

泸州数字经济产业园项目收益与融资
自求平衡专项审核报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年八月三十日

泸州数字经济产业园项目收益与融资 自求平衡专项审核报告

(本报告仅作为本次申报使用，不得对外披露)

泸州市纳溪经济开发区管理委员会：

我们接受泸州市纳溪经济开发区管理委员会委托，对 2018 年泸州数字经济产业园项目收益与融资自求平衡专项债券项目进行评价并出具专项审核报告。

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》。泸州数字经济产业园改造单位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证据的审核，我们没有注意到我们认为的这些假设没有为预测提供合理基础。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。

经专项审核，我们认为，在泸州数字经济产业园收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的泸州数字经济产业园改造项目，预期土地出让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。

一、项目基本情况

（一）泸州市纳溪区概况及行业专项规划概况

1.纳溪区国民经济情况

（1）2017 年经济运行情况

近年来，纳溪区深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，积极落实中央、省重大决策部署，大力实施“工业聚集化、农业规模化、城市生态化、旅游品牌化”战略，全市经济社会发展呈现全面发力、多点突破、纵深推进的良好态势。2017 年全区实现地区生产总值（GDP）1,450,060.00 万元，按可比价计算，同比增长 8.4%。其中：第一产业实现增加值 214,223.00 万元，同比增长 3.6%；第二产业实现增加值 77,779.002 万元，同比增长 9.7%；第三产业实现增加值 458,045.00 万元，同比增长 8.2%。

（2）2015 年至 2017 年财政收支情况

2015 年全市一般公共预算收入 82,321.00 万元、支出 246,797.00 万元。政府性基金预算收入 40,137.00 万元、支出 40,224.00 万元。国有土地出让权使用金收入 38,147.00 万元。

2016 年全市一般公共预算收入 100,563.00 万元、支出 300,038.00 万元。政府性基金预算收入 35,267.00 万元、支出 37,435.00 万元，国有土地出让权使用金收入 32,770.00 万元。

2017 年全市一般公共预算收入 110,129.00 万元、支出 282,216.00 万元。政府性基金预算收入 150,089.00 万元、支出 138,032.00 万元，国有土地出让权使用金收入 142,562.00 万元。

（3）2017 年债务基本情况

2017 年人大批准的全市政府债务限额为 190,850.00 万元，2017 年末，全市政府债务余额 189,668.44 万元，未超过法定限额。其中：按债务类别分，一般债务 119,268.44 万元，专项债务 70,400.00 万元。

2.行业专项规划概况

《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7号）提出，进一步增强开发区功能优势，把各类开发区建设成为新型工业化发展的引领区、高水平营商环境的示范区、大众创业万众创新的集聚区、开放型经济和体制创新的先行区，推进供给侧结构性改革，形成经济增长的新动力。本项目符合新型工业化发展方向，成为川南区域双创聚集首选区域。

《四川省产业园区创新改革发展规划》（2016—2020年）提出，抢抓长江经济带、孟中印缅经济走廊建设机遇，按照川南城市群一体化和老工业基地改造要求，大力发展通道经济和临港经济，以“中国白酒金三角”核心区，依托陆上交通和长江黄金水道，打造以能源化工、装备制造、食品饮料等为重点的先进制造业基地。本项目正处于川南次级区域产业园区布局范围内。

《泸州市进一步优化全市工业产业和园区布局的指导意见》泸市府发〔2018〕32号提出，坚持“工业为大、工业为重、工业为先、工业为快”的发展思路不动摇，泸州将加快打造“三大千亿产业”，构建现代化产业体系，即打造千亿白酒产业、千亿电子信息产业以及能源化工、装备制造、现代医药、航空航天等组成的千亿新兴产业。推动全市工业从价值链中端向高端迈进，促进工业经济高质量发展，确保工业增速继续走在全省前列。纳溪区将注重发挥产业空间集聚的共享、匹配、学习、链接效应，突出产城融合，注重职住平衡，完善园区功能产业配套，推进城市与产业时序上同步演进、空间上分区布局、功能上产城一体。本项目产城融合发展符合泸州市园区布局规划。

根据《泸州市城市总体规划（2010-2030）》，泸州市在城市空间战略结构上规划为“1个中心主城区+3个战略新城”，引领泸州城市空间形成中、东、北、南四大片区，其中中部为中心城片区，东部为临港产业城片区，北部为高新战略产业片区。泸州市在城市功能结构上规划为“一核两副、八大功能组团”的布局结构，一核--由旧城中心半岛、小市、茜草组成全市商业、综合服务及文化会展复合中心；

