

茶叶交易中心建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

川永和会咨(2020)第 A15 号



四川永和会计师事务所有限公司

SiChuan Yong He Certified Public Accountants Co., Ltd

茶叶交易中心建设项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评价报告

川永和会咨(2020)第 A15 号

四川筠连经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对茶叶交易中心建设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》。四川筠连经济开发区管理委员会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，认为茶叶交易中心建设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，通过发行茶叶交易中心建设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

四川永和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：



二〇二〇年十二月三日

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持续稳定的相关收入和现金流收入，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

本项目属于其他房屋建筑业。项目位于筠连县海瀛工业园区。项目涉及建设地点周边交通便捷，自然条件适宜，工程地质条件及水文地质条件较好，适宜建设本项目。

本项目建设规模与内容：本项目用地面积约 21 亩，建筑面积 21240 平方米，（其中：地下停车场 3540 平方米），框架结构，-1F/8F，以及相应的给排水、供配电、消防、燃气、绿化、道路、广场、化粪池、生态停车位等配套设施。具体内容见项目投资估算总表：

表一：项目投资估算总表

金额单位：万元

序号	工程和费用名称	估算价值				
		工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计

序号	工程和费用名称	估算价值				
		工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
I	工程费用					
1	土建工程	3717.00	0.00	0.00	0.00	3717.00
2	安装工程	0.00	1319.00	0.00	0.00	1319.00
3	装修工程	2871.20	0.00	0.00	0.00	2871.20
4	其他工程	586.37	410.00	20.00	0.00	1016.37
5	小计	7174.57	1729.00	20.00	0.00	8923.57
II	工程建设其他费用					
1	土地成本	土地 17.69 亩, 按 20 万/亩估算			353.78	353.78
2	建设项目前期工作咨询费(可研编制、评审等)	根据计价格(1999)1283号, 参考发改价格(2015)299号			20.42	20.42
3	工程勘察设计费				267.87	267.87
3.1	工程勘察费	根据计价格(2002)10号, 按第一部分工程费用的2%, 并参考发改价格(2015)299号			107.08	107.08
3.2	工程设计费	根据计价格(2002)10号			160.79	160.79
4	施工图审查费	根据川发改价格(2011)323号文件, 按第一部分工程费用的1.6%计取			14.28	14.28
5	竣工图编制费	按设计费用的8%计算			12.86	12.86
6	项目建设管理费	根据财建(2016)504号			90.47	90.47
7	工程建设监理费	根据发改价(2007)670号			139.85	139.85
8	环境影响评价费	根据计价格(2002)125号, 并参考发改价格(2015)299号			10.00	10.00
9	招标代理费	根据计价格(2002)1980号, 并参考发改价格(2015)299号			19.88	19.88
10	工程造价咨询服务收费				125.94	125.94
10.1	招标清单及控制价编制费	根据川价发(2008)141号文件, 参考川发改价格(2015)769号文			20.08	20.08
10.2	审核清单及控制价	根据川价发(2008)141号文件, 参考川发改价格(2015)769号文			18.41	18.41
10.3	竣工结算审核费	根据川价发(2008)141号文件, 参考川发改价格(2015)769号文			26.61	26.61
10.4	全过程造价控制费	根据川价发(2008)141号文件, 参考川发改价格(2015)769号文			60.84	60.84
11	水土保持费	根据水保监(2005)22号			20.00	20.00
12	地质灾害评价费	根据财建(2007)52号			10.00	10.00
13	劳动安全卫生评审费	根据建标(2007)164号, 按工程费用的0.1%计取			8.92	8.92

序号	工程和费用名称	估算价值				
		工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
14	场地准备及临时设施费	根据建标(2007)164号,按工程费用的0.5%计取(含临时用电、临时用水等)			31.23	31.23
15	工程保险费	根据建标(2007)164号,按工程费用的0.3%计取			26.77	26.77
16	小计				1152.27	1152.27
III	预备费					
1	基本预备费	573.97	138.32	1.60	92.18	806.07
2	涨价预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	小计	573.97	138.32	1.60	92.18	806.07
IV	建设期利息				334.75	334.75
V	债券发行费用				8.80	8.80
VI	建设投资合计	7748.54	1867.32	21.60	1588.00	11225.46

