  | 7056.15  | 7362.80  | 7613.21  | 7871.14  | 8200.14  | 8488.05  | 8769.89  | 9123.32  | 9422.32  | 10675.30 |  |

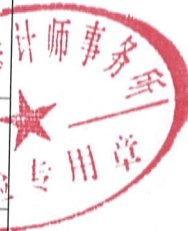


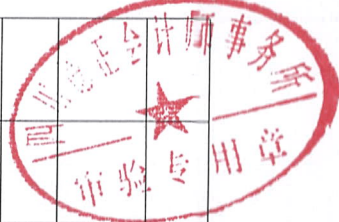
表 3-4 项目偿债付息表 (单位: 万元)

| 序号 | 项目          | 利率 | 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      | 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      |
| 一  | 债券融资        |    |          |      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |
| 1  | 年初余额        |    |          | 0.00 | 0.00     | 30000.00 | 50000.00 | 50000.00 | 50000.00 | 50000.00 | 50000.00 | 50000.00 | 50000.00 | 50000.00 | 50000.00  | 50000.00  | 50000.00  | 50000.00  | 50000.00  | 50000.00  | 20000.00  |
| 2  | 本期发行债券      |    | 50000.00 | 0.00 | 30000.00 | 20000.00 |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           |           |           |           |
| 3  | 本期应计利息 4.2% |    | 32550.00 | 0.00 | 630.00   | 1680.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 840.00    |
| 4  | 期末偿还本金      |    | 50000.00 |      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           | 0.00      | 30000.00  | 20000.00  |
| 5  | 期末偿还利息      |    | 32550.00 | 0.00 | 630.00   | 1680.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 840.00    |
| 二  | 期末还款本息      |    | 82550.00 | 0.00 | 630.00   | 1680.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 32100.00  | 20840.00  |
| 1  | 期末偿还本金 合计   |    | 50000.00 |      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |           | 0.00      | 30000.00  | 20000.00  |
| 2  | 期末偿还利息 合计   |    | 32550.00 | 0.00 | 630.00   | 1680.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00  | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 2100.00   | 840.00    |
| 三  | 还本资金来源      |    |          |      |          |          | 12282.68 | 22824.38 | 33724.75 | 45021.96 | 56624.72 | 68561.23 | 80906.62 | 93585.89 | 106609.06 | 120070.90 | 133916.61 | 148138.12 | 162830.86 | 177922.28 | 163424.33 |
| 1  | 息税前利润加      |    | 22824.33 |      |          |          | 12282.68 | 12641.70 | 13000.37 | 13397.21 | 13702.76 | 14036.51 | 14445.39 | 14779.27 | 15123.17  | 15561.84  | 15945.72  | 16321.50  | 16792.74  | 17191.42  | 17602.05  |



表 3-5 项目资金平衡测算表 (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    | 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   |
| 1       | 经营活动净现金流量 | 184159.44 |           |           |           | 10369.09 | 10638.36 | 10907.36 | 11204.99 | 11434.15 | 11684.47 | 11991.12 | 12241.53 | 12499.46 | 12828.46 | 13116.37 | 13398.21 | 13751.64 | 14050.64 | 14043.62 |
| 1.1     | 现金流入      | 226542.36 |           |           |           | 12464.50 | 12836.04 | 13205.65 | 13624.66 | 13930.21 | 14265.17 | 14695.48 | 15029.36 | 15373.26 | 15833.63 | 16218.72 | 16594.51 | 17087.72 | 17486.40 | 17897.03 |
| 1.1.1   | 经营与财政补贴收入 | 13512.92  |           |           |           | 498.84   | 590.76   | 672.36   | 794.71   | 794.71   | 814.96   | 921.11   | 921.11   | 921.11   | 1027.26  | 1047.51  | 1047.51  | 1153.66  | 1153.66  | 1153.66  |
| 1.1.1.2 | 土地收益      | 213029.44 |           |           |           | 11965.66 | 12245.28 | 12533.29 | 12829.95 | 13135.50 | 13450.21 | 13774.37 | 14108.25 | 14452.15 | 14806.37 | 15171.21 | 15547.00 | 15934.06 | 16332.74 | 16743.37 |
| 1.2     | 现金流出      | 42382.91  |           |           |           | 2095.41  | 2197.69  | 2298.30  | 2419.67  | 2496.05  | 2580.71  | 2704.36  | 2787.83  | 2873.81  | 3005.17  | 3102.36  | 3196.30  | 3336.09  | 3435.75  | 3853.41  |
| 1.2.1   | 经营成本      | 2712.21   |           |           |           | 146.18   | 151.70   | 156.59   | 168.93   | 168.93   | 170.15   | 181.77   | 181.77   | 181.77   | 193.65   | 194.86   | 194.86   | 207.02   | 207.02   | 207.02   |
| 1.2.2   | 增值税及附加    | 1005.81   |           |           |           | 35.64    | 42.65    | 48.69    | 58.51    | 58.51    | 58.51    | 68.33    | 68.33    | 68.33    | 78.14    | 78.14    | 78.14    | 87.96    | 87.96    | 87.96    |
| 1.2.3   | 所得税       | 38664.88  |           |           |           | 1913.59  | 2003.35  | 2093.01  | 2192.22  | 2268.61  | 2352.05  | 2454.27  | 2537.74  | 2623.71  | 2733.38  | 2829.35  | 2923.30  | 3041.11  | 3140.77  | 3558.43  |
| 2       | 投资活动净现金流量 | -97243.00 | -14586.45 | -43759.35 | -38897.20 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.1     | 现金流入      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.2     | 现金流出      | 97243.00  | 14586.45  | 43759.35  | 38897.20  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.2.1   | 建设投资      | 97243.00  | 14586.45  | 43759.35  | 38897.20  |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 2.2.2   | 维持运营投资    | 0.00      |           |           |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |





