

龙马潭区食品饮料工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 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第 043 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2022 年 03 月 14 日



龙马潭区食品饮料工业园区基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 043 号

我们接受委托，对龙马潭区食品饮料工业园区基础设施建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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》。项目实施机构对本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，本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。

本评估报告仅供本项目申请和发行专项债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“龙马潭区食品饮料工业园区基础设施建设项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资 60000.00 万元，其中：2022 年计划发行债券 15000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2023 年计划发行债券 25000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2024 年计划发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

根据测算，本项目应付债券利息共 48000.00 万元，其中计入建设期利息 3400.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 44600.00 万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2022 年	0.00	15000.00	300.00		300.00	15000.00
2023 年	15000.00	25000.00	1100.00		1100.00	40000.00
2024 年	40000.00	20000.00	2000.00		2000.00	60000.00
2025 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2026 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2027 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2028 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2029 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2030 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2031 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2032 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2033 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2034 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2035 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2036 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2037 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2038 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2039 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2040 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2041 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2042 年	60000.00		2100.00	15000.00	17100.00	45000.00
2043 年	45000.00		1300.00	25000.00	26300.00	20000.00
2044 年	20000.00		400.00	20000.00	20400.00	0.00
合计		60000.00	48000.00	60000.00	108000.00	

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2025 年至 2044 年，假设以融资后运营期内营业现

金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计资金流入 312120.28 万元，累计资金流出 283269.30 万元，累计现金结余 28850.98 万元。预计产生的经营性现金流入为 194120.28 万元，经营性现金流出为 60669.30 万元，经营性净现金流入总额为 133450.98 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入主要来源于标准厂房租金收入、产业孵化用房租金收入、以及配套服务用房的租金收入。根据测算，债券存续期项目总收入为 178091.99 万元，全部为专项收入。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税费等）后用于平衡项目融资本息的收益为 133450.98 万元，预期需偿还的本息为 108000.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.24 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。当经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.17 倍；当经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.11 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、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，认为本项目可

以以发行专项债券的方式完成资金筹措，为本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。

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 03 月 14 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

泸州市龙马潭区经济和信息化局为本项目主管部门。

2、项目单位

泸州市龙马潭区经济和信息化局为本项目的项目业主。

设计单位、施工单位、监理单位等均依照法定程序确定。

（二）项目性质

本项目属于产业园基础设施建设领域，是有一定收益的公益性项目，符合《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）要求。

（三）项目地点

本项目建设场址位于泸州市龙马潭区胡市镇、特兴街道。

（四）建设规模及内容

龙马潭区食品饮料工业与园区规划面积约 4.7 平方公里，本项目为园区基础设施建设，占地面积约 150 亩，主要建设内容包括标准厂房、园区配套服务用房、食品饮料产业孵化用房、园区污水和配套道路管网等基础设施，其中标准化厂房约 12 万 m²、园区配套服务用房 3 万 m²、食品饮料产业孵化用房 5 万 m²、园区配套道路升级改造约 14.5km、雨污管网建设约 11km、新建 35kv 变电站一座。项

目主要建设内容和规模如下表所示：

建设内容与规模一览表

一、龙马潭区食品饮料工业园区经济技术指标						备注
项目用地面积		100000.5	m²	亩数	150	
总计容建筑面积		200000	m²			
总建筑面积		200000	m²			
其中	标准化厂房建筑面积	120000		为 4F		
	配套服务用房建筑面积	30000	m²	为 6F，配套服务用房占比 15.00%		
	食品饮料产业孵化用房建筑面积	50000	m²	为 6F		
机动车停车位		160	个			
总基底面积		43333.33	m²			
容积率		2.00				
建筑密度		43.33%				
二、园区管网工程经济技术指标						
建设长度		11000	m			
其中	污水管网		6890	m		
	其中	污水管网（DN500）	2945	m		
		污水管网（DN600）	2567	m		
		污水管网（DN800）	1378	m		
	雨水管网		4110	m		
	其中	雨水管网（DN500）	2055	m		
		雨水管网（DN600）	1433	m		
		雨水管网（DN800）	622	m		
三、园区配套道路工程经济技术指标						
龙马潭区食品饮料工业园区配套道路升级改造						
其中	道路长度	14500	m			
	道路种类	次干路、主干路				
	设计时速	30/40	km/h			
	路幅宽度	24-32	m			
四、35kv 变电站经济技术指标						
	建筑面积	110	m²			

（五）项目建设计划

本项目总工期为 30 个月（不含前期准备阶段），计划 2022 年 6 月开工，2024 年 12 月底前完成竣工验收。

具体进度计划如下：

1、2022 年 6 月底前，前期准备阶段，主要完成可行性研究报告编制、初步审批、办理建设用地规划许可证、设计方案比选及初步设计、施工图设计，落实招标代理机构、工程监理招标，办理建设工程规划许可证，完成工程招标、建设报批手续。

