

达州市通川区城镇老旧小区改造三期项目收 益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告



川华地会【2022】咨字第 L-0008 号

四川华地会计师事务所

Sichuan huadi Certified Public

Accountants Co., Ltd

地址：成都市人民北路一段 25 号

电话：（028）83227895

传真：（028）83227895

达州市通川区城镇老旧小区改造三期项目收益与 融资自求平衡专项债券财务评价报告

川华地会【2022】咨字第 L-0008 号

达州神剑智能工程有限公司：

我们接受委托，对达州市通川区城镇老旧小区改造三期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》。达州神剑智能工程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，认为达州市通川区城镇老旧小区改造三期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，通过发行达州市通川区城镇老旧小区改造三期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

四川华地会计师事务所有限责任公司

中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月五日

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、项目建设规模与内容

本项目属于基础设施建设项目。

建设地点：通川区。

项目建设内容：

本项目计划改造三委片区周边片区、二马路片区、朝阳片区、西城街道第三西圣寺片区、来凤片区、火车站片区、魏蒲片区及第三批示范点涉及 684 栋楼，21414 户、房屋 222.11 万平方米、停车场改

造 34000 平方米、改造路面 80000 平方米，墙体美化 70000 平方米，
配套管线改造工程、公共服务设施改造以及其他工程。

2、项目投资估算

本项目估算总投资 39000 万元，其中：建设投资 31662.19 万元；
工程建设其他费用 2741.42 万元；工程预备费 1724.39 万元，建设期
利息及发行费用 2872.00 万元。其资金来源为上级专项资金、本级财
政资金及专项债券资金。

表一：投资估算明细表

序号	项目和费用名称	估算金额(万元)			合价 (万元)	占总投资比例	技术经济指标			备注
		建安工程	设备购置	其它费用			单位	工程量	单位指标 (元)	
一	第一部分 工程费用	31662.19			31662.19	0.81				
1	公共停车场改造	1700.00			1700.00	0.04	m ²	34000.00	500.00	
2	道路改造	6720.00			6720.00	0.17	m ²	80000.00	840.00	
3	墙面清洗	350.00			350.00	0.01	m ²	70000.00	50.00	
4	墙面修缮	4200.00			4200.00	0.11	m ²	70000.00	600.00	
5	拆除违建建筑物	108.00			108.00	0.00	m ²	2400.00	450.00	
6	供水管网（管径为Φ100~Φ350）	750.00			750.00	0.02	m	15000.00	500.00	
7	雨污管网工程（管径为Φ400~Φ800 钢带增强聚乙烯（HDPE）螺旋波纹管）	1200.00			1200.00	0.03	m	12000.00	1000.00	
8	检查井工程 （Φ700mm~Φ1000mm 圆形 混凝土雨水检查井）	200.00			200.00	0.01	个	400.00	5000.00	
9	电网工程	650.00			650.00	0.02	m	10000.00	650.00	
10	通信工程	300.00			300.00	0.01	m	10000.00	300.00	
11	绿化工程	96.00			96.00	0.00	m ²	4000.00	240.00	
12	休闲广场	400.00			400.00	0.01	m ²	8000.00	500.00	
13	景观小品	10.00			10.00	0.00	处	20.00	5000.00	
14	宣传栏	54.50			54.50	0.00	处	218.00	2500.00	

