

德阳重型装备产业园区基础设施建设项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评价报告

四川普林会计师事务所有限公司

# 德阳重型装备产业园区基础设施建设项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评价报告

我们接受委托，对德阳重型装备产业园区基础设施建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项债券财务评价报告。

我们的评价依据是《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》。以及《德阳重型装备产业园区基础设施建设项目融资自求平衡专项债券实施方案》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评价，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。

由于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。

经专项评价，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价过程和结果如下：

#### 一、项目概述

项目地点：项目位于四川省德阳经济技术开发区。

项目产出：本项目共包括 11 个子项，拟新建道路 13430m，红线宽度 16-30m；丁家堰渠系改造 800m 及两侧绿化 48000 m<sup>2</sup>，园区配套标准化厂房 65000 m<sup>2</sup>（占地 100 亩）。

具体内容如下：

①衡山路（韩江路-二重铁路）

道路长 1730m，宽 20m，含路面、路基、市政管网、交安等。

②凤凰山路（巢湖路-嘉陵江路）

道路长 660m，宽 20m，含路面、路基、市政管网、交安等。

③祁连山路（沱江路嘉陵江路）

道路长 1160m，宽 30m，含路面、路基、市政管网、交安等。

④昆仑山路（嘉陵江路-韩江路）

道路长 2330m，宽 30m，含路面、路基、市政管网、交安等。

⑤衡山路（嘉陵江路-韩江路）

道路长 2250m，宽 20m，含路面、路基、市政管网、交安等。

⑥洞庭湖路（华山路-岷山路）

道路长 2000m，宽 30m，含路面、路基、市政管网、交安等。

⑦巢湖路（华山路-岷山路）

道路长 1960m，宽 20m，含路面、路基、市政管网、交安等。

⑧元江路（华山路-昆仑山路）

道路长 670m，宽 20m，含路面、路基、市政管网、交安等。

⑨西河街（华山路-昆仑山路）

道路长 670m，宽 20m，含路面、路基、市政管网、交安等。

⑩丁家堰渠系改造（西河路-嘉陵江路）

拟改造丁家堰渠长 800m，并配套建设绿地 48000 m<sup>2</sup>，配建景观建筑 5000 m<sup>2</sup>，并完善配套管线工程、景观照明工程、绿化工程、景观小品工、充电桩、广告牌及其他附属设施工程等。

⑪配套标准化厂房

产业园配套物流基地占地 100 亩，规划建筑面积 65000 平方米，并配套完善总平工程、充电桩、停车位、景观绿化等工程。

## 二、估算及资金筹措方案

### （一）项目总投资

项目总投资 109598 万元，其中：建筑工程费 66487 万元，占比 60.66%，安装工程万元，占比 0%，设备及工器具购置费万元，占比 0%，工程建设其他费用 34325 万元，占比 31.32%，预备费 4309 万元，占比 3.93%，建设期利息 4400 万元，占比 4.01%，债券发行费用 77 万元，占比 0.07%。

项目总估算表

序号	工程或费用名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	建筑工程费	66,487.00	60.66%
2	安装工程		0.00%
3	设备及工器具购置费		0.00%
4	工程建设其他费用	34,325.00	31.32%
5	预备费	4,309.00	3.93%
6	建设期利息	4,400.00	4.01%
7	债券发行费用	77.00	0.07%
合计		109,598.00	100.00%

## （二）资金筹措方案

资本金来源：本项目总投资为 109598 万元，项目资本金 39598 万元，占总投资的 36.13%，由财政预算安排资金。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资 70000 万元，占筹措资金总额的 63.87%。除专项债券外，本项目没有其他融资。

除专项债券外，本项目没有其他融资。

## （三）资金使用计划

本项目 2021 年计划投资 10960 万元，其中 5000 万元通过发行专项债券融资筹措，5960 万元通过资本金筹措。2022 年计划投资 43839 万元，其中 30000 万元通过发行专项债券融资筹措，13839 万元通过资本金筹措。2023 年计划投资 54799 万元，其中 35000 万元通过发行专项债券融资筹措，19799 万元通过资本金筹措。

本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	109,598.00	10,960.00	43,839.00	54,799.00
1	建设投资	105,121.00	10,754.50	42,406.00	51,960.50
2	建设期发债利息	4,400.00	200.00	1,400.00	2,800.00
3	债券发行费用	77.00	5.50	33.00	38.50
二	资金筹措	109,598.00	10,960.00	43,839.00	54,799.00
1	发行债券	70,000.00	5,000.00	30,000.00	35,000.00
2	资本金	39,598.00	5,960.00	13,839.00	19,799.00
2.1	用于项目投资	35,121.00	5,754.50	12,406.00	16,960.50
2.2	用于建设期利息	4,400.00	200.00	1,400.00	2,800.00
2.3	用于债券发行费用	77.00	5.50	33.00	38.50



#### （四）专项债券发行计划

本项目债券融资本金 70000 万元，其中 2021 年计划发行债券 5000 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年；2022 年计划发行债券 30000 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年；2023 年计划发行债券 35000 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

