

打印

防伪编号: 0282020030002227097
报告文号: 川天一会审字(2020)第D-0006号
委托单位: 德阳高新技术产业开发区管理委员会
被审单位名称: 德阳高新技术产业开发区管理委员会
营业执照号码: 115105003376718978
事务所名称: 四川天一会计师事务所有限责任公司
报告日期: 2020-03-02
报备时间: 2020-03-02 14:46
被审单位所在地: 德阳
签名注册会计师: 黄崇云
陈兰



防伪二维码

德阳高新技术产业开发区管理委员会 德阳高新区水系综合整治建设项目项目收益与融资自求平衡专 项评价报告

传

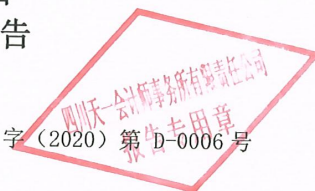
事务所名称: 四川天一会计师事务所有限责任公司
事务所电话: 15719409806
真: 028-85011868
通讯地址: 成都市武侯区领事馆路9号保利中心D座409
电子邮箱: 851897188@qq.com
事务所网址: <http://www.sctianyi.net/>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

德阳高新区水系综合整治建设项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

川天一会审字（2020）第 D-0006 号



德阳高新技术产业开发区管理委员会：

我们接受委托，对德阳高新区水系综合整治建设项目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》。德阳高新技术产业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，认为德阳高新区水系综合整治建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行德阳高新区水系综合整治建设项目项目收益与融资自求平衡专项债券的方式，满足该项目建设资金需求，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：项目收益及现金流入评价说明



中国·成都市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年03月02日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、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。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）本项目平衡测算报告基于以下重要假设

- （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等无重大变化；
- （3）相关法律法规无重大变化；
- （4）《德阳高新区水系综合整治规划》；
- （5）项目可行性研究报告；
- （6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

根据我们对上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）项目平衡测算说明

1、项目概况

本项目区在德阳高新区内，工程主要分为安全生态水利工程和生态工程、商业及文化旅游。其中安全生态水利工程包括三星湖及配套工程、河道整治工程及配套工程、渠系整治及配套工程、百花洲湿地及配套工程；生态工程包括三星湖生态工程、河道生态工程、渠道生态工程、湿地生态工程；商业及文化旅游包括滨湖商业文化街、停车场、三星湖文化活动中心（含广场）及配套道路。

2、项目总投资

本项目总投资 215000.00 万元，其中包括：

(1) 工程费用 147317.46 万元；

其中主要包含：安全生态水利部分、生态亲水部分、商业部分等工程费用。

(2) 工程建设其他费 41577.78 万元；

其中主要包含：征地拆迁费用、建设单位管理费、勘察费、设计、监理、等费用。

(3) 基本预备费 5934.76 万元；

(4) 建设期 5 年，发债利息 20000.00 万元；

债券利率按照 4% 计算，发行额度为 170000.00 万元。建设期债券利息 20000.00 万元，经营期债券利息 116000.00 万元，债券利息共计 136000.00 万元。

(5) 债券发行费用 170.00 万元。

债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 170.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

3、资金筹措方式

本项目投资为 215000.00 万元。资金来源于财政拨款和发行专项债券。其中：

(1) 财政拨款 45000.00 万元，占总投资的 20.93%；

(2) 计划发行专项债融资额度 170000.00 万元，占总投资的 79.07%。其中 2020 年发行 30000.00 万元、2021 年发行 35000.00 万元、2022 年发行 35000.00 万元、2023 年发行 35000.00 万元、2024 年发行 35000.00 万元。

4、收入预测评价

本项目收益来源主要分为两部分：（一）项目运营收入主要包含：河道观光收入、广告收入、配套商业收入、固体废弃物处置收入，共计收入（不含税）453934.89 万元，占比 73.25%。（二）可用于资金平衡的土地收入，共计收入 165797.81 万元，占比 26.75%。

4.1 河道观光收入

根据查询广汉市人民政府网显示 2018 年全市共接待旅游人次 981.5 万人次，本项目旅游接待人数暂按 2018 年广汉市接待游客人数的 2% 考虑，即约 20.00 万人

次。

本项目河道观光收入主要包括休闲观光车、观光船及骑行设备的出租收入。休闲观光车的出租收入预测旅游人次 2.00 万人次/年（按本项目接待游客数量的 10% 计取），旅游人次每 3 年按照 5% 的速度增长，单价 15 元/人次，单价按每 3 年 5% 上涨；观光船收入预测旅游人次 2.00 万人次/年（按本项目接待游客数量的 10% 计取），旅游人次每 3 年按照 5% 的速度增长，单价 20 元/人次，单价按每 3 年 8% 上涨；骑行设备的出租收入预测旅游人次 2.00 万人次/年（按本项目接待游客数量的 10% 计取），旅游人次每 3 年按照 5% 的速度增长，单价 10 元/人次，单价按每 3 年 5% 上涨。

