

防伪编号: **0282021120110507607**  
 报告文号: 华天审字[2021]第104号  
 委托单位: 德阳经济技术开发区重点  
 工程建设中心  
 被审单位名称: 德阳经济技术开发区重点  
 工程建设中心  
 营业执照号码: 12510500MB012293XX  
 事务所名称: 四川华天会计师事务所有  
 限公司  
 报告日期: 2021-12-27  
 报备时间: 2021-12-28 16:28  
 被审单位所在地: 德阳  
 签名注册会计师: 游光瓚  
 苟伟



防伪二维码

## 德阳经济技术开发区重点工程建设中心 德阳经开区三所幼儿园建设项目收益与融资自求平衡专项 债券专项评价报告

事务所名称: 四川华天会计师事务所有限公司  
 事务所电话: 028-86910688  
 传 真: 028-86910688  
 通 讯 地 址: 成都市青羊区过街楼街17号万通红墙国际1幢3单元8层804号  
 电 子 邮 件: schtcpa@163.com  
 事务所网址: <http://www.htcpa.cn/>

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>

四川华天会计师事务所有限公司  
Sichuan Huatian certified public accountants Co.,LTD  
地址:成都市青羊区过街楼街17号万  
通红墙国际1幢3单元8层804  
号(610015)  
电话:028-86910688  
传真:028-86910688  
网址: [www.htcpa.cn](http://www.htcpa.cn)  
邮箱: [schtcpa@163.com](mailto:schtcpa@163.com)

## 德阳经开区三所幼儿园建设项目收益与融资自求平衡专项债券 专项评价报告

华天审字[2021]第 104 号

德阳经济技术开发区重点工程建设中心:

我们接受德阳经济技术开发区重点工程建设中心委托,对德阳经开区三所幼儿园建设项目专项债券——四川省政府专项债(以下简称“本期债券”)相关建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。发行人对该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。

依据我们对支持这些假设的证明的审核,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。

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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他



任何目的。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

德阳经开区三所幼儿园建设项目总投资额 18,000.00 万元，资金来源为业主自筹 5,000.00 万元，占总投资的 27.78%，作为项目的资本金并逐步落实到位；拟发行 13,000.00 万元政府专项债券（2022 年发行 3,000.00 万元，2023 年发行 5,000.00 万元，2024 年发行 5,000.00 万元），占总投资的 72.22%。在不影响本项目建设和运营的情况下，可按照政策要求根据建设需要和市场资金面情况动态调整资金筹集方案。。

本期债券拟融资金额 13,000.00 万元。假设债券票面利率 4.0%，分三期发行，每期期限 20 年，2022 年发行 3,000.00 万元，2023 年发行 5,000.00 万元，2024 年发行 5,000.00 万元，共计发行 13,000.00 万元专项债券。每年付息，到期后一次性还本，自发行之日起 20 年债券存续期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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022	0		3,000.00	4%	120
2023	3,000.00		8,000.00	4%	320
2024	8,000.00		13,000.00	4%	520
2025	13,000.00		13,000.00	4%	520
2026	13,000.00		13,000.00	4%	520
2027	13,000.00		13,000.00	4%	520
2028	13,000.00		13,000.00	4%	520
2029	13,000.00		13,000.00	4%	520
2030	13,000.00		13,000.00	4%	520
2031	13,000.00		13,000.00	4%	520
2032	13,000.00		13,000.00	4%	520

2033	13,000.00		13,000.00	4%	520
2034	13,000.00		13,000.00	4%	520
2035	13,000.00		13,000.00	4%	520
2036	13,000.00		13,000.00	4%	520
2037	13,000.00		13,000.00	4%	520
2038	13,000.00		13,000.00	4%	520
2039	13,000.00		13,000.00	4%	520
2040	13,000.00		13,000.00	4%	520
2041	13,000.00	3,000.00	10,000.00	4%	520
2042	10,000.00	5,000.00	5,000.00	4%	400
2043	5,000.00	5,000.00	0.00	4%	200
合计		13,000.00			10,400.00

备注：数据来源德阳经济技术开发区重点工程建设中心，本期债券还本付息总额为 23,400.00 万元。

## 二、项目运营产生的净现金流入

### 1. 基本假设条件及依据

(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) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 项目运营价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

本项目为德阳经开区三所幼儿园建设项目，该项目收入主要为保育教育费、延时服务收入、服务性收费、暑期托管服务费和土地出让收入。

### 2. 项目运营产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目，自 2025 年开始获得项目经营收入。



基于谨慎性原则，以本项目的实际情况与周边同类项目收入情况预测收入，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中项目运营收益预测数据计算，在考虑扣除经营成本形成的基金收入，作为收益，用于资金平衡的项目收益为 30,944.29 万元。

