

四川高县经济开发区基础设施提升巩固及综合配套项目
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 A13 号

四川永和会计师事务所有限公司

SiChuan Yong He Certified Public Accountants Co., Ltd

四川高县经济开发区基础设施提升巩固及综合配套 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 A13 号

四川高县经济开发区管理委员会：

我们接受委托，对四川高县经济开发区基础设施提升巩固及综合配套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》。四川高县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，认为四川高县经济开发区基础设施提升巩固及综合配套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，通过发行四川高县经济开发区基础设施提升巩固及综合配套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



中国注册会计师：



中国·成都

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

本项目属于污水处理及其再生利用业、其他房屋建筑业、公路工程建筑业。项目位于宜宾市高县经济开发区。

本项目建设规模与内容：

- 1、征拆及平整土地 4500 亩。
- 2、强弱电杆管线迁改约 3km。
- 3、新建创业创新小微企业科技孵化园 25000 m²，共约 11 个车间。
- 4、新建标准厂房 100000 m² 及配套设施。
- 5、新建约 10 公里道路，含黑化、绿化、亮化及水、电、路、

气、通讯管网等配套设施。

6、新建综合配套设施：含会议中心 3000 m²、商业服务型用房 7500 m²、职工宿舍 5000 m²、餐饮中心 2000 m²及体育中心、科技研发中心及配套设施。

7、资源循环利用基地污水处理设施项目：新建 546m³/d 有机废水处理站及配套设施；新建非有机废水处理站及配套设施。

8、新建停车场、智慧园区等配套设施。

本项目总投资为 140000.00 万元。其中：工程建设费 116451.98 万元，工程建设其他费用 6212.84 万元，预备费 9813.18 万元，建设期利息 7410.00 万元，债券发行费 112.00 万元。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
I	工程费用					
1	征拆及平整土地	4500.00	0.00	0.00	22500.00	27000.00
2	管线迁改	0.00	0.00	0.00	300.00	300.00
3	科技孵化园	7350.00	1633.00	712.00	0.00	9695.00
4	标准化厂房	18180.00	6458.50	2431.50	0.00	27070.00
5	道路工程	14047.97	460.24	530.00	0.00	15038.21
6	综合配套设施	18225.14	3589.53	1365.50	0.00	23180.17
7	污水处理厂工程	6345.10	4234.08	507.83	0.00	11087.01
8	停车场、智慧园区工程	2815.92	9.00	256.67	0.00	3081.59
9	小计	71464.13	16384.35	5803.50	22800.00	116451.98
II	工程建设其他费用					
1	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			59.50	59.50
2	工程勘察设计费				2689.46	2689.46
2.1	工程勘察费	根据计价格（2002）10 号，按第一部分工程费用的 2%，			1280.97	1280.97

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
		并参考发改价格〔2015〕299号				
2.2	工程设计费	根据计价格〔2002〕10号			1408.49	1408.49
3	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			186.32	186.32
4	竣工图编制费	按设计费用的8%计算			112.68	112.68
5	项目建设管理费	根据财建〔2016〕504号			361.36	361.36
6	工程建设监理费	根据发改价〔2007〕670号			1103.09	1103.09
7	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			40.00	40.00
8	招标代理费	根据计价格〔2002〕1980号,并参考发改价格〔2015〕299号			58.64	58.64
9	工程造价咨询服务收费				752.85	752.85
9.1	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			127.74	127.74
9.2	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			122.44	122.44
9.3	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			165.96	165.96
9.4	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			336.71	336.71
10	水土保持费	根据水保监〔2005〕22号			50.00	50.00
11	地质灾害评价费	根据财建〔2007〕52号			42.00	42.00
12	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			116.45	116.45
13	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)			291.13	291.13
14	工程保险费	根据建标〔2007〕164号,按工程费用的0.3%计取			349.36	349.36
17	小计				6212.84	6212.84
III	预备费					
1	基本预备费	5717.13	1310.75	464.28	2321.03	9813.18
2	涨价预备费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	小计	5717.13	1310.75	464.28	2321.03	9813.18
IV	建设期利息				7410.00	7410.00
V	债券发行费用				112.00	112.00
VI	建设投资合计	77181.26	17695.10	6267.78	38855.86	140000.00

