

顺庆区和平路片区老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

专项财务评估报告

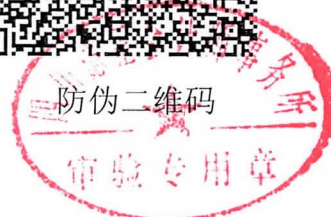
川德正财评字（2021）第 229 号

目 录	
一、	报告正文
二、	本所法人营业执照复印件
三、	本所执业证书复印件
四、	本所经办注册会计师证书复印件

四川德正会计师事务所有限公司



防伪编号: 0282021040116637478
报告文号: 川德正财评字(2021)第229号
委托单位: 南充市顺庆区和平路街道办事处
被审单位名称: 南充市顺庆区和平路街道办事处
营业执照号码: 115113027958337937
事务所名称: 四川德正会计师事务所有限公司
报告日期: 2021-03-15
报备时间: 2021-04-21 11:30
被审单位所在地: 南充
签名注册会计师: 张国鸿
唐懿



南充市顺庆区和平路街道办事处

顺庆区和平路片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡 专项债券专项财务评估报告

事务所名称: 四川德正会计师事务所有限公司
事务所电话: 028-87651582
传 真: 028-87685322
通 讯 地 址: 成都市高新区九兴大道14号凯乐国际五栋1001室
电 子 邮 件: scdezheng@126.com
事务所网址: Http://www.scdezheng.com

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>



Sichuan Dezheng CPA Co.,Ltd
10/F building 5
Keller international
No.14 Jiuxing Avenue
Gaoxin District
Chengdu,China 610041

四川德正会计师事务所有限公司
中国成都市高新区九兴大道 14 号
凯乐国际 5 幢 10 层
邮政编码：610041

Tel 电话:+86 028 87651582
Fax 传真:+86 028 87685322
<http://www.scdezheng.com>

川德正财评字(2021)第229号

审验专用章

顺庆区和平路片区老旧小区改造项目 收益与融资自求平衡专项债券 专项财务评估报告

南充市顺庆区和平路街道办事处：

我们接受委托，对顺庆区和平路片区老旧小区改造项目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 号一预测性财务信息的审核》。发行人对顺庆区和平路片区老旧小区改造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，认为四川省南充市顺庆区和平路片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为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。

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。总体评估结果如下：

一、区域社会经济概况

从国家统计局南充调查队获悉，根据统计数据显示，2020 年，南充市居民人均可支配收入达 25356 元，在新冠肺炎疫情的冲击下仍较上年逆势增长 8.6%。其中，城镇居民人均可支配收入 36057 元，同比增长 6.8%，增速居全省第一位，分别高于全国 3.3 个、全省 1 个百分点；农村居民人均可支配收入 16431 元，同比增长 9.3%，增速居全省第三位，分别高于全国 2.4 个、全省 0.7 个百分点。从消费情况看，城镇居民人均消费支出 21740 元，同比增长 1.4%，增速比前三季度加快 2.6 个百分点；农村居民人均消费支出 13075 元，同比增长 8.8%，增速与前三季度持平。“十三五”以来，南充以项目建设为抓手，以民生需求为导向，坚定不移实施“155 发展战略”，加快建设成渝第二城，奋力争创全省经济副中心，全力量打造成渝地区双城经济圈次极核，经济社会取得大发展，全面小康取得新胜利，人民生活水平获得大提升。

二、项目概况

1、项目名称

顺庆区和平路片区老旧小区改造项目

2、项目业主单位



南充市顺庆区和平路街道办事处

3、项目所属领域

基础设施建设

4、项目类型

改建项目

5、实施内容及规模

(1) 建设概况

该项目涉及和平路片区 140 个小区，11797 户。改造内容包括改造小区道路 93726 米，排水管网 82870 米，重新规划小区停车位 2450 个，新建新能源汽车充电设施 72 个，新增更换小区排水管网 82530 米，改建养老抚幼设施 43 个，垃圾分类处理试点 525 个，便民市场 11 个，日间照料中心 22 个等。

6、估算投资

本项目投资估算约 58985.00 万元，具体估算见下表：

序号	费用名称	总投资	占总投资比例
一	工程费用	47473.05	80.45%
二	工程建设其他费用	3666.50	6.22%
三	预备费	5100.45	8.65%
四	建设期利息	2745.00	4.65%
五	总投资	58985.00	100.00%