### 三、预期项目运营收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本期债券融资项目收益为项目经营产生的现金净流入，项目经营前需支付的资金利息纳入政府性基金预算管理。

通过对周边同类项目收入情况的调查，预期项目经营收入对应的政府性基金收入偿还本金和利息情况为：基于谨慎性原则，以本项目的实际情况与周边同类项目收入情况预测收益，计算本息覆盖倍数为 1.32 倍。

四川华天会计师事务所有限公司  
报告正文专用章

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国·成都

二〇二一年十二月二十七日



## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券以建设预期项目经营性收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边同类项目收入情况、项目整体规划等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监督、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）项目运营价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）参与主体

项目业主单位：德阳经济技术开发区重点工程建设中心

统一社会信用代码：12510500MB012293XX

法定代表人：徐宏

开办资金：1 万元

四川华天会计师事务所有限公司  
报告附件专用章

经费来源：收支统管，全额保障

有效期：自 2018 年 4 月 9 日至 2023 年 4 月 9 日

地址：德阳市旌阳区岷山路二段 351 号

宗旨和业务范围：负责组织实施经开区重点工程建设；承担重点工程可行性研究，立项、环评等前期相关工作；组织勘察设计、咨询，监理等服务采购；组织工程施工招标；协助主管部门做好重点工程的质量、安全、进度、建设成本控制等事务性工作；配合开展各项专业规划编制；开展国有土地上房屋征收与补偿工作，负责收购，收回土地及土地开发利用前的管理；负责德阳经开区内征地拆迁相关问题协调处置；配合做好征地拆迁安置补偿法规政策宣传解释和纠纷调处等工作。

## （二）项目概况

### 1. 项目位置

该项目位于德阳经济技术开发区范围内。

### 2. 债券发行期限

20 年，分三期发行。

### 3. 项目内容与规模

项目建设总用地面积约 24000.00 m<sup>2</sup>（36.00 亩），总建筑面积约 20400.00 m<sup>2</sup>，包括：幼儿活动用房、服务用房、附属用房，地下室建筑、配套建设室外游戏场地等。

本项目为公办幼儿园，办学性质为全日制，三所幼儿园建设规模能够满足幼儿园 48 个班、1680 名幼儿入学的教学需求。

项目建设内容主要包括土建工程、安装工程、装饰装修工程及总平配

四川华天会计师事务所有限公司  
报告附件专用章



套工程等，含教育设施设备购置。

具体如下：

(1) 德阳经开区第三幼儿园

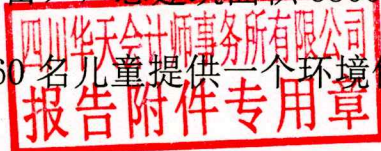
项目总用地面积约 8000.00 m<sup>2</sup>（12 亩），总建筑面积 6800.00 m<sup>2</sup>。办学规模 16 个幼儿班，每班 35 人，为 560 名儿童提供一个环境优越、配套完善的学习、生活场所。

(2) 德阳经开区第四幼儿园

项目总用地面积约 8000.00 m<sup>2</sup>（12 亩），总建筑面积 6800.00 m<sup>2</sup>。办学规模 16 个幼儿班，每班 35 人，为 560 名儿童提供一个环境优越、配套完善的学习、生活场所。

(3) 德阳经开区第五幼儿园

项目总用地面积约 8000.00 m<sup>2</sup>（12 亩），总建筑面积 6800.00 m<sup>2</sup>。办学规模 16 个幼儿班，每班 35 人，为 560 名儿童提供一个环境优越、配套完善的学习、生活场所。



4. 项目建设工期

本项目建设期共 36 个月。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

德阳经开区三所幼儿园建设项目总投资 18,000.00 万元，其中：第一部分工程建设费用 11,458.15 万元，占总投资比例 63.65%；第二部分工程建设其他费用 4,913.28 万元（其中土地费 3,000.00 万元），占总投资比

例 27.19%；第三部分预备费用 668.57 万元，占总投资比例 3.71%；建设期利息 960.00 万元，占总投资比例 5.33%。

## （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府项目资本金和建设项目专项债券。

德阳经开区三所幼儿园建设项目总投资额 18,000.00 万元，资本金 5,000.00 万元由业主自筹，占总投资的 27.78%；拟发行 13,000.00 万元政府专项债券，占总投资的 72.22%。

本期债券拟融资金额 13,000.00 万元，假设债券票面利率 4.0%，分三期发行，每期期限 20 年，2022 年发行 3,000.00 万元，2023 年发行 5,000.00 万元，2024 年发行 5,000.00 万元。每年付息，到期后一次性还本，自发行之日起二十年债券存续期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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022	0.00		3,000.00	4.00%	120
2023	3,000.00		8,000.00	4.00%	320
2024	8,000.00		13,000.00	4.00%	520
2025	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2026	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2027	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2028	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2029	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2030	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2031	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2032	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2033	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2034	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2035	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2036	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2037	13,000.00		13,000.00	4.00%	520



