

侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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 031 号

四川德维会计师事务所有限责任公司
二〇二二年十一月



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	6
(三) 发行计划	7
二、评价内容	7
(一) 债券规模限额评价	8
(二) 债券期限合规性评价	8
(三) 年度偿债资金预测分析	8
(四) 发债资金支出预测评价	15
(五) 项目运营收益表预测评价	22
(六) 偿还债券本金和利息情况	25
(七) 项目资金平衡表分析	28
(八) 偿还资金监管要求	32
三、总体评价结论	32
四、项目收益预测的假设条件	32
五、使用提示和使用限制	32
(一) 使用提示	33
(二) 使用限制	33

四川德维会计师事务所有限责任公司

SICHUAN DOWELL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

地址：成都市金牛区一环路北三段1号万达广场SOHOC座24楼

电话：87629689 86263268

邮编：610031

传真：86263828

川德财评（2022）字第031号

侯家79亩地块东侧配套公服（地下停车场）项目 收益与融资自求平衡专项债券实施方案 评价报告

成都市金牛环境投资发展集团有限公司：

我们接受贵单位委托，对侯家79亩地块东侧配套公服（地下停车场）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》。成都市金牛环境投资发展集团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，认为侯家79亩地块东侧配套公服（地下停车场）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，为侯家79亩地块东侧配套公服（地下停车场）项

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侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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，通过发行侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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



四川·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十一月二十二日

评价说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

1.项目名称

侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）项目

2.建设性质

新建

3.建设地点

建设地点位于成都市金牛区西华街道侯家社区，地块用地性质为服务设施用地，拟建地块整体呈现为矩形状，西南侧为规划道路，红线宽度为 20 米，东侧为西华大道，红线宽度为 40 米，北侧为侯家 79 亩地块，西侧为规划道路，红线宽度为 20 米，用地周边城市道路分流完备，交通运输条件良好。

4.建设内容

新建地下停车场、地面配套用房、室外园路及场地铺装、景观绿化、运动场及健身设施等。

项目主要经济技术指标如下：

序号	名称	单位	指标	备注
1	净用地面积	m ²	16733.07	
2	规划总建筑面积	m ²	11525.46	
2.1	地上计容建筑面积	m ²	657.9	配套用房
2.2	地上不计容建筑面积	m ²	20	保温层
2.3	地下建筑面积	m ²	10867.56	
3	地下机动车位数	辆	373	
4	充电桩	个	75	
5	建筑层数		地下室一层	楼梯间地上一层
6	建筑高度	m	4.2	
7	绿化	m ²	7929.7	
8	绿化率		47.39%	

5.实施计划

根据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，

项目建设期预计 32 个月，即 2021 年 11 月—2024 年 6 月。

6.项目总投资

项目估算总投资 9,074.65 万元，其中：工程费用 7816.48 万元，工程建设其它费用 826.04 万元，预备费 432.13 万元（含建设期债券利息及发行费用 318.00 万元）。

7.资金来源

该项目由成都市金牛环境投资发展集团有限公司统筹实施，具体资金来源如下：

（1）资本金：项目资本金 3,074.65 万元，全部由业主自筹安排，占项目总投资的 33.88%；

（2）发行专项债券：该项目计划发行专项债券融资 6,000.00 万元，占项目总投资的 66.12%。

（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

成都市金牛区住房和城乡建设和交通运输局

（2）项目实施业主

成都市金牛环境投资发展集团有限公司

成立时间：2007 年 9 月

注册资本：玖亿壹仟万元

法人代表：王喜雪

公司地址：四川省成都市金牛区金府路 227 号 11 栋 21 楼。

经营范围：农业项目投资、土地整理、投资管理、从事“新居工程”基础设施、公共设施项目的投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。(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)

（3）项目代理业主

成都金牛绿城建设管理有限公司为成都市金牛环境投资发展集团有限公司建设板块专业子公司

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：牟乃铸

注册资本：贰仟叁佰万元整

成立日期：2010 年 07 月 22 日

营业期限：2010 年 07 月 22 日至长期

住 所：四川省成都市金牛区金府路 227 号 11 栋 21 楼

经营范围：一般项目：工程管理服务；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程勘察；建设工程设计；建筑智能化系统设计；建设工程监理；工程造价咨询业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）发行计划

项目拟于 2023 年起发行两期地方政府专项债券共计 6,000.00 万元，第一期债券预计于 2023 年发行，发行额度为 4,200.00 万元；第二期债券预计于 2024 年发行，发行额度为 1,800.00 万元。发行利率按 4% 预计，债券发行期为 20 年，项目按半年支付利息，本金到期一次性还款。

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

侯家 79 亩地块东侧配套公服（地下停车场）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.运营收入及税金预测评价