表二 项目总投资明细表

金额单位: 万元

序号	项目和费用名称	投资额(万元)	单位	工程量
1	土建工程	3717.00		21240.00
1.1	地上建筑	2655.00	m ²	17700.00
1.1.1	企业服务中心	75.00	m ²	500.00
1.1.2	茶叶交易中心	750.00	m ²	5000.00
1.1.3	电子商务中心	330.00	m ²	2200.00
1.1.4	展览展示中心	450.00	m ²	3000.00
1.1.5	商务宾馆	900.00	m ²	6000.00
1.1.6	餐饮区	150.00	m ²	1000.00
1.2	地下建筑	1062.00	m ²	3540
2	安装工程	1319.00		
2.1	地上建筑	1062.00	m ²	17700.00
2.1.1	企业服务中心	30.00	m ²	500.00
2.1.2	茶叶交易中心	300.00	m ²	5000.00
2.1.3	电子商务中心	132.00	m ²	2200.00
2.1.4	展览展示中心	180.00	m ²	3000.00
2.1.5	商务宾馆	360.00	m ²	6000.00
2.1.6	餐饮区	60.00	m ²	1000.00
2.2	地下建筑	177.00	m ²	3540.00
2.3	电梯	80.00	部	4.00
3	装修工程	2871.20		
3.1	地上建筑	2765.00	m ²	
3.1.1	企业服务中心	75.00	m ²	500.00

3.1.2	茶叶交易中心	500.00	m ²	5000.00
3.1.3	电子商务中心	440.00	m ²	2200.00
3.1.4	展览展示中心	450.00	m ²	3000.00
3.1.5	商务宾馆	1200.00	m ²	6000.00
3.1.6	餐饮区	100.00	m ²	1000.00
3.2	地下建筑	106.20	m ²	3540.00
4	其他工程	1016.37		
4.1	土石方工程	206.37	m ³	58963.55
4.2	广场	45.00	m ²	1000.00
4.3	生态停车场	150.00	m ²	3000.00
4.4	绿化工程	160.00	m ²	4000.00
4.5	化粪池	15.00	座	1.00
4.6	茶文化形象雕塑	10.00	个	1.00
4.7	室外强弱电	80.00		
4.7.1	变压器	20.00	台	1.00
4.7.2	电力管线	40.00	m	2000.00
4.7.3	弱电	20.00	m	2000.00
4.8	管网工程	175.00	m ²	
4.8.1	给水管网	50.00	m	1000.00
4.8.2	雨水管网	100.00	m	1000.00
4.8.3	污水管网	25.00	m	500.00
4.9	亮化工程	75.00	盏	150.00
4.10	LED 广告牌	100.00	个	100.00
5	合计	8923.57		

注：以上项目实际建设规模及容以施工图及招标人具体要求为准。

（一）编制依据

- 1、本投资估算以类似项目规模作为建筑估算的参考；
- 2、宜宾市地区同类建筑工程技术经济指标；
- 3、国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格[1999]1283号）；
- 4、国家发展计划委员会、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（计价格[2002]125号）；
- 5、国家发改委建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；
- 6、国家发改委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 7、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；
- 8、国家及宜宾市相关法律规范标准。

（二）资金筹措方案

1、资本金配置计划

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》国发

(2015) 51 号相关规定, 本项目属于其他房屋建筑业。本项目资本金为 3725.46 万元, 占总投资的 33.19%。

2、资金来源

本项目估算总投资 11225.46 万元, 本项目资本金为 3725.46 万元, 占总投资的 33.19%。计划 2021 年投入 2483.64 万元; 2022 年投入 1241.82 万元, 筠连县财政局将以上资金分年度纳入当年财政预算; 拟申请发行专项债券 7500.00 万元, 占总投资 66.81%。计划 2021 年发行 5000.00 万元; 2022 年发行 2500.00 万元, 专项债券利率按照 3.25% 计算。