序 号	项目和费用名称	估算金额(万元)			合 价 (万元)	占总投资比例	技术经济指标			备 注
		建安工程	设备购置	其它费用			单位	工程量	单位指标 (元)	
15	无障碍通道	24.00			24.00	0.00	m ²	800.00	300.00	出入口适老设施(缓坡)
16	垃圾分类投放点	218.50			218.50	0.01	处	437.00	5000.00	
17	消防工程	874.00			874.00	0.02	处	437.00	20000.00	
18	农贸市场	600.00			600.00	0.02	m ²	8000.00	750.00	
19	无负压变频供水设备	300.00			300.00	0.01	套	60.00	50000.00	
20	垃圾分类投放箱	2.40			2.40	0.00	个	30.00	800.00	每隔150米一处
21	体育健身设备	100.00			100.00	0.00	套	50.00	20000.00	
22	LED 应急照明灯	10.00			10.00	0.00	盏	2000.00	50.00	
23	灭火器	51.40			51.40	0.00	套	2570.00	200.00	
24	楼栋门	514.00			514.00	0.01	扇	1028.00	5000.00	
25	楼宇对讲器	22.62			22.62	0.00	套	1028.00	220.00	
26	电表	904.50			904.50	0.02	个	18090.00	500.00	
27	燃气智能表	904.50			904.50	0.02	个	18090.00	500.00	
28	水表	723.60			723.60	0.02	个	18090.00	400.00	
29	座椅	360.00			360.00	0.01	套	2000.00	1800.00	
30	路灯	11.78			11.78	0.00	盏	78.50	1500.00	每隔50米一处
31	电梯改造	9302.40			9302.40	0.24	部	1368.00	68000.00	
二	第二部分 工程建设其他费用			2741.42	2741.42	0.07				
1	建设用地费								不计	
2	建设单位管理费			377.00	377.00	0.01			按照财建(2016)504号结合市场行情计取	
3	项目前期工作咨询费(含评			63.25	63.25	0.00			参照川价字费(2000)35号结合市场行情计取	

序 号	项目和费用名称	估算金额(万元)			合 价 (万元)	占总投 资比例	技 术 经 济 指 标			备 注
		建安工程	设备购置	其它费用			单位	工程量	单位指标 (元)	
	审)									
4	环境影响咨询服务费			24.00	24.00	0.00			参照计价格 (2002) 125 号结合市场行情计取	
5	工程勘察费			277.60	277.60	0.01			参照计价格 (2002) 10 号结合市场行情计取	
6	工程设计费			111.00	111.00	0.00			参照计价格 (2002) 10 号结合市场行情计取	
7	施工图审查费			34.84	34.84	0.00			按工程费用的 0.16% 计取	
8	工程量清单及控制价编制费			141.15	141.15	0.00			按川价发 (2008) 141 号结合市场行情计取	
9	工程预算 (招标控制价) 审查费			107.32	107.32	0.00			按川价发 (2008) 141 号结合市场行情计取	
10	招标代理服务费用			45.56	45.56	0.00			参照计价格 [2002] 1980 号结合市场行情计取	
11	工程监理费			661.01	661.01	0.02			参照发改价格 [2007] 670 号结合市场行情计取	
12	场地准备费及临时设施费			199.47	199.47	0.01			按第一部分费用的 0.4% 计取	
13	工程保险费			103.30	103.30	0.00			按第一部分费用的 0.3% 计取	
14	竣工结算审核费			200.00	200.00	0.01			按川价发 (2008) 141 号结合市场行情计取	
15	工程检测费			48.60	48.60	0.00			按照 15 元/m ² *新建建筑面积计取	
16	劳动卫生安全评审费			200.00	200.00	0.01			按第一部分工程费用的 0.1%~0.5%	
17	竣工决算审核			147.32	147.32	0.00			成府发 [2002] 10 号	
三	第三部分 工程预备费			1724.39	1724.39	0.04			按第一部分费用和第二部分费用之和扣除土地费用的 4.5% 计取	
	建设投资小计	31662.19		4465.81	36128.00	0.93				
四	建设期利息及发行费用			2872.00	2872.00	0.07				
五	总投资	31662.19		7337.81	39000.00	1.00				

注：对比项目实施方案和相关规定取费标准，未偏离正常值。

参考资料

对本项目的投资估算金额、运营维护等财务数据，主要参考以下资料：

- (1) 项目可行性研究报告
- (2) 关于本项目可行性研究报告的批复
- (3) 政府相关会议资料

(二) 资金筹措方案

1、资金配置计划

本项目属于基础设施建设项目，本项目总投资 39000.00 万元，其中：项目资本金 7000.00 万元。

2、资金来源

本项目总投资 39000.00 万元，其中：项目资本金 7000.00 万元，拟发行专项债券 32000.00 万元。本次债券分 3 期发行，预计 2022 年发行 15000.00 万元 10 年期专项债券，预计 2023 年发行 9000.00 万元 10 年期专项债券，预计 2024 年发行 8000.00 万元 10 年期专项债券。项目建设过程中，按照项目实施进度保证自筹部分项目建设资本金及时足额到位。