7、资金筹措方案

本项目资金总需求为 58985.00 万元，其中：

(1) 业主资本金 13985.00 万元，占总投资的 23.71%；

(2) 申请地方债券 45000.00 万元，占总投资的 76.29%，发行期限 20 年，预计发行利率 4.0%/年。

8、实施周期

本项目建设工期参考有关部门制定的建设项目工期定额和单位工程工期定额，结合项目建设内容、工程量大小、建设难易程度，以及施工条件等具体情况综合研究确定 36 个月，即 2021 年 1 月—2023 年 12 月。

三、评估结果

(一) 基本依据

1、新预算法；

2、财政部印发《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）；

3、四川省财政厅印发《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》；

4、财政部《关于报送 2019 年地方政府债券需求的通知》（财预〔2018〕143 号）；

5、《关于做好 2020 年部分新增专项发行准备工作的通知》（川财债〔2019〕4 号）；

6、《四川省南充市顺庆区和平路片区老旧小区改造项目可行性研究报告》；

7、《四川省南充市顺庆区和平路片区老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》；

8、委托单位提供的该项目有关的国土、规划、环评、立项等批文及有关资料。

(二) 评估基本原则

1、遵循以动态分析为主，静态分析为辅；定量分析为主，定性分析为辅的基本原则；

2、遵循效益与费用计算口径一致的原则，在计算期内收入及成本均不考虑通货膨胀因素；

3、遵循稳妥可靠原则，充分考虑各项费用，保守计算各项收入；

4、假设条件：假定项目建设内容和规模按计划实施并如期完成，建成后其功能和经营状况达到预期目标，且期间国家、地方宏观经济政策保持相对稳定。

（三）评估基本假设及依据条件

1、税率：本项目增值税率按 9%，城市建设维护税 7%，教育附加税 3%，地方教育附加税 2%。

2、折旧与摊销：按照直线法计算折旧。按照 30 年折旧计算。

3、项目收入测算

（1）项目收入来源

本项目预计实现收入来源有日间照料中心租金收入、便民市场租金收入、养老抚幼租金收入、停车位收费收入、充电桩租赁收入、广告位租赁收入、丰巢柜租赁收入。详见表 3-1。

（2）项目收入预测

本项目预计实现收入来源有日间照料中心租金收入、便民市场租金收入、养老抚幼租金收入、停车位收费收入、充电桩租赁收入、广告位租赁收入、丰巢柜租赁收入。经测算，本项目运营期收入合计 282749.7 万元。具体情况如下：

1) 日间照料中心及养老抚幼租金收入

该片区规划日间照料中心面积 18451.00 平方米，养老抚幼设施 25800.00 平方米，通过对和平路片区经营用房租赁价格调研及安居客

相关数据统计，该片区门面租金平均价 3.67 元/平方米/天，预计该片区经过改造后租金为 4.00 元/平方米/天，单价每年按 2% 增长率考虑。

故：本项目运营期间内日间照料中心租金收入 53856.72 万元，养老抚幼租金收入 75307.76 万元。

2) 便民市场租金收入

该片区规划便民市场 12411 平方米，经过市场调查，市场每平方米摊位费每天为 3-5 元，我们取最低值 3 元，以后年度每年增长 2%，有助于吸入农户或个体户入场。

故：本项目运营期间内便民市场租金收入 27143.87 万元。

3) 停车位收费

该片区规划停车位 2650 个，根据《南充市顺庆区人民政府关于加强顺庆城区机动车临时占道停车管理有关事项的通告》中，收费标准分为白天和晚上，白天（8：00-20：00）起价 2 元/小时，超过 1 小时以上每小时加收 1 元；晚上（20：00-08：00）2 元/4 小时/次，超过 4 小时按每 4 小时滚动一次计费。

故：本项目运营期间内停车场租金收入 29863.91 万元。

4) 新能源汽车充电车位租赁收入

该片区规划新能源充电桩 72 个，参照南充市车位租赁价格，充电桩每个每月 300 元，以后年度每年增长 2%。

故：本项目运营期间内新能源汽车充电桩租赁收入 498.74 万元。

5) 广告位租赁收入

该片区共有 140 个小区，经过现场踏勘，预计投放 1200 个广告位，

其中大型广告位预计 450 个，参照南充市公交站广告租赁价格平均为 6000 元/月，考虑地段及广告投放效果因素，我们预计每月 5000 元/月的租金收入；小型广告位预计 750 个，每月 2500 元租金收入，建成后对外统一招租，以后年度每年增长 2%。

故：本项目运营期间内广告位租赁收入 94565.78 万元。

6) 丰巢柜租赁收入

该片区共有 140 个小区，经现场勘察，可以预计每两个小区用一个丰巢柜，共 70 个丰巢柜，每个丰巢柜占用面积预计等同于 3 个车位面积，价格参照停车位租赁价格，即丰巢柜租金为 900 元/月，以后年度每年增长 2%。