3、项目建设进度计划

本项目工程建设期为 18 个月。预计在 2022 年年初进行项目竣工验收。

由于本项目总的工期比较紧, 为了能按期完成工程, 本项目工程考虑采用分标段施工, 施工前需完成征地、拆迁、工程招标和材料设备进场等前期准备工作。

4、资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配, 且将全部投资于本项目, 具体数额应当根据进度支出。

具体项目投资使用计划详见下表:

表三 项目资金使用计划表

金额单位: 万元

序号	项 目	合计	第 1 年	第 2 年
一	静态总投资	10933.58	7316.14	3617.44
1	工程建设费用	8923.57	6512.13	2411.44
2	工程建设其他费用	1200.11	480.04	720.07
3	基本预备费	809.90	323.96	485.94
二	建设期利息	284.38	162.50	121.88
三	债券发行费	7.50	5.00	2.50
四	估算总投资	11225.46	7483.64	3741.82

工程费用包括土建工程、安装工程、装修工程、其他工程旅游服务设施; 工程建设其他费用包括建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、工程勘察费、工程设计费、施工图审查费、竣工图编制费、项目建设管理费、工程建设监理费、

环境影响评价费、招标代理费、工程造价咨询服务收费、水土保持费、地质灾害评价费、劳动安全卫生评审费、场地准备及临时设施费、工程保险费。

（三）项目预期收入、成本及税费情况

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、四川省国土资源厅、四川省住房和城乡建设厅、四川省交通运输厅同时印发了《关于做好 2018 年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》川财金[2018]32 号。

本项目通过专项债券解决项目融资，整合社会资本的技术经验、激励服务创新、捆绑项目的运营绩效等机制，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、项目收入的分类

专项债券的还款来源主要为政府性基金收入和专项收入。本项目还款来源为政府性基金收入和专项收入，其中政府性基金收入为土地出让收入，专项收入包括茶叶交易中心、电子商务中心、展览展示中心租赁收入、停车场收入以及广告牌出租收入等。

3、项目收入预测

（1）专项收入

①茶叶交易中心租赁收入

根据查询，筠连县商业服务用房租金在 1.42-3.75 元/m²·天左右，约 43-112 元/m²·月，本项目茶叶交易中心、展览展示中心按 40 元/m²·天、电子商务中心 50 元/m²·天估算。

茶叶交易中心面积 12000.00 平方米，租赁价格按 40 元/平方米估算，出租率第一年为 60%，每年增长 5%，直至 100%，计算期内收入 4685.76 万元。

②电子商务中心

电子商务中心 2200.00 平方米，租赁价格按 50 元/平方米估算，出租率第一年为 60%，每年增长 5%，直至 100%，计算期内收入 1073.82 万元。

③展览展示中心租赁收入

展览展示中心面积 3000.00 平方米，租赁价格按 40 元/平方米估算，出租率第一年为 60%，每年增长 5%，直至 100%，计算期内收入 1171.44 万元。

④停车场收入

本项目设置地上停车位 120 个、地下停车位 90 个，共计 210 个，每次收费 5 元，每个车位周转次数为 2 次，车位使用率按 20%估算，每年增长 5%，直至 50%不再考虑增长，计算期内收入 665.58 万元。

⑤广告牌出租收入

本项目设置各类广告位 100 个，按平均租金 20000 元/个年计算，计算期内收入 2500.00 万元。

(2) 政府性基金收入

①根据查询，筠连县近期工业用地出让单价约为 21-25 万元/亩。未来海瀛工业园区每年计划出让工业用地 80 亩，用于支持园区各入驻企业建设需要，出让单价按 20 万元/亩估算，其中 50%用于本项目，剩余的用于农村发展，计算期内收入 8000.00 万元。

综上所述，预计本项目计算期内收入共计 17496.60 万元，其中专项收入 9496.60 万元、政府性基金收入 8000.00 万元。

具体详见下表:

表四 项目收入预测估算表

单位: 万元

序号	项目名称	总收入	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
I	收入合计	17496.60	1163.27	1572.96	1651.15	1702.88	1754.60	1842.54	1896.39	1941.12
1	专项收入	9496.60	363.27	772.96	851.15	902.88	954.60	1042.54	1096.39	1141.12
1.1	茶叶交易中心租赁收入	4685.76	172.80	374.40	403.20	432.00	460.80	514.08	544.32	574.56
	租赁面积 (平方米)		12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00
	租赁价格 (元/平方米.月)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
1.2	电子商务中心租赁收入	1073.82	39.60	85.80	92.40	99.00	105.60	117.81	124.74	131.67
	租赁面积 (平方米)		2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00
	租赁价格 (元/平方米.月)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
1.3	展览展示中心租赁收入	1171.44	43.20	93.60	100.80	108.00	115.20	128.52	136.08	143.64
	租赁面积 (平方米)		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	租赁价格 (元/平方米.月)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
1.4	停车场	665.58	7.67	19.16	54.75	63.88	73.00	82.13	91.25	91.25
	停车位 (个)		210.00	210.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	价格 (元/个.次)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	50%
1.5	广告牌出租	1900.00	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

	广告牌 (个)		50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	价格 (元/个·年)		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
2	政府性基金收入	8000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
2.1	工业用地出让收入	8000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	出让面积 (亩)		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出让单价 (万元/亩)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	分配比例		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
序号	项目名称	总收入	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
I	收入合计	17496.60	1163.27	1572.96	1651.15	1702.88	1754.60	1842.54	1896.39	1941.12		
1	专项收入	9496.60	363.27	772.96	851.15	902.88	954.60	1042.54	1096.39	1141.12		
1.1	茶叶交易中心租赁收入	4685.76	172.80	374.40	403.20	432.00	460.80	514.08	544.32	574.56		
	租赁面积 (平方米)		12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00	12000.00		
	租赁价格 (元/平方米·月)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00		
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%		
1.2	电子商务中心租赁收入	1073.82	39.60	85.80	92.40	99.00	105.60	117.81	124.74	131.67		
	租赁面积 (平方米)		2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00	2200.00		
	租赁价格 (元/平方米·月)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50		
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%		
1.3	展览展示中心租赁收入	1171.44	43.20	93.60	100.80	108.00	115.20	128.52	136.08	143.64		
	租赁面积 (平方米)		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00		
	租赁价格 (元/平方米·月)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00		
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%		
1.4	停车场	665.58	7.67	19.16	54.75	63.88	73.00	82.13	91.25	91.25		
	停车位 (个)		210.00	210.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00		

	价格 (元/个·次)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率		20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	50%	50%	50%
1.5	广告牌出租	1900.00	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	广告牌 (个)		50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	价格 (元/个·年)		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
2	政府性基金收入	8000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
2.1	工业用地出让收入	8000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	出让面积 (亩)		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出让单价 (万元/亩)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	分配比例		50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

4、运营成本估算

本项目运营成本主要为燃料动力费、人员工资、维修费及其他管理费等。

①外购燃料动力费

电费。预计本项目年用电量为 73.99 万度（主要为各建筑照明、设备等用电，地上建筑按 $100\text{w}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 估算，地下建筑按 $50\text{w}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 估算，室外按 $10\text{w}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 估算，全年用电量为 73.99 万度），电费标准为 0.6 元/度，计算期内电费共 443.91 万元。

水费。预计本项目年用水量为 6.92 万立方米（地上建筑按 $10\text{L}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 估算，地下及室外按 $2\text{L}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 估算，全年用水量为 6.92 万立方米），自来水价格为 3 元/立方米，计算期内水费共 207.66 万元。

综上，本项目计算期内外购燃料动力费共计 651.58 万元。

②人员工资

本项目预计新增长期工作人员 30 人，工资按 4000 元/人 · 月估算，计算期内共计 1440.00 万元。

③维修费

每年按工程投资的 0.1% 估算（日常维修维护，参照同行业水平，按工程建设费用的 0.1% 估算），计算期内共计 874.83 万元。

④其他管理费

每年按收入的 5% 估算（包括宣传费用、营销费用等），计算期内共计 874.83 万元。

⑤折旧摊销

本项目房屋建筑物折旧年限按 20 年、机械设备按 10 年、土地摊销按 40 年考虑（根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》房屋、建筑物最低折旧年限为 20 年、设备 10 年），计算期内共计 5779.10 万元。