2038	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2039	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2040	13,000.00		13,000.00	4.00%	520
2041	13,000.00	3,000.00	10,000.00	4.00%	520
2042	10,000.00	5,000.00	5,000.00	4.00%	400
2043	5,000.00	5,000.00	0.00	4.00%	200
合 计		13,000.00			10,400.00

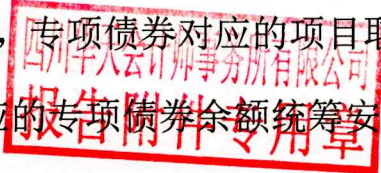
备注：数据来源德阳经济技术开发区重点工程建设中心，本期债券还本付息总额为 23,400.00 万元。

### 3. 资金平衡

项目收入在考虑相关成本扣除形成的基金收入，专项用于偿还本期债券本息。

#### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

##### 1. 项目建设背景

根据财政部《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 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

##### 2. 项目收入

###### （1）项目收入的分类

本次德阳经开区三所幼儿园建设项目的经营性收入主要为保育教育费、延时服务收入、服务性收费和土地出让收入。

###### （2）项目收入预测

本项目从 2025 年起投入运营。具体计算如下：

### 1) 保育教育费

项目建成的3座幼儿园计划共计48个班，每个班招生规模为35人，预计可容纳学生人数共计1680人。

幼儿园保教费=可容纳学生人数\*入学比例\*每学年收费标准。

定价依据：依照德市发改价管〔2020〕12号《关于调整中心城区城市公办幼儿园收费标准的通知》规定，市及以上幼儿园标准为每生2400元/人/学期。

正式运营时，每学年包含2个学期，因此每名学生每学年的保教费为4800元。保教服务的成本每年随物价水平的上涨而上升，本项目调整考虑到幼儿教育的公益性，每五年每学期对保教费向上调整100元，即每学年上调200元。入学比例运营期前3年按照80%，4-6年85%，7-9年90%，10-19年100%计取。





德阳市发展和改革委员会  
德阳市教育局  
德阳市财政局

文件

德市发改价管〔2020〕12号

关于调整中心城区城市公办幼儿园收费标准的  
通知

市中心城区各公办幼儿园：

为进一步加强公办幼儿园收费管理，建立合理的成本分担机制，不断改善办学条件，提高教学质量，规范幼儿园收费行为，促进学前教育健康有序发展，根据四川省发展和改革委员会、四川省教育厅、四川省财政厅关于转发《国家发展改革委、教育部、财政部关于印发〈幼儿园收费管理暂行办法〉的通知》的通知（川发改价格〔2012〕46号）、四川省发展改革委《关于印发〈四川

四川华天会计师事务所有限公司  
报告附件专用章

省定价目录>的通知》(川发改价格〔2018〕199号),经市政府常务会同意,现就调整、规范中心城区城市公办幼儿园收费的有关事项通知如下:

#### 一、中心城区城市公办幼儿园收费项目和标准

(一)公办幼儿园收费项目统一规范为:保育教育费、住宿费、服务性收费和代办收费。除上述收费之外,公办幼儿园不得再向幼儿家长收取其他任何费用。

#### (二)公办幼儿园保育教育收费标准

1.市及以上示范园调整为 2400 元/生.期;

2.城市一级园调整为 1800 元/生.期;

3.城市二级园调整为 1400 元/生.期。

鼓励幼儿园在寒、暑假期间向幼儿开放。假期保教费标准可在上述收费标准基础上适当上浮,但上浮幅度最高不得超过 30%。

#### (三)住宿费

鉴于目前市中心城区城市公办幼儿园无住宿的幼儿,暂不明确住宿费收费标准,今后有住宿情况时由市发改委会同市教育局、市财政局审定后收取。

#### (四)公办幼儿园服务性收费和代收费管理

公办幼儿园服务性收费项目统一为:伙食费、校车接送费。  
代收费项目为:城镇居民基本医疗保险。

四川华天会计师事务所有限公司  
报告附件专用章

## 2) 延时服务收入

我国幼儿园下午保育服务的时间一般到 4 点半左右结束,而一般父母工作需要 5 点钟到 6 点钟下班。为解决家长不能及时接孩子放学的问题,减轻家长的负担,各幼儿园在国家有关方针政策的指导下,开展“四点半课堂”活动,幼儿园在周一至周五正常行课结束后,从 4:30 至 18:00 期