债券利率以最终发行利率为准。

#### 三、评价要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

##### （一）资金充足性

##### 1、项目收入

##### （1）项目收入可行性

本项目收入来源于土地出让收入、商铺出租出售收入、标准化厂房出租出售、机动车出租收入、充电桩收入、物业费收入、户外小型平面广告。

##### （2）项目收入的分类






本项目土地出让收入为政府基金收入，其他收入为专项收入。

##### （3）项目收入预测

##### ①区域市场价格初步调查

##### A、商铺出租价格

经初步调查，区域内商铺出租价格多在 2 元-7 元/㎡·天，即 60-210 元/㎡·月。

	<b>新天地步行街旺铺奶茶店</b> <span>顶</span> 旌阳-文庙广场 东方影都-西门 运营中 商业街商铺 1层 临街 可餐饮 上水 下水	36㎡ 建筑面积	7200元/月 月租金 3.9元/㎡
	<b>(德阳搜铺网) 工农村大人流量70平餐馆转让</b> 旌阳-工农 老板电话: 13881041982 13550659965 经营中 社区底商 1层 龙盛慧 德阳搜铺网 临街 可餐饮 上水 下水	70㎡ 建筑面积	5000元/月 月租金 7.1元/㎡
	<b>出租旌阳区域南东街临街铺面</b> 33㎡   临街门面 旌阳 - 城南 东街口		2270元/月 2.65元/㎡·天
	<b>(德阳搜铺网) 万达广场黄金口岸65.21平商铺出租</b> 65.21㎡   社区底商 旌阳 - 城北 圣辉超市(万达店)		4043元/月 2.07元/㎡·天
	<b>126平米旺铺整体转租</b> 126㎡   临街门面 旌阳 - 城南 滨湖之春		8000元/月 2.12元/㎡·天

## B、标准化厂房的出租

经初步调查，区域内标准化厂房出租价格多在 15 元-18 元/㎡·月。

	<b>出租广汉工业园区8700平方厂房</b> <span>顶</span> 广汉-雒城 四川省德阳市广汉市G108(京昆线)	8700㎡ 建筑面积	面议 月租金 15元/月
	<b>旌阳区新修两跨厂房出租</b> <span>顶</span> 旌阳-旌阳周边 德阳瀚川滑触线电气制造有限公司	1348㎡ 建筑面积	面议 月租金 13.5元/月
	<b>广汉开发区18000平厂房出租，32t行车+办公楼+停车位</b> 雒城-雒城城区 四川省德阳市广汉市	18000㎡ 建筑面积	面议 月租金 18元/月

## C、标准化厂房的出售

通过实地调查，区域周边的标准标准化厂房出售价格在 4000-5000 元/m<sup>2</sup>.月。

#### D、机动车位

本项目机动车位主要为小型车，为室内停车场。

根据《关于制定德阳市市区机动车临时停车收费标准及有关问题的通知》(德市价发〔2007〕99号)：“室内小型汽车(包括中巴车)起停价4元，4小时后每小时加收1元，一天(24小时)不得超过10元”。