⑥经营期债券利息

本项目债券利息按照 3.25% 估算，根据债券发行计划及利率来确定债券发行后项目每年的还本付息计划，从而预测每年项目的债券利息。专项债券存续期间利息合计 2153.13 万元（不含建设期利息）。

本项目运营期内总成本费用共计 10987.87 万元，详见下表：



表五 本项目成本费用明细表

单位: 万元

序号	项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	经营成本费用	3055.64	276.24	296.73	300.64	303.22	305.81	310.21	312.90	315.14	317.37	317.37
1.1	燃料动力费	651.58	65.16	65.16	65.16	65.16	65.16	65.16	65.16	65.16	65.16	65.16
1.1.1	电	443.91	44.39	44.39	44.39	44.39	44.39	44.39	44.39	44.39	44.39	44.39
1.1.2	水	207.66	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77	20.77
1.2	人员工资	1440.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
1.3	维修费	89.24	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92
1.4	其他管理费	874.83	58.16	78.65	82.56	85.14	87.73	92.13	94.82	97.06	99.29	99.29
2	折旧摊销	5779.10	304.16	608.33	608.33	608.33	608.33	608.33	608.33	608.33	608.33	608.33
2.1	房屋建筑折旧费	4116.61	216.66	433.33	433.33	433.33	433.33	433.33	433.33	433.33	433.33	433.33
2.2	机械设备折旧费	1578.47	83.08	166.16	166.16	166.16	166.16	166.16	166.16	166.16	166.16	166.16
2.3	其他摊销费	84.02	4.42	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84	8.84
3	利息	2153.13	121.88	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	81.25
4	总成本费用	10987.87	702.28	1148.81	1152.72	1155.30	1157.89	1162.28	1164.98	1167.21	1169.45	1006.95

注: 对比项目实施方案和相关取费标准, 未偏离正常值

4.项目损益

本项目总收入 16120.14 万元,总成本为 10987.87 万元,项目净利润 3908.88 万元。息税前净现金流量 6130.50 万元。项目有一定盈利,能够维持运营和发展 and 偿债之需。详见下表:

表六 项目损益表 单位: 万元

序号	项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	营业收入	16120.14	1074.04	1449.91	1521.64	1569.09	1616.55	1697.22	1746.63	1787.67	1828.70	1828.70
2	税金及附加	137.65	8.92	12.31	12.95	13.38	13.81	14.53	14.98	15.35	15.71	15.71
3	总成本费用	10987.87	702.28	1148.81	1152.72	1155.30	1157.89	1162.28	1164.98	1167.21	1169.45	1006.95
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额 (1-2-3+4)	4994.62	362.83	288.79	355.97	400.41	444.85	520.40	566.68	605.11	643.54	806.04
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳税所得额 (5-6)	4994.62	362.83	288.79	355.97	400.41	444.85	520.40	566.68	605.11	643.54	806.04
8	所得税	1248.66	90.71	72.20	88.99	100.10	111.21	130.10	141.67	151.28	160.88	201.51
9	净利润	3908.88	362.83	288.79	266.98	300.31	333.64	390.30	425.01	453.83	482.65	604.53
10	息税前利润	6130.50			599.72	644.16	688.60	764.15	810.43	848.86	887.29	887.29

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

项目专项债资金需求额度为 7500.00 万元，拟于 2021 年发行 5000.00 万元，2022 年发行 2500.00 万元，债券利率预计 3.25%，债券发行期限均为 10 年，债券利息 2437.50 万元，债券本息合计 9937.50 万元，具体还本付息计划如下：

表七 发行债券还本付息表 单位：万元

序号	项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	年末借款本息累计	/	5162.50	7743.75	7743.75	7743.75	7743.75	7743.75	7743.75	7743.75	7743.75	2743.75	81.25
1.1	本金	/	5000.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	2500.00	0.00
1.2	建设期利息	284.38	162.50	121.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	本年债券发行	7500.00	5000.00	2500.00									
3	本年应计利息	2437.50	162.50	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	81.25
4	计入建设期利息	284.38	162.50	121.88									
5	计入偿还期利息	2153.13		121.88	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	81.25
6	本年还本付息	9937.50	162.50	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	5243.75	2581.25
7	本年还本	7500.00										5000.00	2500.00
8	本年付息	2437.50	162.50	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	81.25