（1）运营收入及税金预测数据

项目收入及税金预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	计算期							
			2024年7-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	经营收入	17,040.45	321.62	690.44	731.29	781.50	801.92	801.92	811.57	811.57
1	地下停车位出租收入（万元）	8,602.65	120.85	285.90	326.75	367.59	388.01	388.01	388.01	388.01
1.1	车位数（个）	373.00	373	373	373	373	373	373	373	373
1.2	停车率（%）		60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%
1.3	平均每小时收费（元/次）		3	3	3	3	3	3	3	3
1.4	日均停车时长（小时）		10	10	10	10	10	10	10	10
2	充电桩收入（万元）	4,269.00	108.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
2.1	充电桩个数（个）	75.00	75	75	75	75	75	75	75	75
2.2	使用率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2.3	平均每次收费（元）		50	50	50	50	50	50	50	50
2.4	日均转次数（次）		2	2	2	2	2	2	2	2
3	地面配套用房租赁收入（万元）	429.80	9.57	19.14	19.14	20.09	20.09	20.09	21.10	21.10
3.1	配套用房面积（m²）	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90
3.2	月租金（元/m²）		25	25	25	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56
4	广告收入（万元）	3,739.00	83.20	166.40	166.40	174.82	174.82	174.82	183.46	183.46
4.1	停车场灯箱广告收入（万元）	864.00	19.20	38.40	38.40	40.40	40.40	40.40	42.40	42.40
4.1.1	灯箱广告位数		40	40	40	40	40	40	40	40
4.1.2	年均收费（万元/个）		0.96	0.96	0.96	1.01	1.01	1.01	1.06	1.06
4.1.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4.2	出入口广告收入	1,390.84	30.96	61.92	61.92	65.02	65.02	65.02	68.28	68.28
4.2.1	出入口广告位数		2	2	2	2	2	2	2	2
4.2.2	年均收费（万元/个）		30.96	30.96	30.96	32.51	32.51	32.51	34.14	34.14
4.2.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4.3	园区垃圾桶看板广告收入	226.64	5.04	10.08	10.08	10.60	10.60	10.60	11.12	11.12
4.3.1	垃圾桶看板广告位数		4	4	4	4	4	4	4	4
4.3.2	年均收费（万元/个）		2.52	2.52	2.52	2.65	2.65	2.65	2.78	2.78
4.3.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

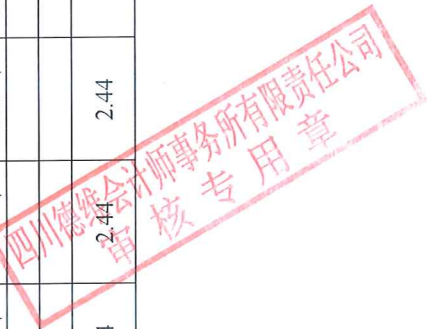
序号	项目	合计	计算期									
			2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年		
4.4	园区灯箱广告收入	808.20	18.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80	39.60	39.60		
4.4.1	灯箱广告位数(个)		30	30	30	30	30	30	30	30		
4.4.2	年均收费(万元/个)		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32		
4.4.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
4.5	运动场广告收入	449.32	10.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.06	22.06		
4.4.1	运动场广告位数(个)		2	2	2	2	2	2	2	2		
4.4.2	年均收费(万元/个)		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03		
4.4.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
二	应纳增值税	284.23										
1	销项税	975.71	18.45	39.58	41.89	44.76	45.91	45.91	46.49	46.49		
2	进项税	691.48	18.45	39.58	41.89	44.76	45.91	45.91	46.49	46.49		
3	可抵扣进项税		673.03	633.45	591.56	546.80	500.89	454.97	408.49	362.00		
三	税金附加	81.43	1.05	2.11	2.11	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32		
1	城市维护建设税(7%)	19.90										
2	教育附加(5%)	14.21										
3	地面配套用房租赁房产税(12%)	47.32		2.11	2.11	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32		

续表:

序号	项目	计算期															
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年				
一	经营收入	811.57	821.80	951.14	951.14	962.09	962.09	962.09	973.34	973.34	973.34	973.34	973.34				
1	地下停车位出租收入(万元)	388.01	388.01	517.35	517.35	517.35	517.35	517.35	517.35	517.35	517.35	517.35	517.35				
1.1	车位数(个)	373	373	373	373	373	373	373	373	373	373	373	373				
1.2	停车率(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%				
1.3	平均每小时收费(元/次)	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4				
1.4	日均停车时长(小时)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10				
2	充电桩收入(万元)	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00				
2.1	充电桩个数(个)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75				
2.2	使用率(%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%				