#### E、充电桩收入

充电桩收入一般为充电费和服务费两部分组成，本项目充电桩的收入为服务费收入，电费由用户自行承担，服务费单价为0.6元/度。

#### 德阳市发改委充电桩



### 价格详情

谷

00:00-07:00

**1.1000元/度**

电费 1.5000元/度

服务费 0.6000元/度

峰

07:00-11:00

**2.0800元/度**

电费 1.4800元/度

服务费 0.6000元/度

平

11:00-19:00

**1.6000元/度**

电费 1.0000元/度

服务费 0.6000元/度

峰

19:00-23:00

**2.0800元/度**

电费 1.4800元/度

服务费 0.6000元/度

谷

23:00-24:00

**1.1000元/度**

电费 1.5000元/度

服务费 0.6000元/度

当前

德阳钻石广场充电站收费单价



价格详情

谷 00:00-07:00

1.1100 元/度

电费 0.8100 元/度 服务费 0.3000 元/度

峰 07:00-11:00

1.9500 元/度

电费 1.2500 元/度 服务费 0.7000 元/度

平 11:00-19:00

1.5600 元/度

电费 0.9600 元/度 服务费 0.6000 元/度

峰 19:00-23:00

1.9500 元/度

电费 1.2500 元/度 服务费 0.7000 元/度

谷 23:00-24:00

1.1100 元/度

电费 0.8100 元/度 服务费 0.3000 元/度



德阳骏逸东山小区充电站



价格详情

平 00:00-24:00

1.1400 元/度

电费 0.8400 元/度 服务费 0.3000 元/度





注：收入单价来源于特来电 APP

## F、物业费价格

经初步调查，区域内物业费波动较大，在 1.7-5.0 元/m<sup>2</sup>.月。

明至1768商业广场楼盘信息 >

物业类型 普通住宅,综合体

物业费 5.0元/平米·月

德阳晋悦广场楼盘信息 >

物业类型 住宅,商业

物业费 1.8元/平米·月

金福·马德里花园楼盘信息 >

物业类型 住宅,综合体,其他,别墅

物业费 1.8元/平米·月

中德国际楼盘信息 >

物业类型 住宅,商业

物业费 1.7元/平米·月

## G、户外小型平面广告

通过我们的实际调研，户外小型平面广告价格在 300-500/块.月之间。

## H、土地市场

本项目实施之后，可用出让的土地有：商住用地 135 亩。调查德阳市 2020 年国有土地拍卖情况，商住用地的拍卖情况如下：

地块位置	土地用途	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	文号
位于运河开发区，北至创业路，东、南、西至德州市鲁亨房地产开发有限公司。	居住商服	0.151608	860	德自然资示(2020)10号
位于德城区，北至德州市华中房地产开发有限公司，东至规划支路，南至天河路，西至华润路	居住商服	3.92808	17680	德自然资示(2020)10号
位于德城区，北至东仓路，东至规划东地南大街，南至规划横十路，西至湖滨南大道	城镇住宅用地	5.2866	66045	德自然资示[2020]6号
位于经济技术开发区，北至常兴路，东至将军大道，南至规划12号路，西至规划29号路。	城镇住宅用地	6.1796	62130	德自然资示[2020]3号
经济技术开发区，北至规划尚德二路，东至李少槐村土地，南至规划尚德三路，西至崇德四大道。	城镇住宅用地	3.9766	9885	德自然资示[2020]1号

## 德州市自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

德自然资示〔2020〕10号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于2020年10月12日至2020年11月11日挂牌出让4宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

### 一、地块基本情况

地块编号	2020-001	地块位置	位于运河开发区，北至创业路，东、南、西至德州市鲁安房地产开发有限公司。	土地用途	居住 商服
土地面积(公顷)	0.151608	出让年限	居住 70年 商服 40年	成交价(万元)	860
竞得人	德州市鲁安房地产开发有限公司				
是否成立新公司	是				
	否				
备注					
地块编号	2020-002	地块位置	位于德城区，北至德州市华中房地产开发有限公司，东至规划支路，南至天河路，西至华清路。	土地用途	居住 商服
土地面积(公顷)	1.92808	出让年限	居住 70年 商服 40年	成交价(万元)	17690

## 德州市自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

德自然资示[2020]6号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于2020年06月29日至2020年07月29日挂牌出让4宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

### 一、地块基本情况：

地块编号	2019-025	地块位置	位于德城区，北至东舍路，东至规划东地南大街，南至规划横十路，西至湖滨南大道。	土地用途	城镇住宅用地
土地面积(公顷)	5.2866	出让年限	住宅70年 商服40年	成交价(万元)	66045

## 德州市自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

德自然资示[2020]3号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》和《招拍挂办法》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于2020年03月06日至2020年04月07日挂牌出让3宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

### 一、地块基本情况：

地块编号	2019-002	地块位置	位于经济技术开发区，北至常兴路，东至博平大道，南至规划12号路，西至规划29号路。	土地用途	城镇住宅用地
土地面积(公顷)	6.1796	出让年限	住宅70年 商业40年	成交价(万元)	62130

## 德州市自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

德自然资示[2020]1号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》和《招拍挂办法》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于2020年02月20日至2020年03月20日挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

### 一、地块基本情况：

地块编号	2019-030	地块位置	经济技术开发区，北至规划尚德二路，东至李少槐村土地，南至规划尚德三路，西至崇德四大道。	土地用途	城镇住宅用地
土地面积(公顷)	3.9766	出让年限	70年	成交价(万元)	9885
竞得人	德州盛信投资开发有限公司				

## ②价格的选取

### A、商铺出租

根据初步市场调查，考虑项目的定位，以及区域商铺的稀缺和未来发展，商业用地出租价格暂定 70 元/m<sup>2</sup>·月。

营业负荷运营期前几年依次为 85%、90%、95%、100%，之后每年稳定在 100%。

### B、标准化厂房的出租

经初步调查，区域内标准化厂房出租价格多在 15 元-18 元/m<sup>2</sup>·月。谨慎原则，暂按 15 元/m<sup>2</sup>·月。

营业负荷运营期前几年依次为 85%、90%、95%、100%，之后每年稳定在 100%。

#### C、标准化厂房的出售

本项目标准化厂房考虑先出租后出售的形式。

参考经开区类似项目，首次出让价格为 4500 元/m<sup>2</sup>。

#### D、机动车位

按统计学角度计算车位的使用率有两种计算方式：

一种是以占用时间来计算。计算方式是：在自然小时内所有的车辆占用时间的和值/除以车位数目乘以 60 分钟。（如果车辆驶入且未驶出的计 60-驶入的时间。如果车辆驶入且驶出计停留时间，如果车辆在之前驶入且未驶出计 60 分钟）。这个算法统计的是占用的时间，对于车的数量统计存在缺陷。二种是以占用次数来计算。计算方式是：在自然消失内进出的车辆次数加上未驶出的车辆的数量/除以车位数目。计算方法是：（（进入但是未驶出的车辆数目）+（进入且已经驶出的车辆数目）-驶出的车辆数目）/车位总数。