故：本项目运营期间内丰巢柜租赁收入 1512.92 万元。

根据我们对支持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。

4、项目总成本测算

(1) 经营成本

本项目成本为房屋建设成本及运营成本，其中，运营成本包括：工资薪酬、日常维修支出、折旧摊销、财务费用、税金及附加支出。

1) 折旧摊销

折旧年限 30 年，残值率 5%，平均年限法折旧。

经测算，本项目计算期内折旧与摊销为 31753.62 万元。

2) 财务费用

运营期间专项债券利率 4%，每年 1800 万元，共计 30600.00 万元。

3) 维修成本

- 1、日间照料中心维修成本每年预计按收入的 2% 计算。
- 2、养老抚幼设施预计每年维修成本按收入的 2% 计算。
- 3、便民市场维修成本预计每年按收入的 2% 计算。
- 4、停车场维修成本预计按收入的 1% 计算。
- 5、充电桩维修成本按收入的 1% 计算。
- 6、新能源汽车充电桩维修成本按收入的 1% 计算。
- 7、广告位维修成本按收入的 3% 计算。

4) 人工成本

便民市场清洁工人成本预计每人每月 2000 元，每年增加 2%，一共 11 个便民市场，一个清洁工负责一个便民市场，即清洁工作共 11 人。

停车场收费员人工成本预计每人每月 2500 元，每年增加 2%，一共 2650 个停车位，预计每人管理 180 个车位，一共 15 人。

5) 税金及其附加支出

根据税法规定，房屋租赁及车位增值税率为 9%。

税金及附加含城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，税率分别为 7%、3%、2%。印花税按合同收入的 0.1% 计算。

综合上述，本项目运营期内总成本为 79648.72 万元。详见表 3-2。


(四) 项目资金测算平衡情况

1、项目预期收益、成本及融资平衡情况

综合上述分析，本项目可实现总收入 259403.39 万元，营业成本 70047.81 万元，税金及附加 1168.24 万元，利润总额 188187.34 万元，净利润 141140.5 万元。详见表 3-3。

2、资金测算平衡情况

(1) 专项债券发行方案

本项目拟申请发债专项债券资金 45000.00 万元，计划于 2022 年发行，发行期限 20 年，预计发行利率 4.0%/年，每年支付利息，在债券存续期最后一年一次性还本。详见表 3-4。

(2) 项目净现金流对融资成本覆盖情况

本项目可用做还款来源的税后净现金流量为 156054.14 万元，债券还本付息金额合计 78345.00 万元，本息覆盖倍数为 1.99。详见表 3-5。

说明基于上述假设前提下，本项目在运营期的现金流量能够满足债券本息偿还的需要。



表 3-1 项目运营期经营收入测算表

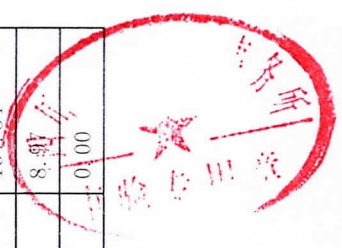
单位：万元

序号	项目/年份	合计	经营期							
			4	5	6	7	8	9	10	11
一	营业收入(含销项税)	282,749.70	12,893.02	13,468.97	14,054.91	14,650.87	15,261.06	16,021.64	16,311.96	16,606.81
	房屋租金	156,308.35	7,819.65	7,976.04	8,132.43	8,288.83	8,445.21	8,617.77	8,794.85	8,971.92
1	日间照料中心	53,856.72	2,693.85	2,747.72	2,801.60	2,855.48	2,909.35	2,969.97	3,030.58	3,091.19
1.1	面积(平方米)		18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00
1.2	单价(元/天/平方米)		4.00	4.08	4.16	4.24	4.32	4.41	4.50	4.59
1.3	出租率(%)		100	100	100	100	100	100	100	100
2	便民市场租金收入	27,143.87	1,359.00	1,386.18	1,413.36	1,440.54	1,467.72	1,494.90	1,522.62	1,550.33
2.1	面积(平方)		12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00
2.2	租金单价(元/天/平方)		3.00	3.06	3.12	3.18	3.24	3.30	3.37	3.43
2.3	出租率(%)		100	100	100	100	100	100	100	100
3	养老抗幼租金收入	75,307.76	3,766.80	3,842.14	3,917.47	3,992.81	4,068.14	4,152.90	4,237.65	4,322.40
3.1	面积(平方)		25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00

