

成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券实施方案  
评价报告  
川德财评（2022）字第 016 号

四川德维会计师事务所有限责任公司

二〇二二年三月



## 目录

评价报告.....	3
评价说明.....	5
一、项目概述.....	5
(一) 项目基本情况.....	5
(二) 发行主体和实施主体.....	7
(三) 发行计划.....	8
二、评价内容.....	8
(一) 债券规模限额评价.....	9
(二) 债券期限合规性评价.....	9
(三) 年度偿债资金预测分析.....	9
(四) 发债资金支出预测评价.....	17
(五) 项目运营损益表预测评价.....	26
(六) 偿还债券本金和利息情况.....	28
(七) 项目资金平衡表分析.....	31
(八) 偿还资金监管要求.....	35
三、总体评价结论.....	35
四、项目收益预测的假设条件.....	35
五、使用提示和使用限制.....	35
(一) 使用提示.....	36
(二) 使用限制.....	36

## 成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项债券实施方案 评价报告

成都双流兴城置业有限公司：

我们接受贵单位委托，对成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目专项债券（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》。成都双流兴城置业有限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，包括有关未来事项的推测性假设，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，认为成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目收益及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，为成都市双流区智能终端产业园区基

基础设施建设项目的建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。在项目方案预期收益和资金平衡分析中，我们依据财务管理稳健性原则对成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目的运营收入进行评价。项目收入能够产生充足稳定的现金流入，充分满足项目建设过程中和建成后的还本付息需求。

综上所述，通过发行成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足该项目的资金需求，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。

四川德维会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月十四日



# 评价说明

## 一、项目概述

### （一）项目基本情况

#### 1.项目名称

成都双流智能制造产业园区基础设施建设项目

#### 2.建设性质

新建

#### 3.建设地点

双流区

#### 4.建设内容

该项目包括 3 个配套住房建设项目以及 1 个配套道路建设，具体如下：

##### （1）龙泽花园及配套道路工程

该项目建设内容包含龙泽花园、龙泽花园市政配套道路及龙泽花园东北侧幼儿园三个部分。

##### ①龙泽花园

该项目共包含 23 栋住宅楼（含住宅楼裙房、架空层及地下车库）、2 栋配套用房及 3 栋门卫室，住宅 158521.60 平方米（设计住宅总户数 1782 套）、物管用房 505.59 平方米、消防控制室 171.91 平方米，配套用房 5389.41 平方米，公共卫生间 66.72 平方米，门卫室 90.96 平方米，不计容建筑（架空层）4364.21 平方米。地下建筑人防区 17647.00 平方米、非人防区 65590.74 平方米。建设内容包括建筑工程、装饰工程、安装工程和总平工程（含管线工程及道路绿化工程）。

##### ②龙泽花园市政配套道路

龙泽花园市政配套道路包含两条规划道路，拟建道路 1 设计全长 351.894m，实施范围为：AK0+026.951~AK0+346.890，红线宽度为 12 m，起点接现状星

空路,终点接规划道路;拟建道路 2 设计全长 206.16m,实施范围为:BK0+020~BK0+199.101,红线宽度为 12 m,起点接拟建道路 1,终点接规划道路。

本道路建设内容包括:道路工程、排水工程、照明工程、交通工程、管线综合设计等,其中管线综合设计包括给水、电力,燃气、通信只预留管位,后期由相关产权单位同步实施。

### ③龙泽花园东北侧幼儿园

项目用地紧邻成都市双流区空港商务区板块北侧,东临规划中小学,北临规划社区综合体,西北侧为住宅小区。地块建设净用地面积 7488.45 平方米,地上计容建筑面积为 6023.38 m<sup>2</sup>,地上不计容架空面积 557.26 m<sup>2</sup>,地下室不计容建筑面积为 1913.81 m<sup>2</sup>,由机动车库、设备用房组成。

本次新建班额 15 个,每班 30 个学生,共计容纳学生 450 人。

### (2) 和航家园东园项目

该项目规划净用地面积 55198.94 m<sup>2</sup>(82.798 亩),总建筑面积 262431.07 m<sup>2</sup>,地上建筑面积 167081.45 m<sup>2</sup>,地下建筑面积 95349.62 m<sup>2</sup>。其中:地上计容建筑面积 163869.73 m<sup>2</sup>,地上不计容建筑面积 3211.72 m<sup>2</sup>。北园项目规划净用地面积 98679.96 m<sup>2</sup>(148.0192 亩),总建筑面积 165119.41 m<sup>2</sup>,地上建筑面积 103450.49 m<sup>2</sup>,地下建筑面积 61668.92 m<sup>2</sup>。其中:地上计容建筑面积 103450.49 m<sup>2</sup>。

### (3) 双桂四期

双桂四期本次工规划净用地面积 31823.61 m<sup>2</sup>,总建筑面积 114100.33 m<sup>2</sup>。地上建筑面积为 76814.68 m<sup>2</sup>,由住宅、农贸市场、物管用房、门卫室及公共服务配套等设施用房组成;地下室 2 层总建筑面积为 37285.65 m<sup>2</sup>,由机动车库、非机动车库以及设备用房组成。

该项目共包含 8 栋住宅楼(含住宅楼裙房、架空层及地下车库)、1 栋农贸市场用房。建设内容包括建筑工程、装饰工程、安装工程和总平工程(含管

线工程及道路绿化工程）。

#### （4）牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路

该项目为牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路建设项目，拟建道路位于成都双流区怡心街道，物联大道以东，万顺路以南，华府大道以西，牧华路以北。