4.2 广告收入

本项目广告收入主要考虑路灯广告位，按沿河道两侧布置约 500 个路灯广告位，根据广告公司询价，路灯广告牌按月租赁为 1200 元/月/个，基于保守考虑，本项目广告牌租赁按照 1000 元/月/个测算，此后每 3 年按 10% 上涨，出租率按运营期第一年 40%、逐年递增 10%，此后稳定在 85%。

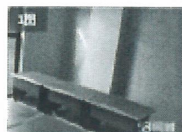
4.3 配套服务用房收入

本项目配套服务用房采用出租与出售结合的经营方式，主要提供配套文化中心的租赁；商业街的出租、出售；停车收入、物管收入。

（1）文化中心出租收入：本项目拟规划建设文化中心约 20000 平方米，出租价格参照广汉市同类型出租价格 26.70 元/月/平方米-36.60 元/月/平方米（案例详见下表一），本项目出租单价按 25 元/月/平方米、每三年上浮 5% 测算，出租负荷率近期 50%、远期稳定在 85%。

（2）商业街出租、出售收入：本项目拟规划建设商业街约 30000 平方米，出售价格参照广汉市同类型商铺出售价格 10625.00 元/平方米-11973.00 元/平方米（案例详见下表二），本项目商业铺面出售单价按照 10000.00 元/平方米、每三年上浮 5% 测算、自运营期第 10 年至 19 年每年平均出售，此前为出租；出租价格参照广汉市同类型商铺出租价格 26.70 元/月/平方米-36.60 元/月/平方米（案例详见下表一），本项目商业铺面出租单价按 35 元/月/平方米、每三年上浮 5% 测算，出租负荷率近期 50%、远期稳定在 85%。

一、本项目配套用房出租参考案例



有证教育机构可租赁可合作办学可转让

300m² | 商业街商铺

隆城·御城社区 | 四川省绵阳市广汉市泰山路东段-84号

8000元/月
0.89元/m²/天



出租广汉市中山小区社区底商

14.4m² | 社区底商

隆城·御城社区 | 宽裕家园

500元/月
1.36元/m²/天



房东直租 无转让费 有优惠哦！

19.8m² | 临街门面

广汉·隆城 | 绵远路西二段

5600元/月
1.22元/m²/天



二、本项目配套用房出售参考案例



广信鹭岛3楼大型商业中心商铺88.66...

2019-05-16

店面商铺 | 88.66m² | 房龄 7年 | 第3层 共3层 | 1室 0厅 0卫 | 毛坯 | 东...

106万

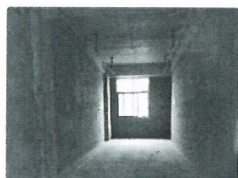
📍 城北新区-广汉市北京路天津路交汇处

11956元/m²

🏠 广信鹭岛

业主急售 | 随时看房 | 繁华地段 | 交通便利 | 近学校

👤 经纪人：王先生 | 所属中介：王猛伍



广信鹭岛3楼商业中心商铺68.32平米8...

2019-05-16

店面商铺 | 68.32m² | 房龄 7年 | 第3层 共3层 | 1室 0厅 0卫 | 毛坯 | 东...

81.8万

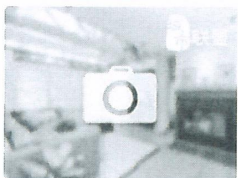
📍 城北新区-广汉市北京路天津路交汇处

11973元/m²

🏠 广信鹭岛

业主急售 | 随时看房 | 交通便利 | 近学校

👤 经纪人：王先生 | 所属中介：王猛伍



领峰国际商铺80平米毛坯85万元

2019-01-01

店面商铺 | 80m² | 房龄 3年 | 第1层 共20层 | 1室 0厅 0卫 | 毛坯 | 南北...

85万

📍 广汉老城区-政务中心旁

10625元/m²

业主急售 | 随时看房 | 交通便利

👤 经纪人：王先生 | 所属中介：王猛伍

(3) 停车场收入：本项目商业街与路面共计规划 1560 个停车位，停车位收费参照“广发改价〔2019〕13 号”广汉市发展和改革局关于对广汉市金雁湖机动车停车场停车收费标准的批复，收费为 5 元/每车次（15 分钟之内不收费），超过 4 小时每小时增收 1 元，累计叠加。本项目依据谨慎性原则停车位收费单价按 3.00 元/次、每五年上浮 1.00 元测算、停车周转率为 2，停车负荷率近期 50%、远期稳定在 85%。

(4) 物管费收入：本项目物管收费单价参照相关物业公司（收费案例见下），本着保守估计的原则，主要参考商业出租单价，本项目物业收费单价为 2 元/m²/月（每 5 年价格上涨 5%），按（出租面积-出售面积）×出租率收取。