3.2	租金单价 (元/天/平方)		4.00	4.08	4.16	4.24	4.32	4.41	4.50	4.59
3.3	出租率 (%)		100	100	100	100	100	100	100	100
4	停车位收费收入	29,863.91	1,378.33	1,470.22	1,562.11	1,654.00	1,745.89	1,837.78	1,837.78	1,837.78
4.1	停车位个数		2650	2650	2650	2650	2650	2650	2650	2650
4.2	日间收费 (13元/12小时)		13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
4.3	夜间收费 (6元/12小时)		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4.4	出租率 (%)		75	80	85	90	95	100	100	100
5	新能源汽车充电桩租赁收入	498.74	19.44	21.15	22.92	24.76	26.65	28.62	29.19	29.77
5.1	数量 (个)		72	72	72	72	72	72	72	72
5.2	租金单价 (元/月)		300.00	306.00	312.12	318.36	324.73	331.22	337.84	344.80
5.3	出租率 (%)		75.00	80.00	85.00	90.00	95.00	100.00	100.00	100.00
6	广告位收入	94,565.78	3,600.00	3,924.45	4,258.80	4,603.05	4,961.48	5,454.00	5,565.00	5,680.50
6.1	大型广告位收入		2,025.00	2,203.20	2,386.80	2,575.80	2,774.48	2,979.00	3,037.50	3,100.50

6.1.1	租金单价(万元/年)		6.00	6.12	6.24	6.36	6.49	6.62	6.75	6.89
6.1.2	数量(个)		450	450	450	450	450	450	450	450
6.1.3	出租率(%)		15	80	85	90	95	100	100	100
6.2	小型广告位收入		1,575.00	1,721.25	1,872.00	2,027.25	2,187.00	2,475.00	2,527.50	2,580.00
6.2.1	租金单价(万元/年)		3.00	3.06	3.12	3.18	3.24	3.30	3.37	3.44
6.2.2	数量(个)		750	750	750	750	750	750	750	750
6.2.3	出租率(%)		70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	100	100	100
7	丰巢柜租赁收入	1,512.92	75.60	77.11	78.65	80.23	81.83	83.47	85.14	86.84
7.1	数量(个)		70	70	70	70	70	70	70	70
7.2	租金单价(元/年)		10,800.00	11,016.00	11,236.32	11,461.05	11,690.27	11,924.08	12,162.56	12,405.81
7.3	出租率(%)		100	100	100	100	100	100	100	100
8	应交增值税额	8,432.67	0	0	0	0	936.97	936.97	936.97	1,371.20
8.1	增值税销项税额		1,064.56	1,112.12	1,160.50	1,209.70	1,260.09	1,322.89	1,346.86	1,371.20
8.2	增值税进项税额									

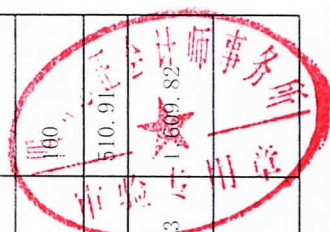
8.3	留待下期抵扣额		-3,805.44	-2,693.32	-1,532.82	-323.12						
9	附加税	1,011.92	0.00	0.00	0.00	0.00	112.44	112.44	112.44	112.44	164.54	
10	印花税	156.32	7.82	7.98	8.13	8.29	8.45	8.62	8.79	8.97	8.97	
11	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	



序号	项目/年份	合计	经营期								
			12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	营业收入（含销项税）	282,749.70	16,901.73	17,196.68	17,507.84	17,823.53	18,139.28	18,467.12	18,799.49	19,148.08	19,496.71
	房屋租金	156,308.35	9,149.00	9,326.07	9,519.30	9,712.52	9,905.75	10,103.51	10,301.26	10,515.17	10,729.07
1	日间照料中心	53,856.72	3,151.80	3,212.41	3,279.76	3,347.10	3,414.45	3,481.80	3,549.14	3,623.22	3,697.30
1.1	面积（平方米）		18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00	18,451.00
1.2	单价（元/天/平方米）		4.68	4.77	4.87	4.97	5.07	5.17	5.27	5.38	5.49
1.3	出租率（%）		100	100	100	100	100	100	100	100	100
2	便民市场租金收入	27,143.87	1,590.04	1,621.75	1,653.46	1,685.17	1,716.88	1,753.12	1,789.36	1,825.60	1,861.84
2.1	面积（平方）		12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00	12,411.00
2.2	租金单价（元/天/平方）		3.51	3.58	3.65	3.72	3.79	3.87	3.95	4.03	4.11
2.3	出租率（%）		100	100	100	100	100	100	100	100	100
3	养老抚幼租金收入	75,307.76	4,407.16	4,491.91	4,586.08	4,680.25	4,774.42	4,868.59	4,962.76	5,066.35	5,169.57
3.1	面积（平方）		25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00	25,800.00