牧华路北侧商业用地周边道路工程经二路本次项目建设全长为 416.581m，红线宽度为 20m，按城市支路标准设计。

本次项目建设内容包括：道路工程、交通工程、给排水工程、电力工程、照明工程、涵洞工程、绿化工程等。

#### 5.实施计划

该项目涉及 4 个子项目，整体建设计划自 2022 年至 2023 年年底。

在项目实施过程中，建设工期可能会根据实际情况进行调整。

#### 6.项目总投资

根据项目实施方案，项目总投资 307,925.94 万元，其中建安工程费用 244,717.69 万元，其他费用 46,752.34 万元，预备费 8,725.90 万元，建设期利息及债券发行费用 7,730.00 万元。

#### 7.资金来源

该项目由成都双流兴城置业有限公司统筹实施，具体资金来源如下：

（1）资本金：项目资本金 177,925.94 万元，资本金由业主自筹，占项目总投资的 57.78%；

（2）发行专项债券：本项目计划发行专项债券融资 130,000.00 万元，占项目总投资的 42.22%。

#### （二）发行主体和实施主体

##### 1.发行主体

本次债券发行主体为四川省人民政府。根据财预〔2017〕89号，对于发行主体要求为：省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为发行主体。

## 2.实施主体

### （1）项目主管部门

成都市双流区住房和城乡建设局

### （2）项目业主

该项目业主为成都双流兴城置业有限公司

该项目由政府投资，成都双流兴城置业有限公司作为规划、建设的实施主体，其概况如下：

成都双流兴城置业有限公司成立于2012年05月03日，注册地位于成都市双流区东升街道白河路四段双流区规划展览馆内，法定代表人为骆宝均。经营范围包括房地产信息咨询；房屋出租；建筑工程施工；酒店管理（不含酒店经营）；物业管理；工程项目及住宅、环保、建材、网络技术开发、转让及咨询服务。

### （三）发行计划

项目拟于2022年起发行2期地方政府专项债券130,000.00万元，参考近期四川省发行成功的同期限（20年）地方政府专项债券平均利率，该项目债券利率按4.00%预测，债券发行期为20年，项目按半年支付利息，债券本金到期一次偿还。

## 二、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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》（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，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据《通知》要求，地方政府发行项目受益与融资需求平衡的专项债券，需要满足如下发行条件：

#### （一）债券规模限额评价

严格执行法定限额管理，发行项目收益专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。本次债券发行规模符合上述限额标准规定。

#### （二）债券期限合规性评价

原则上债券期限与项目周期相同，该项目的债券发行期限与项目期限一致，期限均为 20 年，符合上述规定。

#### （三）年度偿债资金预测分析

成都市双流区智能终端产业园区基础设施建设项目的运营收入的预测数据及评价如下：（说明：预测数据环境假设有保守、中性、乐观三种情形，出于谨慎性原则考虑，本次以保守的情形为前提进行预测）

##### 1.运营收入预测评价

##### （1）运营收入预测数据

项目运营收入预测表

单位：万元

序号	项目	单位	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	配套住房租赁收入	万元	285,637.73	9,667.52	10,967.52	12,338.46	13,892.19	13,892.19	13,892.19	14,760.45	14,760.45	14,760.45
1	龙泽花园租赁收入	万元	118,872.18	3,994.74	4,565.42	5,136.10	5,782.87	5,782.87	5,782.87	6,144.30	6,144.30	6,144.30
1.1	租赁面积	m²		110,965.12	126,817.28	142,669.44	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52
1.2	租赁单价	元/m²		30	30	30	32	32	32	34	34	34
1.3	出租率	%		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	和航家园东园租赁收入	万元	118,943.11	4,065.68	4,565.42	5,136.10	5,782.87	5,782.87	5,782.87	6,144.30	6,144.30	6,144.30
2.1	租赁面积	m²		112,935.56	126,817.28	142,669.44	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52
2.2	租赁单价	元/m²		30	30	30	32	32	32	34	34	34
2.3	出租率	%		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	双桂四期租赁收入	万元	47,822.43	1,607.09	1,836.68	2,066.26	2,326.46	2,326.46	2,326.46	2,471.86	2,471.86	2,471.86
3.1	租赁面积	m²		44,641.42	51,018.76	57,396.11	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78
3.2	租赁单价	元/m²		30	30	30	32	32	32	34	34	34
3.3	出租率	%		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	物业费收入	万元	18,685.79	451.15	584.93	740.31	824.85	824.85	824.85	824.85	824.85	824.85
1	配套住房物业费收入	万元	18,685.79	451.15	584.93	740.31	824.85	824.85	824.85	824.85	824.85	824.85
1.1	配套住房物业费面积	m²		187,979.46	243,722.66	308,461.49	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03
1.2	物业费单价	元/m²·月		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
三	地下停车场收入	万元	27,946.10	880.05	1,057.67	1,235.30	1,409.99	1,409.99	1,409.99	1,471.16	1,471.16	1,471.16
1	地下停车收入	万元	23,707.67	819.50	936.58	1,053.65	1,167.79	1,167.79	1,167.79	1,228.96	1,228.96	1,228.96
1.1	车位个数	个		4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00
1.2	车位租金单价	元/个·月		200.00	200.00	200.00	210	210	210	221	221	221
1.3	车位使用率	%		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	地下充电桩收入	万元	4,238.44	60.55	121.10	181.65	242.20	242.20	242.20	242.20	242.20	242.20
2.1	充电桩个数	个		576	576	576	576	576	576	576	576	576