物管费收费案例

物业公司	项目名称	区域	物业类型	物业管理费	物业说明
万科	万科城市之光	成都周边	普通住宅，花园洋房	2.70元/m ² ·月	/
	万科第五城	双流	高层，别墅	2.85元/m ² ·月	高层2.85元/m ² ·月；别墅4.5元/m ² ·月
	万科理想城	新都	普通住宅	2.85元/m ² ·月	/
	万科城雅园	新都	普通住宅	2.90元/m ² ·月	/
	万科五龙山璞院洋房	新都	普通住宅，花园洋房	2.98元/m ² ·月	洋房2.98元/m ² ·月
	万科翡翠公园	天府新区	普通住宅，双拼，商业	3.25元/m ² ·月	高层3.25元/m ² ·月；别墅5元/m ² ·月
	万科玖西堂	新都	普通住宅，叠拼	3.30元/m ² ·月	高层3.3元/m ² ·月；叠拼3.9元/m ² ·月
	万科天荟	成华	普通住宅，标准写字楼，商业	4.85元/m ² ·月	/
	万科新城时代之光	青白江	普通住宅，商业	暂无	/
保利	保利狮子城	新都	普通住宅，别墅	2.00元/m ² ·月	高层2-2.8元/m ² ·月；洋房2.8元/m ² ·月；别墅3.5元/m ² ·月
	保利林语溪	成华	普通住宅	2.18元/m ² ·月	/
	保利城四期中央郡	新都	普通住宅	2.35元/m ² ·月	/
	保利翡尚里	新都	普通住宅	2.35元/m ² ·月	/
	保利大都汇	新都	普通住宅，花园洋房	2.35元/m ² ·月	高层2.35元/m ² ·月；联排别墅3.6元/m ² ·月；叠拼别墅3.5元/m ² ·月
	保利国宾首府	金牛	普通住宅，别墅	2.80元/m ² ·月	高层2.8元/m ² ·月；联排5.5元/m ² ·月；商业叠拼4.55元/m ² ·月；商业5元/m ² ·月；商业跃层2.8元/m ² ·月
	保利学府城	金牛	普通住宅	2.80元/m ² ·月	电梯2.8元/m ² ·月
	保利锦心岛	新都	普通住宅，别墅	3.50元/m ² ·月	住宅2.3元/m ² ·月；别墅3.5元/m ² ·月
	保利公园18里	金牛	普通住宅，别墅	3.50元/m ² ·月	/
	保利石象湖小镇	成都周边	别墅	3.60元/m ² ·月	/
	保利天悦	武侯	普通住宅，商业	7.00元/m ² ·月	/
	保利熙悦	新都	普通住宅	暂无	/
恒大	恒大金碧天下	成都周边	普通住宅，花园洋房，独栋，联排，双拼	1.73元/m ² ·月	高层1.73元/m ² ·月；别墅3元/m ² ·月
	恒大御景	温江	普通住宅	2.00元/m ² ·月	/
	恒大御龙天峰	龙泉驿	普通住宅	2.10元/m ² ·月	/
	成都恒大名城	温江	普通住宅	2.10元/m ² ·月	/
	恒大上林苑	新都	普通住宅，联排，双拼	2.20元/m ² ·月	高层物业费2.2元/m ² ·月
	恒大御府	新都	普通住宅，住宅底商	2.50元/m ² ·月	住宅物业费2.5元/m ² ·月
	恒大锦城	成华	普通住宅，叠拼	2.65元/m ² ·月	/
	恒大天府半岛	天府新区	普通住宅	2.80元/m ² ·月	/
	恒大都汇华庭	锦江	普通住宅	3.30元/m ² ·月	/
	恒大望江华府	锦江	普通住宅，联排	3.60元/m ² ·月	1、2、3、15号楼物业费3.6元/m ² ·月；其它楼栋别墅5.5元/m ² ·月
	恒大中央广场二期雪門	成华	普通住宅，商业	暂无	一期物业费2.7元/m ² ·月，二期待定

4.4 固体废弃物处置收入

根据《德阳市高新区管委会资产清查所涉及的1号地块建筑用砂砾石市场价值资产评估报告》，经过对1号地块拟开采砂砾石资源储量的调查，拟开采区砂砾石保有资源储量47393100 m³，评估市场单价为82.61元/立方米。预计按13年处置，前6年每年处置5%，后7年每年处置10%。

（二）可用于资金平衡的土地收入

本项目土地出让收入主要为商住用地出让收入：

根据中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）的要求专门用于偿还本次专项债券本息。按照近三年广汉市土地成交情况，选取临近年份同性质土地的出让价格在价格预测上更具有参考性。

本项目周边可用于出让的商住用地为570亩，按出让案例前4项参考地块土地出让平均价格371.95万元/亩为参考（出让案例见下）；依据按照谨慎性原则，本项目周边可用于出让的商住用地按照200万元/亩为基数、每年上浮3%进行测算，土地预计在计算期第1年至19年平均出让完成。

经测算，本项目总计能实现土地出让收入174704.01万元，提取相应土地出让费用后，总计可用于资金平衡的土地收入为165797.81万元。

本项目商住用地出让参考案例

出让案例

行政区	用地单位	土地用途	签订日期	出让面积(亩)	出让单价/亩 (万元)
广汉市	广汉和筑房地产开发有限公司	其他普通商品住房用地	2018-6-28	97.74	536
广汉市	广汉金信辉房地产开发有限公司	其他普通商品住房用地	2018-8-22	93.72	435
广汉市	广汉市扬帆房地产开发有限公司	其他普通商品住房用地	2016-3-14	6.51	115.5
广汉市	四川融鸥置业有限公司	其他普通商品住房用地	2018-10-17	95.77	401.29
广汉市	德阳高新发展有限公司	其他商服用地	2018-7-27	45.63	63
广汉市	四川北新达亿投资有限公司	其他商服用地	2017-11-2	102.29	49.53
广汉市	四川科天实业有限公司	其他商服用地	2017-12-25	101.07	46.5
广汉市	广汉市扬帆房地产开发有限公司	其他商服用地	2016-3-14	6.51	115.50

