

达州高新区固废资源循环利用产业园项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告



川德联专审字【2022】第 010144 号

四川德联会计师事务所有限公司

SICHUAN DELIAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD.

地址：成都市武成大街2号1008室

电话：(028) 61989075

传真：(028) 61989075

川德联专审字【2022】第 010144 号

达州高新区固废资源循环利用产业园项目收益与融 资自求平衡专项债券财务评价报告

达州国鑫产业发展有限责任公司：

我们接受委托，对达州高新区固废资源循环利用产业园项目收益与融资自求平衡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》。达州国鑫产业发展有限责任公司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。

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，认为达州高新区固废资源循环利用产业园项目收益与融资自求平衡专项债券项目可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，保障其建设运营的成功。

综上所述，通过发行达州高新区固废资源循环利用产业园项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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：我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：评价说明

四川德联会计师事务所有限公司



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月十五日

评价说明

一、评价内容

根据财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）（以下简称《通知》），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方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或专项收入偿还。《通知》提出市县财政部门及相关行业主管部门应按照财政部《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）有关要求，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。

相关项目应当能够产生稳定的收入和稳定的现金流，并能够充分保障专项债券还本付息。

（一）项目基本情况及投资估算

1、项目概况

达州高新区固废资源循环利用产业园项目建设地址在达州高新区斌郎街道办事处马坪村，项目占地 900 亩，新建固废物资分拣处理车间 300000 m²、再循环物资存储仓库 10000 m²、原料阳光棚、危房物资中转站 4000 m²。配套连接道路 2 公里及附属公共设施包括：配电控制室、空压站、10KV 配电室、消防水站、综合用房及污水处理站。

2、主要工程量与投资估算

项目总投资 76800 万元，其中工程建设费用为 60691.17 万元，占总投资的 79.02%；工程建设其他费用 9252.75 万元，占总投资的 12.05%；预备费为 6856.07 万元，占总投资的 8.93%。详细的投资估算详见表一：

表一：投资估算表

序号	项目和费用名称	建筑工程费	设备安装工程及购置费	其他费用	合计	单位	工程量	单位指标 (元/单位)	比例 (%)
—	工程建设费用	52716.13	7975.04	0	60691.17				79.02%
(一)	园区建设	51155.07	7810.84	0.00	58965.92				76.78%
1	建筑工程费用	43414.40	0.00	0.00	43414.4		331380		56.53%
1.2	原料阳光棚	640.00			640.00	m ²	8000	800	0.83%
1.3	研发展示中心	1040.00			1040.00	m ²	4000	2600	1.35%
1.4	倒班宿舍	1380.00			1380.00	m ²	6000	2300	1.80%
1.5	固废物资分拣处理 车间	38400.00			38400.00	m ²	300000	1280	50.00%
1.6	再循环物资存储仓 库	1280.00			1280.00	m ²	10000	1280	1.67%
1.7	配电控制室	40.00			40.00	m ²	200	2000	0.05%
1.8	空压站	120.00			120.00	m ²	600	2000	0.16%
1.9	10KV 配电室	40.00			40.00	m ²	200	2000	0.05%
1.10	综合用房	160.00			160.00	m ²	800	2000	0.21%
1.11	消防水站	100.00			100.00	m ²	500	2000	0.13%
1.12	污水处理站	200.00			200.00	m ²	1000	2000	0.26%
1.13	门卫	14.40			14.40	m ²	80	1800	0.02%
2	机电设备安装工程		7765.84		7765.84				10.11%
2.1	给排水系统		1822.59		1822.59	m ²	331380	55	2.37%
2.2	消防系统		994.14		994.14	m ²	331380	30	1.29%
2.3	供电工程		3313.80		3313.80	m ²	331380	100	4.31%
2.5	通风工程		795.31		795.31	m ²	331380	24	1.04%
2.6	电梯		240.00		240.00	台	8	300000	0.31%
2.7	设备工程		600.00		600.00	套	1	6000000	0.78%
3	总图工程	7740.67	45.00	0.00	7785.67				10.14%
3.1	道路	2288.00			2288.00	m ²	104000	220	2.98%
3.3	广场及停车场	3337.46			3337.46	m ²	136223	245	4.35%
3.4	围墙	83.20			83.20	m	3200	260	0.11%
3.5	监控系统		45.00		45.00	项	1	450000	0.06%
3.6	化粪池	16.00			16.00	项	1	160000	0.02%
3.7	场地平整工程	720.00			720.00	m ²	600003	12	0.94%
3.8	土石方工程	1296.01			1296.01	m ³	720003.6	18	1.69%
(二)	场外道路工程	1561.06	29.00	0.00	1590.06				2.07%
1	土石方工程	255.30			255.30				0.33%
1.1	路基挖方	151.80			151.80	m ²	69000	22	0.20%
1.2	路基填方	89.70			89.70	m ²	59800	15	0.12%