序号	项目	计算期											
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
2.3	平均每次收费 (元)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
2.4	日周转次数 (次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	地面配套用房租赁收入 (万元)	21.10	22.15	22.15	22.15	23.26	23.26	23.26	24.43	24.43	24.43	24.43	24.43
3.1	配套用房面积 (m²)	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90	637.90
3.2	月租金 (元/m²)	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	31.91	31.91
4	广告收入 (万元)	183.46	192.64	192.64	192.64	202.48	202.48	202.48	212.56	212.56	212.56	212.56	212.56
4.1	停车场灯箱广告收入 (万元)	42.40	44.40	44.40	44.40	46.80	46.80	46.80	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20
4.1.1	灯箱广告位数	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
4.1.2	年均收费 (万元/个)	1.06	1.11	1.11	1.11	1.17	1.17	1.17	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23
4.1.3	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4.2	出入口广告收入	68.28	71.70	71.70	71.70	75.28	75.28	75.28	79.04	79.04	79.04	79.04	79.04
4.2.1	出入口广告位数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4.2.2	年均收费 (万元/个)	34.14	35.85	35.85	35.85	37.64	37.64	37.64	39.52	39.52	39.52	39.52	39.52
4.2.3	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4.3	园区垃圾桶看板广告收入	11.12	11.68	11.68	11.68	12.28	12.28	12.28	12.88	12.88	12.88	12.88	12.88
4.3.1	垃圾桶看板广告位数	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4.3.2	年均收费 (万元/个)	2.78	2.92	2.92	2.92	3.07	3.07	3.07	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22
4.3.3	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4.4	园区灯箱广告收入	39.60	41.70	41.70	41.70	43.80	43.80	43.80	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90
4.4.1	灯箱广告位数 (个)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
4.4.2	年均收费 (万元/个)	1.32	1.39	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53
4.4.3	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4.5	运动场广告收入	22.06	23.16	23.16	23.16	24.32	24.32	24.32	25.54	25.54	25.54	25.54	25.54
4.4.1	运动场广告位数 (个)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4.4.2	年均收费 (万元/个)	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77
4.4.3	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
二	应纳增值税												
1	销项税	46.49	47.09	54.41	54.41	55.06	55.06	55.06	55.73	55.73	55.73	55.73	55.73
2	进项税	46.49	47.09	54.41	54.41	55.06	55.06	55.06	55.73	55.73	55.73	55.73	55.73
3	可抵扣进项税	315.52	268.42	214.01	159.60	104.54	49.47	49.47					
三	税金附加	2.32	2.44	2.44	2.44	2.56	2.56	3.23	9.38	9.38	9.38	9.38	9.38

序号	项目	计算期											
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	城市维护建设税 (7%)							0.39	3.90	3.90	3.90	3.90	3.90
2	教育附加 (5%)							0.28	2.79	2.79	2.79	2.79	2.79
3	地面配套用房租赁房产税 (12%)	2.32	2.44	2.44	2.44	2.56	2.56	2.56	2.69	2.69	2.69	2.69	2.69



(2) 收入预测评价

①停车位收入

根据项目可行性研究报告参考金牛区部分地下停车场收费标准，该项目按 3 元/小时预计停车收费单价，停车单价每十年上涨 1 元。预计每天停车时长为 10 小时，基年停车率按 60% 预计，今后每年上涨 10%，停车率到 95% 以后保持不变。

②充电桩收入

充电桩 75 个，根据现有电动汽车充电时间及收费行情，充电费一般为 1.1-1.25 元/千瓦时，该项目充电费按 1 元/千瓦时预测。电车一般电池容量为 60-100 千瓦时，因此按每车一次充 50 千瓦时预测，一次平均约需要 50 元。日平均使用 2 次，使用系数取 80%。

③地面配套用房租金收入

该项目拟新建地上配套用房 637.90 m²，拟整体对外出租，根据近期金牛区公共资源交易平台国有资产租金成交案例，该项目租金单价按 25 元/m² 保守预计。租金单价预计每三年上涨 5%。

④广告收入

该项目实施完成后，预计停车场内设置灯箱及出入口闸道广告位；在地面设置垃圾桶看板广告及园区灯箱广告；在运动场内设置运动场广告，实现广告收入。

A. 停车场灯箱广告收入

项目建成后，将在停车场内设置 40 个灯箱广告位，广告位单价参考成都市周边同类型广告牌案例，按 800 元/个·月预计，广告位收费增长率按每三年 5% 预计。

B.出入口广告位广告收入

该项目建成后将在停车场出入口各设置 1 个广告位，根据成都市周边的类似广告位收费案例，出入口广告位收费按 2.58 万元/个·月预计，广告位收费每三年增长 5%。

C.园区垃圾桶看板广告

根据项目可研报告，项目预计新增垃圾桶 4 个，可以设置垃圾桶看板广告。根据成都市周边的类似广告位收费案例，垃圾桶看板广告按 2100 元/个·月保守估计，广告位收费每三年增长 5%。

D.园区灯箱广告收入

根据项目可研报告，项目预计新增路灯 46 盏，预计设置 30 个灯箱广告位。根据成都市周边的类似广告位收费案例，灯箱广告按 1.2 万元/个·年保守估计，广告位收费每三年增长 5%。