#### （五）其他说明事项

1、在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时足额支付。

2、债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3、在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

#### 四、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并经对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

同时我们建议财政部门及行业主管部门，要强化建设单位对项目建设阶段及运营阶段管理工作，实现项目运营收入、支出等均在《实施方案》预测范围内，确保发债本息偿还。

#### 五、使用限制

1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



四川德正会计师事务所有限公司



中国注册会计师

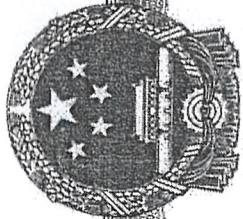


中国成都市

中国注册会计师：周南军



二〇二二年三月十五日



# 营业执照

统一社会信用代码

915101067090114015



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。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 四川德正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 张国鸿

注册资本 壹佰万元整

成立日期 1999年08月10日

营业期限 1999年08月10日至 长期

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;  
基本建设工程预算(决)算审计业务;办理企业合并、分立、清算事宜的  
审计业务,出具有关的报告;办理法律、法规规定的其他审计业务,  
出具相应的审计报告;担任会计顾问,提供会计、财务、税务和其他  
经济管理咨询;司法会计鉴定;互联网数据服务;互联网信息服务  
(不含互联网金融服务);其他法定业务。(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)。

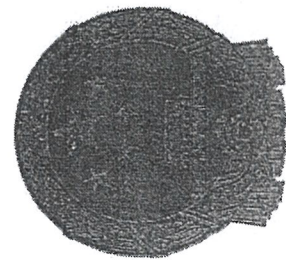
住所 成都市金牛区实业街59号3栋1单元11层9号

本复印件与原件核对一致  
四川德正会计师事务所有限公司  
核对人: 杨英 2022年3月15日



登记机关

2020



证书序号: 0007901

## 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》。

会计师事务所

执业证书



名称: 四川德正会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 张国鸿

经营场所: 成都市金牛区实业街59号3栋1单元11层9号

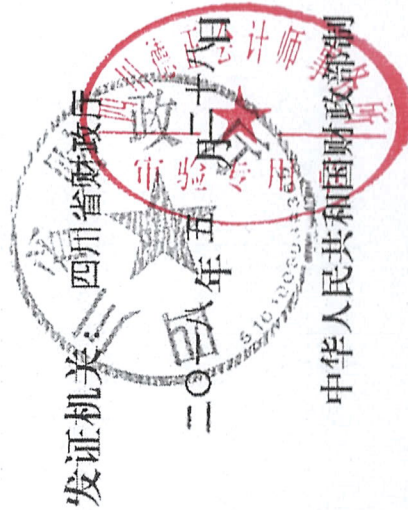
组织形式: 有限责任

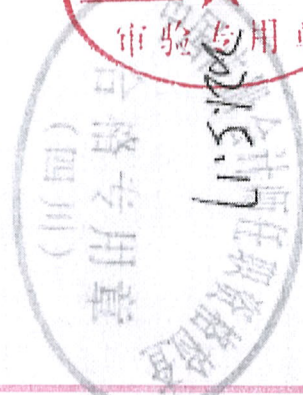
执业证书编号: 51090215

批准执业文号: 川财注【1999】112号

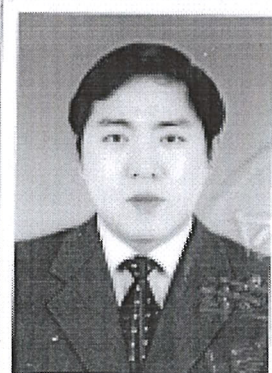
批准执业日期: 1999年07月27日

本复印件与原件核对一致  
四川德正会计师事务所有限公司  
核对人: 杨英 2022年3月15日

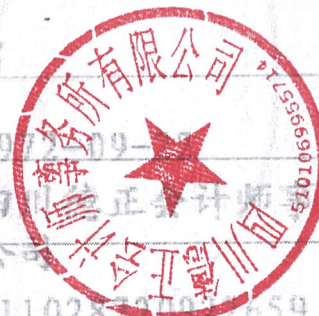


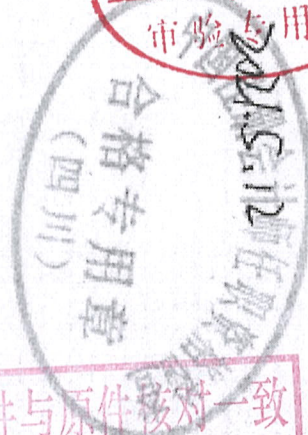


本复印件与原件核对一致  
四川德正会计师事务所有限公司  
核对人: 杨渡 2022年3月15日



姓名 张国鸿  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1972-09-  
Date of birth  
工作单位 四川德正会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 5110281972092659  
Identity card No.





本复印件与原件核对一致  
四川德正会计师事务所有限公司  
核对人 杨英 2022年3月15日



姓 名 周南军

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1964-05-25

Date of birth

工作单位 四川德正会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 51102319640525001X

Identity card No.