序号	项目和费用名称	建筑工程费	设备安装工程及购置费	其他费用	合计	单位	工程量	单位指标 (元/单位)	比例 (%)
1.3	弃方	13.80			13.80	m ²	9200	15	0.02%
2	道路工程	1067.58			1067.58				1.39%
2.1	车行道	660.00			660.00	m ²	30000	220	0.86%
2.2	人行道	216.00			216.00	m ²	12000	180	0.28%
2.3	特殊路基处理	69.00			69.00	m ²	13800	50	0.09%
2.4	填挖交界处理	2.58			2.58	m ²	920	30	0.00%
2.5	路基防护工程	24.00			24.00	m	800	300	0.03%
2.6	路基路面排水	96.00			96.00	m	4000	240	0.12%
3	结构工程	55.18			55.18				0.07%
3.1	钢筋混凝土盖板涵	55.18			55.18	m	310	1780	0.07%
4	排水工程	183.00			183.00				0.24%
4.1	雨水检查井	10.00			10.00	座	50	2000	0.01%
4.2	d400-d800 钢筋混凝土排水管 II 级	160.00			160.00	m	2000	800	0.21%
4.3	污水检查井	13.00			13.00	座	52	2500	0.02%
5	交通安全设施		29.00		29.00	m	2000	145	0.04%
二	第二部分工程建设其他费用				9252.75				12.05%
1	土地出让金			6300	6300		900	7	8.20%
2	建设单位管理费	发改价格〔2015〕299 号，参考按财政部财建[2016]504 号文件计取		369.96	398.96				0.52%
3	工程勘察设计费	发改价格〔2015〕299 号，参考国家计委、建设部计价格[2002]10 号		1085.55	1085.55				1.41%
5	工程监理费	发改价格〔2015〕299 号，参考国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号文件		442.20	442.2				0.58%
6	招标代理服务费	计价格〔2002〕1980 号		34.3	34.3				0.04%
7	环境影响编制及评价费	发改价格〔2015〕299 号，参考国家计委，国家环境保护总局计价格[2002]125 号		18.56	18.06				0.02%
8	工程量清单及控制价编制费及审核费	四川省物价局、建设厅川价发〔2008〕141 号		105.37	105.37				0.14%
9	施工图审查费	川发改价格〔2011〕323 号		81.61	81.61				0.11%
10	场地准备及临时设施费	按第一部分工程费用的 0.35% 计取		212.42	212.42				0.28%
11	项目前期咨询费	发改价格〔2015〕299 号，参考计价格〔1999〕1283 号		50.55	50.55				0.07%
12	竣工结算审核费	四川省物价局、建设厅川价发		137.15	137.15				0.18%

序号	项目和费用名称	建筑工程费	设备安装工程及购置费	其他费用	合计	单位	工程量	单位指标 (元/单位)	比例 (%)
		(2008) 141 号							
13	审核工程预算费	四川省物价局、建设厅川价发〔2008〕141 号		100.62	100.62				0.13%
14	工程保险费	按第一部分工程费用的 0.3% 计取		189.66	189.66				0.25%
15	水土保持咨询服务及补偿费	《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》水利部司局函保监(2005) 22 号		124.8	124.8				0.16%
三	预备费				6856.08				8.93%
四	项目总投资				76800.00				100.00%

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

（二）资金筹措方案

1、资金来源

项目总投资 76800 万元，其中资本金 26800 万元，资本金来源于财政预算安排资金。计划 2022 年发行项目收益与融资自求平衡专项债券 10000 万元发行期 20 年，2023 年发行项目收益与融资自求平衡专项债券 30000 万元发行期 20 年，2024 年发行项目收益与融资自求平衡专项债券 10000 万元发行期 20 年。