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、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《四川省建设工程工程量清单计价定额》、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；
- 3、《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法〉的通知》（川建造价发〔2016〕349号）；

4、材料单价按四川省造价信息及高县市场价格估算；

5、造价管理部门发布的造价信息。

(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，本项目属于污水处理及其再生利用业、其他房屋建筑业、公路工程建筑业项目。本项目资本金为28000.00万元，约为总投资的20.00%。

2、资金来源

本项目估算总投资140000.00元，项目资本金28000.00万元，占总投资的20.00%。由政府投资建设；本项目拟申请项目收益与融资自求平衡专项债券112000.00万元，占估算总投资80.00%。其中2021年发行40000万元；2022年发行36000万元；2023年发行36000万元，期限均为20年。

3、项目建设进度计划

本项目工程建设期为36个月。项目计划2021年6月前开工建设，在2024年初进行项目竣工验收。

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：

表二 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	第 3 年
一	静态总投资	132478.00	48660.00	42494.00	41324.00
1	工程建设费用	116451.98	44626.42	38460.42	33365.14
2	工程建设其他费用	6212.84	2070.95	2070.95	2070.95
3	基本预备费	9813.18	1962.64	1962.64	5887.91
二	建设期利息	7410.00	1300.00	2470.00	3640.00
三	债券发行费	112.00	40.00	36.00	36.00
四	估算总投资	140000.00	50000.00	45000.00	45000.00

(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

根据政府授权特许经营范围，本项目的收入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，专项收入包括准化厂房租赁、科技孵化园租赁、综合配套设施收入、地面停车场、物业费、污水处理收入等。

3、项目收入预测

1) 专项收入

① 标准化厂房租赁收入

标准化厂房面积 100000.00 平方米, 租赁价格按 25 元/平方米·月估算, 出租率第一年为 80%, 每年增长 5%, 直至 100%, 计算期内收入 64631.73 万元。

② 商业服务用房

根据查询, 高县商业服务用房租金在 2.5-3.33 元/m²·天左右, 约 75-100 元/m²·月, 本项目按 80 元/m²·月估算。

商业服务用房 7500.00 平方米, 租赁价格按 80 元/平方米·月估算, 出租率第一年为 80%, 每年增长 5%, 直至 100%, 计算期内收入 15511.62 万元。

③ 餐饮中心

餐饮中心 2000.00 平方米, 租赁价格按 80 元/平方米·月估算, 出租率第一年为 80%, 每年增长 5%, 直至 100%, 计算期内收入 4136.43 万元。

④ 科技孵化园

科技孵化园、科技研发中心将为入驻企业提供办公场所, 目前已查询孵化园租金约为 40-45 元/m²·月, 本项目按 40 元/m²·月估算。

科技孵化园 25000.00 平方米, 租赁价格按 40 元/平方米·月估算, 出租率第一年为 80%, 每年增长 5%, 直至 100%, 计算期内收入 25852.69 万元。

⑤ 科技研发中心

科技研发中心 20000.00 平方米, 租赁价格按 40 元/平方米·月估算, 出租率第一年为 80%, 每年增长 5%, 直至 100%, 计算期内收入

20682.15 万元。

⑥ 职工宿舍出租

本项目新建职工宿舍 5000 平方米，将提供园区入驻企业使用，高县目前房租水平约在 7-10 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，本项目按最低价 7 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 估算，出租率第一年为 80%，每年增长 5%，直至 100%，计算期内收入 904.84 万元。

⑦ 物业费

本项目标准化厂房物业费按 1 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 、办公、商业用房按 3 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 估算，计算期内收入 7199.97 万元。