3、项目建设进度计划

达州市通川区城镇老旧小区改造三期项目建设期共 36 个月，自 2022 年 1 月到 2024 年 12 月。

(1) 2022 年 1 月-2022 年 3 月：完成项目前期的资金落实，立项和有关审批等工作等，完成项目设计及招标，同时完成各项报批手续；

(2) 2022 年 4 月—2024 年 10 月：完成项目施工建设；

(3) 2024 年 11 月—2024 年 12 月：竣工验收。

4、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）

序号	项目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
1	总投资	39000.00	17940.00	11700.00	9360.00
2	资金筹措及使用	39000.00	17940.00	11700.00	9360.00
2.1	自有资金	7000.00	2940.00	2700.00	1360.00
2.1.1	用于建设投资	4128.00	2325.00	1731.00	72.00
2.1.2	建设期利息	2840.00	600.00	960.00	1280.00
2.1.3	发行费用	32.00	15.00	9.00	8.00
2.2	债券	32000.00	15000.00	9000.00	8000.00
2.2.1	用于建设投资	32000.00	15000.00	9000.00	8000.00

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，财政部发布的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，同时四川省财政厅时印发了《关于报送 2021 年地方政府新增债券需求的预通知》。

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）项目收入的分类

本项目收入来源为不动产租赁收入：主要有停车场车位出租收

入，停车位出售收入，电梯广告位出租以及农贸市场摊位出租收入，物业费收入。

(3) 项目收入预测

1) 停车位收入

①项目计划改造停车场 34,000 平方米，按照每个车位 20 平米计算（包括绿化和其他附属设施建筑面积）。计划改造完成有 1700 个车位，其中 50%的车位用来出售，约 850.00 个，参考达州市市场价格。每个车位售价为 7 万元。

②车位出租收入

本项目计划出租车位为 850.00 个，每个车位每月收费 300 元：其中租金 280 元，车位管理费为每月 20 元。又因本项目区域内属于成熟社区，车位供给较紧张。故车位出租率在完工时即按照 100%估计。收费单价按照每年 1%进行增长。

运营期内停车位出租收入约为 2,866.77 万元。

2) 电梯广告位出租

本项目计划改造老旧小区共 684 栋楼。每栋楼有两个单元。

计划总共安装电梯 $684 \times 2 = 1,368$ 部。每部电梯设置 6 个广告位（每个电梯三面，正面 2 个广告位，左右两侧各 2 个广告位），共 8208.00 个广告位。

广告位出租按周收费，每个广告位每周为 150 元，每月为 600 元。单价按照每年 1%进行增长。

3) 农贸市场摊位出租收入

本项目计划为老旧小区改建 10 座农贸市场，合计 8000 平方米，每个农贸市场 800 平方米。农贸市场区域面积比例如下表：

序号	区域	比例	面积（平方米）
1	装卸区域	10%	800.00
2	市场区域布局	90%	7200.00
2.1	经营摊位面积	60%	4320.00
2.2	通道面积	30%	2160.00
2.3	辅助面积	10%	720.00

摊位面积共计约 4320.00 平方米，每个摊位按照 5 平米计算，约有 864.00 个摊位。

参考达州市其他农贸市场的平均收费标准，谨慎起见预计每个摊位每月租金为 500 元，并按照每年 1% 进行增长。

运营期内农贸市场摊位出租收入约为 4856.64 万元。

4) 物业费

本项目计划改造老旧小区共计 684 栋楼，设计 21414 户居民。本项目改造老旧小区楼宇多为 80、90 年代修建，户数平米数较小，谨慎起见每户建筑面积按照 50 平米计算。本项目涉及户数约有 21414 户，计算共计 107.07 万平方米。老旧小区改造后，小区电力水管、小区景观都得到了升级。参考周边小区收费标准，物业费按照每平方米 1.1 元计算。