2、项目建设进度计划

本项目为在建工程，项目于 2021 年 8 月开工，建设期 36 个月。其中项目建设前期工作时间 3 个月（2021 年 5 月至 7 月），包括立项、可研编制、勘察设计、预算、招投标、融资和其他开工准备工作等；建设工期 33 个月；即 2021 年 8 月开工，至 2024 年 4 月竣工。

根据建筑工程的相关定额和类似工程，建设项目实施计划视工作顺序及资金组织情况项目安排实施计划如下：

2021 年 5 月，规划、立项、编制可研等前期研究；

2021 年 6 月，项目的勘察、设计；

2021 年 7 月，施工前准备；

2021 年 8 月～2023 年 12 月，土建工程施工。；

2023 年 7 月～2024 年 3 月，附属工程施工，全部项目建设完成；

2024 年 4 月，完成竣工验收工作。

3、资金使用计划

项目所筹资金将根据项目工程建设计划，项目使用需求以及项目相关的其他资金需求全部投资用于本项目，具体项目投资使用计划和资金筹措详见下表：

表二：资金使用计划表

单位：万元

项目	合计	2021	2022	2023	2024
一、项目总投资	76800.00	12000.00	16800.00	34000.00	14000.00
1、工程费用	60691.17	9463.84	11967.35	28242.08	11017.9
2、工程其他费用	9252.75	1850.55	2775.83	3701.10	925.28
3、预备费	6856.08	685.61	2056.82	2056.82	2056.82
二、资金来源	76800.00	12000.00	16800.00	34000.00	14000.00
1、项目资本金	26800.00	12000.00	6800.00	4000.00	4000.00
2、专项债	50000.00	0.00	10000.00	30000.00	10000.00

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

（三）项目收入、成本预测

1、项目收入

（1）项目收入可行性

根据 2016 年 11 月，财政部发布 1 份地方政府专项债务预算文件：关于印发《《地方政府专项债务预算管理办法》的通知》财预[2016]155 号及《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，同时四川省财政厅印发了《四川省财政厅关于做好 2022 年部分新增专项债券发行准备工作的通知》。

本项目通过专项债券解决项目融资，社会资本的技术经验整合、服务创新激励、项目的运营绩效捆绑机制，都将激励社会资本提高项目实施效率、减轻地方政府财政压力，从而降低财政预算成本，减少

社会公益性支出压力。本项目采用的模式能把财政资金合理高效利用，减轻财政压力。

（2）项目收入分类

根据项目经营市场情况，以谨慎态度预计，本项目收入主要包括固废物资分拣处理车间出租收入，固废物资厂房及库房出租收入，园区物业管理收入、厂房销售收入。

（3）项目收入预测

1) 项目规模

本项目为达州高新区固废资源循环利用产业园项目，项目占地约 900 亩，新建固废物资分拣处理车间建筑面积 300000 m²、固废物资厂房及库房建筑面积 10000 m²、原料阳光棚 8000 m²、研发展示中心 4000 m²、道路广场硬化、市政连接道路 2 公里、道路宽度 23 米。基础设施包括：配电控制室、空压站、10KV 配电室、消防水站、综合房及污水处理站等。

报告专用章

2) 运营期限

本项目拟定建设期 36 个月。其中项目建设前期工作时间 3 个月（2021 年 5 月至 7 月），包括立项、可研编制、勘察设计、预算、招投标、融资和其他开工准备工作等；建设工期 33 个月；即 2021 年 8 月开工，至 2024 年 4 月竣工项目全面投产运营，本项目专项债券预计 2022 年初发行 10000 万元，发行 20 年；2023 年初发行 30000 万元，发行 20 年，2024 年初发行 10000 万元，发行 20 年，本项目 2024 年 5 月开始运营，运营期 19 年 8 个月。

3) 标准化厂房出租收入

根据园区现状，标准厂房已供不应求，运营期内固废物资分拣处理车间出租率第一年 60%，之后每年增长 10%，出租率 90%趋于稳定。本项目参考周边地区近几年厂房出租的价格约 8-150 元/月/m²不等，列举赶集网厂房出租统计：西外东岳标准化厂房 150 元/月/m²，西外高新区标准化厂房 30 元/月/m²等。本项目为新建标准厂房，