⑧ 污水处理收费

污水处理费包含在水费价格内，根据宜宾市最新水费价格，执行居民生活用水价格的非居民用户用水价格为 3.30 元/ m^3 （其中，自来水费为 2.35 元/ m^3 ，污水处理费为 0.95 元/ m^3 ）、非居民用水价格为 3.90 元/ m^3 （其中，自来水费为 2.30 元/ m^3 ，污水处理费为 1.60 元/ m^3 ）

本项目污水处理收包括日处理 546t 有机废水处理及 1000t 生活废水，收费单价分别为 1.6 元/t、0.95 元/t，处理能力第一年按 60%，每年增长 5%，直至 100%不再考虑增长，计算期内收入 1144.86 万元。

⑨ 停车场收入

地下停车场车位 600 个，每次收费 10 元，每个车位周转次数为 4 次，车位使用率按 30%估算，每年增长 5%，直至 60%不再考虑增长，计算期内收入 9066.60 万元。

地面停车场车位 1300 个，每次收费 10 元，每个车位周转次数为 4 次，车位使用率按 30%估算，每年增长 5%，直至 60%不再考虑增长，

计算期内收入 19644.30 万元。

⑩本项目道路、标准化厂房、孵化园等场所均可设置广告位，预计 300 个，每个收费为 2 万元/年，计算期内收入 11400.00 万元。

2) 政府性基金收入

①土地出让收入

根据查询，高县近期工业用地出让单价约为 12.5 万元/亩。本项目征拆及平整土地 4500 亩，计划分 5 年出让，前两年每年出让 25%，第三四年每年出让 20%，第五年出让 10%，出让单价按 12.5 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 28125.00 万元。

综上所述，预计本项目计算期内收入共计 214058.72 万元，其中专项收入 185933.72 万元、政府性基金收入 28125.00 万元。

具体详见下表：

表三 本项目收入预测明细表

金额单位：万元

序号	项目名称	总收入	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
I	收入合计	214058.72	13826.20	14410.19	13600.89	14211.10	12022.39	9468.43	9728.85	9852.51	9978.11
1	专项收入	185933.72	6794.95	7378.94	7975.89	8586.10	9209.89	9468.43	9728.85	9852.51	9978.11
1.1	标准化厂房租赁收入	64631.73	2400.00	2591.44	2788.46	2991.21	3199.80	3251.80	3304.64	3358.34	3412.92
	租赁面积（平方米）		100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0
	租赁价格（元/平方米.月）		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	出租率		25.00	25.41	25.82	26.24	26.67	27.10	27.54	27.99	28.44
			80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%
1.2	科技孵化园租赁收入	25852.69	960.00	1036.58	1115.39	1196.48	1279.92	1300.72	1321.86	1343.34	1365.17
	租赁面积（平方米）		25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00	25000.00
	租赁价格（元/平方米.月）		40.00	40.65	41.31	41.98	42.66	43.36	44.06	44.78	45.51
	出租率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3	综合配套设施收入	56060.17	1958.25	2154.68	2355.61	2561.17	2771.46	2853.18	2935.51	2974.67	3014.47
1.3.1	会议中心	5758.53	164.25	194.74	226.18	258.58	291.98	296.73	301.55	306.45	311.43
	租赁面积（平方米）		3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	租赁价格（元/平方米.天）		5.00	5.08	5.16	5.25	5.33	5.42	5.51	5.60	5.69
	出租率		30%	35%	40%	45%	50%	50%	50%	50%	50%
1.3.2	商业服务用房	15511.62	576.00	621.95	669.23	717.89	767.95	780.43	793.11	806.00	819.10