两副--南部副中心、北部副中心；八大功能组团包括城北功能组团、高坝功能组团、沙茜功能组团、城南功能组团、城西功能组团、安富功能组团、泰安-黄舫功能组团和安宁-石洞功能组团。本项目属于城南功能组团重要的组成部分。

根据泸州市与纳溪区的产业发展规划，按照省委提出的“5+1”的产业发展战略，和泸州市重点培育的“1+4”两千亿新兴产业目标，作为泸州电子信息产业发展的重要区域之一的纳溪区将根据适宜建设用地分布、现有产业基础和发展战略需要，将充分借助泸州大力培育电子信息产业为契机，拟与四川发展谋划数字经济产业园项目建设，同时，利用与中国通信工业协会、成都国信安、中电科集团等合作的机会，聚合普天、化为、中兴、大唐、星至科技等一大批知名通信工业企业，在物联网、5G、大数据、信息安全、机器人、智能终端等新兴产业新技术、新成果转化上与进行深度合作，着力创建国家西部信息安全产业基地、西部国际智能制造示范基地上下功夫，着力打造立足泸州、服务西南、辐射全国的泸州数字经济产业示范园区。

综上，本项目建设内容主要包括土地征收、市政道路工程、标准化厂房、双创服务中心和配套商业用房等多个工程，属于园区综合开发类项目。完全符合本地区国民经济和社会发展规划及行业专项规划，符合本地区社会、经济发展需要，符合城市发展的方向。

（二）项目情况

1.参与主体

（1）实施机构：泸州市纳溪经济开发区管理委员会

实施机构合规性：泸州市纳溪经济开发区管理委员会作为泸州市纳溪区人民政府派出机构，为事业单位编制，故符合国家、省相关政策法律法规要求。

泸州纳溪经济开发区其前身为泸州化工园区，2017年7月，经

泸州市人民政府同意，泸州化工园区正式更名为泸州纳溪经济开发区。泸州国家高新区纳溪科技园其前身为纳溪浙江产业园区，2017 年 1 月，泸州国家高新区管委会将泸州国家高新区纳溪科技园纳入泸州国家高新区“一区多园”体系。该两园区的行政管理体系为以泸州纳溪经济开发区为主实行两块牌子一套人马。

**(2) 项目业主：本项目的业主单位为泸州纳川园区投资有限公司
(原泸州纳溪化工园区开发有限公司)**

泸州纳川园区投资有限公司(原泸州纳溪化工园区开发有限公司)是由泸州市纳溪区财政局出资组建的、具有独立法人资格的全资国有公司，因原泸州纳溪化工园区开发有限公司未开展业务，2016 年 12 月，经纳溪区政府研究决定，公司更名为泸州纳川园区投资有限公司，同时开展相关业务，泸州纳川园区投资有限公司主要承担园区开发建设、国有资产经营、投融资等职能，从事产业园区水、电、气、路网等基础设施和物流、技术研发等平台建设。公司具有健全规范的公司管理机构和有效制衡的法人治理机构，成立了董事会、监事会等内设机构。

2.发行计划

计划于 2018 年发行 70,000.00 万元，期限为 7 年期，2019 年发行规模 70,000.00 万元，期限为 7 年期。

二、评价内容

(一) 出让土地产生的现金流入

1、基本假设条件及依据

泸州数字经济产业园项目土地，通过选取自 2015 年至今与本次

评价涉及地块周边地块市场土地交易价格作为标的计算本次地块的基准地价。纳溪区前三年土地出让情况明细表如下：

出让年度	地块	位置	面积(单位:亩)	出让方式	成交单价(万元/亩)	合同总金额(单位:万元)
2015年度	5105002015B00344-0317	城西片区	95.9535	拍卖	481	46153.6335
	5105002015B00409-0716	城西片区	177.04	拍卖	428	75773.12
2016年度	510500-2016-B-046	千凤路南侧	8.196	拍卖	235	1926.06
	510500-2016-B-044	玉带河片区陶然路北侧	130.896	拍卖	492	64400.832
2017年度	510500-2017-B-101	长江生态湿地新城北部核心区	54.3705	拍卖	204	11091.582
	510500-2017-B-103	长江生态湿地新城北部核心区	49.092	拍卖	183	8983.836
	510500-2017-C-055	江阳区沙湾酒谷大道一段西侧	75.3	挂牌	250	18825
2018年上半年	510500-2018-B-041	城西新城康城路以南	147.978	拍卖	520	76948.56
	510500-2018-B-042	沙茜片区二环路南侧	53.529	拍卖	250	13382.25
	510500-2018-B-043	沙茜片区二环路南侧	21.7245	拍卖	270	5865.615
	510500-2018-B-044	沙茜片区二环路南侧	49.6605	拍卖	245	12166.8225
	510500-2018-B-045	沙茜片区二环路南侧	27.7425	拍卖	240	6658.2
	510500-2018-B-046	沙茜片区二环路	60.27	拍卖	315	18985.05