E.运动场广告收入

该项目设置了篮球场、标准 5 人制球场、乒乓球场等，运动场面积约 3232.2 平方米，可在场面设置 2 处广告位实现，广告收入。参考成都市运动场边广告位收费情况，该项目运动场广告按 10 万元/块·年保守预测，广告位收费每三年上涨 5%。

根据上述思路，预计债券存续期内，项目可以实现收入共计 17,040.45 万元。

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。

(3) 相关税费预测评价

销项税：房屋租赁销项增值税税率为 9%，服务类收入销项税增值税税率为 6%。

固定资产投资可抵扣进项税约 691.48 万元。

应纳增值税：销项税-固定资产投资可抵扣进项税，计算期 20 年内，销项税-固定资产投资可抵扣进项税 >0 ，应缴增值税为 284.23 万元。

增值税附加：34.11 万元

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》，该项目配套用房租金收入房产税按照租赁收入的 12%计征，应交配套用房租金收入房产税 47.32 万元。

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	工程或费用名称	估算金额 (万元)			技术经济指标			备注	总投资比例
		建筑安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	指标 (元/单位)	
I	第一部分 工程费用	7816.48			7816.48	m ²	11525.46771	6781.92	86.14%
一	地下停车场	6431.86			6431.86	m ²	10867.56	5918	70.88%
1	土建工程	4837.9			4837.9	m ²	10867.56	4452	53.31%
2	人防地下室增加费	434.7			434.7	m ²	10867.56	400	4.79%
3	安装工程	760.73			760.73	m ²	10867.56	700	8.38%
3.1	给排水及消防	217.35			217.35	m ²	10867.56	200	2.40%
3.2	强电	217.35			217.35	m ²	10867.56	200	2.40%
3.3	弱电	163.01			163.01	m ²	10867.56	150	1.80%
3.4	通风	163.01			163.01	m ²	10867.56	150	1.80%
4	装饰装修工程	326.03			326.03	m ²	10867.56	300	3.59%
5	消防电梯	20			20	台	1	200000 ⁰	0.22%
6	充电桩	52.5			52.5	个	75	7000	0.58%
二	地面配套用房	292.03			292.03	m ²	657.9	4439	3.23%
1	土建工程	118.42			118.42	m ²	657.9	1800	1.30%
2	安装工程	52.63			52.63	m ²	657.9	800	0.58%
2.1	给排水及消防	19.74			19.74	m ²	657.9	300	0.22%
2.2	强电	14.47			14.47	m ²	657.9	220	0.16%
2.3	弱电	11.84			11.84	m ²	657.9	180	0.13%
2.4	通风	6.58			6.58	m ²	657.9	100	0.07%
3	装饰装修工程	120.98			120.98	m ²	657.9	1839	1.33%
3.1	公卫内装	34.5				m ²	115	3000	0.00%
3.2	运动场配套用房内装	48.86				m ²	542.9	900	0.00%

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)			技术经济指标			备注	占总投资比例
		建安安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	指标 (元/单位)	
3.3	外装	37.62				m ²	376.19	1000	0.00%
二	室外总平工程	1092.59			1092.59	m ²	17522.23	624	12.04%
1	园路及场地铺装	326.97			326.97	m ²	6360.24	514	3.60%
1.1	透水混凝土路面	92.57			92.57	m ²	2057	450	1.02%
1.2	沥青路面	22.78			22.78	m ²	455.54	500	0.25%
1.3	花岗岩地面	211.62			211.62	m ²	3847.7	550	2.33%
2	运动场	210.09			210.09	m ²	3232.2	650	2.32%
3	室外景观绿化	253.75			253.75	m ²	7929.79	320	2.80%
4	室外照明	99.15			99.15	m ²	17522.23	56.59	1.09%
4.1	庭园灯	7.5			7.5	盏	30	2500	0.08%
4.2	球场投光灯	12.8			12.8	盏	16	8000	0.14%
4.3	景观照明	78.85			78.85	m ²	17522.23	45	0.87%
5	背景音乐系统	5			5	套	1	50000	0.06%
6	安防系统	20			20	套	1	200000	0.22%
7	室外综合管网	141.33			141.33				1.56%
7.1	给水管	13.5			13.5	m	900.09	150	0.15%
7.2	卵石排水沟	11.66			11.66	m	333	350	0.13%
7.3	污水管	14.75			14.75	m	226.96	650	0.16%
7.4	雨水管	28.92			28.92	m	525.77	550	0.32%
7.5	电力管线	37.5			37.5	m	500	750	0.41%
7.6	通信管线	35			35	m	500	700	0.39%
8	总图服务设施	25.4			25.4				0.28%
8.1	垃圾桶	1			1	个	4	2500	0.01%
8.2	装饰混凝土座凳	19.8			19.8	m	264	750	0.22%
8.3	指向标识牌	2.1			2.1	组	6	3500	0.02%
8.4	玻璃铜特色座凳	2.5			2.5	组	5	5000	0.03%
9	健身设施	10.9			10.9				0.12%
9.1	室外健身器械	10			10	套	1	100000	0.11%
9.2	乒乓球台	0.9			0.9	套	6	1500	0.01%
II	第二部分工程费用其他			826.04	826.04				9.10%
1	代建费			102.14	102.14				1.13%
2	建设工程监理费			124.12	124.12				1.37%
3	勘察设计费			258.02	258.02				2.84%