运营期内物业费的收入为 12719.92 万元。

经测算本项目总收入 81759.08 万元。

表三：项目收入预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
1.0	营业收入（含税）	81759.08	14097.48	8214.83	8282.84	8351.54	8420.92	8490.99	8561.77	8633.26	8705.45	
1.1	停车场	8816.77	6256.00	309.06	312.15	315.27	318.42	321.61	324.83	328.07	331.35	
1.1.1	车位出租	2866.77	306.00	309.06	312.15	315.27	318.42	321.61	324.83	328.07	331.35	
1.1.2	车位出售	5950.00	5950.00									
1.2	广告位租赁	55365.75	5909.76	5968.86	6028.55	6088.83	6149.72	6211.22	6273.33	6336.06	6399.42	
1.3	农贸市场摊位出租	4856.64	518.40	523.58	528.82	534.11	539.45	544.84	550.29	555.79	561.35	
1.4	物业费	12719.92	1413.32	1413.32	1413.32	1413.32	1413.32	1413.32	1413.32	1413.32	1413.32	
2.0	营业收入（不含税）	75008.33	12933.47	7536.54	7598.94	7661.96	7725.61	7789.90	7854.84	7920.42	7986.66	

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

2、项目运营期成本预测

本项目总成本费用分为日常经营成本和固定成本，经营成本包括运营期人员工资、管理费用、大修费用；固定成本包括固定资产折旧和财务费用。


根据目前运营情况，成本费用估算如下：

（1）经营成本

1) 人员工资及福利费

项目建成后新管理人员 30 人，人均工资按 50000.00 元/年计（包括各项职工福利）。工资按照每年 1% 的速度进行增长。

2) 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、水电费用、中介费用、交通费等，根据目前运营情况，以保守谨慎原则，按照每座收入的 5% 预测，运营期内管理费用为 4087.95 万元。

3) 修理费用

日常修理费按经营收入的 5% 计取，预测运营期内修理费用为 4087.95 万元。

（2）固定成本

1) 折旧及摊销

本项目建筑物折旧年限按 30 年计算，净残值率为 5%。运营期内平均每年折旧费用约为 1235.00 万元。

2) 财务费用

本次债券分 3 期发行，预计 2022 年发行 15000.00 万元 10 年期专项债券，预计 2023 年发行 9000.00 万元 10 年期专项债券，预计

2024 年发行 8000.00 万元 10 年期专项债券；债券发行期最后一年偿还本金，假设债券利率按 4.0% 计算。发债期间运营期利息共计 9960.00 万元。

(3) 总成本

经预测，运营期内总成本费用为 26568.23 万元，其中经营成本 5493.23 万元，固定成本 21075.00 万元。

运营期成本详见表：

表四：总成本费用表（单位：万元）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营成本	5493.23	854.87	562.24	567.16	572.12	577.14	582.20	587.32	592.48	597.70
1	人工费用	1405.28	150.00	151.50	153.02	154.55	156.09	157.65	159.23	160.82	162.43
2	管理费用	4087.95	704.87	410.74	414.14	417.58	421.05	424.55	428.09	431.66	435.27
3	修理费	4087.95	704.87	410.74	414.14	417.58	421.05	424.55	428.09	431.66	435.27
二	固定成本	21075.00	2515.00	2515.00	2515.00	2515.00	2515.00	2515.00	2515.00	1915.00	1555.00
1	折旧费	11115.00	1235.00	1235.00	1235.00	1235.00	1235.00	1235.00	1235.00	1235.00	1235.00
2	财务费用	9960.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	680.00	320.00
三	总成本费用	26568.23	3369.87	3077.24	3082.16	3087.12	3092.14	3097.20	3102.32	2507.48	2152.70