	南侧				
510500-2018-B-047	沙茜片区二环路南侧	68.1	拍卖	320	21792
510500-2018-B-048	高新区二环路南侧	48.1755	拍卖	485	23365.1175
510500-2018-B-049	高新区二环路北侧	36.7365	拍卖	330	12123.045
510500-2018-B-050	高新区二环路北侧	30.4245	拍卖	320	9735.84
510500-2018-B-051	林海中路南侧	47.8605	拍卖	330	15793.965
510500-2018-B-052	林海中路西侧	34.956	拍卖	330	11535.48
510500-2018-B-053	林海中路西侧	44.7015	拍卖	505	22574.2575
510500-2018-B-054	长江生态湿地新城北部核心区	34.776	拍卖	420	14605.92
510502-2018-B-003	高新区江南科技产业园	66.489	拍卖	268	17819.052
510500-2018-B-074	城西新城柏木溪北侧	116.04	拍卖	416	48272.016

从上表可以看出从 2015 年到 2018 年上半年，商住用地出均价都在 280 万元/亩以上，因此本项目居住用地出让保守估算按 280 万元/亩的单价测算。

2、经营流入

本项目包括土地出让收入、房屋出售收入、房屋租赁收入组成及物业收入。其中 499 亩土地出让收入计提 10%作为政府性基金收入；专项收入有标准化厂房 60 万 m²和配套商业用房 30 万 m²的出售收入；双创服务中心 0.6 万 m²、标准化厂房 9.75 万 m²和配套商业用房 6.6 万 m²的租赁收入。总体收入情况见下表：

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年
1	土地出让收入	25,200.00	37,800.00	37,800.00
2	标准化厂房出售收入	-	13,500.00	22,500.00
3	商业用房出售	-	10,000.00	15,000.00
4	商业用房出租	-	72.00	252.00
5	工业标准化厂房出租	-	60.00	300.00
6	双创服务中心办公用房出租	-	-	48.00
7	物业管理	-	6.48	30.96
	经营收入合计	25,200.00	61,438.48	75,930.96

(接上表)

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	土地出让收入	24,948.00	-	-	-	-	125,748.00
2	标准化厂房出售收入	31,500.00	45,000.00	58,500.00	67,500.00	31,500.00	270,000.00
3	商业用房出售	25,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	10,000.00	150,000.00
4	商业用房出租	432.00	792.00	1,224.00	2,016.00	2,376.00	7,164.00
5	工业标准化厂房出租	540.00	900.00	1,380.00	2,100.00	2,340.00	7,620.00
6	双创服务中心办公用房出租	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	768.00
7	物业管理	58.32	94.32	140.40	215.28	244.08	789.84
	经营收入 合计	82,622.32	76,930.32	91,388.40	101,975.28	46,604.08	562,089.84

①土地出让收入

泸州纳溪数字产业园项目位于纳溪区经济开发区，拟征收土地 2774 亩，根据纳溪区规划，有商住用地、工业用地和市政公共用地。其中可出让的商品住宅用地为 499 亩，2018 年可出让的商品住宅用地为 100 亩、2019 年可出让的商品住宅用地为 150 亩、2020 年可出让的商品住宅用地为 150 亩、2021 年可出让的商品住宅用地为 99 亩。

土地出让收入以 280 万元/亩的单价测算预计的土地出让收入。测算单价的计算依据在二、（一）条中进行了详细论述。每年的土地出售计划按照相关文件的规定以及参考类似项目土地出售实际情况，结合本项目特色等因素进行综合预测。土地出让计划表以及预计出让收入如下表所示：