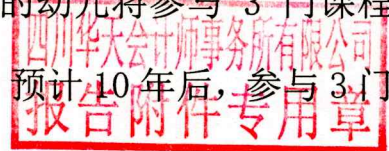
间，向幼儿提供延时服务，并取得延时服务收入。参考经开区其他公办幼儿园目前已开办的课程，提供国学、足球启蒙、书法等多门兴趣课程，并取得延时服务收入。

#### ①计算方法

延时服务收入=收费标准\* $\Sigma$ （选课门数\*对应参加幼儿人数）。

#### ②收入概况

参照德阳市其他幼儿园的收费标准，结合幼儿特长班的平均水平并考虑公益性，本项目拟定每名幼儿每学期的延时服务收费为 650 元/学期/科，报名 2 门收费按照 2600 元/年/人，报名 3 门收费按照 3900 元/年/人。每五年每学期对保教费向上调整 50 元，即每学年上调 100 元。预计运营期前五年，50%的幼儿将参与 2 门课程；从运营期第六年开始，每五年参与 2 门课程的比例提高 10%。预计运营期前十年，10%的幼儿将参与 3 门课程，随着更多的幼儿家长对于课外教育意识的提升，预计 10 年后，参与 3 门课程的学生人数将提高 10%。





## 旌东幼儿园延时服务开始啦！

尊敬的各位家长：

大家好！

为了减轻家长接送幼儿的生活压力，切实解决家长的后顾之忧，根据国家“双减”政策精神指示和要求，经我园研究决定，特在课外开设了以幼儿兴趣培养为主的课后延时服务，全面趋向爱国主义教育、艺术培养，让幼儿得到全面发展，有需求的家长可以自愿选择参加！

**服务对象：**针对有需求的小、中、大班的幼儿。

**服务时间：**2021年9月22日开班，每周两课时，共计28课时。

(夏季5:00—6:00 冬季4:50—5:50)

**报名原则：**本服务坚持自愿报名的原则，有需求的家长可直接在班级老师处报名。

**具体内容及费用安排如下：**

周一、周三开设项目					周二、周四开设项目				
课程	授课单位	费用	备注	限招班额	课程	校外合作	费用	备注	限招班额
篮球	斑马草原体能	880元/期	新生报名赠送球服一套	小班2个 中班2个 大班2个 每班20人	足球	德阳赛品汇体育艺术俱乐部	890元/期	新生报名赠送球服一套	中班1个 大班1个
舞蹈	刘诗昆艺术学校	880元/期 小中班新生	新生报名赠送舞蹈服一套	1个	跆拳道	德阳赛品汇体育艺术俱乐部	890元/期	新生报名赠送道服一套	1个 限中大班幼儿
逻辑高	本园教师授课	650元/期	包含材料一套	小班1个 中班1个 大班1个 每班20人	舞蹈	刘诗昆艺术学校	880元/期 小中班新生	新生报名赠送舞蹈服一套	1个
街舞班	非越街舞	880元/期	包含T恤一件	限招大班1个	美劳	本园教师授课	600元/期	包含操作材料一套	小班2个 中班2个 大班2个 每班20人
小提琴	德阳青少年宫	800元/期	小提琴租用300/期	1个	国防军警课	九十度拓展训练营	850元/期	新生报名赠送训练服一套	小班1个 中班1个 大班1个 每班20人
围棋	德阳赛品汇体育艺术俱乐部	880元/期	包含棋具一套	新生班1个 老生班1个	主持表演	阳光起跑线	1200元/期	根据班级制定教材	中班1个 大班1个 每班20人

温馨提示：下周13日—17日将安排体验课，愿意参加体验课的孩子请在班主任老师那里报名（原则上每名幼儿体验课不超过3项）

### 3) 服务性收入

(1) 校车费：参照德阳爱尔堡东汽鑫苑幼儿园的收费标准，校车费为



1200 元/人/期，考虑到本项目幼儿园为新建幼儿园，按照 4 元/天/人进行计算，即 1000 元/人/年，按照当年入学人数的 10%计取，收费标准如下：

伙食费	2012元/期	用于购买三餐伙食费及饮用水、卫生用品及消毒费、水电费、教师培训、床上用品及教学设备
合计	5012元/期	
其它费用（自愿选择）		
收费项目	收费标准	备注
校车	1280元/期	周一至周五早上按半收费（周末及法定节假日除外）
园服	450元/全套	春秋款一件、夏款一套
床上用品	900元/全套	被套1件、枕套1个、被褥（含褥子）1床、床单1床、床单1床、褥子1床
监控	120元/期	由监控供应商提供账号和密码，幼儿园转发