(三) 本项目固定废弃物处置收入增值税按 3% 的简易征收税率计算, 其他收入按销项税额抵减进项税额计算, 城市维护建设税按当年增值税的 7% 计算, 教育费附加按当年增值税的 3% 计算, 地方教育费附加按当年增值税的 2% 计算, 房产税按从租价值的 12% 计算, 企业所得税税率 25%。

项目收入及税金预测表（金额单位：人民币万元）

序号	年份 项目	合计	运营期（年）																		
			6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
一	运营收入（含税）	471555.33	21042.36	21329.73	21617.09	21913.01	22097.34	22348.53	42074.90	42074.90	42074.90	45106.48	45075.44	44944.71	45113.26	5825.25	5688.32	5948.33	5804.56	5660.78	5815.46
（一）	运营收入（不含税）	453934.89	20360.59	20625.97	20891.35	21165.85	21336.77	21568.25	40713.77	40713.77	40713.77	43496.81	43468.23	43348.12	43504.72	5368.16	5242.37	5483.13	5351.04	5218.95	5363.29
1	河道观光收入	2348.39	90.00	90.00	90.00	100.49	100.49	100.49	112.21	112.21	112.21	125.34	125.34	125.34	140.02	140.02	140.02	156.46	156.46	156.46	174.86
1.1	休闲观光车收入	752.68	30.00	30.00	30.00	33.08	33.08	33.08	36.47	36.47	36.47	40.20	40.20	40.20	44.32	44.32	44.32	48.87	48.87	48.87	53.88
	单价（元/人次）每 3 年按 5% 上涨		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36	17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10
	游客人数（万人次/ 年）每 3 年按 5% 上 涨		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68
1.2	观光船收入	1083.93	40.00	40.00	40.00	45.36	45.36	45.36	51.44	51.44	51.44	58.33	58.33	58.33	66.15	66.15	66.15	75.01	75.01	75.01	85.06
	单价（元/人次）每 3 年按 8% 上涨		20.00	20.00	20.00	21.60	21.60	21.60	23.33	23.33	23.33	25.19	25.19	25.19	27.21	27.21	27.21	29.39	29.39	29.39	31.74
	游客人数（万人次/ 年）每 3 年按 5% 上 涨		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68
1.3	骑行设备收入	501.78	20.00	20.00	20.00	22.05	22.05	22.05	24.31	24.31	24.31	26.80	26.80	26.80	29.55	29.55	29.55	32.58	32.58	32.58	35.92
	单价（元/人次）每 3 年按 5% 上涨		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	游客人数（万人次/ 年）每 3 年按 5% 上 涨		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32	2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68
2	广告位收入	11946.38	240.00	300.00	360.00	462.00	528.00	561.00	617.10	617.10	617.10	678.81	678.81	678.81	746.69	746.69	746.69	821.36	821.36	821.36	903.50
2.1	路灯广告(1 个/50m, 沿河道双侧布置)	11946.38	240.00	300.00	360.00	462.00	528.00	561.00	617.10	617.10	617.10	678.81	678.81	678.81	746.69	746.69	746.69	821.36	821.36	821.36	903.50
	出租率		40%	50%	60%	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%

	单价 (万元/月.个) (每3年按10%上涨)	0.10	0.10	0.10	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.18
	数量 (个)	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
3	配套设施部份	65749.75	1364.82	1591.55	1774.98	1893.31	2194.50	2194.50	2194.50	5120.21	5151.25	4989.48	5075.47	4938.54	4801.61	4970.51	4826.74	4737.11
	商业街及文化活动中心	57125.19	930.00	1302.00	1464.75	1562.40	1743.05	1743.05	1743.05	4582.24	4706.22	4458.26	4550.99	4420.81	4290.63	4368.47	4231.78	4095.09
3.1																		4156.32
3.1.1	文化活动中心	300.00	360.00	420.00	472.50	504.00	562.28	562.28	562.28	590.39	590.39	590.39	619.91	619.91	619.91	650.90	650.90	683.45
	出租单价 (元/月.㎡) 每3年上浮5%	25	25.00	25.00	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	33.50
	面积 (㎡)	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
	出租率 (%)	50%	60%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3.1.2	商业街	46579.32	630.00	882.00	992.25	1058.40	1180.78	1180.78	1180.78	3991.85	4115.83	3867.87	3931.08	3800.90	3670.72	3717.57	3560.88	3444.19
3.1.2.1	商业街出租收入	14733.94	630.00	882.00	992.25	1058.40	1180.78	1180.78	1180.78	991.85	1115.83	867.87	781.08	650.90	520.72	410.07	273.38	136.69
	出租单价 (元/月.㎡) 每3年上浮5%	35	35.00	35.00	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59	40.52	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	46.90
	面积 (㎡)	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	24000	27000	21000	18000	15000	12000	9000	6000	3000
	出租率 (%)	50%	60%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
3.1.2.2	商业街出售收入	31845.38								3000.00	3000.00	3000.00	3150.00	3150.00	3150.00	3307.50	3307.50	3472.88
	出售单价 (元/㎡) 每3年上浮5%						0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00	10000.00	10500.00	10500.00	10500.00	11025.00	11025.00	11576.25
	面积 (㎡)	30000								3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
3.2	停车场	7823.56	170.82	239.15	256.23	273.31	387.19	387.19	387.19	483.99	387.19	483.99	483.99	483.99	483.99	580.79	580.79	580.79
3.2.1	停车场收入	7823.56	170.82	239.15	256.23	273.31	387.19	387.19	387.19	483.99	387.19	483.99	483.99	483.99	483.99	580.79	580.79	580.79
	停车位 (路面+商业街)	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560
	停车单价 (元/个.次) 每5年上浮1元	3	3	3	3	3	4	4	4	5	4	5	5	5	5	6	6	6