	租赁面积 (平方米)		7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
	租赁价格 (元/平方米.月)		80.00	81.30	82.62	83.96	85.33	86.71	88.12	89.56	91.01		
	出租率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%		
1.3.3	职工宿舍	904.84	33.60	36.28	39.04	41.88	44.80	45.53	46.27	47.02	47.78		
	租赁面积 (平方米)		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00		
	租赁价格 (元/平方米.月)		7.00	7.11	7.23	7.35	7.47	7.59	7.71	7.84	7.96		
	出租率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%		
1.3.4	餐饮中心	4136.43	153.60	165.85	178.46	191.44	204.79	208.12	211.50	214.93	218.43		
	租赁面积 (平方米)		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00		
	租赁价格 (元/平方米.月)		80.00	81.30	82.62	83.96	85.33	86.71	88.12	89.56	91.01		
	出租率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%		
1.3.5	科技研发中心	20682.15	768.00	829.26	892.31	957.19	1023.94	1040.58	1057.49	1074.67	1092.13		
	租赁面积 (平方米)		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00		
	租赁价格 (元/平方米.月)		40.00	40.65	41.31	41.98	42.66	43.36	44.06	44.78	45.51		
	出租率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%		
1.3.6	地下停车场	9066.60	262.80	306.60	350.40	394.20	438.00	481.80	525.60	525.60	525.60		
	停车位 (个)		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00		
	价格 (元/个.次)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00		
	周转次数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00		
	使用率		30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%		

1.4	地面停车场	19644.30	569.40	664.30	759.20	854.10	949.00	1043.90	1138.80	1138.80	1138.80
	停车位 (个)		1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00
	价格 (元/个.次)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	周转次数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率		30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%
1.5	物业费	7199.97	267.36	288.69	310.63	333.22	356.46	362.25	368.14	374.12	380.20
1.5.1	标准化厂房	2585.27	96.00	103.66	111.54	119.65	127.99	130.07	132.19	134.33	136.52
	面积 (平方米)		100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0
	租赁价格 (元/平方米.月)		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	出租率		1.00	1.02	1.03	1.05	1.07	1.08	1.10	1.12	1.14
1.5.2	办公、商业用房	4614.71	171.36	185.03	199.10	213.57	228.47	232.18	235.95	239.79	243.68
	面积 (平方米)		59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00
	租赁价格 (元/平方米.月)		3.00	3.05	3.10	3.15	3.20	3.25	3.30	3.36	3.41
	出租率		80%	85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%
1.6	污水处理收入	1144.86	39.94	43.26	46.59	49.92	53.25	56.58	59.91	63.23	66.56
1.6.1	有机废水处理收入	548.45	19.13	20.73	22.32	23.91	25.51	27.10	28.70	30.29	31.89
	日处理量 (吨/天)		546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
	收费标准 (元/吨)		1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	处理能力饱和度		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
1.6.	生活废水处理收入	596.41	20.81	22.54	24.27	26.01	27.74	29.47	31.21	32.94	34.68

50	12.50	12.50	50%
44	2035	2036	50%
3.67	10357.00	10487.43	

1.3	综合配套设施收入	3054.91	3096.02	3137.78	3180.23	3223.37	3267.21	3311.76	3357.04	3403.05	3449.80
1.3.1	会议中心	316.49	321.63	326.86	332.17	337.57	343.05	348.63	354.29	360.05	365.90
	租赁面积 (平方米)	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	租赁价格 (元/平方米.天)	5.78	5.87	5.97	6.07	6.17	6.27	6.37	6.47	6.58	6.68
	出租率	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
1.3.2	商业服务用房	832.41	845.94	859.68	873.65	887.85	902.28	916.94	931.84	946.98	962.37
	租赁面积 (平方米)	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
	租赁价格 (元/平方米.月)	92.49	93.99	95.52	97.07	98.65	100.25	101.88	103.54	105.22	106.93
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3.3	职工宿舍	48.56	49.35	50.15	50.96	51.79	52.63	53.49	54.36	55.24	56.14
	租赁面积 (平方米)	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
	租赁价格 (元/平方米.月)	8.09	8.22	8.36	8.49	8.63	8.77	8.91	9.06	9.21	9.36
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3.4	餐饮中心	221.98	225.58	229.25	232.97	236.76	240.61	244.52	248.49	252.53	256.63
	租赁面积 (平方米)	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	租赁价格 (元/平方米.月)	92.49	93.99	95.52	97.07	98.65	100.25	101.88	103.54	105.22	106.93
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3.5	科技研发中心	1109.88	1127.92	1146.24	1164.87	1183.80	1203.04	1222.59	1242.45	1262.64	1283.16
	租赁面积 (平方米)	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00