（2）伙食费：按照 25 元/天/人，全年收费天数 250 天计取，按照当年入学人数计算。收费依据如下。

# 德阳经济技术开发区第一幼儿园教育收费公示栏

2021年秋季-2022年春季

项目名称	收费项目	收费标准	收费依据	收费对象	备注
幼儿园收费	保教费	2400元/期 (按实际结算)	德市发改费 [2020]12号	在园幼儿	四川华天会计师事务所有限公司 报告附件专用章
	伙食费	25元/生天 (按实际结算)			

## 教育补贴经费公示表

项目名称	补贴金额	补贴依据	补贴对象	备注
贫困生保教费	1000元/人.年	德市发改费[2020]12号	在园的家庭困难儿童、孤儿和残疾幼儿	

幼儿园监督电话：6133137 德阳市教育局：2506615 市发改委：2591159 德阳市市场监管局：12358  
经开区发展和改革委员会：2916171 经开区社会事业局：2905987

#### 4) 土地出让收入

运营第一年计划出让土地 77 亩，根据项目所在地附近 2018 年-2021 年的土地出让的历史成交价格数据，基于审慎原则，我们设定土地出让单



价为 360 万元/亩（土地实际价值大于测算的价值），用来计算土地出让收益。

按照中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，涉及土地出让收入的项目，应按照《意见》中的比例对土地收入进行计提（一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到 50%以上计提，若计提数小于土地出让收入 8%的，则按不低于土地出让收入 8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10%以上计提）。本次项目按照土地收入的 25%计提农业土地开发基金及各种必要支出，剩余 75%用于还本次专项债。

德阳经开区三所幼儿园建设项目的土地出让总收入为 27,720.00 万元，土地出让收入计提农业土地开发基金及各种必要支出 6,930.00 万元后，用于偿还专项债券本息的土地出让净收益合计为 20,790.00 万元。土地出让价格依据如下：

德阳市 2020 年-2021 年国有土地拍卖情况表（商住用地）

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



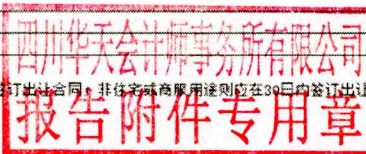
位于经济技术开发区，北至常兴路，东至将军大道，南至规划12号路，西至规划29号路。	城镇住宅用地	6.1796	62130	德自然资示[2020]3号
经济技术开发区，北至规划尚德二路，东至李少槐村土地，南至规划尚德三路，西至崇德四大道。	城镇住宅用地	3.9766	9885	德自然资示[2020]1号

## 德阳市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

发布时间：2020-03-16 | 行政区：德阳市

【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

德阳市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示				
德公资土拍告成交（2020）2号				
按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖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01月14日 至 2020年03月16日 拍卖出让 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：				
宗地编号	5106010190016B000015	地块位置	市区嵩山路与平昌湖路交汇处东北角	土地用途
土地面积(公顷)	7.89919	出让年限	70年	成交价(万元)
规划用途	城镇住宅用地			
用途名称	面积			
城镇住宅用地	7.899190			
受让单位	德阳德隆房地产开发有限公司			
土地使用条件	按照德市开规条（2018）17号文件执行			
备注：				
二、公示期：2020年03月16日至 2020年03月21日				
三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同，非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定				
四、联系方式				
联系单位：德阳市自然资源和规划局德阳经济技术开发区分局				
单位地址：德阳市旌阳区珠江路西187号				
邮政编码：				
联系电话：08385-2902763				
联系人：蒲荣菲				
电子邮件：				
德阳市自然资源和规划局 2020年03月16日				



(3) 收入预测表

德阳市经开区三所幼儿园建设项目 2022-2033 年收入表

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	营业收入	62,398.82				22,515.70	1,725.70	1,725.70	1,833.55	1,833.55	1,920.66	2,033.64	2,033.64	2,033.64	
1	保育教育费	15,125.04				645.12	645.12	645.12	685.44	685.44	714.00	756.00	756.00	756.00	
	收费标准 (元/学年)					4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
	容量					1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	
	入学比例					0.80	0.80	0.80	0.85	0.85	0.85	0.90	0.90	0.90	
2	延时服务收入	7,654.76				227.14	227.14	227.14	241.33	241.33	299.88	317.52	317.52	317.52	
	单价 (元)					1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	
	入学人数					1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,428.00	1,428.00	1,428.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	
2.1	报名 2 门收费 (元/人/年)					2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	
	参与比例					0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	
2.2	报名 3 门收费 (元/人/年)					3,900.00	3,900.00	3,900.00	3,900.00	3,900.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	
	参与比例					0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	
3	服务性收入	18,829.02				853.44	853.44	853.44	906.78	906.78	906.78	960.12	960.12	960.12	
3.1	校车收入	296.52				13.44	13.44	13.44	14.28	14.28	14.28	15.12	15.12	15.12	
	入学人数					1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,428.00	1,428.00	1,428.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	
	校车费					1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
	参与比例					0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	
3.2	伙食收入	18,532.50				840.00	840.00	840.00	892.50	892.50	892.50	945.00	945.00	945.00	
	收费天数					250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	
	入学人数					1,344.00	1,344.00	1,344.00	1,428.00	1,428.00	1,428.00	1,512.00	1,512.00	1,512.00	
	伙食费 (元/天/人)					25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
4	土地出让净收益	20,790.00				20,790.00									