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)			技术经济指标			备注	占总投资比例
		建筑安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	工程量	指标 (元/单位)	
3.1	勘察费			62.53	62.53			按第一部分工程费用的0.8%	0.69%
3.2	工程设计费			195.49	195.49			含概算编制费, 下浮20%, 专业调整系数1.0, 工程复杂程度系数1.0	2.15%
4	建设项目前期咨询费			36.52	36.52				0.40%
4.1	项目建议书编制费			8.97	8.97			行业调整系数0.8, 复杂程度系数1.0, 下浮20%	0.10%
4.2	项目建议书评审费			4.67	4.67			行业调整系数0.8, 复杂程度系数1.0	0.05%
4.3	可行性研究报告编制费			16.57	16.57			行业调整系数0.8, 复杂程度系数1.0, 下浮20%	0.18%
4.4	可行性研究报告评审费			6.31	6.31			行业调整系数0.8, 复杂程度系数1.0	0.07%
5	工程保险费			23.45	23.45			按工程费用的0.3%	0.26%
6	施工图审查费			3.11	3.11			主体建筑审查费按1.8元/平方米, 绿色建筑审查上浮20%, 消防设计审查上浮20%, 海绵城市及卫生防疫设计审查上浮10%	0.03%
7	招标代理服务			0	0			业主自行招标, 计入代建费	0.00%
8	场地准备及临时设施费			39.08	39.08			按工程费用的0.5%	0.43%
9	工程量清单及招标控制价编制费			25.37	25.37			下浮20%	0.28%
10	概算评审费			5.92	5.92			专业系数1.0, 复杂系数1.0	0.07%
11	工程预算评审费			15.95	15.95			专业系数1.0, 复杂系数1.0	0.18%
12	施工阶段全过程造价控制费			0	0			不纳入总投资, 财政另行支付	0.00%
13	审核竣工结算费			0	0			不纳入总投资, 财政另行支付	0.00%
14	工程检测费			62.53	62.53			按工程费0.8%计	0.69%
15	水土保持补偿费			2.26	2.26			按弃方量*0.3元/m³计	0.02%
16	水土保持方案编制费			25.14	25.14			下浮20%	0.28%
17	城市基础设施配套费			79.68	79.68			根据成财综发[2020]18号, 地下按60元/m²计征, 地上按220元/m²计征	0.88%
18	文物勘探发掘费			22.75	22.75			按132元/平方米*红线内占地面积, 另加3%的增值税	0.25%
III	预备费							(工程费用+工程建设其他费用-建设用地费)*5%	4.76%
1	基本预备费				432.13				1.59%
2	建设期利息				144.13			债券年利率4%	3.17%
3	债券发行费用				288.00			债券发行费率0.1%	0.07%
V	项目总投资	7816.48		1258.17	9074.65			工程费用+工程建设其他费用+预备费	100.00%

根据项目实施方案，项目投资总额为 9,074.65 万元，通过业主自筹和债券资金方式筹集解决。该项目融资构成为资本金 3,074.65 万元（占比 33.88%），专项债券 6,000.00 万元（占比 66.12%）。

2.运营业务资金支出评价

（1）运营成本预测数据

项目运营成本预测表

金额单位：万元

序号	项目	计算期										
		2024年7-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年			
一	经营成本	36.69	74.35	75.17	76.17	76.58	76.58	76.77	76.77			
(一)	人员工资及福利待遇	13.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00			
1	保安保洁人员	16	16	16	16	16	16	16	16			
1.1	劳动定员	4	4	4	4	4	4	4	4			
1.2	年均工资及福利待遇	4	4	4	4	4	4	4	4			
2	维护人员	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00			
2.1	劳动定员	2	2	2	2	2	2	2	2			
2.2	年均工资及福利待遇	5	5	5	5	5	5	5	5			
(二)	水电费用	10.08	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17			
1	水	2.83	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67			
1.1	年用水量	12797	12797	12797	12797	12797	12797	12797	12797			
1.2	水费(元/m³)	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43			
2	电	7.25	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50			
2.1	年用电量(万度)	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16			
2.2	电费(元/度)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60			
(三)	修理费用	7.18	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37			
(四)	其他管理费用	6.43	13.81	14.63	15.63	16.04	16.04	16.23	16.23			
二	* 固定资产折旧费	143.68	287.36	* 287.36	287.36	287.36	287.36	287.36	287.36			
三	债券利息	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00			
四	总成本	300.37	601.71	602.53	603.53	603.94	603.94	604.13	604.13			