项目可用于资金平衡的土地收入测算表（金额单位：人民币万元）

序号	年份 项目	建设期（年）					运营期（年）																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
一	土地出让收入	174704.01					6955.64	7164.31	7379.24	7600.62	7828.64	8063.50	8305.40	8554.57	8811.20	9075.54	9347.80	9628.24	9917.09	10214.60	10521.04	10836.67	11161.77	11496.62	11841.52
1	商住用地出让收入	174704.01					6955.64	7164.31	7379.24	7600.62	7828.64	8063.50	8305.40	8554.57	8811.20	9075.54	9347.80	9628.24	9917.09	10214.60	10521.04	10836.67	11161.77	11496.62	11841.52
1.1	土地亩数（亩）	570.00					30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	商住土地价格预测 （每年上涨3%）（万 元/亩）	200.00	206.00	212.18	218.55	225.10	231.85	238.81	245.97	253.35	260.95	268.78	276.85	285.15	293.71	302.52	311.59	320.94	330.57	340.49	350.70	361.22	372.06	383.22	394.72
2	土地出让计提费用	8906.20					356.78	367.22	377.96	389.03	400.43	412.17	424.27	436.73	449.56	462.78	476.39	490.41	504.85	519.73	535.05	550.83	567.09	583.83	601.08
2.1	国有土地收益基 金	8735.20					347.78	358.22	368.96	380.03	391.43	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78	467.39	481.41	495.85	510.73	526.05	541.83	558.09	574.83	592.08
2.2	农业土地开发基 金	171.00					9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
3	可用于资金平衡的 土地收入	165797.81					6598.86	6797.10	7001.28	7211.59	7428.21	7651.32	7881.13	8117.84	8361.64	8612.76	8871.41	9137.83	9412.23	9694.87	9985.98	10285.83	10594.68	10912.79	11240.44

5、项目成本预测

根据项目实施单位提供的相关资料以及可行性研究报告，预测项目运营期内经营成本与费用为：

5.1 工资及福利费

结合项目运营期间各项目的需要，职工认定人数为 120 人，职工工资结合广汉市的工资及薪金水平统筹考虑，按照人均年工资及福利 4.5 万元，每年上浮 3% 计算。

5.2 动力费

动力费包括项目经营中发生的相关水、电、气、燃料消耗，本项目动力费按照运营收入（不含税）的 5% 计算。

5.3 修缮费

修缮费即对项目相关设施的日常维护费，按折旧额（不含税）的 10% 计算。

5.4 期间费用

包括管理费用和营销费用，管理费用按运营收入（不含税）的 5% 计算；营销费用按照运营收入（不含税）的 5% 计算。

5.5 固体废弃物处置成本

固体废弃物处置成本按照固体废弃物处置收入的 20% 计算。

5.6 供水费

供水费包括水源费用及供水管理费。本项目水源费用按照库容 600 万立方米、单价 0.15 元/立方米测算；供水管理费按 200.00 万元/年测算。

5.7 折旧与摊销

固定资产折旧按照 25 年计提，残值率为 5%，无形资产摊销按照 20 年计提，残值率为 0。

5.8 相关税费

本项目缴纳的相关税费包括城市维护建设税、教育费及地方教育附加，分别按增值税的 7%、5% 计取，房产税按从租价值 12% 计取。

5.9 利息

本项目发债 170000.00 万元，其中：2020 年发行 30000.00 万元、2021 年发行 35000.00 万元、2022 年发行 35000.00 万元、2023 年发行 35000.00 万元、2024 年发行 35000.00 万元，利率为 4.00%，发行期限为 20 年。经营期利息为 116000.00 万元。

项目总成本费用预测表 (金额单位: 人民币万元)