四川华天会计师事务所有限公司  
报告附件专用章





[illegible]



### 3. 项目成本

本项目成本参照目前同类行业的情况，主要包括保教员工工资及福利、管理费用、燃料动力费和维修护理费、税金及附加、折旧及摊销费、财务费用等。各项费用情况如下：

#### (1) 经营成本

##### 1) 保教员工人力成本

保教员工人力成本包括保教员工的工资及福利费用。本项目建成幼儿班 48 个，每班级配备教师 3 名，保育员 2 名，因此需要配备教师 240 名。根据德阳市当地的经济水平，每名幼儿园教师及保育员的年人力成本按照 4.50 万元/年计算，每 5 年增长 10%。另外每个园区配备后勤员工 6 名共 18 名，其年度人力成本按照 4.00 万元/年计算。

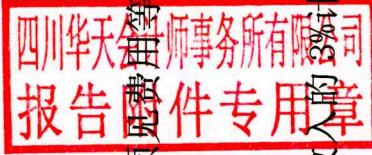
##### 2) 管理费用

管理费用包括杂务费、不可预见费等。参照目前同类行业的情况，本项目管理费用按营业收入的 5% 计算。

##### 3) 燃料及动力费用

本项目燃料及动力费按营业收入的 3% 计算。

##### 4) 维修维护



按营业收入的 2%计算。

本次德阳市经开区三所幼儿园建设项目收入预测情况如下表所示：

德阳市经开区三所幼儿园建设项目 2022-2033 年成本测算表

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	经营成本	31,454.53				3,403.57	1,324.57	1,335.36	1,335.36	1,459.26	1,470.56	1,470.56	1,470.56		
1.1	工资及福利费	25,214.64				1,152.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	1,267.20	1,267.20	1,267.20	1,267.20		
	保教人员人数					240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00		
	人均工资					4.50	4.50	4.50	4.50	4.95	4.95	4.95	4.95		
	后勤人员人数					18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00		
	人均工资					4.00	4.00	4.00	4.00	4.40	4.40	4.40	4.40		
1.2	维修费用	1,247.97				450.31	34.51	36.67	36.67	38.41	40.67	40.67	40.67		
1.3	管理费用	3,119.96				1,125.79	86.29	91.68	91.68	96.03	101.68	101.68	101.68		
1.4	燃料及动力费用	1,871.96				675.47	51.77	55.01	55.01	57.62	61.01	61.01	61.01		
2	财务费用	10,400.00	120.00	320.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00		
3	折旧	13,714.98				782.26	782.26	780.66	780.66	780.66	778.14	778.14	778.14		
4	附加税	213.04				104.02	5.24	5.56	5.56	5.53	5.86	5.86	5.86		
	项目成本	55,782.55	120.00	320.00	520.00	4,809.85	2,632.07	2,641.58	2,641.58	2,765.45	2,774.56	2,774.56	2,774.56		

德阳市经开区三所幼儿园建设项目 2034-2043 年成本测算表

序号	项目	合计	运营期									
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	经营成本	31,454.53	1,493.16	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,792.30	1,792.30	1,792.30	1,792.30
1.1	工资及福利费	25,214.64	1,267.20	1,395.12	1,395.12	1,395.12	1,395.12	1,395.12	1,535.76	1,535.76	1,535.76	1,535.76





(2) 财务费用

该费用主要指在债券存续期内的债券利息。

按照票面利率 4% 计算，根据本次债券发行规划，本次专项债 2022-2043 年利息合计 10,400.00 万元。

债券利息预测表

时间	财务成本/万元
2022 年	120
2023 年	320
2024 年	520
2025 年	520
2026 年	520
2027 年	520
2028 年	520
2029 年	520
2030 年	520
2031 年	520
2032 年	520
2033 年	520
2034 年	520
2035 年	520
2036 年	520
2037 年	520