	租赁价格 (元/平方米.月)	46.25	47.00	47.76	48.54	49.33	50.13	50.94	51.77	52.61	53.47
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3.6	地下停车场	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
	停车位 (个)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	价格 (元/个.次)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	周转次数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.4	地面停车场	1138.80	1138.80	1138.80	1138.80	1138.80	1138.80	1138.80	1138.80	1138.80	1138.80
	停车位 (个)	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00	1300.00
	价格 (元/个.次)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	周转次数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	使用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.5	物业费	386.38	392.66	399.04	405.52	412.11	418.81	425.61	432.53	439.56	446.70
1.5.1	标准化厂房	138.74	140.99	143.28	145.61	147.98	150.38	152.82	155.31	157.83	160.40
	面积 (平方米)	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00
	租赁价格 (元/平方米.月)	1.16	1.17	1.19	1.21	1.23	1.25	1.27	1.29	1.32	1.34
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.5.2	办公、商业用房	247.64	251.67	255.76	259.91	264.14	268.43	272.79	277.22	281.73	286.31
	面积 (平方米)	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00	59500.00
	租赁价格 (元/平方米.月)	3.47	3.52	3.58	3.64	3.70	3.76	3.82	3.88	3.95	4.01
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

1.6	污水处理收入	66.56	66.56	66.56	66.56	66.56	66.56	66.56	66.56	66.56	66.56
1.6.1	有机废水处理收入	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89
	日处理量 (吨/天)	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
	收费标准 (元/吨)	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	处理能力饱和度	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.6.2	生活废水处理收入	34.68	34.68	34.68	34.68	34.68	34.68	34.68	34.68	34.68	34.68
	日处理量 (吨/天)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	收费标准 (元/吨)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	处理能力饱和度	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.7	广告位收入	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	广告位个数 (个)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	价格 (万元/个.年)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
2	政府性基金收入										
2.1	土地出让收入										
	出让面积 (亩)										
	出让单价 (万元/亩)										

4、运营成本估算

本项目运营成本主要为原辅材料（污水处理药剂费）、燃料动力费、人员工资、维修费及其他管理费等。

①原辅材料（污水处理药剂费）

原辅材料主要为污水处理药剂费，其中有机废水处理按 1 元/t 估算、非有机废水处理按 0.5 元/t 估算，计算期内共计 656.68 万元。

②外购燃料动力费

电费。预计本项目年用电量为 90.72 万度（主要为主要为办公场所公共区域照明等，本项目按 $5\text{w}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 估算，以及污水处理厂用电，本项目按 $1\text{kw}/\text{t}$ 污水估算，全年用电量为 90.72 万度），电费标准为 0.6 元/度，计算期内电费共 1034.25 万元。

水费。预计本项目年用水量为 7.38 万立方米（绿化道路用水按 $2\text{L}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 估算，全年用水量为 7.38 万立方米），自来水价格为 3 元/立方米，计算期内水费共 420.66 万元。