年份	2018	2019	2020	2021	合计
出让面积（亩）	100.00	150.00	150.00	99.00	499.00
出让面积占比（%）	20.04	30.06	30.06	19.84	100.00
出让收入（万）	28,000.00	42,000.00	42,000.00	27,720.00	139,720.00
计提基金收入 （万/出让收入的 10%）	2,800.00	4,200.00	4,200.00	2,772.00	13,972.00
净收入（万）	25,200.00	37,800.00	37,800.00	24,948.00	125,748.00

②标准化厂房出售收入

泸州纳溪数字产业园项目拟建设多层标准化厂房的面积为 65 万 m²，占地为 745.8 亩；一层标准化厂房面积为 4.75 万 m²，占地为 115 亩。根据项目进度分批竣工验收并投入使用，其中可用于出售的多层标准化厂房面积为 60 万 m²。每年的标准化厂房出售计划及出售单价按照相关文件的规定以及参考类似项目相似厂房出售的实际情况，结合本项目特色等因素进行综合预测。销售单价保守估算为 4,500.00 元/m²。标准化厂房出售计划表以及预计出让收入如下表所示：

年份	出售面积（m ² ）	出售单价	出售收入（万元）
2019	30,000.00	4,500.00	13,500.00
2020	50,000.00	4,500.00	22,500.00
2021	70,000.00	4,500.00	31,500.00

2022	100,000.00	4,500.00	45,000.00
2023	130,000.00	4,500.00	58,500.00
2024	150,000.00	4,500.00	67,500.00
2025	70,000.00	4,500.00	31,500.00
合计	600,000.00		270,000.00

③标准化厂房出租收入

泸州纳溪数字产业园项目拟建设多层标准化厂房的面积为 65 万 m²，占地为 745.8 亩；一层标准化厂房面积为 4.75 万 m²，占地为 115 亩。根据项目进度分批竣工验收并投入使用，其中可用于租赁的标准化厂房面积为 9.75 万 m²。每年的标准化厂房出租计划及出租单价按照相关文件的规定以及参考类似项目相似厂房出租的实际情况，结合本项目特色等因素进行综合预测。出租收入估算假设以前年度产生的租金收入，在以后年度会有持续产出。标准化厂房出租计划表以及预计出让收入如下表所示：

年份	累计出租面积（m ² ）	单价（元/m ² /年）	累计出租收入 （万元）
2019	2,500.00	240.00	60.00
2020	12,500.00	240.00	300.00
2021	22,500.00	240.00	540.00
2022	37,500.00	240.00	900.00
2023	57,500.00	240.00	1,380.00
2024	87,500.00	240.00	2,100.00
2025	97,500.00	240.00	2,340.00

合计	97,500.00	-	7,620.00
----	-----------	---	----------

④双创服务中心办公用房出租收入

建设双创服务中心的面积为 0.6 万 m²，占地为 10.6 亩。于 2020 年投入出租 0.2 万 m²，2021 年投入出租剩余 0.4 万 m²，即 2021 年起，0.6 万 m² 均投入出租。根据泸州相近地段相似类型项目的出租价格合理预测，保守估算出租单价为 240 元/m²/年。预测的双创服务中心办公用房出租收入总计为 768.00 万元。

⑤配套商业收入

建设配套商业的面积为 36.6 万 m²，占地为 274.8 亩。根据项目进度分批竣工验收并投入使用，其中可用于出售的配套商业面积为 30 万 m²；可用于租赁的配套商业面积为 6.6 万 m²。每年的商业用房出租及出售计划和出租及出售单价按照相关文件的规定以及参考类似项目相似厂房出售的实际情况，结合本项目特色等因素进行综合预测。用于出售的 30 万 m² 商业用房出售计划及收入预测如下表所示：

年份	出售面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	出售收入（万元）
2019	20,000.00	5,000.00	10,000.00
2020	30,000.00	5,000.00	15,000.00
2021	50,000.00	5,000.00	25,000.00
2022	60,000.00	5,000.00	30,000.00
2023	60,000.00	5,000.00	30,000.00
2024	60,000.00	5,000.00	30,000.00
2025	20,000.00		10,000.00
合计	300,000.00	-	150,000.00

用于租赁的配套商业面积 6.6 万 m² 出租计划及收入预测如下表

所示：

年份	累计出租面积（m ² ）	单价（元/m ² /年）	出售收入（万元）
2019	2,000.00	360.00	72.00
2020	7,000.00	360.00	252.00
2021	12,000.00	360.00	432.00
2022	22,000.00	360.00	792.00
2023	34,000.00	360.00	1,224.00
2024	56,000.00	360.00	2,016.00
2025	66,000.00	360.00	2,376.00
合计	66,000.00	-	7,164.00