2038 年	520
2039 年	520
2040 年	520
2041 年	520
2042 年	400
2043 年	200
合计	10,400.00

四川华天会计师事务所有限公司  
报告附件专用章

4. 项目损益

德阳市经开区三所幼儿园建设项目 2022-2033 年损益表

项目	合计	建设期			运营期									
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
营业收入	62,398.82	0.00	0.00	0.00	22,515.70	1,725.70	1,725.70	1,833.55	1,833.55	1,920.66	2,033.64	2,033.64	2,033.64	
项目总成本	55,782.55	120.00	320.00	520.00	4,809.85	2,632.07	2,632.07	2,641.58	2,641.58	2,765.45	2,774.56	2,774.56	2,774.56	
经营成本	31,454.53	0.00	0.00	0.00	3,403.57	1,324.57	1,324.57	1,335.36	1,335.36	1,459.26	1,470.56	1,470.56	1,470.56	
利润总额	6,616.27	-120.00	-320.00	-520.00	17,705.85	-906.37	-906.37	-808.03	-808.03	-844.79	-740.92	-740.92	-740.92	
所得税费用	4,426.46				4,426.46									
净利润	2,189.81	-120.00	-320.00	-520.00	13,279.39	-906.37	-906.37	-808.03	-808.03	-844.79	-740.92	-740.92	-740.92	
息税前利润	30,944.29	0.00	0.00	0.00	19,112.13	401.13	401.13	498.19	498.19	461.40	563.08	563.08	563.08	

德阳市经开区三所幼儿园建设项目 2034-2043 年损益表

项目	合计	运营期									
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
营业收入	62,398.82	2,259.60	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,565.36	2,565.36	2,565.36	2,565.36
项目总成本	55,782.55	2,797.81	2,944.14	2,807.94	2,807.94	2,807.94	2,807.94	2,960.64	2,960.64	2,840.64	2,640.64
经营成本	31,454.53	1,493.16	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,792.30	1,792.30	1,792.30	1,792.30
利润总额	6,616.27	-538.21	-363.54	-363.54	-363.54	-363.54	-363.54	-395.28	-395.28	-275.28	-75.28
所得税费用	4,426.46										
净利润	2,189.81	-538.21	-363.54	-363.54	-363.54	-363.54	-363.54	-395.28	-395.28	-275.28	-75.28
息税前利润	30,944.29	766.44	804.84	804.84	804.84	804.84	804.84	804.84	773.06	773.06	773.06



5. 资金测算平衡情况

经开区三所幼儿园建设项目 2022-2033 年资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	现金流入	80,398.82	4,200.00	6,900.00	6,900.00	22,515.70	1,725.70	1,725.70	1,833.55	1,833.55	1,920.66	2,033.64	2,033.64	2,033.64	
	专项债	13,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00										
	项目资本金投入	5,000.00	1,200.00	1,900.00	1,900.00										
	营业收入	62,398.82				22,515.70	1,725.70	1,725.70	1,833.55	1,833.55	1,920.66	2,033.64	2,033.64	2,033.64	
2	现金流出	76,534.03	4,200.00	6,900.00	6,900.00	8,454.05	1,849.81	1,849.81	1,860.92	1,860.92	1,984.79	1,996.42	1,996.42	1,996.42	
	工程费用	17,040.00	4,080.00	6,580.00	6,380.00										
	经营成本	31,454.53				3,403.57	1,324.57	1,324.57	1,335.36	1,335.36	1,459.26	1,470.56	1,470.56	1,470.56	
	债券利息	10,400.00	120.00	320.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	
	偿还债券	13,000.00													
	税金及附加	213.04				104.02	5.24	5.24	5.56	5.56	5.53	5.86	5.86	5.86	
	所得税费用	4,426.46				4,426.46									
3	净现金流量	3,864.79	0.00	0.00	0.00	14,061.65	-124.11	-124.11	-27.37	-27.37	-64.13	37.22	37.22	37.22	

经开区三所幼儿园建设项目 2034-2043 年资金测算平衡表

序号	项目	合计	运营期									
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	现金流入	80,398.82	2,259.60	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,565.36	2,565.36	2,565.36
	专项债	13,000.00										
	项目资本金投入	5,000.00										
	营业收入	62,398.82	2,259.60	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,444.40	2,565.36	2,565.36	2,565.36

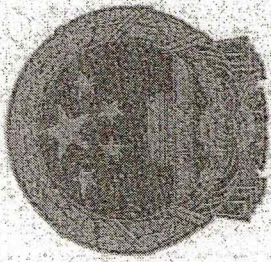


2	现金流出	76,534.03	2,019.67	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,166.00	2,318.70	5,318.70	7,198.70	6,998.70
	工程费用	17,040.00											
	经营成本	31,454.53	1,493.16	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,639.56	1,792.30	1,792.30	1,792.30	1,792.30	1,792.30
	债券利息	10,400.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	520.00	400.00	400.00	200.00	200.00
	偿还债券	13,000.00									3,000.00	5,000.00	5,000.00
	税金及附加	213.04	6.51	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.40	6.40	6.40	6.40	6.40
	所得税费用	4,426.46											
3	净现金流量	3,864.79	239.93	278.40	278.40	278.40	278.40	278.40	246.66	-2,753.34	-4,633.34	-4,433.34	