续表：

序号	项目	计算期										
		2032年	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	76.77	79.56	79.56	79.56	79.78	79.78	79.78	80.01	80.01	80.01	80.01
(一)	人员工资及福利待遇	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
1	保安保洁人员	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
1.1	劳动定员	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
1.2	年均工资及福利待遇	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2	维护人员	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.1	劳动定员	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2.2	年均工资及福利待遇	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
(二)	水电费用	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17	20.17
1	水	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67

序号	项目	计算期												合计	
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年		
1.1	年用水量	12797	12797	12797	12797	12797	12797	12797	12797	12797	12797	12797	12797		
1.2	水费 (元/m³)	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43	4.43		
2	电	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	14.50	282.75	
2.1	年用电量 (万度)	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16	24.16		
2.2	电费 (元/度)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60		
(三)	修理费用	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	14.37	280.21	
(四)	其他管理费用	16.23	16.44	19.02	19.02	19.24	19.24	19.24	19.47	19.47	19.47	19.47	19.47	340.81	
二	固定资产折旧费	287.36	287.36	287.36	287.36	287.36	287.36	287.36	287.36	287.36	287.36	287.36	287.36	5,603.60	
三	债券利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	4,512.00	
四	总成本	604.13	604.34	606.92	606.92	607.14	607.14	607.14	607.37	607.37	607.37	607.37	439.37	11,636.94	



(2) 预测评价

①人员工资及福利费用

根据运营要求分别设置保安保洁岗位、维修技术岗位,劳动定员按6人计,其中:保洁保安4名、维修人员2人。年工资及福利分别按4万元、5万元计。

②动力供应费用

A.年耗电量约 241593.32 kwh,电费按 0.6 元/度。

B.年新水消耗量约 12797 吨,水费按 4.43 元/吨。

③修理费用

按年固定资产折旧额的 5%估算。

④其他管理费用

按当年收入的 2%估算。

⑤固定资产折旧费

项目折旧年限按 30 年,残值率取 5%。

⑥财务费用

财务费用为债券存续期内的运营期利息费用。

按照上述思路,债券存续期内,该项目总成本为 11,636.94 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) 项目运营收益表预测评价

1. 项目运营收益预测数据

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,该项目的运营收益情况如下:

项目收益预测表

金额单位：万元

序号	名称	计算期							
		2024年7-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营收入	321.62	690.44	731.29	781.50	801.92	801.92	811.57	811.57
2	总成本	300.37	601.71	602.53	603.53	603.94	603.94	604.13	604.13
3	增值税								
3.1	销项税	18.45	39.58	41.89	44.76	45.91	45.91	46.49	46.49
3.2	进项税	18.45	39.58	41.89	44.76	45.91	45.91	46.49	46.49
4	税金及附加	1.05	2.11	2.11	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32
5	利润总额	20.19	86.62	126.65	175.75	195.76	195.76	205.11	205.11
6	税前弥补亏损								
7	应纳税所得额	20.19	86.62	126.65	175.75	195.76	195.76	205.11	205.11
8	所得税	5.05	21.65	31.66	43.94	48.94	48.94	51.28	51.28
9	净利润	15.15	64.96	94.99	131.82	146.82	146.82	153.83	153.83
10	息税前利润	20.19	86.62	126.65	175.75	195.76	195.76	205.11	205.11
11	息税折旧摊销前利润	278.83	592.33	622.35	659.18	674.19	674.19	681.20	681.20

四川德维会计师事务所有限责任公司
审 核 专 用 章

续表:

序号	名称	计算期											合计
		2032 年	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	811.57	821.80	951.14	951.14	962.09	962.09	962.09	973.34	973.34	973.34	973.34	17040.45
2	总成本	604.13	604.34	606.92	606.92	607.14	607.14	607.14	607.37	607.37	607.37	439.37	11636.94
3	增值税								5.59	55.73	55.73	55.73	284.23
3.1	销项税	46.49	47.09	54.41	54.41	55.06	55.06	55.06	55.73	55.73	55.73	55.73	975.71
3.2	进项税	46.49	47.09	54.41	54.41	55.06	55.06	49.47					691.48
4	税金及附加	2.32	2.44	2.44	2.44	2.56	2.56	3.23	9.38	9.38	9.38	9.38	81.43
5	利润总额	205.11	215.02	341.78	341.78	352.39	352.39	346.13	300.86	300.86	300.86	468.86	5037.85
6	税前弥补亏损												
7	应税所得额	205.11	215.02	341.78	341.78	352.39	352.39	346.13	300.86	300.86	300.86	468.86	5037.85
8	所得税	51.28	53.75	85.44	85.44	88.10	88.10	86.53	75.22	75.22	75.22	117.22	1259.46
9	净利润	153.83	161.26	256.33	256.33	264.29	264.29	259.59	225.65	225.65	225.65	351.65	3778.39
10	息税前利润	205.11	215.02	341.78	341.78	352.39	352.39	346.13	300.86	300.86	300.86	468.86	5037.85
11	息税折旧摊销前利润	681.20	688.63	783.70	783.70	791.65	791.65	786.96	753.01	753.01	753.01	711.01	13893.99