⑥物业管理收入

对于前述用于出租的标准化厂房、用于出租的配套商业及用于出租的双创服务中心办公用房，园区提供物业管理服务。根据泸州相近地段相似类型项目的出租价格合理预测，以各年出租的配套商业用房产生收入的4%及出租标准化厂房和双创服务中心办公用房合计收入的6%计算物业管理收入。预测的物业管理收入总计为789.84万元。

⑦土地返还收入

根据川财综[2004]43号、川财综[2007]27号、川财综[2011]44号、川财综[2011]50号、川财预[2012]71号文件规定，泸州市纳溪区财政局2018年8月测算的国有土地出让收入计提相关基金情况的统计，纳溪区针对土地出让净收益，以占比该收益90%的金额返还至项目，即形成土地返还收入。

前述出让商品住宅用地形成的合计收入125,748.00万元，扣减对应土地出让合计成本19,960.00万元，形成该行为对应的土地出让净收益105,788.00万元。根据返还比例计算，形成土地返还收入95,209.20万元。

（二）经营成本

本项目经营成本包括付现成本以及非付现成本两类。付现成本主要包括土地征收款及工程支出、形成固定资产的部分产生的修理费用、其他直接费用及管理费用、相关税费以及发债利息。非付现成本主要为形成固定资产部分的折旧费用。

1、付现成本

①土地征收款及相关工程支出

土地征收款及相关工程支出以泸州纳溪经济开发区管理委员会关于审批《四川发展·泸州数字经济产业园项目建议书》的请示（以下简称“请示”）中所列示的具体建设规模及内容为依据测算得出。请示中的建设内容包括土地平整款、土地征收款、相关道路及厂房等。经测算，相关土地建设及相关工程支出在五年之内，既 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的支出均为 79,351.69 万元，本测算以每年建设工程总量 20%的工程进度为测算依据。

②形成固定资产的部分产生的修理费用

规划用地包括出租及出售两个部分，其中只有出租部分的用地及地上建筑物才能形成自主拥有产权的固定资产。修理费用仅由拥有产权的固定资产而产生。修理费用按照当年新增固定资产折旧总合计的 20%进行计提。因新建厂房及相关配套设施年限较短，相对较新，因此产生修理的费用不会太高，基于谨慎性原则，测算所用的计提标准相对较高，比例估计属于保守估计。商业用房、工业标准化厂房、双创服务中心办公用房三处用房为出租用途，经测算，三处用房每年产生的折旧费用合计为 252.71 万元，按 20%的标准计提每年的修理费用为 50.54 万元。人工费用、直接费用以及相关管理费用

③人工费用、直接费用以及相关管理费用

直接费用及相关管理费用分别按照测算出的每年经营性收入 2.3%

及 1.7%的比例进行预测。每年预测的直接费用及相关管理费用具体列示如下表：

项目	人工	其他直接费	其他管理费	合计
2018 年	100.00	579.60	428.40	1,108.00
2019 年	125.00	1,413.09	1,044.45	2,582.54
2020 年	150.00	1,746.41	1,290.83	3,187.24
2021 年	150.00	1,900.31	1,404.58	3,454.89
2022 年	150.00	1,769.40	1,307.82	3,227.22
2023 年	150.00	2,101.93	1,553.60	3,805.53
2024 年	150.00	2,345.43	1,733.58	4,229.01
2025 年	150.00	1,071.89	792.27	2,014.16
合计	1,125.00	12,928.06	9,555.53	23,608.59

④相关税费

本项目所涉及的相关税费有增值税、城市维护建设税以及教育费附加。不动产销售增值税按 11%、租赁增值税按 10%、物业服务按 6%、设备购置按 16%进行估算；城市维护建设税按增值税的 7%估算；教育费附加按增值税的 3%估算；地方教育费附加按增值税的 2%估算。具体见下表：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
增值税合计	-6,373.55	-2,629.24	-1,199.69	-680.81	-1,529.73
销项税 11%	2,772.00	4,158.00	4,158.00	2,744.28	-
销项税 10%	-	2,350.00	3,750.00	5,650.00	7,500.00
销项税 6%	-	8.31	37.86	70.46	115.82
进项税 16%	9,145.55	9,145.55	9,145.55	9,145.55	9,145.55
相关附加税	-	-	-	-	-
城建税 7%	-	-	-	-	-
教育及地方附加 5%	-	-	-	-	-