序号	项目	单位	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.2	充电桩收费	元/小时		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2.3	使用率	%		20%	40%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
四	配套用房租金收入		13,057.10	609.97	686.22	686.22	692.17	692.17	692.17	692.17	692.17	692.17
1	双桂农贸市场租金收入		2,062.70	92.59	104.16	104.16	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11
1.1	农贸市场面积	m²		1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78
1.2	农贸市场租金单价	元/m²		70.00	70.00	70.00	74	74	74	74	74	74
1.3	农贸市场出租率	%		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	龙泽花园商业用房租金收入		10,994.40	517.38	582.06	582.06	582.06	582.06	582.06	582.06	582.06	582.06
2.1	商业用房面积	m²		5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41
1.2	商业用房租金单价	元/m²		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2	商业用房出租率	%		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
五	龙泽花园幼儿园收入	万元	9,405.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
1	保教费收入	万元	6,412.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50
1.1	一级园本地生源收入	万元	2,565.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
1.1.1	一级园本地生人数	位		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.1.2	一级园本地生收费单价	元/位.月		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.2	一级园外地生源收入	万元	3,847.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50
1.2.1	一级园外地生人数	位		135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
1.2.2	一级园外地生收费单价	元/位.月		1,500.00	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
2	财政补贴收入	万元	2,992.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50
五	收入合计	万元	354,731.72	12,103.69	13,791.34	15,495.28	17,314.20	17,314.20	17,314.20	18,243.63	18,243.63	18,243.63

续表：

序号	项目	单位	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	配套住房租赁收入	万元	15,628.72	15,628.72	15,628.72	16,496.98	16,496.98	16,496.98	17,365.24	17,365.24	17,365.24	18,233.50
1	龙泽花园租赁收入	万元	6,505.73	6,505.73	6,505.73	6,867.16	6,867.16	6,867.16	7,228.58	7,228.58	7,228.58	7,590.01
1.1	租赁面积	m²	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52
1.2	租赁单价	元/m²	36	36	36	38	38	38	40	40	40	42
1.3	出租率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%



序号	项目	单位	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
2	和航家园东园租赁收入	万元	6,505.73	6,505.73	6,505.73	6,867.16	6,867.16	6,867.16	7,228.58	7,228.58	7,228.58	7,590.01
2.1	租赁面积	m²	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52	150,595.52
2.2	租赁单价	元/m²	36	36	36	38	38	38	40	40	40	42
2.3	出租率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	双桂四期租赁收入	万元	2,617.26	2,617.26	2,617.26	2,762.67	2,762.67	2,762.67	2,908.07	2,908.07	2,908.07	3,053.47
3.1	租赁面积	m²	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78	60,584.78
3.2	租赁单价	元/m²	36	36	36	38	38	38	40	40	40	42
3.3	出租率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
二	物业费收入	万元	824.85	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27
1	配套住房物业费收入	万元	824.85	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27	1,237.27
1.1	配套住房物业面积	m²	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03	343,687.03
1.2	物业费单价	元/m²·月	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
三	地下停车场收入	万元	1,532.33	1,532.33	1,532.33	1,599.06	1,599.06	1,599.06	1,665.79	1,665.79	1,665.79	1,738.08
1	地下停车收入	万元	1,290.13	1,290.13	1,290.13	1,356.86	1,356.86	1,356.86	1,423.60	1,423.60	1,423.60	1,495.89
1.1	车位个数	个	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00	4,878.00
1.2	车位租金单价	元/个·月	232	232	232	244	244	244	256	256	256	269
1.3	车位使用率	%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	地下充电桩收入	万元	242.20	242.20	242.20	242.20	242.20	242.20	242.20	242.20	242.20	242.20
2.1	充电桩个数	个	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576
2.2	充电桩收费	元/小时	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
2.3	使用率	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
四	配套用房租金收入		692.17	692.17	692.17	692.17	692.17	692.17	692.17	692.17	692.17	692.17
1	双桂农贸市场租金收入		110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11	110.11
1.1	农贸市场面积	m²	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78	1377.78
1.2	农贸市场租金单价	元/m²	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
1.3	农贸市场出租率	%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	龙泽花园商业用房租金收入		582.06	582.06	582.06	582.06	582.06	582.06	582.06	582.06	582.06	582.06
2.1	商业用房面积	m²	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41	5389.41



序号	项目	单位	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.2	商业用房租金单价	元/m²	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2.2	商业用房出租率	%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
五	龙泽花园幼儿园收入	万元	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
1	保教费收入	万元	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50	337.50
1.1	一级园本地生源收入	万元	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
1.1.1	一级园本地生人数	位	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
1.1.2	一级园本地生收费单价	元/位.月	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.2	一级园外地生源收入	万元	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50
1.2.1	一级园外地生人数	位	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
1.2.2	一级园外地生收费单价	元/位.月	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
2	财政补贴收入	万元	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50	157.50
五	收入合计	万元	19,173.06	19,585.49	19,585.49	20,520.48	20,520.48	20,520.48	21,455.47	21,455.47	21,455.47	22,396.03

## （2）预测评价

该项目收入分为配套住房租金收入、配套用房的租金收入、地下停车场收入、物业服务费收入、龙泽花园配套幼儿园保教费收入。

各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

### ①配套住房租金收入

根据项目可行性研究报告，该项目将建成配套住房共计 383631.56 m<sup>2</sup>，其中龙泽花园住宅面积 158,521.60 m<sup>2</sup>、和航家园东园住宅面积 161,336.51 m<sup>2</sup>、双桂四期住宅面积 63,773.45 m<sup>2</sup>。根据周边区域的住房租赁单价调查，该项目周边区域住房月租金单价在 27-33 元/m<sup>2</sup>（案例见下图），该项目出租价格按每三年增长 3% 预计。考虑到项目区域距离成都市成熟度较高的西航港工业园较近，周边务工人员较多，租赁住房的需求较大，因此基年出租率按 70% 确定，以后年度考虑在上一年度的基础上增加 10% 的比例，达到经营正常年份，出租率确定在 95% 的比例保持不变。