3.2	租金单价 (元/天/平方)	4.68	4.77	4.87	4.97	5.07	5.17	5.27	5.38	5.49
3.3	出租率 (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4	停车位收费收入	29,863.91	1,837.78	1,837.78	1,837.78	1,837.78	1,837.78	1,837.78	1,837.78	1,837.78
4.1	停车位个数	2,650	2,650	2,650	2,650	2,650	2,650	2,650	2,650	2,650
4.2	日间收费 (13元/12小时)	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
4.3	夜间收费 (6元/12小时)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4.4	出租率 (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100
5	新能源汽车充电桩租赁收入	498.74	30.98	31.60	32.23	32.87	33.53	34.20	34.88	35.58
5.1	数量 (个)	72	72	72	72	72	72	72	72	72
5.2	租金单价 (元/月)	351.49	358.52	365.69	373.00	380.46	388.07	395.83	403.75	411.83
5.3	出租率 (%)	100	100	100	100	100	100	100	100	100
6	广告位收入	94,565.78	5,911.50	6,027.00	6,147.00	6,267.00	6,394.50	6,526.50	6,658.50	6,790.50
6.1	大型广告位收入	3,163.50	3,226.50	3,289.50	3,357.00	3,424.50	3,492.00	3,564.00	3,636.00	3,708.00

6.1.1	租金单价(万元/年)		7.03	7.17	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24
6.1.2	数量(个)		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
6.1.3	出租率(%)		100	100	100	100	100	100	100	100	100
6.2	小型广告位收入		2,632.50	2,685.00	2,737.50	2,790.00	2,842.50	2,902.50	2,962.50	3,022.50	3,082.50
6.2.1	租金单价(万元/年)		3.51	3.58	3.65	3.72	3.79	3.87	3.95	4.03	4.11
6.2.2	数量(个)		750	750	750	750	750	750	750	750	750
6.2.3	出租率(%)		100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	丰巢柜租赁收入	1,512.92	88.58	90.35	92.16	94.00	95.88	97.80	99.75	101.75	103.78
7.1	数量(个)		70	70	70	70	70	70	70	70	70
7.2	租金单价(元/年)		12,653.93	12,907.01	13,165.15	13,428.45	13,697.02	13,970.96	14,250.38	14,535.39	14,826.10
7.3	出租率(%)		100	100	100	100	100	100	100	100	100
8	应交增值税额	8,432.67	435.67	444.10	453.30	462.50	471.70	481.12	490.54	500.72	510.91
8.1	增值税销项税额		1,395.56	1,419.91	1,445.60	1,471.67	1,497.74	1,524.81	1,552.25	1,581.03	1,609.82
8.2	增值税进项税额										



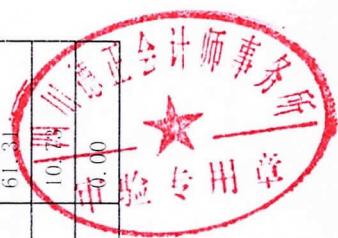
[illegible]

表 3-2 项目运营期成本费用测算明细表

单位：万元

序号	项目	建设期			合计	运营期						
		1	2	3		4	5	6	7	8	9	10
1	增值税	0.00	0.00	0.00	8,432.67	0.00	0.00	0.00	0.00	936.97	936.97	936.97
2	附加税金	0.00	0.00	0.00	1,011.92	0.00	0.00	0.00	0.00	112.44	112.44	112.44
3	折旧	0.00	0.00	0.00	31,753.62	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86
4	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利息支出	945.00	900.00	900.00	30,600.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
6	印花税				156.32	7.82	7.98	8.13	8.29	8.45	8.62	8.79
7	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	运营成本	0.00	0.00	0.00	7,694.19	349.77	365.00	380.56	396.41	412.67	433.30	441.26
9	总成本费用	945.00	900.00	900.00	79,648.72	4,025.45	4,040.84	4,056.55	4,072.56	5,138.39	5,159.49	5,167.82

序号	项目	经营期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	增值税	1,371.20	435.67	444.10	453.30	462.50	471.70	481.12	490.54	500.72	510.91
2	附加税金	164.54	52.28	53.29	54.40	55.50	56.60	57.73	58.86	60.09	61.31
3	折旧	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86	1,867.86
4	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
6	印花税	8.97	9.15	9.33	9.52	9.71	9.91	10.10	10.30	10.52	10.73
7	房产税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	运营成本	450.39	459.10	467.84	476.88	486.05	495.24	504.89	514.67	524.77	534.89
9	总成本费用	5,662.96	4,624.06	4,642.42	4,661.96	4,681.62	4,701.31	4,721.70	4,742.23	4,763.96	4,785.70