厂房出租单价为 25.00 元/月/平方米。厂区配套设施齐全，交通便利，厂房出租价格在调查范围内，符合市场厂房出租标准。

4) 固废物资厂房及库房收入

本项目参考周边地区近几年库房出租的价格约 6.9-30 元/月/㎡不等，列举不同网站库房出租统计：城中心州河库房 6.9 元/月/㎡，通川中心库房 30 元/月/㎡等，厂房出租价格依据地区的不同，厂房出租价格波动较大。本项目为新建标准库房，是厂房的附属产品，库房出租价格为 13 元/月/平方米。厂区配套设施齐全，交通便利，厂房出租价格在调查范围内，符合厂房出租价格的市场要求。

5) 园区物业管理收入

参考达州市物业管理收入市场行情及以往年度工业园区标准化厂房出租合同价格 1 元/㎡*月，结合本项目基本情况，预测物业管理服务收入根据园区总建筑面积，也按平均单价 1 元/㎡*月计算。

6) 厂房销售收入

项目建成大量有房屋产权的厂房，在房地产价格不断攀升的背景下，标准厂房的投资价值凸显。运营期最后三年将标准厂房推向市场进行销售，最后三年 2041 年、2042 年、2043 年销售比例分别按照 25000 ㎡、25000 ㎡、25000 ㎡进行计算。

考虑到通货膨胀因素，2028 年-2030 年房地产价格的稳步增长。结合达州市 2018 年至 2021 年周边商品房销售单价情况，本项目以预期销售单价 5000 元/㎡进行测算较为合理。

经预测，运营期收入详见表三：收入测算表。

表三：收入测算表

单位：万元

序号	项目	年份	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	固废物资分拣处理车间出租收入		151200.00	3600.00	6300.00	7200.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00
1.1	固废物资分拣处理车间出租面积（出租率100%）		/	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000
1.2	固废物资分拣处理车间出租单价（元/m²*月）		/	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.3	出租率			60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	固废物资厂房及库房出租收入		3068.00	104.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
2.1	固废物资厂房及库房出租面积（出租率100%）		/	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
2.2	固废物资厂房及库房出租单价（元/m²*月）		/	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
3	物业管理收入		7316	248	372	372	372	372	372	372	372	372	372
3.1	管理面积		/	310000	310000	310000	310000	310000	310000	310000	310000	310000	310000
3.2	物管单价（元/m²*月）		/	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
4	销售收入		75000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	销售面积		/	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	销售单价（元/m²*月）		/	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	总收入		236584.00	3952.00	6828.00	7728.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00

——续上表——

序号	项目	年份	合计	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
1	固废物资分拣处理车间出租收入		151200.00	8100.00	8100.00	8100.00	8100.00	9000.00	9000.00	9000.00	7500.00	6000.00	4500.00
1.1	固废物资分拣处理车间出租面积（出租率100%）		/	300000	300000	300000	300000	300000	300000	300000	250000	200000	150000
1.2	固废物资分拣处理车间出租单价（元/㎡*月）		/	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1.3	出租率			90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2	固废物资厂房及库房出租收入		3068.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00	156.00
2.1	固废物资厂房及库房出租面积（出租率100%）		/	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
2.2	固废物资厂房及库房出租单价（元/㎡*月）		/	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
3	物业管理收入		7316	372	372	372	372	372	372	372	372	372	372
3.1	管理面积		/	310000	310000	310000	310000	310000	310000	310000	310000	310000	310000
3.2	物管单价（元/㎡*月）		/	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
4	销售收入		75000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25000.00	25000.00	25000.00
4.1	销售面积		/	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50000.00	50000.00	50000.00
4.2	销售单价（元/㎡*月）		/	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	5000.00	5000.00
6	总收入		236584.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	9528.00	9528.00	9528.00	33028.00	31528.00	30028.00

注：（1）本项目预计2024年5月全面投产运营，故2024年计算8个月运营收入；

（2）对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

2、成本估算

经营成本费用包括燃料及动力费、其他经营费用、管理人员工资及福利、基础设施维护及维修费。

(1) 燃料及动力费

为了满足项目建成后的管理需要，日常消耗的水费和电费，根据本项目可行性研究，项目建成后年耗水量为 1.71 万吨，每吨水收取水费 2.5 元；项目建成后年耗电量为 2.34 万千瓦时，每瓦时电收取电费 0.85 元。