2.运营损益预测评价

根据测算，该项目预计实现收入合计 17,040.45 万元，预计可实现项目收益（息税折旧摊销前利润）13,893.99 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

该项目计划发行债券总额 6,000.00 万元，需偿还的融资本息共计 10,800.00 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 13,893.99 万元，对融资本息 10,800.00 万元的覆盖倍数为 1.29 倍。

项目还本付息预测表

金额单位：万元

序号	项 目	合 计	2023 年	2024 年 1-6 月	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	债券融资											
1	年初债券融资本金累 计		-	4,200.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2	本年新增债券融资	6,000.00	4,200.00	1,800.00		-	-					
3	本年应计债券利息	4,800.00	168.00	120.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.1	计入建设期债券利息	288.00	168.00	120.00		-	-	-				
3.2	计入运营期债券利息	4,512.00	-		120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
4	本年债券还本付息	10,800.00	168.00	120.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
4.1	债券还本	6,000.00	-									
4.2	债券付息	4,800.00	168.00	120.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
5	年末债券本金累计		4,200.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
三	还本付息资金来源	13,893.99	-		278.83	592.33	622.35	659.18	674.19	674.19	681.20	681.20

续表:

序号	项 目	2032 年	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	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	1,800.00
2	本年新增债券融资												
3	本年应计债券利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	72.00
3.1	计入建设期债券利息												
3.2	计入运营期债券利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	72.00
4	本年债券还本付息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	4,440.00	1,872.00
4.1	债券还本											4,200.00	1,800.00
4.2	债券付息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	72.00
5	年末债券本金累计	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	1,800.00	-
三	还本付息资金来源	681.20	688.63	783.70	783.70	791.65	791.65	786.96	753.01	753.01	753.01	753.01	711.01

四川德维会计师事务所有限责任公司
审 核 专 用 章

（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 3,381.99 万元。具体如下：

项目资金平衡预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目内容	合计	2022年7-12月	2023年	2024年1-6月	2024年7-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营活动净现金流量	13,893.99		-		278.83	592.33	622.35	659.18	674.19	674.19	681.20	681.20
1.1	现金收入	17,040.45				321.62	690.44	731.29	781.50	801.92	801.92	811.57	811.57
1.1.1	经营收入	17,040.45	-	-		321.62	690.44	731.29	781.50	801.92	801.92	811.57	811.57
1.1.2	其它流入	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	3,146.46	-	-		42.79	98.11	108.94	122.32	127.73	127.73	130.37	130.37
1.2.1	经营成本	1,521.34	-	-		36.69	74.35	75.17	76.17	76.58	76.58	76.77	76.77
1.2.2	税金及附加	81.43	-	-		1.05	2.11	2.11	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32
1.2.3	增值税	284.23	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.4	所得税	1,259.46	-	-		5.05	21.65	31.66	43.94	48.94	48.94	51.28	51.28
1.2.5	其它流出	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动净现金流量	-8,780.65	-100.00	-3,527.80	-3,152.85	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	现金流入	-				-		-					
2.2	现金流出	8,780.65	100.00	3,527.80	3,152.85	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	8,780.65	100.00	3,527.80	3,152.85	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-1,731.35	100.00	15,527.80	3,152.85	-120.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00
3.1	现金流入	9,074.65	100.00	3,700.00	3,274.65	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	3,074.65	100.00	1,500.00	1,474.65	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	项目投资借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	短期借款	-											
3.1.4	债券	6,000.00	-	4,200.00	1,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-

四川德维会计师事务所有限责任公司
审核专用章

序号	项目内容	合计	2022年7-12月	2023年	2024年1-6月	2024年7-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
3.1.5	流动资金借款	-											
3.1.6	其它流入	-											
3.2	现金流出	10,806.00	-	172.20	121.80	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.2.1	支付利息	4,800.00	-	168.00	120.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.2.2	债券发行费用	6.00	-	4.20	1.80	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	偿还债券本金	6,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	3,381.99	-	-		158.83	352.33	382.35	419.18	434.19	434.19	441.20	441.20
5	累计盈余资金			-		158.83	511.16	893.51	1,312.69	1,746.87	2,181.06	2,622.26	3,063.46