根据类似项目的以往经验数据，结合德阳市实际情况，初步分析预测，德阳市室内停车位平均日流转次数为 2-3 次/日，平均日停车时间为 8 小时。

本次按每车位日流转次数 2 次，一次以全日停车考虑，一次以临时考虑，则每车位日均收入按 14 元，考虑区域时间情况，暂按 200 元/月计取。

营业负荷运营期前几年依次为 85%、90%、95%、100%，之后每年稳定在 100%。

#### E、充电桩

本项目快充充电桩功率为 30kW，平均日使用时间 5 小时计算，服务费 0.6 元/度测算，每月按 23 天计算，月收入则为  $30 \times 5 \times 0.6 \times 23 = 2070$  元/月，收入取整暂按 2000 元/月计取。

营业负荷运营期前几年依次为 85%、90%、95%、100%，之后每年稳定在 100%。

#### F、物业费

本项目建成后，业主单位承担整个园区的物业管理工作，提供卫生清洁、公用设备服务、公用会议室管理等物业服务。参考区域同类项目，物业管理费按 2 元/m<sup>2</sup>.月计算，以各业态的营业负荷为准。



#### G、户外小型平面广告

通过我们的实际调研，户外小型平面广告价格在 300-500/块.月之间。谨慎原则，暂按 300 元/个.月测算。

#### H、土地出让

本项目完成后，于运营期后三年出让商住用地 135 亩，依次为 45 亩、45 亩、45 亩，考虑未来价格上涨，第一年出让价格暂按 632.66 万元/亩暂估。

根据《财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号），《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308 号），四川省财政厅、国土资源厅《关于印发〈四川省国有土地使用权出让收入管理暂行办法〉的通知》（川财投〔2005〕305 号）等规定，项目可用于资金平衡的土地相关收益为土地出让总收入减去应当计提的各项国有土地收益专项基金后的余额。本项目应当计提的土地出让费用包括国有土地收益基金、农业土地开发基金、上交德阳市国库等。

注：以上价格均为初始价格，根据德阳市近几年 GDP 增长率，预测计算期内的平均增长幅度，计算期内价格年递增率取 4%。

土地出入收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期		
			2030 年	2031 年	2032 年
一	工业用地				
1	可出让的土地面积（亩）				
2	单价（万元/亩）				
3	土地出让收入（万元）				
4	土地出让计提费用				
4.1	国有土地收益基金（3*5%）				
4.2	农业土地开发基金（出让面积 $m^2$ *15*15%/10000）				
4.3	上交德阳市国库（（3-4.1-4.2）*30%）				
5	土地出让收益				
二	商业用地				
1	可出让的土地面积（亩）	135.00	45.00	45.00	45.00
2	单价（万元/亩）	1,974.91	632.66	657.97	684.28
3	土地出让收入（万元）	88,870.95	28,469.68	29,608.47	30,792.80
4	土地出让计提费用	29,785.94	9,542.07	9,923.56	10,320.31
4.1	国有土地收益基金（3*5%）	4,443.55	1,423.48	1,480.42	1,539.64
4.2	农业土地开发基金（出让面积 $m^2$ *15*15%/10000）	20.25	6.75	6.75	6.75
4.3	上交德阳市国库（（3-4.1-4.2）*30%）	25,322.14	8,111.83	8,436.39	8,773.92
5	土地出让收益	59,085.00	18,927.61	19,684.90	20,472.49

序号	项目	合计	运营期		
			2030 年	2031 年	2032 年
三	项目土地出让总收入	88,870.95	28,469.68	29,608.47	30,792.80
四	项目土地出让计提总费用	29,785.94	9,542.07	9,923.56	10,320.31
五	土地出让总收益	59,085.00	18,927.61	19,684.90	20,472.49

(4) 营业收入估算表

营业收入估算表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	运营期								
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	营业收入合计	135,691.24	4,567.26	4,851.85	5,612.34	8,339.29	4,924.64	5,055.92	24,117.44	25,011.27	53,211.24
一	丁家堰渠系改造	23,590.58	1,015.92	1,118.71	1,228.09	1,344.44	1,398.21	1,454.14	1,512.31	1,572.80	12,945.95
1	丁家堰两岸配套建筑出租	4,488.70	428.4	471.74	517.87	566.93	589.61	613.19	637.72	663.23	0
	出租率		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	面积（m²）		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	0
	单价（元/m²·月）		70	72.8	75.71	78.74	81.89	85.17	88.57	92.12	95.8
	增长率（%）		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
2	房屋出售	12,000.00									12,000.00
	面积（m²）										6,000.00
	单价（元/m²）										20,000.00
	增长率（%）										4%
3	机动车位出租	1,183.65	97.92	107.83	118.37	129.58	134.77	140.16	145.76	151.6	157.66
	出租率		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	个数（个）		480	480	480	480	480	480	480	480	480
	单价（元/个·月）		200	208	216.32	224.97	233.97	243.33	253.06	263.19	273.71
	增长率（%）		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
4	充电桩	2,959.12	244.8	269.57	295.93	323.96	336.92	350.4	364.41	378.99	394.15
	出租率		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