(2) 其他经营费用

1) 管理费用

本项目管理费用指为组织和管理经营项目所发生的各种费用，包括办公费、低值易耗品摊销、咨询费、诉讼费、印花税、邮电费、汽车费、差旅费、交通费、业务招待费、存货盘亏或盘盈、计提的坏帐准备、其他等，根据目前运营情况，以保守谨慎原则，满负荷运营时估算为经营收入的 3%。

2) 营业费用

本项目营业费是指在提供服务等日常经营过程中发生的各项费用，包括：广告费、展览费、租赁费（汽车、叉车租赁等，不包括融资租赁费）等，根据目前运营情况，以保守谨慎原则，满负荷运营时估算为经营收入的 2%。

(3) 工资及福利

按核心管理人员 10 人，人均年工资 12 万元，管理技术人员 14 人，人均年工资 5.7 万，普通物业管理人员 20 人，人均年工资 3.5 万，福利费按工资总额 35%估算。

(4) 基础设施维护及维修费

维护及维修费含维护人工、水、电、机械、植物补种、公共设施

保养维护等费用按工程费用的 1%估算。

经测算，本项目运营期总成本合计为 120130.60 万元，其中：经营成本 31253.93 万元，固定成本 88876.67 万元。具体详见表四：成本测算表。



表四：成本测算表

单位：万元

序号	项目	年份	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	经营成本合计		31253.93	1051.51	1318.81	1363.81	1408.81	1408.81	1408.81	1408.81	1408.81	1408.81	1408.81
1	燃料及动力费		123.31	4.18	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27
1.1	水费		84.17	2.85	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28
1.2	电费		39.14	1.33	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99
2	其他经营费用		11829.20	197.60	341.40	386.40	431.40	431.40	431.40	431.40	431.40	431.40	431.40
2.1	管理费用		7097.52	118.56	204.84	231.84	258.84	258.84	258.84	258.84	258.84	258.84	258.84
2.2	营业费用		4731.68	79.04	136.56	154.56	172.56	172.56	172.56	172.56	172.56	172.56	172.56
3	人员工资及福利		7163.19	242.82	364.23	364.23	364.23	364.23	364.23	364.23	364.23	364.23	364.23
3.1	核心管理人员		3186.00	108.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00	162.00
3.2	管理技术人员		2118.69	71.82	107.73	107.73	107.73	107.73	107.73	107.73	107.73	107.73	107.73
3.3	普通物业管理人员		1858.50	63.00	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
4	维护及维修费		12138.23	606.91	606.91	606.91	606.91	606.91	606.91	606.91	606.91	606.91	606.91
二	固定成本		88876.67	4543.83	4543.83	4543.83	4543.83	4543.83	4543.83	4543.83	4543.83	4543.83	4543.83
1	固定资产折旧		46676.67	2333.83	2333.83	2333.83	2333.83	2333.83	2333.83	2333.83	2333.83	2333.83	2333.83
2	无形资产摊销		4200.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
3	发债利息		38000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
三	总成本		120130.60	5595.35	5862.65	5907.65	5952.65	5952.65	5952.65	5952.65	5952.65	5952.65	5952.65

——续上表——

序号	项目	年价	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一	经营成本合计		31253.93									
1	燃料及动力费		123.31									
1.1	水费		84.17									
1.2	电费		39.14									
2	其他经营费用		11829.20									
2.1	管理费用		7097.52									
2.2	营业费用		4731.68									
3	人员工资及福利		7163.19									
3.1	核心管理人员		3186.00									
3.2	管理技术人员		2118.69									
3.3	普通物业管理人员		1858.50									
4	维护及维修费		12138.23									
二	固定成本		88876.67									
1	固定资产折旧		46676.67									
2	无形资产摊销		4200.00									
3	发债利息		38000.00									
三	总成本		120130.60									

注：（1）本项目预计2024年5月全面投产运营，故2024年计算8个月运营成本；

（2）对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

3、相关税费

销项税：租赁部分（9%税率）、物业服务（6%税率）、销售收入（6%税率）、其他收入（6%税率）四部分组成；
进项税：主要建安成本（按70%的9%提取），燃料及动力费按16%，其他经营成本（按50%的6%计算），维护及大修（按70%的9%计算）四部分组成；附加税：城建税5%；教育费附加3%；所得税（按总收入扣除成本、税金及发债利息的25%计算，其中建安费折旧30年残值计5%，摊销30年）。其中，建设成本进项税抵扣累计剩余一直到0为止。具体情况见表五：税金测算表。