由上表可知，在债券存续期间，项目折旧摊销前利润为 30,944.29 万元，本次债券本息合计为 23,400.00 万元，项目经营利润是债券本息的 1.32 倍，表明项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性，完全能够满足本次债券本息偿还要求。







# 会计师事务所 执业证书

名称：四川华天会计师事务所有限公司

主任会计师：游光瓚

办公场所：成都市青羊区通惠门17号万通红墙国际1幢3单元801号

组织形式：有限责任公司

会计师事务所编号：51010247

注册资本(出资额)：100万元

批准设立文号：川财审批(2011) 28号

批准设立日期：2011-12-6

四川华天会计师事务所有限公司  
报告材料专用章

证书序号：NO. 016982

## 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

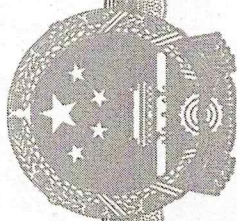


发证机关：四川省财政厅

二〇一三年十一月二日

中华人民共和国财政部制





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510105587573851R



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 四川华天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 2011年12月26日

法定代表人 游光瓚

营业期限 2011年12月26日至永久

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；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）。

四川华天会计师事务所有限公司  
报告专用章

住所 成都市青羊区过街楼街17号万通红墙国际1幢3单元8层804号



登记机关

2019年 06月 25日





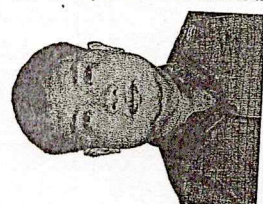
姓名 游光瓚  
Full name

性别 男  
Sex

出生日期 1963-9-4  
Date of birth

工作单位 四川君和会计师事务所  
Working unit

身份证号码 510602630904649  
Identity card No.



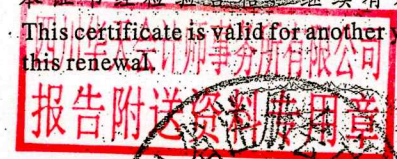
证书编号: 510100022913  
No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 10 月 25 日  
Date of Issuance



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



2007 年 12 月 31 日

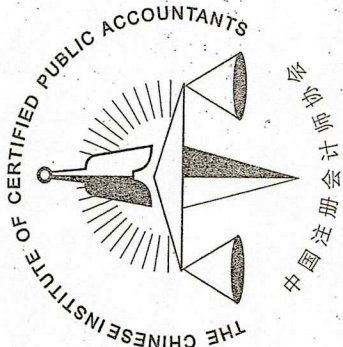


<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>2017.3.31</p> <p>本证书自检验合格之日起有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>2018.3.31</p> <p>2009.3.31</p>	<p>年度检验登记 Annual Renewal Registration</p> <p>2016.3.31</p> <p>本证书自检验合格之日起有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>2014.4.30</p>
---	--

<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2008年1月26日</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2008年1月26日</p>	<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2015年10月20日</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2015年10月20日</p>
---	---

<p>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</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>2011年11月8日</p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>2012年1月12日</p>	<p>注意 四川华天会计师事务所有限公司 报告附送资料专用章</p> <p>1. When providing, the CPA shall show the clear this certificate when necessary.</p> <p>2. This certificate shall be carefully used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.</p> <p>3. The CPA shall return this certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.</p> <p>4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedures of issuance after making an announcement in the local newspaper.</p> <p>NOTES</p>
---	--





姓名: 苟伟  
 Full name: 苟伟  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1969-11-25  
 Date of birth: 1969-11-25  
 工作单位: 四川华强会计师事务所  
 Working unit: 四川华强会计师事务所  
 身份证号码: 511002196911252251  
 Identity card No.: 511002196911252251



四川华天会计师事务所有限公司  
 报告附送资料专用章



证书编号: 511402663026  
 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: 2006 年 12 月 31 日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



2007 年 12 月 31 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

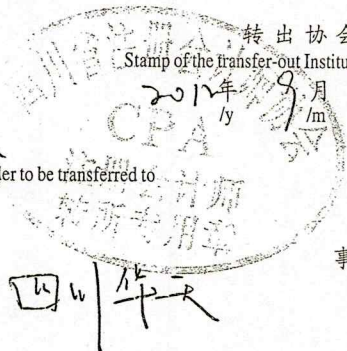


事务所  
CPAs

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

2012年9月16日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

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

年 月 日  
/y /m /d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs



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

年 月 日  
/y /m /d