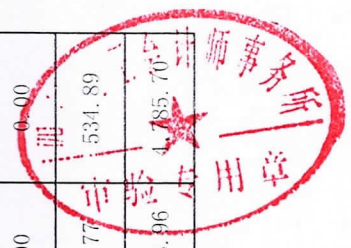
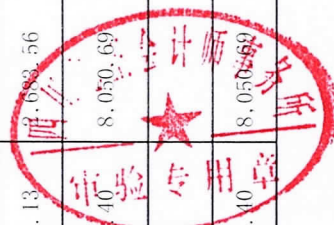


表 3-3 项目运营收入、税金及利润测算明细表

单位：万元

序号	项目	总计	建设期			经营期						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入	259,403.39	0.00	0.00	0.00	11,828.46	12,356.85	12,894.41	13,441.17	14,000.97	14,698.75	14,965.10
2	营业成本	70,047.81				4,017.63	4,032.86	4,048.42	4,064.27	4,080.53	4,101.16	4,109.62
3	营业税金及附加	1,168.24			0.00	7.82	7.98	8.13	8.29	120.89	121.06	121.23
4	利润总额 (1-3)	188,187.34	0.00	0.00	0.00	7,803.01	8,316.01	8,837.86	9,368.61	9,799.55	10,476.53	10,734.25
5	弥补以前年度亏损	0.00				0.00	0.00	0.00				
6	应纳税所得额 (5-6)	188,187.34	0.00	0.00	0.00	7,803.01	8,316.01	8,837.86	9,368.61	9,799.55	10,476.53	10,734.25
7	所得税	47,046.84				1,950.75	2,079.00	2,209.47	2,342.15	2,449.89	2,619.13	2,688.56
8	税后利润 (5-8)	141,140.50	0.00	0.00	0.00	5,852.26	6,237.01	6,628.39	7,026.46	7,349.66	7,857.40	8,050.69
9	补贴收入	0.00	0.00									
10	净利润	141,140.50	0.00	0.00	0.00	5,852.26	6,237.01	6,628.39	7,026.46	7,349.66	7,857.40	8,050.69



序 号	项 目	总 计	经 营 期									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入	259,403.39	15,235.61	15,506.17	15,776.77	16,062.24	16,351.86	16,641.54	16,942.31	17,247.24	17,567.05	17,886.89
2	营业成本	70,047.81	4,118.25	4,126.96	4,135.70	4,144.74	4,153.91	4,163.10	4,172.75	4,182.53	4,192.63	4,202.75
3	营业税金 及附加	1,168.24	173.51	61.43	62.62	63.92	65.21	66.51	67.83	69.16	70.61	72.04
4	利润总额 (1-3)	188,187.34	10,943.85	11,317.78	11,578.45	11,853.58	12,132.74	12,411.93	12,701.73	12,995.55	13,303.81	13,612.10
5	弥补以前 年度亏损	0.00										
6	应纳税所 得额(5-6)	188,187.34	10,943.85	11,317.78	11,578.45	11,853.58	12,132.74	12,411.93	12,701.73	12,995.55	13,303.81	13,612.10
7	所得税	47,046.84	2,735.96	2,829.45	2,894.61	2,963.40	3,033.19	3,102.98	3,175.43	3,248.89	3,325.95	3,403.03
8	税后利润 (5-8)	141,140.50	8,207.89	8,488.33	8,683.84	8,890.18	9,099.55	9,308.95	9,526.30	9,746.66	9,977.86	10,209.07
9	补贴收入	0.00										
10	净利润	141,140.50	8,207.89	8,488.33	8,683.84	8,890.18	9,099.55	9,308.95	9,526.30	9,746.66	9,977.86	10,209.07