序号	年份 项目	合计	运营期 (年)																		
			6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	人员工资及福利费	13563.11	540.00	556.20	572.89	590.07	607.77	626.01	644.79	664.13	684.06	704.58	725.71	747.49	769.91	793.01	816.80	841.30	866.54	892.54	919.31
1.1	人数 (人)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1.2	工资、补贴标准 (元/人·年) 每年上浮 3%		45000.00	46350.00	47740.50	49172.72	50647.90	52167.33	53732.35	55344.32	57004.65	58714.79	60476.24	62290.52	64159.24	66084.02	68066.54	70108.53	72211.79	74378.14	76609.49
2	动力费 (运营收入 (不含税) 的 5%计算)	23266.91	1046.54	1059.81	1073.08	1086.80	1095.35	1106.92	2092.70	2092.70	2092.70	2231.86	2230.43	2224.42	2232.25	268.41	262.12	274.16	267.55	260.95	268.16
3	修缮费 (折旧额 (不含税) 的 10%计算)	14324.92	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94	753.94
4	管理费用 (运营收入 (不含税) 的 5%计算)	23266.91	1046.54	1059.81	1073.08	1086.80	1095.35	1106.92	2092.70	2092.70	2092.70	2231.86	2230.43	2224.42	2232.25	268.41	262.12	274.16	267.55	260.95	268.16
5	营销费用 (运营收入 (不含税) 的 5%计算)	23266.91	1046.54	1059.81	1073.08	1086.80	1095.35	1106.92	2092.70	2092.70	2092.70	2231.86	2230.43	2224.42	2232.25	268.41	262.12	274.16	267.55	260.95	268.16
6	固体废物处置成本 (按处置收入的 20%计提)	78302.16	3915.11	3915.11	3915.11	3915.11	3915.11	3915.11	7830.22	7830.22	7830.22	7830.22	7830.22	7830.22	7830.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	供水费	5510.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00	290.00
7.1	水源费用 (0.15 元每方, 库容 600 万方)	1710.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
7.2	供水管理费	3800.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
8	经营成本 (1+2+3+4+5+6+7)	181500.91	8638.66	8694.67	8751.16	8809.53	8852.87	8905.82	15797.06	15816.40	15836.33	16274.31	16291.16	16294.91	16340.83	2642.18	2647.10	2707.71	2713.14	2719.32	2767.75
9	折旧费	143249.20	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43
10	利息支出	111800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	5600.00	4200.00	2800.00	1400.00
11	总成本费用合计 (8+9+10)	440750.11	22978.10	23034.10	23090.60	23148.96	23192.30	23245.25	30136.49	30155.84	30175.76	30613.74	30630.59	30634.34	30680.26	16981.61	16986.53	15847.15	14452.57	13058.76	11707.18

6、项目损益预测表（金额单位：人民币万元）

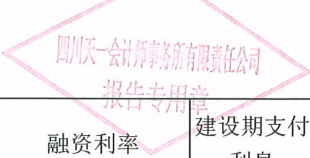
序号	年份 项目	运营期（年）																			
		合计	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	本项目运营收入（不含税）	453934.89	20360.59	20625.97	20891.35	21165.85	21336.77	21568.25	40713.77	40713.77	40713.77	43496.81	43468.23	43348.12	43504.72	5368.16	5242.37	5483.13	5351.04	5218.95	5363.29
	税金及附加（不含增值税）	8223.41	180.02	202.34	224.66	244.19	255.91	267.63	346.01	346.01	346.01	701.59	686.71	671.83	682.96	530.50	514.88	524.22	507.81	491.41	498.76
3	总成本费用	440750.11	22978.10	23034.10	23090.60	23148.96	23192.30	23245.25	30136.49	30155.84	30175.76	30613.74	30630.59	30634.34	30680.26	16981.61	16986.53	15847.15	14452.57	13058.76	11707.18
4	利润总额	4961.37	-2797.53	-2610.47	-2423.90	-2227.30	-2111.44	-1944.63	10231.27	10211.92	10192.00	12181.48	12150.93	12041.95	12141.50	-12143.94	-12259.04	-10888.24	-9609.35	-8331.22	-6842.65
5	税前弥补亏损								10231.27	3883.99	0.00	0.00	0.00								
6	未弥补亏损		-2797.53	-5408.00	-7831.90	-10059.20	-12170.63	-14115.26	-3883.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-12143.94	-24402.98	-35291.21	-35291.21	-35291.21	
7	应纳税所得额	65035.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6327.93	10192.00	12181.48	12150.93	12041.95	12141.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税（25%）	16258.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1581.98	2548.00	3045.37	3037.73	3010.49	3035.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	项目税后利润	-11297.58	-2797.53	-2610.47	-2423.90	-2227.30	-2111.44	-1944.63	10231.27	8629.94	7644.00	9136.11	9113.20	9031.46	9106.13	-12143.94	-12259.04	-10888.24	-9609.35	-8331.22	-6842.65
10	可用于资金平衡的土地收入	165797.81	6598.86	6797.10	7001.28	7211.59	7428.21	7651.32	7881.13	8117.84	8361.64	8612.76	8871.41	9137.83	9412.23	9694.87	9985.98	10285.83	10594.68	10912.79	11240.44
11	净利润	154500.22	3801.34	4186.63	4577.38	4984.29	5316.77	5706.69	18112.40	16747.78	16005.64	17748.87	17984.61	18169.29	18518.36	-2449.07	-2273.05	-602.40	985.33	2581.57	4397.79
12	未分配利润		3801.34	7987.96	12565.34	17549.63	22866.41	28573.10	46685.50	63433.28	79438.92	97187.80	115172.41	133341.70	151860.06	149410.98	147137.93	146535.53	147520.86	150102.43	154500.22