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项目直接经营收入，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：

表八 项目资金平衡测算表 单位：万元

序号	项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	经营活动净现金流量	11678.20	0.00	698.16	1068.67	1119.06	1152.39	1185.72	1242.38	1277.08	1305.91	1334.73	1294.10
1.1	现金流入	17564.81	0.00	1170.09	1579.78	1657.97	1709.70	1761.42	1849.36	1903.21	1947.94	1992.67	1992.67
1.1.1	营业收入（不	16120.14		1074.04	1449.91	1521.64	1569.09	1616.55	1697.22	1746.63	1787.67	1828.70	1828.70

3.2.1	利息支出	2153.13		121.88	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	243.75	81.25
3.2.2	偿还债务本金	7500.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	2500.00
4	净现金流量 (1+2+3)	2025.07	0.00	576.29	824.92	875.31	908.64	941.97	998.63	1033.33	1062.16	-3909.02	-1287.15
5	累计盈余资金	2025.07	0.00	576.29	1401.21	2276.52	3185.15	4127.12	5125.75	6159.08	7221.24	3312.22	2025.07

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

根据以上测算数据，本项目收入主要为项目直接经营收入，发行期收入合计约 11678.20 万元，扣除相应成本后项目收益合计约为 2025.07 万元，项目运营付现净收益（息税前净现金流量）为 6130.50 万元。计划 2021 年发行 5000.00 万元，2022 年发行 2500.00 万元，债券利率 3.25%，债券发行期限均为 10 年，运营期债券利息 2153.13 万元，债券本息合计 9653.13 万元，综合考虑项目收入和成本，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.21。

（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

915101047144311794



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 四川永和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 李朝晖

注册资本 (人民币)壹佰万元

成立日期 1999年8月24日

营业期限 1999年8月24日至永久

经营范围 验资、验证、审计、财会咨询。(以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目,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 成都市武侯区机投桥街道武青西三路225号

登记机关



2019年08月23日



会计师事务所

执业证书

名称：四川永和会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李朝晖

经营场所：成都市武侯区机投桥街道武青西三路225号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51050164

批准执业文号：川财注【1999】145号

批准执业日期：1999年08月02日



证书序号：0008091

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

二〇〇一年十二月 日

中华人民共和国财政部制

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
日 月 年

事务所 CPAs

12月12日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
日 月 年

事务所 CPAs

12月12日

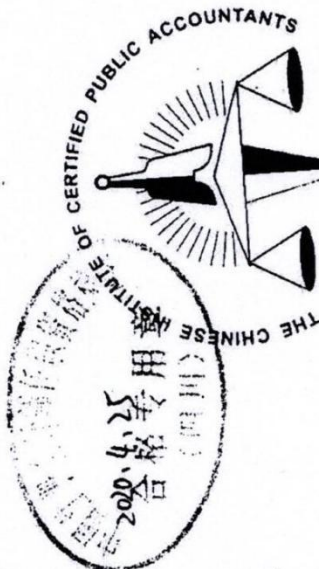
同意调出
Agree the holder to be transferred from

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

发证日期:
Date of Issuance
年 月 日

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
新疆注册会计师协会
No. of Certificate

65010030037



中国注册会计师协会



姓 名 李朝晖
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1968-10-31
Date of birth
工作单位 新疆瑞新会计师事务所
Working unit
身份证号码 430111681031041
Identity card No.





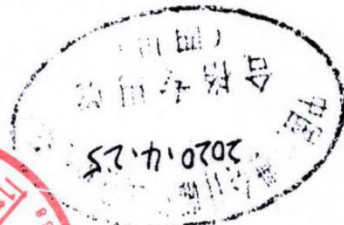
姓名 牟建平
Full name 女
Sex
出生日期 1970-06-26
Date of birth
工作单位 四川永和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 512535197006262521
Identity card No.



2015 07 21

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.



510501643121

证书编号:
No. of Certificate

四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

此复印件仅供此报告使用
再次复印无效