表五：税金测算表

单位：万元

序号	期间		合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	项目														
	增值税及附加		13779.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	452.73	707.79	707.79
1	当期应缴增值税		12526.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	411.57	643.45	643.45
2	增值税进项税额		4870.51	546.99	691.69	1632.34	682.70	54.20	56.75	59.29	59.29	59.29	59.29	59.29	59.29
2.1	建安成本		3508.83	546.99	691.69	1632.34	636.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	燃料及动力		5.03	0.00	0.00	0.00	0.35	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
2.3	其他经营成本		669.58	0.00	0.00	0.00	11.18	19.32	21.87	24.42	24.42	24.42	24.42	24.42	24.42
2.4	维护及大修		687.07	0.00	0.00	0.00	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35
3	增值税销项税额		17397.12	0.00	0.00	0.00	319.87	554.12	628.43	702.74	702.74	702.74	702.74	702.74	702.74
3.1	厂房租赁		12737.72	0.00	0.00	0.00	305.83	533.06	607.38	681.69	681.69	681.69	681.69	681.69	681.69
3.2	物业服务		414.11	0.00	0.00	0.00	14.04	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
3.3	销售服务		4245.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	待抵进项税	/		546.99	1238.68	2871.02	3233.85	2733.92	2162.24	1518.78	875.33	231.88	0.00	0.00	0.00
5	城市维护建设税		626.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.58	32.17	32.17
6	教育费附加		375.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.35	19.30	19.30
7	地方教育费附加		250.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.23	12.87	12.87
8	所得税		26079.37	0.00	0.00	0.00	0.00	241.34	455.09	668.84	668.84	668.84	555.66	491.89	491.89

——续上表——

序号	期间		合计	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	项目													
	增值税及附加		13779.26	707.79	708.37	708.37	708.37	708.37	787.31	787.31	787.31	2134.51	2002.95	1870.28
1	当期应缴增值税		12526.61	643.45	643.97	643.97	643.97	643.97	715.74	715.74	715.74	1940.47	1820.86	1700.25
2	增值税进项税额		4870.51	59.29	58.77	58.77	58.77	58.77	61.32	61.32	61.32	127.83	123.58	120.34
2.1	建安成本		3508.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
2.2	燃料及动力		5.03	0.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他经营成本		669.58	24.42	24.42	24.42	24.42	24.42	26.97	26.97	26.97	93.48	89.23	84.98
2.4	维护及大修		687.07	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35
3	增值税销项税额		17397.12	702.74	702.74	702.74	702.74	702.74	777.06	777.06	777.06	2068.30	1944.44	1820.59
3.1	厂房租赁		12737.72	681.69	681.69	681.69	681.69	681.69	756.00	756.00	756.00	632.15	508.29	384.44
3.2	物业服务		414.11	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06
3.3	销售服务		4245.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1415.09	1415.09	1415.09
4	待抵进项税		/	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	城市维护建设税		626.33	32.17	32.20	32.20	32.20	32.20	35.79	35.79	35.79	97.02	91.04	85.01
6	教育费附加		375.79	19.30	19.32	19.32	19.32	19.32	21.47	21.47	21.47	58.21	54.63	51.01
7	地方教育费附加		250.53	12.87	12.88	12.88	12.88	12.88	14.31	14.31	14.31	38.81	36.42	34.01
8	所得税		26079.37	491.89	491.75	491.75	491.75	491.75	685.76	685.76	685.76	5930.21	5706.85	5683.77

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

（四）资金测算平衡情况

1、资金平衡分析思路

本项目为经营性项目，存在使用者付费，回报机制采用政府专项经营收入，由于还款时间安排对债券成本权益价值影响较大，故为建设方自由现金流量配之以债券成本权益资本成本折现，以准确反映债券成本权益资本成本收益。

2、资金平衡分析方法

收益现值法（DCF）是衡量项目投资价值最为常用的财务测算方法之一，计算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

其中，NPV 为在既定的边界条件下本项目的折现价值，n 为专项债券发行年限，CF 为第 t 年的净现金流量，i 为折现率。

3、资金平衡分析

计划 2022 发行项目收益与融资自求平衡专项债券 10000 万元，发行期 20 年，2023 年发行项目收益与融资自求平衡专项债券 30000 万元，发行期 20 年，2024 年发行项目收益与融资自求平衡专项债券 10000 万元，发行期 20 年，发行期 10 年债券发行期最后一年偿还本金，还本付息情况如下表：