### ②物业服务费收入

物业服务费按照配套用房面积收费，物业费价格参考租赁单价参考成都市双流区平均收费标准，该项目此次测算住宅用户定为 2.0 元/m<sup>2</sup>/月，物业费单价预计每十年增长 1 元。物业费收费面积与配套用房租赁面积一致。

### ③地下停车场收入

#### A. 地下停车收入

该项目建成后有机动停车位 4878，根据成都市停车场收费标准，该项目位于一环路以外，按车型包月停车价格区间在 200-400 元/辆·月之间，该项目车型均价按 200 元/辆·月预测停车月租费，年收费增长率为每三年增长 5%。预计运营期基年出租率为 70%，今后每年增长 10%，最后稳定为 95%。

## B.地下充电桩收入

该项目地下停车场建成后有充电桩 576 个，可以对外营业，收取充电桩服务费。参考双流区周边的充电桩收费单价，该项目充电桩服务费按 0.6 元/小时预测。预计运营期前四年的使用率分别为 20%、40%、60%、80%，以后年度稳定为 80%。

### ④配套用房租金收入

#### A.双桂四期农贸市场租金收入

根据项目可行性研究报告，双桂四期拟新建农贸市场一栋，面积约 1377.78 m<sup>2</sup>，建成后拟对外出租，实现租金收入。根据成都公共资源交易中心成交结果，双流区类似市场的租金成交案例为 137 元/m<sup>2</sup>·月，基于谨慎性原则，该项目按 70 元/m<sup>2</sup>·月预计双桂四期农贸市场租金单价，租金预计每三年增长 5%，基年出租率按 80%预计，第二年增长到 90%后保持不变。

#### B.龙泽花园配套商业用房租金收入

根据项目可行性研究报告，龙泽花园拟建配套商业用房 5389.41 m<sup>2</sup>，建成后拟对外出租，实现租金收入。根据成都公共资源交易中心成交结果，双流区类似商业用房的租金成交案例为 50-209 元/m<sup>2</sup>·月，基于谨慎性原则，该项目按 100 元/m<sup>2</sup>·月预计龙泽花园配套商业用房租金单价，租金预计每三年增长 5%，基年出租率按 80%预计，第二年增长到 90%后保持不变。

### ⑤龙泽花园配套幼儿园保教费收入

根据项目可行性研究报告，龙泽花园预计新建配套幼儿园一所，本次新建班额 15 个，每班 30 个学生，共计容纳学生 450 人。

根据双流县物价局 双流县教育局 双流县财政局《关于进一步加强公益性幼儿园收费管理的通知》（双价发〔2014〕48号），公益性幼儿园收取的保教费实行政府定价。

保教费收费标准按三个等级执行：即：一级园为 650 元/生.月，二级园为 600 元/生.月，三级园为 500 元/生.月（其中：成都市户籍 3-5 周岁幼儿由政府财政按幼儿园核定等级分别补助为：一级园 300 元/生.月，二级园 390 元/生.月，三级园 360 元/生.月。）

根据上述文件，双流区公办幼儿园成都市内户籍幼儿每月实际缴纳的保教费为一级园 300 元/生.月，二级园 210 元/生.月，三级园 140 元/生.月。本方案中保教费收入按每年 10 个月测算，保教费实现进度与该项目幼儿园招生进度一致。

根据双流县物价局 双流县教育局 双流县财政局《关于进一步加强公益性幼儿园收费管理的通知》（双价发〔2014〕48号），政府补助标准为成都市户籍 3-5 周岁幼儿由政府财政按幼儿园核定等级分别补助为：一级园 300 元/生.月，二级园 390 元/生.月，三级园 360 元/生.月。本方案中财政补贴收入按该项目幼儿园在园成都市户籍幼儿人数计算，补助标准按一级园 350 元/生.月，测算，每年计算 10 个月的财政补贴收入，财政补贴进度与该项目幼儿园招生进度一致。

成都市外户籍幼儿不享受财政补贴，双流区同类幼儿园成都市外户籍幼儿的平均保教费收费价格为一级园 1500 元/生.月，二级园 1200 元/生.月，三级园 1000 元/生.月。

备注：保教费收入及财政补贴收入严格按照政府现行的相关收费标准测算，基于谨慎性原则，债券存续期间不考虑收费变动对收入的影响。



综上所述，项目债券存续期间，各项收入合计 354,731.72 元

经过数据分析并测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

#### （四）发债资金支出预测评价

##### 1.项目投资概算

项目投资概算预测表

单位：万元

序号	项目名称	建安工程	其他费用	预备费	合计
一	工程投资	161,705.55	21,182.32	9,291.49	192,179.37
1	龙泽花园及配套道路工程	48,097.10	6,700.48	2,739.88	57,537.46
2	和航家园东园	107,418.32	13,325.99	6,037.39	126,781.70
3	双桂四期及配套道路工程	6,190.13	1,155.85	514.22	7,860.21
二	财务费用				4,100.00
1	建设期利息				4,000.00
1.1	建设期债券利息				4,000.00
2	债券发行费用				100.00
三	投资总额				307,925.94