综上，本项目计算期内外购燃料动力费共计 1454.91 万元

③人员工资

本项目预计新增长期工作人员 100 人，工资按 3000 元/人 · 月估算，计算期内共计 6840.00 万元。

④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 2212.59 万元。

⑤其他管理费

每年按收入的 0.5% 估算（包括宣传费用、营销费用等），计算期内共计 1070.29 万元。

⑧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 134109.39 万元。

⑨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 35490.00 万元（不含建设期利息）。

本项目运营期总成本费用共计 181833.86 万元。详见下表：

表四 本项目成本费用明细表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	经营成本费用	12234.47	645.06	649.89	647.76	652.72	643.68	632.82	636.03	638.56	641.10
1.1	原辅材料（污水处理药剂费）	656.68	22.91	24.82	26.73	28.63	30.54	32.45	34.36	36.27	38.18
1.2	燃料动力费	1454.91	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57
1.2.1	电	1034.25	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43
1.2.2	水	420.66	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14
1.3	人员工资	6840.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.4	维修费	2212.59	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45
1.5	其他管理费	1070.29	69.13	72.05	68.00	71.06	60.11	47.34	48.64	49.26	49.89
2	折旧摊销	134109.39	8109.39	8109.39	8109.39	8109.39	8109.39	8109.39	8109.39	8109.39	8109.39
3	债券利息	35490.00	3640.00	3412.50	3185.00	2957.50	2730.00	2502.50	2340.00	2177.50	2015.00
4	总成本费用	181833.86	12394.46	12171.79	11942.15	11719.61	11483.07	11244.71	11085.42	10925.45	10765.49
序号	项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	经营成本费用	641.72	642.35	642.99	643.64	644.31	644.98	645.66	646.36	647.07	647.78
1.1	原辅材料（药剂费）	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18	38.18
1.2	燃料动力费	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57	76.57
1.2.1	电	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43	54.43
1.2.2	水	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14	22.14
1.3	人员工资	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
1.4	维修费	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45	116.45
1.5	其他管理费	50.51	51.14	51.79	52.44	53.10	53.77	54.46	55.15	55.86	56.58

2	折旧摊销	8109.39	5890.61	5890.61	5890.61	5890.61	5890.61	5890.61	5890.61	5890.61	5890.61	5890.61
3	债券利息	1852.50	1690.00	1527.50	1365.00	1170.00	975.00	780.00	585.00	390.00	195.00	
4	总成本费用	10603.61	8222.96	8061.10	7899.25	7704.91	7510.59	7316.27	7121.97	6927.67	6733.39	

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 198451.38 万元，总成本为 181833.86 万元，项目净利润 10615.98 万元。息税折旧前净现金流量 50546.79 万元。项目有一定盈利，能够维持运营和发展偿债之需。详见下表：

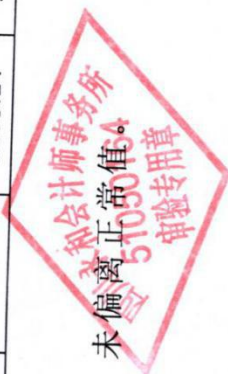
表五 项目损益表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	营业收入	198451.38	12933.64	13470.13	12691.87	13252.45	11172.19	8756.39	8995.62	9109.38	9224.94
2	税金及附加	1560.73	89.26	94.01	90.90	95.87	85.02	71.20	73.32	74.31	75.32
3	总成本费用	181833.86	12394.46	12171.79	11942.15	11719.61	11483.07	11244.71	11085.42	10925.45	10765.49
4	补贴收入	0.00									
5	利润总额 (1-2-3+4)	15056.79	449.93	1204.34	658.82	1436.97	-395.90	-2559.53	-2163.12	-1890.38	-1615.87
6	弥补以前年度 亏损	7259.20									
7	应纳税所得额 (5-6)	17763.24	449.93	1204.34	658.82	1436.97					
8	所得税	4440.81	112.48	301.08	164.71	359.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	10615.98	337.45	903.25	494.12	1077.73	-395.90	-2559.53	-2163.12	-1890.38	-1615.87
10	息税前利润	50546.79	4089.93	4616.84	3843.82	4394.47	2334.10	-57.03	176.88	287.12	399.13
序号	项目	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	营业收入	9339.10	9455.12	9573.03	9692.85	9814.62	9938.37	10064.13	10191.93	10321.81	10453.80
2	税金及附加	76.33	77.35	78.40	79.46	80.53	81.63	82.74	83.87	85.02	86.19
3	总成本费用	10603.61	8222.96	8061.10	7899.25	7704.91	7510.59	7316.27	7121.97	6927.67	6733.39
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额 (1-2-3+4)	-1340.84	1154.81	1433.53	1714.14	2029.17	2346.15	2665.12	2986.09	3309.12	3634.22
6	弥补以前年度 亏损	0.00	1154.81	1433.53	1714.14	2029.17	927.53	0.00	0.00	0.00	0.00