序 号	项 目	合 计	运 营 期								
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	个数（个）		120	120	120	120	120	120	120	120	120
	单价（元/个·月）		2,000.00	2,080.00	2,163.20	2,249.73	2,339.72	2,433.31	2,530.64	2,631.86	2,737.14
	增长率（%）		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
5	广告收入	2,959.12	244.8	269.57	295.93	323.96	336.92	350.4	364.41	378.99	394.15
	出租率		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	个数（个）		800	800	800	800	800	800	800	800	800
	单价（元/个·月）		300	312	324.48	337.46	350.96	365	379.6	394.78	410.57
	增长率（%）		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
二	配套标准化厂房项目	53,015.66	3,551.34	3,733.14	4,384.24	6,994.85	3,526.42	3,601.78	3,677.52	3,753.56	19,792.79
1	标准化厂房出租	6,777.63	933.3	960.34	961.76	850.4	821.24	788.39	751.6	710.6	0
	出租率		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	面积（㎡）		61,000.00	57,000.00	52,000.00	42,000.00	39,000.00	36,000.00	33,000.00	30,000.00	0
	单价（元/㎡·月）		15	15.6	16.22	16.87	17.55	18.25	18.98	19.74	20.53
	增长率（%）		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
2	房屋出售	36,349.65	1,800.00	1,872.00	2,433.60	5,061.89	1,579.31	1,642.48	1,708.18	1,776.51	18,475.68
	面积（㎡）		4,000.00	4,000.00	5,000.00	10,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	30,000.00
	单价（元/㎡）		4,500.00	4,680.00	4,867.20	5,061.89	5,264.36	5,474.94	5,693.94	5,921.69	6,158.56
	增长率（%）		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
3	机动车位出租	2,367.29	195.84	215.65	236.74	259.17	269.54	280.32	291.53	303.19	315.32
	出租率		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	个数（个）		960	960	960	960	960	960	960	960	960



序号	项目	合计	运营期								
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	单价（元/个·月）		200	208	216.32	224.97	233.97	243.33	253.06	263.19	273.71
	增长率（%）		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
4	充电桩	5,918.24	489.6	539.14	591.85	647.92	673.84	700.79	728.82	757.98	788.3
	出租率		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	个数（个）		240	240	240	240	240	240	240	240	240
	单价（元/个·月）		2,000.00	2,080.00	2,163.20	2,249.73	2,339.72	2,433.31	2,530.64	2,631.86	2,737.14
	增长率（%）		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
5	物业费	1,602.86	132.6	146.02	160.29	175.48	182.5	189.8	197.39	205.29	213.5
	出租率		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	面积（㎡）		65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00
	单价（元/㎡·月）		2	2.08	2.16	2.25	2.34	2.43	2.53	2.63	2.74
	增长率（%）		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
三	土地出让收入（万元）										
	土地出让总收益	59,085.00							18,927.61	19,684.90	20,472.49

## 2.项目运营成本

### (1) 外购燃料动力

主要为本项目运营后，每年物业管理需要外购的电力、水等燃料动力（不含已出租部分的燃料动力，由各租赁企业自行承担）。

耗电按照收入的 8%计取。年耗水量如下表：

序号	名称	用水定额	数量	单位	年用水天数 (d/次/年)	年用水量 (万 m <sup>3</sup> )
1	总建筑用水	5L/m <sup>2</sup> ·d	65000	m <sup>2</sup>	365	11.86
2	绿化用水	0.28m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .a	13333	m <sup>2</sup>	1	0.37
3	道路用水	1L/m <sup>2</sup> ·次	323500	m <sup>2</sup>	53	1.71
4	未预见水量	上述 1~3 项目合计的 10% 计算		m <sup>2</sup>		13.95
5	合计					27.90

电费按 0.8 元/kWh 计算，水费按 4.5 元/m<sup>3</sup>计算。

### (2) 工资及福利

项目建设，预计将聘请 56 位员工，具体工资如下

序号	人员	数量（人）	人均年工资 (万元)	年人工成本（万 元）
1	高级管理人才	6	12	72
2	中级管理人才	10	8	80
3	基层人员	20	5	100
4	技术人员	10	5	50
5	保安人员	10	4	40
4	合计	56		342