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

3、税金及附加

此项目取得的收入主要有：停车场车位出租、出售，电梯广告位出租以及农贸市场摊位出租，物业费收入。

（1）增值税按 9% 计算。

（2）本项目在建设期内存在投资进项税，以工程建设费用、工程建设其他费用的 70% 为基数，按照建筑工程类 9% 计算增值税。

(3) 本项目经营进项税按照 9% 计算。

(4) 本项目所得税税率按 25% 计算。

具体税费情况详见下表

表五：税费明细表（单位：万元）

		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	增值税	3847.49		83.42	614.41	619.52	624.67	629.88	635.14	640.45
	销项税额	6750.75	1164.01	683.90	689.58	695.31	701.09	706.94	712.84	718.80
	留抵进项税		126.88	200.81	75.16					
	经营进项税额	735.83	73.93	74.55	75.16	75.79	76.42	77.06	77.70	78.35
	固定资产进项税额抵扣	2167.43	1164.01	325.13						
2	税金及附加	475.66		11.68	86.02	74.34	74.96	75.59	76.22	76.85
2.1	城市建设维护费			5.84	43.01	43.37	43.73	44.09	44.46	44.83
2.2	教育费附加（含地方教育费附加）			5.84	43.01	30.98	31.23	31.49	31.76	32.02
3	所得税	11991.11	2390.90	1126.28	1122.20	1139.78	1154.44	1169.23	1334.18	1439.28

4、项目损益

计算期内息税折旧摊销前利润累计为 69039.44 万元。具体损益情况详见下表：

表六：损益表（单位：万元）

损益表		合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
1	营业收入	75008.33	12933.47	7536.54	7598.94	7661.96	7725.61	7789.90	7854.84	7920.42	7986.66	
2	税金及附加	475.66			11.68	86.02	74.34	74.96	75.59	76.22	76.85	
3	总成本费用	26568.23	3369.87	3077.24	3082.16	3087.12	3092.14	3097.20	3102.32	2507.48	2152.70	
4	补贴收入											
5	息后税前利润总额(1-2-3+4)	47964.44	9563.60	4459.30	4505.10	4488.82	4559.13	4617.74	4676.93	5336.72	5757.10	
6	弥补以前年度亏损											
7	应纳税所得额(5-6)	47964.44	9563.60	4459.30	4505.10	4488.82	4559.13	4617.74	4676.93	5336.72	5757.10	
8	所得税	11991.11	2390.90	1114.82	1126.28	1122.20	1139.78	1154.44	1169.23	1334.18	1439.28	
9	息税后净利润(7-8)	35973.33	7172.70	3344.47	3378.83	3366.61	3419.35	3463.31	3507.70	4002.54	4317.83	
10	息税前利润 (EBIT)	57924.44	10843.60	5739.30	5785.10	5768.82	5839.13	5897.74	5956.93	6016.72	6077.10	
11	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	69039.44	12078.60	6974.30	7020.10	7003.82	7074.13	7132.74	7191.93	7251.72	7312.10	

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，回报机制采用使用者付费，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、专项债偿债计划

本次债券分 3 期发行，预计 2022 年发行 15000.00 万元 10 年期专项债券，预计 2023 年发行 9000.00 万元 10 年期专项债券，预计 2024 年发行 8000.00 万元 10 年期专项债券；按年支付利息，债券发行期最后一年偿还本金，假设债券利率按 4.0% 计算。发债期间利息共计 12800.00 万元，运营期间利息 9960.00 万元。还本付息情况如下表：

表七：还本付息表（单位：万元）

项目		合计	建设期				运营期									
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年		
1.0	期初借款余额		15000.00	24000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	17000.00	8000.00		
2.0	借款利息（4%）	12800.00	600.00	960.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	680.00	320.00		
2.1	建设期利息	2840.00	600.00	960.00	1280.00											
2.2	运营期利息	9960.00			1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	680.00	320.00		
3.0	还本付息	44800.00	600.00	960.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	16280.00	9680.00	8320.00		
3.1	专项债利息	12800.00	600.00	960.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	680.00	320.00		
3.2	专项债还本	32000.00										15000.00	9000.00	8000.00		
4.0	期末借款余额		15000.00	24000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	32000.00	17000.00	8000.00			

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

4、资金平衡分析

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠项目运营期经营收入，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：现金流量情况表（万元）