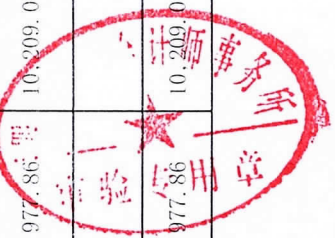


表 3-4 项目偿债付息表

单位: 万元

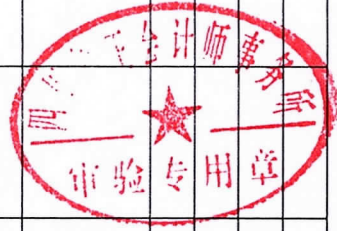
序号	项目	合计	建设期			经营期						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	长期借款											
1.1	期初借款余额			45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
1.2	当期借款额	45,000.00	45,000.00									
1.3	当期还本付息	78,345.00	945.00	900.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	其中: 还本	45,000.00										
	付息	33,345.00	945.00	900.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1.4	期末借款余额		45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
2	借款和债券合计											
2.1	期初余额		0.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
2.2	当期还本付息	78,345.00	945.00	900.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	其中: 还本	45,000.00										
	付息	33,345.00	945.00	900.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
2.3	期末余额		45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
3	还款来源		0.00	0.00	0.00	11,828.46	12,356.85	12,894.41	13,441.17	14,000.97	14,698.75	14,963.10
4	还息后剩余资金		-945.00	-900.00	-900.00	10,028.46	10,556.85	11,094.41	11,641.17	12,200.97	12,898.75	13,465.10

序号	项目	合计	经营期									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	长期借款											
1.1	期初借款余额		45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
1.2	当期借款额	45,000.00										
1.3	当期还本付息	78,345.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	46,800.00
	其中：还本	45,000.00										45,000.00
	付息	33,345.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1.4	期末借款余额		45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	0.00
2	借款和债券合计											
2.1	期初余额		45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
2.2	当期还本付息	78,345.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	46,800.00
	其中：还本	45,000.00										45,000.00
	付息	33,345.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
2.3	期末余额		45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	0.00
3	还款来源		15,235.61	15,506.17	15,776.77	16,062.24	16,351.86	16,641.54	16,942.31	17,247.24	17,567.05	17,886.89
4	还息后剩余资金		13,435.61	13,706.17	13,976.77	14,262.24	14,551.86	14,841.54	15,142.31	15,447.24	15,757.05	16,086.89

表 3-5 项目资金平衡测算表

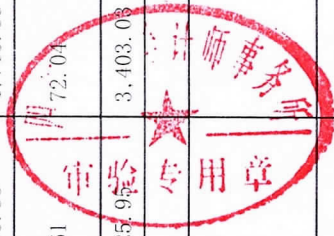
单位: 万元

序号	项目	总计	建设期			经营期						
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	156,054.14	0.00	0.00	0.00	6,916.82	7,349.13	7,788.89	8,236.16	7,672.78	8,243.32	8,460.58
1.1	现金流入	282,749.70	0.00	0.00	0.00	12,893.02	13,468.97	14,054.91	14,650.87	15,261.06	16,021.64	16,311.96
1.1.1	营业收入	282,749.70	0.00	0.00	0.00	12,893.02	13,468.97	14,054.91	14,650.87	15,261.06	16,021.64	16,311.96
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00									
1.1.3	其他流入	0.00										
1.2	现金流出	126,695.56	0.00	0.00	0.00	5,976.20	6,119.84	6,266.02	6,414.71	7,588.28	7,778.32	7,851.38
1.2.1	经营成本	78,480.48				4,017.63	4,032.86	4,048.42	4,064.27	5,017.50	5,038.13	5,046.59
1.2.2	营业税金及附加	1,168.24	0.00	0.00	0.00	7.82	7.98	8.13	8.29	120.89	121.06	121.23
1.2.3	所得税	47,046.84	0.00	0.00	0.00	1,950.75	2,079.00	2,209.47	2,342.15	2,449.89	2,619.13	2,683.56
1.2.4	其他流出	0.00										
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-58,985.00	-46,384.00	-9,022.00	-3,579.00							
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	58,985.00	46,384.00	9,022.00	3,579.00							
2.2.1	建设投资	58,985.00	46,384.00	9,022.00	3,579.00							
2.2.2	维持运营投资	0.00										



[illegible]

序号	项目	总计	经营期									
			11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	156,054.14	8,207.89	9,448.22	9,659.65	9,882.48	10,108.72	10,334.99	10,569.99	10,808.37	11,058.17	11,307.98
1.1	现金流入	282,749.70	16,606.81	16,901.73	17,196.68	17,507.84	17,823.53	18,139.28	18,467.12	18,799.49	19,148.08	19,496.71
1.1.1	营业收入	282,749.70	16,606.81	16,901.73	17,196.68	17,507.84	17,823.53	18,139.28	18,467.12	18,799.49	19,148.08	19,496.71
1.1.2	补贴收入	0.00										
1.1.3	其他流入	0.00										
1.2	现金流出	126,695.56	8,398.92	7,453.51	7,537.03	7,625.36	7,714.81	7,804.29	7,897.13	7,991.12	8,089.91	8,188.73
1.2.1	经营成本	78,480.48	5,489.45	4,562.63	4,579.80	4,598.04	4,616.41	4,634.80	4,653.87	4,673.07	4,693.35	4,713.66
1.2.2	营业税金及附加	1,168.24	173.51	61.43	62.62	63.92	65.21	66.51	67.83	69.16	70.61	72.04
1.2.3	所得税	47,046.84	2,735.96	2,829.45	2,894.61	2,963.40	3,033.19	3,102.98	3,175.43	3,248.89	3,325.95	3,403.03
1.2.4	其他流出	0.00										
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-58,985.00										
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	-58,985.00										