计算期内年递增率取 4%，并考虑当年负荷。

### (3) 折旧与维修费

折旧费按直线折旧法以工程分类计算。固定资产折旧年限 20 年，固定资产净残值率按 10%计算。固定资产原值为总投资-二类费，均扣除最终出售的部分物业。

维修费按折旧费的 5%计算。

### (4) 营业费用

收入的 5%计算。

### (5) 管理费用

无形资产摊销费按直线摊销法以工程分类计算。无形资产摊销年限 20 年，

无形资产净残值率按 0%计算。无形资产原值为二类费。

其他管理费用按收入的 1%计算。

(6) 开发成本

开发成本为最终出售部分的物业占总投资的比例进行折算。

(7) 财务费用

财务费用为计算期内，每年应付的利息。

(8) 总成本费用

总成本费用为以上各成本之和。

(9) 经营成本

经营成本为总成本费用扣除折旧、摊销、财务费用和开发成本。

(10) 项目经营成本估算表

项目成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	电费	7,947.33	221.38	238.39	254.30	262.19	267.63	273.08	1,792.74	1,858.78	2,778.84	
2	水费	246.74	24.11	25.52	26.94	28.36	28.36	28.36	28.36	28.36	28.36	
3	工资及福利费	3,584.18	290.70	320.11	351.41	395.29	411.10	427.55	444.65	462.43	480.93	
4	维修费（折旧 5%）	1,192.61	132.51	132.51	132.51	132.51	132.51	132.51	132.51	132.51	132.51	
5	其他管理费用（收入 1%）	1,356.91	45.67	48.52	56.12	83.39	49.25	50.56	241.17	250.11	532.11	
6	营业费用（收入 5%）	6,784.56	228.36	242.59	280.62	416.96	246.23	252.80	1,205.87	1,250.56	2,660.56	
7	经营成本（1+2+3+4+5+6）	21,112.33	942.74	1,007.65	1,101.91	1,318.71	1,135.08	1,164.85	3,845.31	3,982.76	6,613.32	
8	折旧费	23,852.21	2,650.25	2,650.25	2,650.25	2,650.25	2,650.25	2,650.25	2,650.25	2,650.25	2,650.25	
9	无形资产摊销费	15,446.47	1,716.27	1,716.27	1,716.27	1,716.27	1,716.27	1,716.27	1,716.27	1,716.27	1,716.27	
10	财务费用（利息支出）	23,600.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00	1,400.00	
11	总成本费用（7+8+9+10）	84,011.00	8,109.26	8,174.17	8,268.43	8,485.23	8,301.60	8,331.37	11,011.83	10,949.28	12,379.84	

3. 财务费用

本项目债券融资资本金 70000 万元，其中 2021 年计划发行债券 5000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 10 年；2022 年计划发行债券 30000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 10 年；2023 年计划发行债券 35000 万元，债券年利率按 4.0%测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 28000 万元，其中计入建设期利息累计 4400 万元，计入经营期成本累计 23600 万元。。  
债券利率以最终发行利率为准。



财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合 计	建设期（万元）			经营期（万元）									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	年初债券融资本金累计			5,000.00	35,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	65,000.00	35,000.00	
2	本年新增债券融资	70,000.00	5,000.00	30,000.00	35,000.00										
3	本年应计债券利息	28,000.00	200.00	1,400.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00	1,400.00	
3.1	计入建设期债券利息	4,400.00	200.00	1,400.00	2,800.00										
3.2	计入经营期债券利息	23,600.00				2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00	1,400.00	
4	本年债券还本付息	98,000.00	200.00	1,400.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	7,800.00	32,600.00	36,400.00	
4.1	债券还本	70,000.00										5,000.00	30,000.00	35,000.00	
4.2	债券付息	28,000.00	200.00	1,400.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00	1,400.00	
5	年末债券融资本金累计		5,000.00	35,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	65,000.00	35,000.00	-	

4. 折旧摊销

本项目无形资产摊销费、固定资产折旧采用分类折旧法，固定资产以残值率 10%计算，折旧年限按 20 年计算。

折旧摊销表

序号	时间	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	时期	运营期								
	固定资产原值	58894.34								
1	折旧额	2650.25	2650.25	2650.25	2650.25	2650.25	2650.25	2650.25	2650.25	2650.25
2	净值	56244.09	53593.85	50943.60	48293.36	45643.11	42992.87	40342.62	37692.38	35042.13
	无形资产原值	34325.49								
1	摊销额	1716.27	1716.27	1716.27	1716.27	1716.27	1716.27	1716.27	1716.27	1716.27
2	净值	32609.22	30892.94	29176.67	27460.39	25744.12	24027.84	22311.57	20595.29	18879.02

5. 相关税费

- 增值税：销售销项税率按 6%。
- 城市建设维护税为增值税款的 7%。
- 教育费附加为增值税款的 3%。
- 地方教育附加费为增值税款的 2%。
- 房产税为从租计征，按租赁收入的 12%。
- 所得税率：25%。