7、息前净现金流量测算表（金额单位：人民币万元）

序号	项目	合计	运营期（年）																		
			6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	净利润	154500.22	3801.34	4186.63	4577.38	4984.29	5316.77	5706.69	18112.40	16747.78	16005.64	17748.87	17984.61	18169.29	18518.36	-2449.07	-2273.05	-602.40	985.33	2581.57	4397.79
2	折旧及摊销	143249.20	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43	7539.43
3	财务费用	116000.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	6800.00	5600.00	4200.00	2800.00	1400.00
4	已交增值税	11403.23	570.16	570.16	570.16	570.16	570.16	570.16	1140.32	1140.32	1140.32	1140.32	1140.32	1140.32	1140.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	息前现金净流量 (1+2-3-4)	402346.20	17570.61	17955.90	18346.65	18753.56	19086.04	19475.96	31311.51	29946.89	29204.75	30947.98	31183.72	31368.39	31717.47	11890.36	12066.38	12537.03	12724.76	12921.01	13337.22
6	累计息前现金净流量	402346.20	17570.61	35526.50	53873.15	72626.71	91712.76	111188.72	142500.23	172447.12	201651.87	232599.85	263783.57	295151.97	326869.44	338759.80	350826.18	363363.21	376087.97	389008.97	402346.20

(三) 应付本息情况

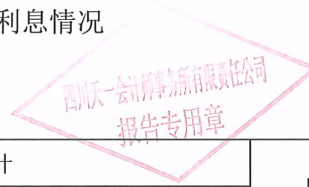
本项目拟融资金额 170000.00 万元，假设融资利率 4.00%，期限为二十年，每年支付利息，在每期债券存续期最后一年一次性还本，应还本付息情况如下：
金额单位：人民币万元



年度	期初本金金额	本年新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	建设期支付利息	当年偿付利息
2020 年		30000		30000	4.00%	1200	
2021 年	30000	35000		65000	4.00%	2600	
2022 年	65000	35000		100000	4.00%	4000	
2023 年	100000	35000		135000	4.00%	5400	
2024 年	135000	35000		170000	4.00%	6800	
2025 年	170000			170000	4.00%		6800
2026 年	170000			170000	4.00%		6800
2027 年	170000			170000	4.00%		6800
2028 年	170000			170000	4.00%		6800
2029 年	170000			170000	4.00%		6800
2030 年	170000			170000	4.00%		6800
2031 年	170000			170000	4.00%		6800
2032 年	170000			170000	4.00%		6800
2033 年	170000			170000	4.00%		6800
2034 年	170000			170000	4.00%		6800
2035 年	170000			170000	4.00%		6800
2036 年	170000			170000	4.00%		6800
2037 年	170000			170000	4.00%		6800
2038 年	170000			170000	4.00%		6800
2039 年	170000		30000	140000	4.00%		6800
2040 年	140000		35000	105000	4.00%		5600
2041 年	105000		35000	70000	4.00%		4200
2042 年	70000		35000	35000	4.00%		2800
2043 年	35000		35000	0	4.00%		1400
合计		170000	170000			20000	116000

(四) 预测项目息前净现金流偿还融资本金和利息情况

(金额单位: 人民币万元)



年度	债券本息合计			息前净现金流
	本金	利息	本息合计	
2020 年		1200	1200	0.00
2021 年		2600	2600	0.00
2022 年		4000	4000	0.00
2023 年		5400	5400	0.00
2024 年		6800	6800	0.00
2025 年		6800	6800	17570.61
2026 年		6800	6800	17955.90
2027 年		6800	6800	18346.65
2028 年		6800	6800	18753.56
2029 年		6800	6800	19086.04
2030 年		6800	6800	19475.96
2031 年		6800	6800	31311.51
2032 年		6800	6800	29946.89
2033 年		6800	6800	29204.75
2034 年		6800	6800	30947.98
2035 年		6800	6800	31183.72
2036 年		6800	6800	31368.39
2037 年		6800	6800	31717.47
2038 年		6800	6800	11890.36
2039 年	30000	6800	36800	12066.38
2040 年	35000	5600	40600	12537.03
2041 年	35000	4200	39200	12724.76
2042 年	35000	2800	37800	12921.01
2043 年	35000	1400	36400	13337.22
合计	170000	136000	306000	402346.20
本息覆盖倍数				1.31

(五) 财务估算现金流量表 (金额单位: 人民币万元)