7	应纳税所得额 (5-6)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1418.62	2665.12	2986.09	3309.12	3634.22
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	354.66	666.28	746.52	827.28	908.56
9	净利润	-1340.84	1154.81	1433.53	1714.14	2029.17	1991.50	1998.84	2239.57	3445.12	3571.09	2481.84	2725.67	3829.22
10	息税前利润	511.66	2844.81	2961.03	3079.14	3199.17	3321.15	3445.12	3571.09	3699.12				

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

本项目专项债资金总需求额度为 112000.00 万元，2021 年申请专项债 40000 万元，2022 年申请专项债 36000 万元，2023 年申请专项债 36000 万元。债券发行期限均为 20 年，发行利率 3.25%，债券本息合计 154900.00 万元，

具体还本付息计划如下表：

表六 发行债券还本付息表 金额单位：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	/	41300.00	78470.00	115640.00	108640.00	101412.50	94185.00	86957.50	79730.00	74502.50	69340.00	64177.50
1.1	本金	/	40000.00	76000.00	112000.00	105000.00	98000.00	91000.00	84000.00	77000.00	72000.00	67000.00	62000.00
1.2	建设期利息	7410.00	1300.00	2470.00	3640.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	本年债券发行	112000.00	40000.00	36000.00	36000.00								
3	本年应计利息	42900.00	1300.00	2470.00	3640.00	3640.00	3412.50	3185.00	2957.50	2730.00	2502.50	2340.00	2177.50
4	计入建设期利息	7410.00	1300.00	2470.00	3640.00								
5	计入偿还期利息	35490.00				3640.00	3412.50	3185.00	2957.50	2730.00	2502.50	2340.00	2177.50
6	本年还本付息	154900.00	1300.00	2470.00	3640.00	10640.00	10412.50	10185.00	9957.50	9730.00	7502.50	7340.00	7177.50
7	本年还本	112000.00				7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	5000.00	5000.00	5000.00
8	本年付息	42900.00	1300.00	2470.00	3640.00	3640.00	3412.50	3185.00	2957.50	2730.00	2502.50	2340.00	2177.50
序号	项目		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	年末借款本息累计		59015.00	53852.50	48690.00	43527.50	37365.00	31170.00	24975.00	18780.00	12585.00	6390.00	195.00
1.1	本金		57000.00	52000.00	47000.00	42000.00	36000.00	30000.00	24000.00	18000.00	12000.00	6000.00	0.00
1.2	建设期利息		0.00	0.00	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		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息		2015.00	1852.50	1690.00	1527.50	1365.00	1170.00	975.00	780.00	585.00	390.00	195.00
4	计入建设期利息		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	计入偿还期利息		2015.00	1852.50	1690.00	1527.50	1365.00	1170.00	975.00	780.00	585.00	390.00	195.00
6	本年还本付息		7015.00	6852.50	6690.00	6527.50	7365.00	7170.00	6975.00	6780.00	6585.00	6390.00	6195.00
7	本年还本		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
8	本年付息		2015.00	1852.50	1690.00	1527.50	1365.00	1170.00	975.00	780.00	585.00	390.00	195.00

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠项目直接经济收入，项目具有较强的资金平衡能力。项目分年度融资平衡情况（现金流量情况）详见下表：