项目相关税费估算表

单位：万元

项目	合计	经营期									
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
税金及附加	1,872.30	194.43	204.81	215.68	226.72	202.75	202.53	201.97	201.04	222.38	
城市维护建设税	303.53	18.10	19.22	22.24	33.04	19.51	20.03	20.56	21.10	129.72	
教育及地方教育附加	216.81	12.93	13.73	15.88	23.60	13.94	14.31	14.69	15.07	92.66	
房产税	1,351.96	163.40	171.85	177.56	170.08	169.30	168.19	166.72	164.86	-	
增值税	4,336.20	258.52	274.63	317.68	472.04	278.75	286.18	293.76	301.49	1,853.14	
所得税	1,622.37	-	-	-	-	-	-	-	-	1,622.37	
合计	7,830.88	452.95	479.44	533.36	698.76	481.51	488.72	495.73	502.53	3,697.88	

6. 项目损益

计算期内，经营收入为 72270.04 万元，利润总额 53743.64 万元，税后利润 52121.27 万元。

项目损益情况预测

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	营业收入(不含税)	72,270.04	4,308.74	4,577.22	5,294.66	7,867.26	4,645.88	4,769.74	4,896.07	5,024.87	30,885.61	
2	税金及附加	1,872.30	194.43	204.81	215.68	226.72	202.75	202.53	201.97	201.04	222.38	
3	营业成本	12,840.43	942.74	1,007.65	1,101.91	1,318.71	1,135.08	1,164.85	1,195.44	1,226.88	3,747.17	
4	土地出让收益	59,085.00							18,927.61	19,684.90	20,472.49	
5	利息费用	23,600.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00	1,400.00	
6	折旧/摊销	39,298.68	4,366.52	4,366.52	4,366.52	4,366.52	4,366.52	4,366.52	4,366.52	4,366.52	4,366.52	
8	利润总额	53,743.64	-3,994.95	-3,801.76	-3,189.45	-844.70	-3,858.47	-3,764.16	15,259.75	16,315.34	41,622.03	
9	所得税	1,622.37									1,622.37	
10	净利润	52,121.27	-3,994.95	-3,801.76	-3,189.45	-844.70	-3,858.47	-3,764.16	15,259.75	16,315.34	39,999.66	

(二) 资金测算平衡情况

1. 偿债计划表

本项目债券融资本金 70000 万元，其中 2021 年计划发行债券 5000 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年；2022 年计划发行债券 30000 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年；2023 年计划发行债券 35000 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

债券利率以最终发行利率为准。



本息偿债计划表

单位：万元

序号	项 目	合 计	建设期（万元）			经营期（万元）									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	年初债券融 资本金累计			5,000.00	35,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	65,000.00	35,000.00	
2	本年新增债 券融资	70,000.00	5,000.00	30,000.00	35,000.00										
3	本年应计债 券利息	28,000.00	200.00	1,400.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00	1,400.00	
3.1	计入建设期 债券利息	4,400.00	200.00	1,400.00	2,800.00										
3.2	计入经营期 债券利息	23,600.00				2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00	1,400.00	
4	本年债券还 本付息	98,000.00	200.00	1,400.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	7,800.00	32,600.00	36,400.00	
4.1	债券还本	70,000.00										5,000.00	30,000.00	35,000.00	
4.2	债券付息	28,000.00	200.00	1,400.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00	1,400.00	
5	年末债券融 资本金累计		5,000.00	35,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	65,000.00	35,000.00	-	

2.融资平衡表

计算期内累计现金流入 245289.25 万元，累计现金流出 223869.3 万元，累计现金结余 21419.95 万元。本项目全部 70000 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，债券本息的项目收入覆盖率为 1.45 倍，收益覆盖率为 1.23 倍。

融资平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	经营活动净现金流量	115,019.94				3,171.57	3,364.76	3,977.07	6,321.82	3,308.05	3,402.36	22,426.27	23,281.86	45,766.18	
1.1	现金流入	135,691.25				4,567.26	4,851.85	5,612.34	8,339.29	4,924.64	5,055.92	24,117.44	25,011.27	53,211.24	
1.1.1	营业收入	76,606.24													
1.1.2	土地出让收入	59,085.00				4,567.26	4,851.85	5,612.34	8,339.29	4,924.64	5,055.92	5,189.83	5,326.37	32,738.75	
1.1.3	其他流入	-				-	-	-	-	-	-	18,927.61	19,684.90	20,472.49	
1.2	现金流出	20,671.30				1,395.69	1,487.09	1,635.26	2,017.47	1,616.58	1,653.57	1,691.18	1,729.41	7,445.06	
1.2.1	经营成本	12,840.43				942.74	1,007.65	1,101.91	1,318.71	1,135.08	1,164.85	1,195.44	1,226.88	3,747.17	
1.2.2	税金及附加	1,872.30				194.43	204.81	215.68	226.72	202.75	202.53	201.97	201.04	222.38	
1.2.3	增值税	4,336.20				258.52	274.63	317.68	472.04	278.75	286.18	293.76	301.49	1,853.14	
1.2.4	所得税	1,622.37				-	-	-	-	-	-	-	-	1,622.37	
1.2.5	其他流出	-													
2	投资活动净现金流量	-105,121.00	-10,754.50	-42,406.00	-51,960.50										
2.1	现金流入	-													
2.2	现金流出	105,121.00	10,754.50	42,406.00	51,960.50										
2.2.1	建设投资	105,121.00	10,754.50	42,406.00	51,960.50										
2.2.2	维持运营投资	-													
2.2.3	流动资金	-													