项目	建设期					经营周期																			合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24			
经营活动净现金流量 (1.1-1.2)						17570.61	17955.90	18346.65	18753.56	19086.04	19475.96	29204.75	30947.98	31183.72	31368.39	31717.47	11890.36	12066.38	12537.03	12724.76	12921.01	13337.22	402346.20		
现金流入						26959.45	27423.07	27892.63	28377.44	28764.98	29219.57	49075.41	52109.57	52339.64	52485.95	52916.95	15063.03	15228.35	15768.96	15945.72	16131.74	16603.73	619732.69		
营业收入						20360.59	20625.97	20891.35	21165.85	21336.77	21568.25	40713.77	43496.81	43468.23	43348.12	43504.72	5368.16	5242.37	5483.13	5351.04	5218.95	5363.29	453934.89		
补贴收入																									
其他流入						6598.86	6797.10	7001.28	7211.59	7428.21	7651.32	8361.64	8612.76	8871.41	9137.83	9412.23	9694.87	9985.98	10285.83	10594.68	10912.79	11240.44	165797.81		
现金流出						9388.84	9467.17	9545.99	9623.88	9678.93	9743.61	19870.66	21161.59	21155.92	21117.55	21199.48	3172.67	3161.97	3231.93	3220.95	3210.73	3266.51	217386.50		
经营成本						8638.66	8694.67	8751.16	8809.53	8852.87	8905.82	15836.33	16274.31	16291.16	16294.91	16340.83	2642.18	2647.10	2707.71	2713.14	2719.32	2767.75	181500.91		
税金及附加						180.02	202.34	224.66	244.19	255.91	267.63	346.01	701.59	686.71	671.83	682.96	530.50	514.88	524.22	507.81	491.41	498.76	8223.41		
所得税						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2548.00	3045.37	3037.73	3010.49	3035.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16258.95		
增值税						570.16	570.16	570.16	570.16	570.16	570.16	1140.32	1140.32	1140.32	1140.32	1140.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11403.23		
投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-32250.00	-43000.00	-43000.00	-53750.00	-43000.00																		-215000.00		
现金流入																							0.00		
现金流出	32250.00	43000.00	43000.00	53750.00	43000.00																		215000.00		
建设投资	32250.00	43000.00	43000.00	53750.00	43000.00																		215000.00		
维持运营投资																									
流动资金																									
其他流出																									

二、总体评价结论

1、本项目拟以发行专项债券的方式对外融资 170000.00 万元，除此之外无其他融资。假设融资成本为 4.00%的情况下，截止 2043 年，息前净现金流量为 402346.20 万元，总体债券本息和为 306000.00 万元。

2、截止 2043 年息前净现金流量为 402346.20 万元，总体债券本息和为 306000.00 万元。本次评价的德阳高新区水系综合整治建设项目，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，对本期债券本息的覆盖率为 1.31 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

3、德阳高新区水系综合整治建设项目以建成后运营收入及可用于资金平衡的土地收入为资金来源，待本项目全部 170000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 116346.20 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，对本期债券本息的覆盖率为 1.31 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

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 915100007232213766

名称 四川天一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 成都市青羊区浣花北路9号4楼
法定代表人 黄崇云
注册资本 壹佰万元人民币
成立日期 2001年01月02日
营业期限 2001年01月02日至长期
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;
办理企业分立、合并、清算事宜中的审计业务;出具有关的报告;
提供会计年度财务决算审计;代理记账;担任企业常年会计顾问;
司法会计鉴证;提供会计管理咨询;会计培训;办理企业投资项目
可行性研究中的有关业务;国家法律、法规规定的其它业务。



请于每年1月1日至6月30日报。
公司出资、股权变更、企业行政许可、企
业行政处罚等信息产生后应在20个工作
日内公示。

登记机关

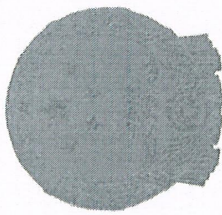


2016年05月26日

(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)

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.scaic.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称:四川天一会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师:黄崇云

经营场所:成都市青羊区浣花北路9号浣花逸景1栋4楼

组织形式:有限责任

执业证书编号:51010083

批准执业文号:川财注【2000】90号

批准执业日期:1999年12月30日



说明

证书序号: 0007789

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

发证机关:四川省财政厅

二〇一八年五月二十五日

中华人民共和国财政部制





证书编号:
No. of Certificate

510501581665

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 02 21

年 /y 月 /m 日 /d

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

黄崇云
男
1953-01-07
四川天一会计师事务所有限责任公司
510125530107001



证书编号:
No. of Certificate

510501581665

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

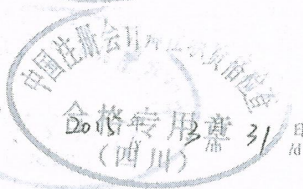
发证日期:
Date of Issuance

2017 02 21

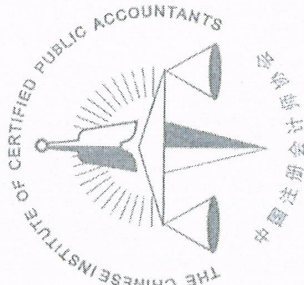
年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，每满一年有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 陈兰
性别: 女
出生日期: 1962-09-25
工作单位: 四川天一会计师事务所有限公司
身份证号: 510602196209255948
Identity card No.



证书编号: 510100832634
No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 01 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d