根据项目实施方案，项目投资总额为 308,725.94 万元，通过业主自筹资金和债券资金方式筹集解决。

##### 2.运营业务资金支出评价

###### （1）运营成本预测数据

项目成本预测表

金额单位: 万元

序号	项目	单位	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营成本	万元	21,844.57	833.64	906.14	979.30	1,057.06	1,062.06	1,068.06	1,111.23	1,117.23	1,123.23
1	职工费用	万元	4,207.00	168	173	178	183	188	194	200	206	212
2	修理费	万元	3,448.31	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49
3	其他费用	万元	14,189.27	484.15	551.65	619.81	692.57	692.57	692.57	729.75	729.75	729.75
二	幼儿园运营成本	万元	2,712.62	108.00	111.24	114.58	118.01	121.56	125.20	128.96	132.83	136.81
1	保育员年薪		1,808.41	72.00	74.16	76.38	78.68	81.04	83.47	85.97	88.55	91.21
1.1	保育员人数	位		15	15	15	15	15	15	15	15	15
1.2	保育员年薪	元/位.年		48000	49440	50923	52451	54025	55646	57315	59034	60805
2	后勤管理人员	万元	904.21	36.00	37.08	38.19	39.34	40.52	41.73	42.99	44.28	45.60
2.1	后勤人数	位		10	10	10	10	10	10	10	10	10
2.2	后勤年薪	元/位.年		36000	37080	38192	39338	40518	41734	42986	44276	45604
三	固定成本	万元	165,366.10	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79
1	折旧费用	万元	68,966.10	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79
2	利息费用	万元	96,400.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
四	成本合计	万元	189,923.29	9,771.43	9,847.18	9,923.67	10,004.87	10,013.41	10,023.06	10,069.99	10,079.86	10,089.84

续表:

序号	项目	单位	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营成本	万元	1,166.41	1,189.91	1,196.91	1,241.31	1,248.31	1,255.31	1,300.71	1,308.71	1,316.71	1,362.33
1	职工费用	万元	218	225	232	239	246	253	261	269	277	285
2	修理费	万元	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49	181.49
3	其他费用	万元	766.92	783.42	783.42	820.82	820.82	820.82	858.22	858.22	858.22	895.84
二	幼儿园运营成本	万元	140.92	145.14	149.50	153.98	158.60	163.36	168.26	173.31	178.51	183.86
1	保育员年薪		93.94	96.76	99.66	102.65	105.73	108.91	112.17	115.54	119.00	122.57
1.1	保育员人数	位	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
1.2	保育员年薪	元/位. 年	62629	64508	66443	68436	70489	72604	74782	77025	79336	81716
2	后勤管理人员	万元	46.97	48.38	49.83	51.33	52.87	54.45	56.09	57.77	59.50	61.29
2.1	后勤人数	位	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
2.2	后勤年薪	元/位. 年	46972	48381	49832	51327	52867	54453	56087	57770	59503	61288
三	固定成本	万元	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	8,829.79	6,429.79
1	折旧费用	万元	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79	3,629.79
2	利息费用	万元	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	2,800.00
四	成本合计	万元	10,137.12	10,164.85	10,176.20	10,225.08	10,236.70	10,248.46	10,298.76	10,311.81	10,325.01	7,975.99

## （2）预测评价

该项目成本主要分为两部分经营成本以及固定成本。

### ①经营成本

经营成本主要为项目运营期间配套住房销售费用、物业修理费、职工费用，其他费用以及幼儿园运营成本等。

#### A.职工费用

结合项目运营需要，运营期间设置管理人员 20 名，按人均年工资及福利 7 万元，社保及福利费按工资的 20%取值，每年上浮 3%计算。

#### B.修理费

修理费即对项目相关设施的日常维护费，该项目修理费按当年折旧费的 5%预测。

#### C.其他费用

其他费用为项目运营期间所发生的相关运营费用按经营收入 4%预测。

### ②幼儿园运营成本

项目建成后，运营期内的幼儿园成本主要包括由财政另行支付的成本及项目收益支付的成本。

#### A.由财政另行支付的成本

该项目由财政另行支付的成本主要包括在编教师的工资薪酬及幼儿园生均公用经费。

##### a.在编教师工资薪酬

根据双流一般公立幼儿园的师资配备情况，公立幼儿园每班配备 2 名教师，在编教师工资薪酬由财政列支并发放。

##### b.幼儿生均公用经费

生均公用经费财政拨款标准的适用范围是公办幼儿园，即教育部门办园、其他部门办园，事业单位、部队、街道、集体办园和国有企业办园。生均公用



经费为财政部门拨付公办幼儿园，不含保教费等事业收入以及其他专项项目经费。公用经费所需资金按照幼儿园隶属关系由同级财政负担，列入年度预算。

该项目拟建的幼儿园为政府举办，其生均公用经费由财政列支。生均公用经费是指保证普惠性幼儿园正常运转，在教学活动和后勤服务等方面开支的费用。主要用于教学业务与管理、师资培训、文体活动、办公、水电、交通差旅、邮电等费用；仪器设备、图书资料和教玩具的购置；幼儿园房屋、建筑物及仪器设备的租赁及维护修缮；幼儿体检和幼儿园安全及幼儿园维持正常运行所需的各项经常性支出。

根据要求，各市、县财政部门不得将幼儿园保教费等事业收入、省级生均公用经费奖补资金用于抵顶本级财政应承担的公用经费财政拨款。按照“财政收支两条线”原则，该项目所建的 23 所幼儿园的在编教师工资薪酬及幼儿园生均公用经费由财政另行安排资金解决

#### B.由项目收益支付的成本

由项目收益支付的成本主要为外聘人员的工资薪酬以及财务成本。

##### a.外聘人员工资薪酬

根据双流一般公立幼儿园的师资配备情况，公立幼儿园每班配备一名保育员；幼儿园后勤人员按班级数设置，原则上后勤人员合计人数不超过幼儿园的班级数。保育员及后勤人员为外聘人员，工资薪酬由项目收益支付。

该项目设计班级数为 15 个班，按照上述人员配备方案，需要配备合计 15 位保育员，10 位后勤及管理人员。参照双流区现行保育员及后勤管理人员的工资薪酬，保育员年工资薪酬按 4.8 万/人测算，后勤管理人员工资薪酬按 3.6 万/人测算，保育员及后期管理人员工资薪酬预计每年增长 3%。