序号	项目	合计	建设期			运营期											
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年			
2.2.4	其他流出	-															
3	筹资活动净现金流量	11,521.00	10,754.50	42,406.00	51,960.50	-2,800.00	-2,800.00	-2,800.00	-2,800.00	-2,800.00	-2,800.00	-7,800.00	-32,600.00	-			
3.1	现金流入	109,598.00	10,960.00	43,839.00	54,799.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,400.00
3.1.1	项目资本金投入	39,598.00	5,960.00	13,839.00	19,799.00												
3.1.2	建设投资借款	-															
3.1.3	流动资金借款	-															
3.1.4	债券	70,000.00	5,000.00	30,000.00	35,000.00												
3.1.5	短期借款	-															
3.1.6	其他流入	-															
3.2	现金流出	98,077.00	205.50	1,433.00	2,838.50	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	7,800.00	32,600.00				36,400.00
3.2.1	债券利息支付	28,000.00	200.00	1,400.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,600.00				1,400.00
3.2.2	债券发行费用	77.00	5.50	33.00	38.50	-	-	-	-	-	-	-	-				
3.2.3	偿还债务本金	70,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	30,000.00				35,000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	-															
3.2.5	其他流出	-															
4	净现金流量	21,419.94	-	-	-	371.57	564.76	1,177.07	3,521.82	508.05	602.36	14,626.27	-9,318.14				9,366.18
5	累计盈余资金		-	-	-	371.57	936.34	2,113.41	5,635.23	6,143.28	6,745.64	21,371.90	12,053.76				21,419.94



#### 四、评估结论

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

#### 五、其他说明

本次总体评价仅供申请地方专项债券之目的使用，随其他申报材料一起上报，不得用作其他任何目的。

四川普林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：



二〇二〇年十二月二十四日





# 营业执照

统一社会信用代码 91510000686135654L

名称 四川普林会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 成都市武侯区黄门街4号5楼

法定代表人 李光辉

注册资本 (人民币)壹佰万元

成立日期 2009年3月25日

营业期限 2009年3月25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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;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)。

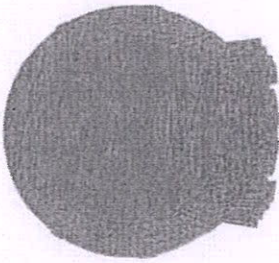


登记机关



2018 年 12 月 11 日

提示:请于每年1月1日至6月30日年报。  
企业出资情况、股权变更情况、知识产权出质登记、行政许可、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在信息产生后20个工作日内公示。



证书序号: 0008049

## 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》。

会计师事务所

# 执业证书

名称: 四川普林会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李光辉

经营场所: 成都市武侯区黄门街4号5楼



再次复印无效

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010213

批准执业文号: 川财会(2009) 15号

批准执业日期: 2009年03月18日

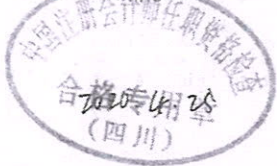
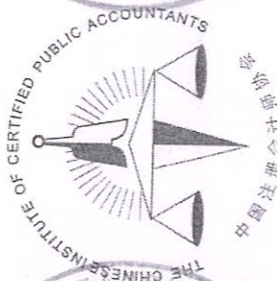
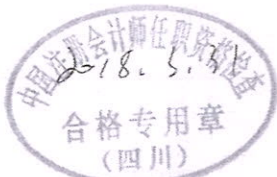
发证机关: 四川省财政厅



二〇一〇年二月二十一日

中华人民共和国财政部制





姓名	李光辉
性别	男
出生日期	1970-11-7
工作单位	四川普林会计师事务所有限公司
身份证号码	510921197011072214



年度检验登记

Annual Renewal Registration

(四川) 2015.3.31

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.

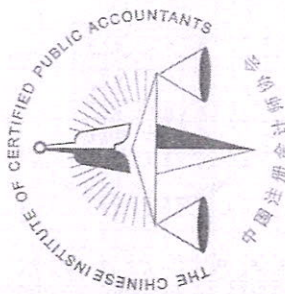
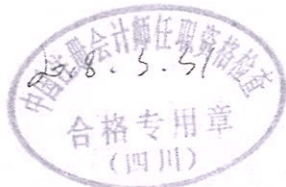
证书编号: 510102130002  
No. of Certificate

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

发证日期: 2011年 12月 31日  
Date of Issuance



日/d



姓名 孙思荣  
性别 男  
出生日期 1948-9-22  
工作单位 大信会计师事务所有限公司四川分所  
身份证号 513027194809220114  
Identity card No.



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

再次复印无效  
Agreement holder to be transferred from

大信四川分所 事务所  
CPAs

证书编号: 511703022663  
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: 1996年 11月 20日  
Date of Issuance

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014年 6月 20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

四川翰林 事务所  
CPAs

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