序号	项 目	计算期											
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
	合 计												

序号	项 目	合计	计 算 期											
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量 (1=1.1-1.2)	59215.76				10724.83	6463.83	6419.76	5881.61	5934.35	5978.31	6022.70	5917.54	5872.83
1.1	现金流入	81759.08				14097.48	8214.83	8282.84	8351.54	8420.92	8490.99	8561.77	8633.26	8705.45
1.1.1	收到经营收入	75008.33				12933.47	7536.54	7598.94	7661.96	7725.61	7789.90	7854.84	7920.42	7986.66
1.1.2	收到专项补贴收入													
1.1.3	收到其他收入													
1.1.4	销项税	6750.75				1164.01	678.29	683.90	689.58	695.31	701.09	706.94	712.84	718.80
1.2	现金流出	22543.32				3372.65	1751.00	1863.08	2469.92	2486.57	2512.69	2539.07	2715.72	2832.63
1.2.1	支付经营成本	5493.23				8541.87	5627.24	567.16	572.12	577.14	582.20	587.32	592.48	597.70
1.2.2	进项税	735.83				126.88	73.93	74.55	75.16	75.79	76.42	77.06	77.70	78.35
1.2.3	增值税	3847.49						83.42	614.41	619.52	624.67	629.88	635.14	640.45
1.2.4	税金及附加	475.66						11.68	86.02	74.34	74.96	75.59	76.22	76.85
1.2.5	所得税	11991.11				2390.90	1114.82	1126.28	1122.20	1139.78	1154.44	1169.23	1334.18	1439.28
2	投资活动净现金流量 (2=2.1-2.2)	-36128.00	-17325.00	-10731.00	-8072.00									
2.1	现金流入													
2.1.1	处置投资物													
2.1.2	收到其他投资													
2.2	现金流出	36128.00	17325.00	10731.00	8072.00									
2.2.1	建设投资	36128.00	17325.00	10731.00	8072.00									
2.2.2	流动资金													

序号	项 目	合计	计算期											
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2.2.3	维持运营投资													
2.2.4	支付其他投资													
3	筹措活动净现金流量 (3=3.1-3.2)	-5800.00	17340.00	10740.00	8080.00	-1280.00	-1280.00	-1280.00	-1280.00	-1280.00	-1280.00	-16280.00	-9680.00	-8320.00
3.1	现金流入	39000.00	17940.00	11700.00	9360.00									
3.1.1	项目资本金流入	7000.00	2940.00	2700.00	1360.00									
3.1.2	专项债券资金流入	32000.00	15000.00	9000.00	8000.00									
3.2	现金流出	44800.00	600.00	960.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	16280.00	9680.00	8320.00
3.2.1	支付专项债券利息	12800.00	600.00	960.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	680.00	320.00
3.2.2	支付专项债券本金	32000.00									15000.00	9000.00	8000.00	
4	净现金流量 (4=1+2+3)	17287.76	15.00	9.00	8.00	9444.83	5183.83	5139.76	4601.61	4654.35	4698.31	-10257.30	-3762.46	-2447.17
5	累计盈余现金		15.00	24.00	32.00	9476.83	14660.66	19800.42	24402.04	29056.39	33754.69	23497.39	19734.93	17287.76

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

本项目在运营期内能够获得的经营活动现金流量为 81759.08 万元，本项目经营活动累计净现金流量 59215.76 万元。

资金测算平衡表如下：

表九：资金测算平衡表（万元）

序号	项目名称	合计	计算期										
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年

序号	项目名称	合计	计算期											
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目收入	81759.08				14097.48	8214.83	8282.84	8351.54	8420.92	8490.99	8561.77	8633.26	8705.45
二	项目运营成本及税费支出	22543.32				3372.65	1751.00	1863.08	2469.92	2486.57	2512.69	2539.07	2715.72	2832.63
三	项目可用于归还借款本息的资金	59215.76				10724.83	6463.83	6419.76	5881.61	5934.35	5978.31	6022.70	5917.54	5872.83
四	融资平衡计算													
	还本付息金额	44800.00	600.00	960.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	16280.00	9680.00	8320.00
1	专项债券利息	12800.00	600.00	960.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	680.00	320.00
2	专项债券还本	32000.00										15000.00	9000.00	8000.00
五	本息覆盖倍数													
1	总收入本息覆盖倍数	1.82												
2	收益本息覆盖倍数	1.32												

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

本项目贷款偿还期间内，项目收入共计 81759.08 万元，预测期内项目成本和税费支出 22543.32 万元，实际可用于还款的资金共 59215.76 万元。

此次债券预计 2022 年发行 15000 万元，2023 年发行 9000 万元，2024 年发行 8000 万元，发行期限均为 10 年，发行的债券利息共计 12800 万元，债券本息共计 44800.00 万元。预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.82 倍，预计项目收益对