2、2022 年 6 月-2024 年 10 月，施工阶段，主要工作内容包括基础及主体工程建设和主体装饰装修工程施工，水、电、气、通讯管线等公用工程铺设施工，道路改造及施工，工程扫尾、清场，项目工程档案资料整理、完善。

3、2024 年 11 月-12 月，完成竣工验收并交付使用。

（六）项目实施进展

本项目已完成项目可行性研究报告的编制。

本项目已取得《泸州市龙马潭区发展和改革局关于龙马潭区食品饮料工业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（泸龙发改行审〔2022〕4 号）。

本项目已取得《泸州市自然资源和规划局龙马潭区分局关于龙马潭区食品饮料工业园区基础设施建设项目用地办理的情况说明》

（2022 年 2 月 24 日），本项目“不涉及新增建设用地，不需办理建设项目用地预审”。

本项目已完成建设项目环境影响登记表的备案（备案号：202251050400000014）。

（七）项目运营方案

1、运营主体

本项目建成后由项目业主泸州市龙马潭区经济和信息化局负责园区运营管理，园区运营管理团队拟定员 16 人（主要负责园区招商与资产管理），人员将主要通过市场化招聘进行选拔，并严格按岗位职责进行考核；园区物业管理将由项目业主外聘专业物业管理公司进行管理，物业管理公司收取的物业服务费将作为物业公司收入。

2、员工管理

建立内部培训制度，定期对员工进行培训，制定与员工职务、职能相适应的审核、考查制度，提高员工工作能力。对各项工作实行岗位培训，考核合格准予上岗。对员工工作及时考核监督，提高员工工作积极性和员工竞争力。

3、成本管理

项目运营成本实行预算管理，及时制定年度成本预算。运营成本严格计划支出，预算外支出要及时上报审批。

严格执行节能管理。由专门人员负责日常节能工作，加强对节能管理工作人员技术业务素质的培训。加强节能计量，实行量化管理。每月进行能源消耗统计，定期对能源消耗状况进行分析，以便及时发现能源管理中的漏洞和能源使用中的问题，及时解决，杜绝能源浪费。

4、收入管理

按时完成项目建设，及时实现项目收入。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

5、物业管理

项目业主将对外聘物业管理公司提出物业管理的基本要求，并定期对物业管理公司进行考核评价，确保能对入园企业提供优异的物业管理服务。

（1）建立科学、规范的管理制度

要积极探索制定并不断完善管理制度，使整个管理工作有章可循，有据可依，让物业管理科学化、制度化和规范化。要有高素质的员工队伍，高技术的管理手段，高标准的管理要求。

（2）周密的治安管理

园区安全保卫工作十分重要，它不仅涉及国家、企业和个人财产与生命安全，还涉及大量行业、商业、部门机密。必须加强治安防范，建立健全各种值班制度。

（3）加强消防管理服务

由于园区规模大、功能多、设备复杂、人员流动频繁、装修量大。因此，园区对防火要求很高，应特别注意加强对消防工作的管理。一定要教育员工、客户遵守用火、用电制度，明确防火责任人，熟悉消防基本知识，掌握防火、救火基本技能，加强防范措施，定期检查、完善消防设施，落实消防措施，发现问题及时处理，彻底消除事故隐患。

（4）重视清洁服务

要制定完善的清洁细则，明确需要清洁的地方、材料及清洁次数、检查方法等。要加强经常性巡视保洁，保证大堂、电梯、过道随脏随清，办公室内无杂物、灰尘，门窗干净明亮，会议室整洁，茶具清洁消毒。

（5）加强设施设备维修保养工作

园区本身规模大、功能多、设备先进，物业管理人员不仅要具有管理知识，更要具有与之相配套的专业技术知识，才能做好这些设备的管理和维修保养工作，以及指导客户正确使用这些设备，避免设备被人为损坏。

应重视对园区水电设施（包括高低压变电房、备用发电房、高低压电缆电线、上下水管道等各项设施）的全面管理和维修，供水供电要有应急措施；特别注重对电梯的保养与维修，对消防系统的检查、测试和对空调系统的保养、维修。

此外，要有健全的检查维修制度，对公共场所和设施，比如走廊、大厅、电梯间等地方进行定期检查与维修维护。对客户设备报修要及时处理，并定期检查。要做到电梯运转率不低于 98%，应急发电率达到 100%，消防设备完好率达到 100%。

（6）加强沟通，协调关系

要加强与客户的沟通，主动征询、听取他们对服务工作的意见与要求，认真接受、处理他们的投诉，及时解决他们提出的问题。妥善处理各方关系，协调配合政府各部门的工作，不断改进管理模式，使各项指标达到同行业的先进水平。

（7）建立完善的应急预案

物业管理要随时做好应对突发事件的准备。由于园区内设备系统、建筑结构和楼内人员的复杂性，应时刻保持警惕，随时准备应对各种突发事件。因此要建立完善的应急预案，诸如火灾或刑事案件发生时的处理预案、意外人身伤害的处理预案、公共卫生应急预案等，并应定期进行演练。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据及原则、说明