#### ③固定成本

固定成本为项目折旧费以及财务费用。

##### A.折旧费

该项目按 40 年计提折旧。

#### B.利息费用

运营期利息费用主要为项目运营期的债券利息

根据上述思路，项目存续期间，项目总成本为 189,923.29 万元，其中经营成本及幼儿园运营成本 24,557.19 万元。

经过测算，认定上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

3.相关税费预测评价

(1) 相关税费预测

相关税费预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	税金及附加	4,047.50	157.37	178.66	191.54	204.77	204.77	204.77	211.50	211.50	211.50	218.24
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	增值税销项税	4,333.22	146.99	173.96	195.84	213.97	213.97	213.97	219.02	219.02	219.02	224.08
1.2	建设期增值税抵扣	4,333.22	146.99	173.96	195.84	213.97	213.97	213.97	219.02	219.02	219.02	224.08
2	附加税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	城市建设维护税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	地方教育费附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	房产税	4,047.50	157.37	178.66	191.54	204.77	204.77	204.77	211.50	211.50	211.50	218.24

续表：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	税金及附加	218.24	218.24	225.58	225.58	225.58	232.93	232.93	232.93	240.89
1	应交增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	增值税销项税	247.42	247.42	252.93	252.93	252.93	258.44	258.44	258.44	264.41
1.2	建设期增值税抵扣	247.42	247.42	252.93	252.93	252.93	258.44	258.44	258.44	264.41
2	附加税							-	-	-
2.1	城市建设维护税							-	-	-
2.2	教育费附加							-	-	-
2.3	地方教育费附加							-	-	-
3	房产税	218.24	218.24	225.58	225.58	225.58	232.93	232.93	232.93	240.89

## (2) 相关税费预测评价

根据财政部 税务总局《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。因此该项目的保障性租赁住房可以免征增值税及房产税。

根据财税【2016】36 号文件—《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务为免征增值税项目。

房产税、城镇土地使用税：对国家拨付事业经费和企业办的各类学校、托儿所、幼儿园自用的房产、土地，免征房产税、城镇土地使用税。

本次涉及增值税的收入为停车收入、充电桩收入、配套用房租金收入以及物业服务费收入的相关税费包括增值税及其附加、房产税等。

### ①增值税

#### A.增值税销项税率

该项目的物业费收入、充电桩服务收入增值税销项税按收入的 6% 计算；地下停车场收入以及配套住房增值税销项税率按收入的 9% 计算。由于该项目收入为含税价，因此，其实际增值税销项税计税公式为：增值税销项税=含税收入÷（1+增值税税率）×增值税税率。

#### B.增值税进项税率

该项目用于运营的资产的建设投资含税成本为 244,717.69 万元，适用建筑服务业，进项税额可抵扣，适用的增值税税率为 9%；其他费用投资（扣除土地费用）含税成本为 35,280.95 万元，适用服务业，进项税额可抵扣，适用的增值税税率为 6%；进项税额=Σ〔项目投资等含税成本÷（1+适用税



率) )  $\times$  适用税率。依据每期销项税额进行抵扣, 未抵扣完毕的流转下期进行抵扣。

城市维护建设税为增值税应纳税额的 7%;

教育费附加为增值税应纳税额的 3%;

地方教育费附加为增值税应纳税额的 2%。

经测算, 该项目前期可用于抵扣的增值税进项税数额较大, 项目运营期间, 未有相关增值税税费及附加税产生。

## ②房产税

根据房产税暂行条例和《四川省<中华人民共和国房产税暂行条例>实施细则》, 该项目地下停车场及配套用房租赁收入房产税按照租赁收入的 12% 计征。

根据计算, 债券存续期间, 该项目相关税费合计 4,047.50 万元。

经过测算, 认定上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

## (五) 项目运营损益表预测评价

### 1. 项目运营损益预测数据

根据项目的发债年限, 测算未来 20 年发债所含项目的盈利状况, 该项目的运营损益情况如下:

项目损益预测表

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	运营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	经营收入	345,326.72	11,608.69	13,296.34	15,000.28	16,819.20	16,819.20	16,819.20	17,748.63	17,748.63	17,748.63	
2	税金及附加	4,047.50	157.37	178.66	191.54	204.77	204.77	204.77	211.50	211.50	211.50	
3	总成本	189,923.29	9,771.43	9,847.18	9,923.67	10,004.87	10,013.41	10,023.06	10,069.99	10,079.86	10,089.84	
4	利润总额	151,355.93	1,679.88	3,270.51	4,885.06	6,609.56	6,601.02	6,591.38	7,467.14	7,457.27	7,447.29	
5	弥补以前年度亏损	-										
6	所得税	37,838.98	419.97	817.63	1,221.27	1,652.39	1,650.26	1,647.84	1,866.79	1,864.32	1,861.82	
7	幼儿园收入	9,405.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	
8	净利润	122,921.95	1,754.91	2,947.88	4,158.80	5,452.17	5,445.77	5,438.53	6,095.36	6,087.95	6,080.47	

续表：

序号	项 目	运营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	经营收入	18,678.06	19,090.49	19,090.49	20,025.48	20,025.48	20,025.48	20,960.47	20,960.47	20,960.47	21,901.03
2	税金及附加	218.24	218.24	218.24	225.58	225.58	225.58	232.93	232.93	232.93	240.89
3	总成本	10,137.12	10,164.85	10,176.20	10,225.08	10,236.70	10,248.46	10,298.76	10,311.81	10,325.01	7,975.99
4	利润总额	8,322.70	8,707.40	8,696.05	9,574.81	9,563.19	9,551.44	10,428.78	10,415.73	10,402.53	13,684.15
5	弥补以前年度亏损										
6	所得税	2,080.68	2,176.85	2,174.01	2,393.70	2,390.80	2,387.86	2,607.20	2,603.93	2,600.63	3,421.04
7	幼儿园收入	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
8	净利润	6,737.03	7,025.55	7,017.04	7,676.11	7,667.40	7,658.58	8,316.59	8,306.80	8,296.90	10,758.11