表六：还本付息表

单位：万元

项目	年限	利率	发行期										
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	债券融资												
1	年初余额		10000.00	40000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
2	本期发行债券		10000.00	30000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本期应计利息	4.00%	400.00	1600.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
4	本期未偿还本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	本期未偿还利息		400.00	1600.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
二	期末还款本息		400.00	1600.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
1	期末偿还本金合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	期末偿还利息合计		400.00	1600.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00

——续上表——

项目	年限	利率	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
			2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	
一	债券融资													
1	年初余额		50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	40000.00	10000.00	/
2	本期发行债券		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	本期应计利息	4.00%	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1600.00	400.00	50000.00
4	本期未偿还本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	30000.00	10000.00	50000.00
5	本期未偿还利息		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1600.00	400.00	40000.00
二	期末还款本息		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	12000.00	31600.00	10400.00	90000.00
1	期末偿还本金合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	30000.00	10000.00	50000.00
2	期末偿还利息合计		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1600.00	400.00	40000.00

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠固废物资分拣处理车间出租收入，固废物资厂房及库出租收入，园区物业管理收入，固废物资分拣处理车间的销售收入，项目具有较强的资金平衡能力。项目分年度融资平衡情况（现金流量情况）详见下表：



表七：项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	年份	合计	项目计算期											
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	经营活动净现金流量		165471.43				2900.49	5267.85	5909.10	6550.35	6550.35	6550.35	6210.80	6019.51	6019.51
1.1	现金流入		236584.00				3952.00	6828.00	7728.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00
1.1.1	经营收入		236584.00				3952.00	6828.00	7728.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00
1.2	现金流出		71112.57				1051.51	1560.15	1818.90	2077.65	2077.65	2077.65	2417.20	2608.49	2608.49
1.1.1	经营成本		31253.93				1051.51	1318.81	1363.81	1408.81	1408.81	1408.81	1408.81	1408.81	1408.81
1.1.2	税金		39858.63				0.00	241.34	455.09	668.84	668.84	668.84	1008.39	1199.68	1199.68
2	投资活动净现金流量		-76800.00	-12000.00	-16800.00	-34000.00	-14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	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	0.00
2.2	现金流出		76800.00	12000.00	16800.00	34000.00	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	工程费用支付		60691.17	9463.84	11967.35	28242.08	11017.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	工程建设其他费		9252.75	1850.55	2775.83	3701.10	925.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	预备费		6856.08	685.61	2056.82	2056.82	2056.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量		-13200.00	12000.00	16400.00	32400.00	12000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00
3.1	现金流入		76800.00	12000.00	16800.00	34000.00	14000.00	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		26800.00	12000.00	6800.00	4000.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	债券		50000.00	0.00	10000.00	30000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出		90000.00	0.00	400.00	1600.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
3.2.1	债券利息支付		40000.00	0.00	400.00	1600.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
3.2.2	偿还债券本金		50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量		75471.43	0.00	-400.00	-1600.00	900.49	3267.85	3909.10	4550.35	4550.35	4550.35	4210.80	4019.51	4019.51
5	累计净现金流量		/	0.00	-400.00	-2000.00	-1099.51	2168.34	6077.44	10627.79	15178.14	19728.49	23939.29	27958.79	31978.30

——续上表——

序号	项目	年份	合计	项目计算期										
				2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	经营活动净现金流量		165471.43	6019.51	6019.07	6019.07	6019.07	6019.07	6601.12	6601.12	6601.12	22334.47	21264.39	19995.14
1.1	现金流入		236584.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	9528.00	9528.00	9528.00	33028.00	31528.00	30028.00
1.1.1	经营收入		236584.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	8628.00	9528.00	9528.00	9528.00	33028.00	31528.00	30028.00
1.2	现金流出		71112.57	2608.49	2608.93	2608.93	2608.93	2608.93	2926.88	2926.88	2926.88	10693.53	10263.61	10032.86
1.1.1	经营成本		31253.93	1408.81	1408.81	1408.81	1408.81	1408.81	1453.81	1453.81	1453.81	2628.81	2553.81	2478.81
1.1.2	税金		39858.63	1199.68	1200.12	1200.12	1200.12	1200.12	1473.07	1473.07	1473.07	8064.72	7709.80	7554.05
2	投资活动净现金流量		-76800.00	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		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	现金流出		76800.00	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	工程费用支付		60691.17	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	工程建设其他费		9252.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	预备费		6856.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量		-13200.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-12000.00	-31600.00	-10400.00
3.1	现金流入		76800.00	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		26800.00	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	债券		50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出		90000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	12000.00	31600.00	10400.00
3.2.1	债券利息支付		40000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1600.00	400.00
3.2.2	偿还债券本金		50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	30000.00	10000.00
4	净现金流量		75471.43	4019.51	4019.07	4019.07	4019.07	4019.07	4601.12	4601.12	4601.12	10334.47	-10335.61	9595.14
5	累计净现金流量		/	35997.80	40016.87	44035.94	48055.01	52074.08	56675.20	61276.32	65877.44	76211.91	65876.29	75471.43