融资成本覆盖倍数为 1.32 倍。综合来看，本项目在运营期的现金流量完全能够满足贷款本息偿还的需要。本项目计算期内贷款本息共计 44800 万元，完全可确保足额偿还贷款本息。

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 91510000711892551E

名称 四川华地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)

住所 成都市金牛区人民北路一段25号地勘局办公大楼312房

法定代表人 施益民

注册资本 (人民币)壹佰万元

成立日期 2000年1月26日

营业期限 2000年1月26日至永久

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、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;代理纳税申报、代理记账,担任企业常年会计顾问,提供会计咨询;基本建设年度财务决算审计;办理企业投资项目可行性研究中的有关业务;国家法律、法规规定的其他业务。
(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)



登记机关



会计师事务所 执业证书

名称 四川华地会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:施益民

经营场所:成都市人民北路一段二十五号地勘局办公大楼312房

组织形式:有限责任

执业证书编号:51010037

批准执业文号:川财注【1999】502号

批准执业日期:1999年12月30日

证书序号: 0007794

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

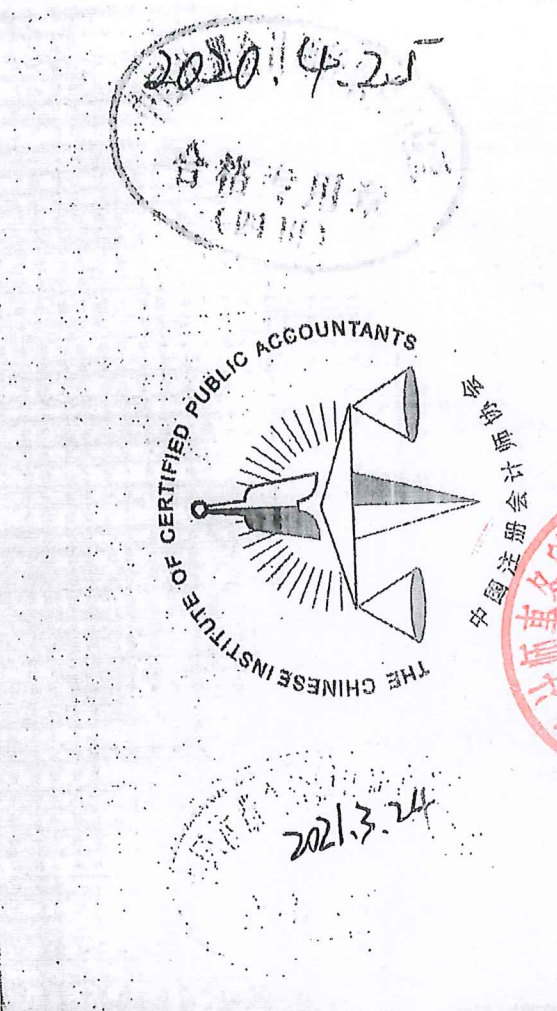
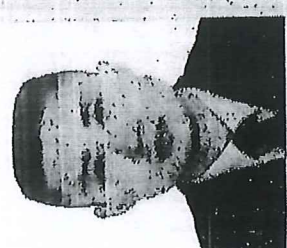


2021.3.24

年检登记
Annual Renewal Registration
证书有效期限：继续有效一年。
certificate is valid for another year after renewal.

2020.4.25

姓名 张建
性别 男
出生日期 1966-6-29
工作单位 西川华迪会计师事务所有限责任公司
Working unit 511121660629831
身份证号码 511121660629831
Identity card No. 511202412296
证书编号 511202412296
批准注册协会 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期 1999 年 10 月 21 日



2020.4.25

2021.3.24

2020.4.25

姓名 张婉玲
性别 女
出生日期 1958-06-25
工作单位 四川华迪会计师事务所有限公司
Working unit 13401580525022
身份证号码 13401580525022
Identity card No. 51010837-0649
证书编号 51010837-0649
批准注册协会 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期 1999 年 10 月 21 日