## 2.运营损益预测评价

根据初步测算，该项目预计实现含税收入合计 354,731.72 万元，本项目预计实现总收入 354,731.72 万元，其中运营收入 345,326.72 万元，幼儿园收入 9,405.00 万元，预计可实现项目收益（息税折旧摊销前利润）288,708.02 万元。

经过测算，认定上述预测数据存在合理依据的预测数据。

### （六）偿还债券本金和利息情况

该项目计划融资总额 130,000.00 万元，需偿还的融资本息共计 234,000.00 万元。项目运营期内，项目收入扣除经营成本、相关税金后，可用于偿还融资本息的资金共计 288,708.02 万元，对融资本息 234,000.00 万元的覆盖倍数为 1.23 倍。

# 还本付息估算表

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	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	年初债券融资本金累 计			60,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00
2	本年新增债券融资	130,000.00	60,000.00	70,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	本年应计债券利息	104,000.00	2,400.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
3.1	计入建设期债券利息	7,600.00	2,400.00	5,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	计入运营期债券利息	96,400.00			5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
4	本年债券还本付息	234,000.00	2,400.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
4.1	债券还本	130,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2	债券付息	104,000.00	2,400.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
5	年末债券本金累计		60,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00
6	债券还本付息资金 来源	288,708.02	-	-	11,004.68	11,777.68	12,988.59	14,281.97	14,275.56	14,268.33	14,925.15	14,917.75	14,910.26

续表:

序号	项 目	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	年初债券融资本金累 计	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	70,000.00
2	本年新增债券融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	本年应计债券利息	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	2,800.00	-
3.1	计入建设期债券利息											
3.2	计入运营期债券利息	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	2,800.00	-
4	本年债券还本付息	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	62,800.00	70,000.00
4.1	债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00	70,000.00
4.2	债券付息	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	2,800.00	-
5	年末债券本金累计	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	70,000.00	-
6	债券还本付息资金来 源	15,566.82	15,855.35	15,846.83	16,505.91	16,497.19	16,488.37	17,146.38	17,136.60	17,126.70	17,187.91	-

### （七）项目资金平衡表分析

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、经营活动三项资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息。

在不考虑资金时间价值的情况下，2022 年至 2043 年累计净现金流量为 62,308.02 万元。具体如下：

资金平衡预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目内容	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	288,708.02	-	-	11,004.68	11,777.68	12,988.59	14,281.97	14,275.56	14,268.33	14,925.15	14,917.75	14,910.26
1.1	现金收入	354,731.72		-	12,103.69	13,791.34	15,495.28	17,314.20	17,314.20	17,314.20	18,243.63	18,243.63	18,243.63
1.1.1	经营收入	354,731.72			12,103.69	13,791.34	15,495.28	17,314.20	17,314.20	17,314.20	18,243.63	18,243.63	18,243.63
1.1.2	其它流入	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	66,023.70		-	1,099.01	2,013.67	2,506.69	3,032.23	3,038.64	3,045.87	3,318.48	3,325.88	3,333.37
1.2.1	经营成本	24,557.19	-	-	941.64	1,017.38	1,093.88	1,175.07	1,183.61	1,193.26	1,240.19	1,250.06	1,260.05
1.2.2	税金及附加	4,047.50		-	157.37	178.66	191.54	204.77	204.77	204.77	211.50	211.50	211.50
1.2.3	增值税	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.4	所得税	37,838.98			419.97	817.63	1,221.27	1,652.39	1,650.26	1,647.84	1,866.79	1,864.32	1,861.82
1.2.5	其它流出	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动净现金流量	-300,195.94	-139,659.66	-160,536.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	现金流出	300,195.94	139,659.66	160,536.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	300,195.94	139,659.66	160,536.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	维持运营投资	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.3	流动资金	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.4	其它流出	-			-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	73,795.94	139,659.66	160,536.27	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00
3.1	现金流入	307,925.94	142,119.66	165,806.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	177,925.94	82,119.66	95,806.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	项目投资借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	短期借款	-											



序号	项目内容	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3.1.4	债券	130,000.00	60,000.00	70,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.5	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.6	其它流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	234,130.00	2,460.00	5,270.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
3.2.1	支付利息	104,000.00	2,400.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
3.2.2	债券发行费用	130.00	60.00	70.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	偿还债券本金	130,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	偿还市场化融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.5	应付利润（股利分配）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.6	其它流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量	62,308.02	-	-	5,804.68	6,577.68	7,788.59	9,081.97	9,075.56	9,068.33	9,725.15	9,717.75	9,710.26
5	累计盈余资金			-	5,804.68	12,382.36	20,170.95	29,252.92	38,328.48	47,396.81	57,121.96	66,839.71	76,549.97