（五）其他说明事项

1、在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时足额支付。

2、债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

3、在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、 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，并经对项目收益预测、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，本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。

同时我们建议财政部门及行业主管部门，要强化建设单位对项目建设阶段及运营阶段管理工作，实现项目运营收入、支出等均在《实施方案》预测范围内，确保发债本息偿还。

五、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。

四川德正会计师事务所有限公司



中国注册会计师

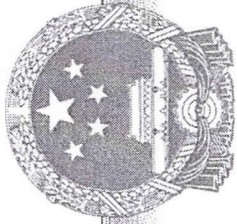


中国·成都

中国注册会计师



二〇二一年三月十五日



营业执照

统一社会信用代码

915101067090114015



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)

副本编号: 1-1

名称

四川德正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)

法定代表人

张国鸿

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;
基本建设工程预算(决)算审计业务;办理企业合并、分立、清算事宜的
审计业务,出具有关的报告;办理法律、法规规定的其他审计业务,
出具相应的审计报告;担任会计顾问,提供会计、财务、税务和其他
经济管理咨询;司法会计鉴定;互联网数据服务;互联网信息服务
(不含互联网金融服务);其他法定业务。(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)。

注册资本

壹佰万元整

成立日期

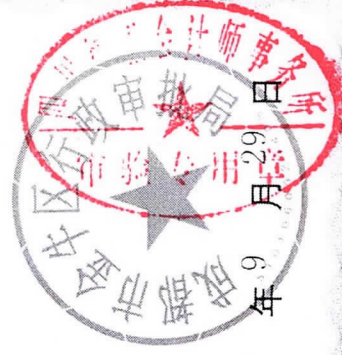
1999年08月10日

营业期限

1999年08月10日至长期

住所

成都市金牛区实业街59号3栋1单元11层9号



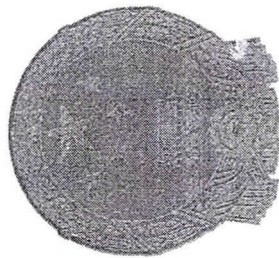
登记机关

2020

年9月29日

本复印件与原件核对一致
四川德正会计师事务所有限公司
核对人: 杨 2021年3月15日

证书序号: 0007901



会计师事务所

执业证书



名

称: 四川德正会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 张国鸿

经营场所: 成都市金牛区实业街59号3栋1单元11层9号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51090215

批准执业文号: 川财注【1999】112号

批准执业日期: 1999年07月27日

说明

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

本复印件与原件核对一致
四川德正会计师事务所有限公司
核对人: 杨强 2021年3月15日



发证机关: 四川省财政厅

二〇二一年五月十日

中华人民共和国财政部制

2020.4.25

年度检验登记

Annual Renewal Registration



2015.3.31

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019.4.28

证书编号
No. of Certificate

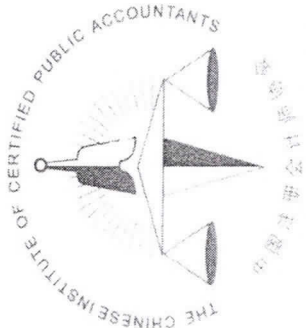
S10902152133

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

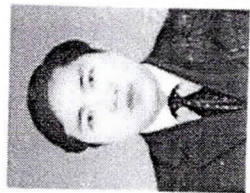
发证日期
Date of Issuance

1999 年 月 日

本复印件与原件核对一致
四川德正会计师事务所有限公司
核对人: 杨英 2021年3月15日



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.

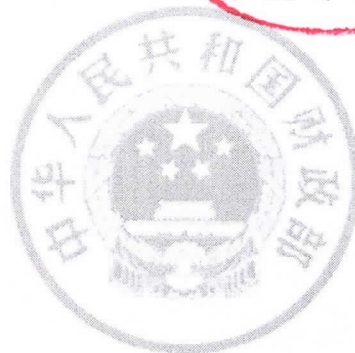


本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印方为有效证件

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above



中华人民共和国财政部制

本复印件与原件核对一致
四川德正会计师事务所有限公司
核对人: 杨英 2021年3月15日