表七 资金测算平衡表

金额单位：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	180215.37	0.00	0.00	0.00	12086.84	12425.15	11788.51	12144.62	10443.49	8052.36	8286.27	8396.51
1.1	现金流入	214212.44	0.00	0.00	0.00	13834.29	14418.28	13608.98	14219.19	12030.48	9476.52	9736.94	9860.60
1.1.1	营业收入（不含税）	198451.38				12933.64	13470.13	12691.87	13252.45	11172.19	8756.39	8995.62	9109.38
1.1.2	其他流入（固定资产余值）	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	15761.06				900.64	948.15	917.11	966.75	858.29	720.13	741.32	751.22
1.2	现金流出	33997.07	0.00	0.00	0.00	1747.45	1993.13	1820.47	2074.57	1586.99	1424.16	1450.68	1464.09
1.2.1	经营成本	12234.47				645.06	649.89	647.76	652.72	643.68	632.82	636.03	638.56
1.2.2	增值税进项税额	153.72				8.09	8.09	8.09	8.09	8.09	8.09	8.09	8.09
1.2.3	税金及附加	1560.73				89.26	94.01	90.90	95.87	85.02	71.20	73.32	74.31
1.2.4	增值税	15607.34				892.55	940.06	909.02	958.66	850.20	712.04	733.23	743.13
1.2.5	所得税	4440.81				112.48	301.08	164.71	359.24	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-100000.00	-50000.00	-25000.00	-25000.00								
2.1	现金流入	0.00											

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 180215.37 万元，扣除相应成本后项目收益合计约为 32725.37 万元，项目运营付现净收益（息税前净现金流量）为 50546.79 万元。此次债券 2021 年发行 40000 万元，2022 年发行 36000 万元，2023 年发行 36000 万元，债券发行期为 20 年，假设债券利率按 3.25% 计，运营期债券发行利息共计 35490.00 万元，债券本息共计 147490.00 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 1.22。

（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

注册资本 (人民币) 壹佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年8月24日

法定代表人 李朝晖

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。
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)。

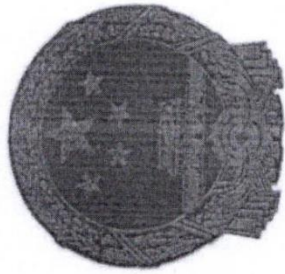
住所

成都市武侯区机投桥街道武青西三路225号

登记机关



此复印件仅供此报告使用
再次复印无效



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青羊路5号

此复印件仅供此报告使用
再次复印无效

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



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

二〇一九年十二月 日

中华人民共和国财政部制

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

事务所 CPAs

12月 永新

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

事务所 CPAs

12月 永新

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



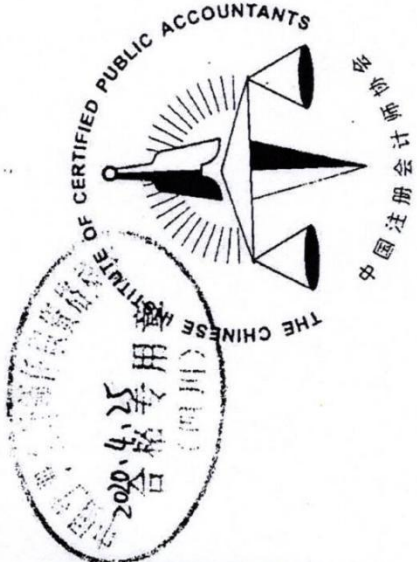
Date of Issuance
发证日期
年 月 日

Authorized Institute of CPAs
批准注册协会
2004 12 7

新疆注册 会计师协会

No. of Certificate
证书编号

650100300-37



李朝晖

此复印件仅供此报告使用
再复印无效

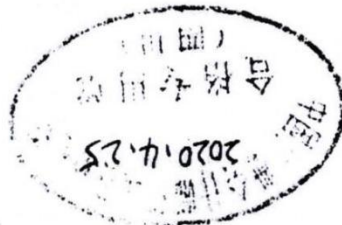
姓名 男
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-10-31
Date of birth
工作单位 新疆瑞就有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 430111681031041
Identity card No.





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.

此复印件仅供此报告使用
再次复印无效



2015 07 21

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: 510501643121
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2015 07 21
Date of Issuance