续表：

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	经营活动净现金流量	15,566.82	15,855.35	15,846.83	16,505.91	16,497.19	16,488.37	17,146.38	17,136.60	17,126.70	17,187.91	-
1.1	现金收入	19,173.06	19,585.49	19,585.49	20,520.48	20,520.48	20,520.48	21,455.47	21,455.47	21,455.47	22,396.03	-
1.1.1	经营收入	19,173.06	19,585.49	19,585.49	20,520.48	20,520.48	20,520.48	21,455.47	21,455.47	21,455.47	22,396.03	-
1.1.2	其它流入											
1.2	现金流出	3,606.24	3,730.14	3,738.65	4,014.57	4,023.29	4,032.11	4,309.09	4,318.88	4,328.78	5,208.12	-
1.2.1	经营成本	1,307.33	1,335.05	1,346.41	1,395.29	1,406.91	1,418.67	1,468.97	1,482.02	1,495.22	1,546.19	-
1.2.2	税金及附加	218.24	218.24	218.24	225.58	225.58	225.58	232.93	232.93	232.93	240.89	-
1.2.3	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.4	所得税	2,080.68	2,176.85	2,174.01	2,393.70	2,390.80	2,387.86	2,607.20	2,603.93	2,600.63	3,421.04	-
1.2.5	其它流出											
2	投资活动净现金流量											
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											

序号	项目内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
2.2.1	建设投资						-	-	-	-	-	-
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金											
2.2.4	其它流出											
3	筹资活动净现金流量	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-5,200.00	-62,800.00	-70,000.00
3.1	现金流入						-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入						-	-	-	-	-	-
3.1.2	项目投资借款						-	-	-	-	-	-
3.1.3	短期借款											
3.1.4	债券						-	-	-	-	-	-
3.1.5	流动资金借款											
3.1.6	其它流入											
3.2	现金流出	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	62,800.00	70,000.00
3.2.1	支付利息	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	2,800.00	-
3.2.2	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00	70,000.00
3.2.4	偿还市场化融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.5	应付利润（股利分配）											
3.2.6	其它流出											
4	净现金流量	10,366.82	10,655.35	10,646.83	11,305.91	11,297.19	11,288.37	11,946.38	11,936.60	11,926.70	-45,612.09	-70,000.00
5	累计盈余资金	86,916.79	97,572.14	108,218.97	119,524.88	130,822.07	142,110.44	154,056.82	165,993.42	177,920.11	132,308.02	62,308.02



根据测算，在债券存续期内，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益所产生的净现金流入，能满足债券的还本付息。

#### （八）偿还资金监管要求

项目产生的专项收入用于偿付专项债券，具备了封闭运行的雏形。根据规定，项目产生的专项收入要纳入财政预算基金管理，本次债券发行方案明确了上述发行和管理要求，符合监管要求。

### 三、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、成本费用预测等进行的分析评价，认为该项目在不考虑资金时间价值的情况下，在该项目发债周期内，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，我们认为该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。

### 四、项目收益预测的假设条件

- 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、项目风险收益率等无重大变化；
- 3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人制定的收益计划、可返还成本等能够顺利执行；
- 5.该项目实施主体假设项目不产生机会成本；
- 6.发行人预测的各项收入能够顺利执行；
- 7.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 五、使用提示和使用限制

### （一）使用提示

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.本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未对未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

### （二）使用限制

1.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2.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

统一社会信用代码

9151010572033472XR



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 四川德维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 王迪迪

经营范围

验证注册资金、审查会计帐目、办理会计鉴定、担任会计顾问、设计  
会计制度、提供财会咨询、辅导建帐核算;代理论证经济效益及经济  
仲裁和产权界定及纳税申报的咨询服务。(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 贰佰万元整

成立日期 2000年01月31日

营业期限 2000年01月31日至 长期

住所 成都市金牛区一环路北三段1号1栋3单元24  
层2401、2402号



登记机关

2020 年 10 月 28 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：四川德维会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：王迪迪

经营场所：

成都市金牛区一环路北三段1号1栋  
3单元24层2401、2402号

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010011

批准执业文号：川财注【1999】458号

批准执业日期：2000年1月31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》。

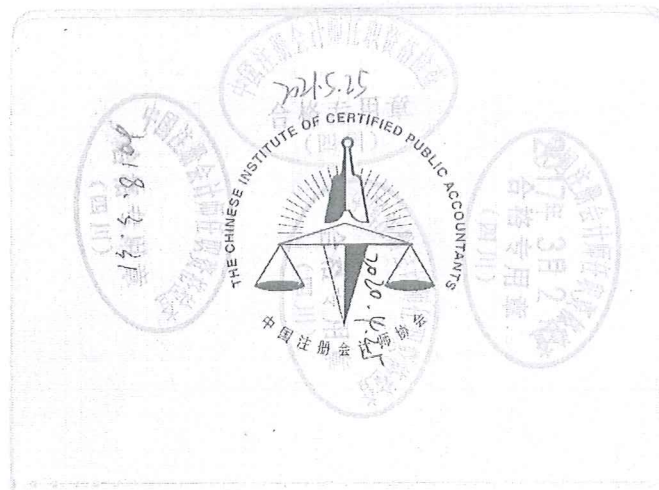


发证机关：四川省财政厅



2000年1月31日



中华人民共和国财政部制



姓名 王迪迪  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1974-02-14  
 Date of birth  
 工作单位 成都中大会计师事务所有限  
 Working unit 责任公司  
 身份证号码 5101137402140411  
 Identity card No.

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

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  
 2015 年 11 月 13 日

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2015 年 11 月 13 日

证书编号: 510100672886  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 四川省  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2003 年 5 月 14 日  
 Date of issuance

合格专用章  
 (四川)  
 2016 年 3 月 31 日

再次复印无

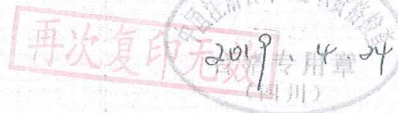




姓 名 侯胜杰  
Full name 男  
性 别  
Sex  
出生日期 1985-12-02  
Date of birth  
工作单位 四川德维会计师事务所有限责任公司  
Working unit  
身份证号码 230624198512021052  
Identity card No.



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:  
No. of Certificate 510100113067

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

发证日期: 2017 年 10 月 26 日  
Date of Issuance