续表：

序号	项目内容	2032年	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	681.20	688.63	783.70	783.70	791.65	791.65	786.96	753.01	753.01	753.01	753.01	711.01
1.1	现金收入	811.57	821.80	951.14	951.14	962.09	962.09	962.09	973.34	973.34	973.34	973.34	973.34
1.1.1	经营收入	811.57	821.80	951.14	951.14	962.09	962.09	962.09	973.34	973.34	973.34	973.34	973.34
1.1.2	其它流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	现金流出	130.37	133.17	167.44	167.44	170.44	170.44	175.13	220.33	220.33	220.33	220.33	262.33
1.2.1	经营成本	76.77	76.98	79.56	79.56	79.78	79.78	79.78	80.01	80.01	80.01	80.01	80.01
1.2.2	税金及附加	2.32	2.44	2.44	2.44	2.56	2.56	3.23	9.38	9.38	9.38	9.38	9.38
1.2.3	增值税	-	-	-	-	-	-	5.59	55.73	55.73	55.73	55.73	55.73
1.2.4	所得税	51.28	53.75	85.44	85.44	88.10	88.10	86.53	75.22	75.22	75.22	75.22	117.22
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资												

序 号	项目内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
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	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-4,440.00	-1,872.00
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	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	4,440.00	1,872.00
3.2.1	支付利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	72.00
3.2.2	债券发行费用												
3.2.3	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,200.00	1,800.00
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	441.20	448.63	543.70	543.70	551.65	551.65	546.96	513.01	513.01	513.01	-3,686.99	-1,160.99
5	累计盈余资金	3,504.66	3,953.28	4,496.98	5,040.68	5,592.33	6,143.98	6,690.94	7,203.95	7,716.96	8,229.97	4,542.98	3,381.99

四川德维会计师事务所有限责任公司
审 核 专 用 章

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

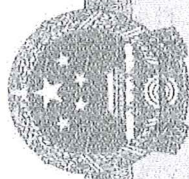
1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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

(副本)

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

许可项目: 注册会计师业务; 代理记账; 司法鉴定服务。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 财政咨询(不含代理记账服务); 财务咨询; 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 市场调查(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 企业管理咨询; 工程管理服务; 工程造价咨询业务; 社会经济咨询服务; 商务代理代办服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 贰佰零陆万壹仟玖佰元整

成立日期 2000年01月31日

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



2022年10月12日

登记机关

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

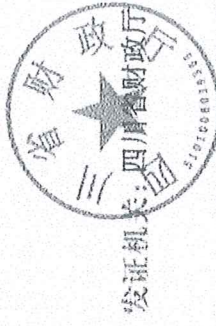


会计师事务所
执业证书

名称：四川德维会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：王迪
主任会计师：王迪
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

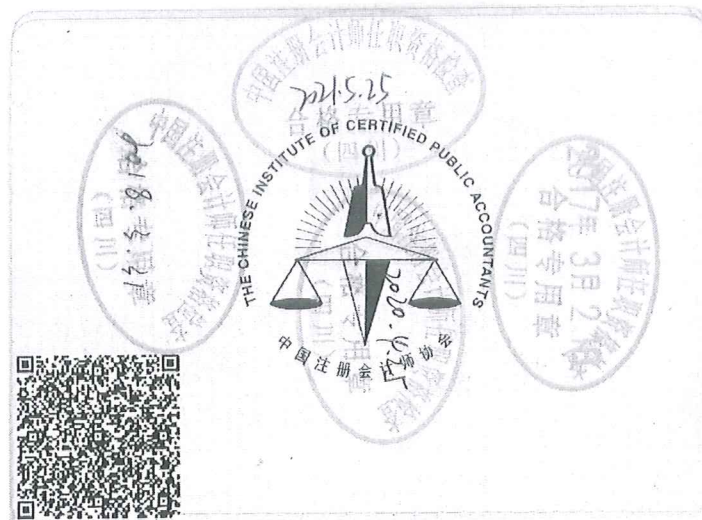
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批、准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。




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公司	
Working unit		
身份证号码	510113740214041	
Identity card No.		

  证书编号: 510100072888 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	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
	 转出协会盖章 Stamp of the transfer out Institute of CPAs 2005年4月13日 y m d 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 年 月 日 y m d
	 转入协会盖章 Stamp of the transfer in Institute of CPAs 年 月 日 y m d

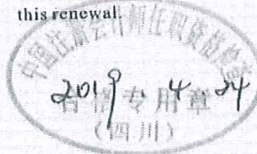


姓 名 侯胜杰
 Full name
 性 别 男
 Sex
 出生日期 1985-12-02
 Date of birth
 工作单位 四川德维会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码 230624198512021052
 Identity card No.



年度检验登记 2021.5.25
 Annual Renewal Registration
 (四川)

再次复印无效
 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 510100113087

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

发证日期:
 Date of Issuance 2017 年 10 月 20日