（接上表）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
增值税合计	-6,373.55	-2,629.24	-1,199.69	11,085.04
销项税 11%	2,772.00	4,158.00	4,158.00	13,832.28
销项税 10%	-	2,350.00	3,750.00	42,000.00
销项税 6%	-	8.31	37.86	980.51
进项税 16%	9,145.55	9,145.55	9,145.55	45,727.75
相关附加税	-	-	-	2,125.66

城建税 7%	-	-	-	1,239.97
教育及地方附加 5%	-	331.44	554.25	885.69

⑤发债利息

本项目本次拟融资金额 140,000.00 万元，假设融资利率 4.5%，债券期限为 7 年，每年支付利息，七年期满偿还本金，应还本付息情况如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
债券本金期初余额		70,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00
债券本金本年增加	70,000.00	70,000.00			
债券本金本年减少					
债权本金期末余额	70,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00	140,000.00
债券融资利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
本年应付债券利息	3,150.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00	6,300.00

（接上表）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
债券本金期初余额	140,000.00	140,000.00	140,000.00	
债券本金本年增加				140,000.00
债券本金本年减少			70,000.00	70,000.00
债权本金期末余额	140,000.00	140,000.00	70,000.00	70,000.00
债券融资利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
本年应付债券利息	6,300.00	6,300.00	3,150.00	44,100.00

2、非付现成本

规划用地包括出租及出售两个部分，其中只有出租部分的用地及地上建筑物才能形成自主拥有产权的固定资产，固定资产形成后每年计提的折旧费用形成项目的非付现成本。测算假设为用于出租的商业用房、工业标准化厂房及双创服务中心办公用房于 2020 年一次建形成固定资产，原值合计为 10,108.41 万元。由于形成的固定资产为

房屋建筑物，根据会计一般假设，以固定资产折旧年限为 40 年进行测算，即自 2020 年起，固定资产每年应计提折旧额合计 252.71 万元。

（三）损益平衡表

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	营业收入	25,200.00	61,438.48	75,930.96	82,622.32	76,930.32
2	营业税金及附加	-	-	-	-	-
3	营业成本及费用	83,609.69	88,234.23	89,142.18	89,409.83	89,182.16
4	利润总额（1-2-3）	-58,409.69	-26,795.75	-13,211.22	-6,787.51	-12,251.84
5	应纳所得税	-	-	-	-	-
6	净利润（4-5）	-58,409.69	-26,795.75	-13,211.22	-6,787.51	-12,251.84
7	EBIT	-55,259.69	-20,495.75	-6,911.22	-487.51	-5,951.84
8	EBITDA	-55,259.69	-20,495.75	-6,658.51	-234.80	-5,699.13

（接上表）

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	营业收入	91,388.40	101,975.28	46,604.08	562,089.84
2	营业税金及附加	-	795.46	1,330.20	2,125.66
3	营业成本及费用	10,408.78	10,832.26	5,467.41	466,286.54
4	利润总额（1-2-3）	80,979.62	90,347.56	39,806.47	93,677.64
5	应纳所得税	20,244.91	22,586.89	9,951.62	52,783.42
6	净利润（4-5）	60,734.71	67,760.67	29,854.85	40,894.22
7	EBIT	87,279.62	96,647.56	42,956.47	137,777.64
8	EBITDA	87,532.33	96,900.27	43,209.18	139,293.90

三、资金测算平衡情况总体结论

本项目收入构成为专项收入以及土地成本返还和土地收益返还收入，其中专项收入包括标准化厂房收入、双创服务中心收入、配套商业收入。

本项目债券存续期 7 年累计项目投入为 396,758.46 万元，累计运营成本支出 27,553.75 万元，累计项目发债利息为 44,100.00 万元，合计付现成本总计为 468,412.21 万元。本项目全部 140,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 379,659.70

万元的累计现金结余。期间将不存在资金缺口。

根据资金平衡测算分析，在满足估算条件的前提下，以140,000.00万元债券发行计划为基础，到累计偿还债券本金和支付利息184,100.00万元，到期预计可达到的资金覆盖保障倍数为2.06倍。因此，本项目还本付息资金充足。

综上，我们认为，泸州数字经济产业园项目可以采取发行收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

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、本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件。未对未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、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。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



2018年8月30日