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

本项目收入主要为政府项目专项经营收入，发行期收入合计约 236584.00 万元，扣除相应成本及税金后收入合计约为 165471.43 万元。

此次专项债券 2022 年发行 10000 万元，期限为 20 年期，2023 年发行 30000 万元，期限为 20 年期。2024 年发行 10000 万元，期限为 20 年期。假设债券利率按 4% 计，债券发行利息共计 40000 万元，债券本息共计 90000 万元。综合考虑项目收入，预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 2.63，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.84。

由此可见，项目完全能实现收益与融资自求平衡。

（五）其他事项说明

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效的规避、减轻相关风险的发生。经评估，项目风险可控。

二、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，并根据我们对项目收益预测、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，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。

三、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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000667407212L

名称 四川德联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)
住所 成都市锦江区武城大街2号莱茵春天10F8号
法定代表人 付小林
注册资本 壹佰万元人民币
成立日期 2007年09月27日
营业期限 2007年09月27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;办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务,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、会计培训;法律、法规规定的其他业务。



请于每年1月1日至6月30日年报。
公司出资、股权变更、企业行政许可、企业行政处罚等信息产生后应在20个工作日内公示。

登记机关

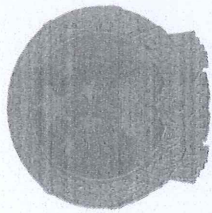
2016年05月27日

(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)

企业信用信息公示系统网址:

<http://gsxt.scaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：四川德联会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：付小林

经营场所：成都市武成大街2号1008室

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010056

批准执业文号：川财会[2007]39号

批准执业日期：2007年09月18日



证书序号：0007862

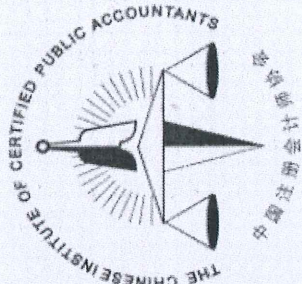
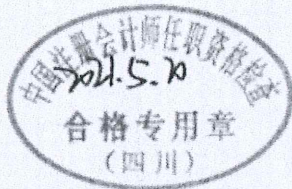
说明

- 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



中华人民共和国财政部制



姓名: 付小林
性别: 男
出生日期: 1963-10-3
工作单位: 四川德联会计师事务所有限公司
身份证号码: 511027196310030079



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.

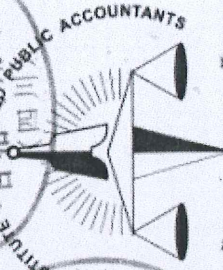


证书编号: 510100380665
No. of Certificate

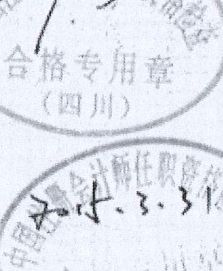
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004年 04月 28日
Date of Issuance




 中国注册会计师协会
 合格专用章
 2015.5.20
 2019.3.29

姓名: 韩峰
 性别: 女
 出生日期: 1976-01-29
 工作单位: 四川德隆会计师事务所有限公司
 身份证号码: 510106760129412


 中国注册会计师协会
 合格专用章
 (四川)
 2017.3.31
 2018.4.24
 2018.12.28

注册会计帅工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2018年4月24日
 转出所
 CPAs
 四川德隆

注册会计帅工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2018年12月28日
 转入所
 CPAs
 四川德隆

证书编号: 510100203079
 No of Certificate
 批准注册协会: 四川省
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2005 年 4 月 14 日
 Date of Issuance