1、编制依据及原则

（1）参照泸州地区同类建筑按《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020）、《工程量清单计价规范》（GB50500-2013），并参照当前泸州市建材的物价水平和建筑市场的供需情况进行投资估算。

（2）工程量依据：工程量依据本报告“建设内容及规模”确定。

（3）投资估算方法：参考相关工程，采用指标估算法进行估算。

2、编制说明

（1）建筑安装工程费用估算采用单位实物工程量投资估算法，参照本地区市场行情及近年来类似工程造价经验，并结合本项目的现场状况编制。

（2）工程建设其它费用说明

①建设单位管理费：根据财政部发布的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）的有关规定计算。

②项目论证费：按国家发展改革委关于《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）的相关规定结合市场价计取。

③勘察费：按发改价格〔2015〕299号的相关规定并结合市场价计取。

④设计费：按照国家发展计划委员会、建设部发布的计价格〔2002〕10号文件《工程勘察设计收费管理规定》的标准结合发改价格〔2015〕299号文计算计取。

⑤施工图审查费：根据四川省发展和改革委员会关于《贯彻〈国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关

问题的通知》的通知》（川发改价格〔2011〕323号）的规定结合市场价计取。

⑥环境影响评价费：参照计价格〔2002〕125号，并结合发改价格〔2015〕299号文计算。

⑦招标代理服务收费：根据发改价格〔2015〕299号的有关规定计算。

⑧造价咨询服务费：参照川价发〔2008〕141号文件，并结合川发改价格〔2015〕769号计算。

⑨场地准备费及临时设施费：按建筑工程费用的0.3%计算。

⑩劳动安全卫生评审费：按建筑工程费用的0.12%计算。

⑪工程保险费：按建筑工程费用的0.4%计算。

（3）预备费：以工程费用和工程建设其他费用之和的7.00%计取。

（4）建设期利息和发行费用。本项目建设期债券利息按年利率4%预估、发行费用按发行债券金额的1‰计取。

（二）投资估算

本项目总投资为118000.00万元。

其中：工程费用92871.53万元，占78.70%；工程建设其他费用14862.11万元（含征地费用10500.00万元），占12.60%；预备费6806.36万元，占5.77%；建设期利息3400.00万元，占2.88%，发行费用60.00万元，占0.05%。

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	名称	费用估算（万元）	比例
一	工程费用	92871.53	78.70%
1	标准化厂房工程	52961.83	44.88%
2	管网改造工程	2215.39	1.88%
3	园区配套道路升级改造	35670.00	30.23%
4	35kv 变电站	2024.31	1.72%
二	工程建设其他费用	14862.11	12.60%
1	土地取得费用	10500.00	8.90%
2	与工程建设相关的其他费用	4362.11	3.70%
三	预备费	6806.36	5.77%
四	建设投资小计（一+二+三）	114540.00	97.07%
五	建设期利息	3400.00	2.88%
六	发行费用	60.00	0.05%
七	总投资（四+五+六）	118000.00	100.00%

建设费用投资明细表如下：

建设投资费用明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装费用	其他费用	合 计（万元）	经济技术指标		
							单位	数量	单位造价（元）
一	工程建设费用	77909.68	9413.3	5548.55	0	92871.53			
（一）	标准化厂房工程	42617.83	4893.3	5450.7	0	52961.83			
1	厂房工程	24000	2563.2	3132.8		29696			
1.1	土建工程	20400				20400	m²	120000	1700
1.2	装饰装修工程	3600				3600	m²	120000	300
1.3	安装工程		2563.2	3132.8		5696	m²	120000	458
1.3.1	给排水工程		297	363		660	m²	120000	55
1.3.2	消防工程		432	528		960	m²	120000	80
1.3.3	强电工程		1188	1452		2640	m²	120000	220
1.3.4	弱电工程		243	297		540	m²	120000	45
1.3.5	暖通工程		313.2	382.8		696	m²	120000	58
1.3.6	燃气工程		90	110		200	项	1	2000000
2	配套服务用房工程	6000	640.8	783.2		7424			
2.1	土建工程	5100				5100	m²	30000	1700
2.2	装饰装修工程	900				900	m²	30000	300

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装费用	其他费用	合 计 (万元)	经济技术指标		
							单位	数量	单位造价 (元)
2.3	安装工程		640.8	783.2		1424	m²	30000	458
2.3.1	给排水工程		74.25	90.75		165	m²	30000	55
2.3.2	消防工程		108	132		240	m²	30000	80
2.3.3	强电工程		297	363		660	m²	30000	220
2.3.4	弱电工程		60.75	74.25		135	m²	30000	45
2.3.5	暖通工程		78.3	95.7		174	m²	30000	58
2.3.6	燃气工程		22.5	27.5		50	项	1	500000
3	食品饮料产业孵化用房	10000	1075.5	1314.5		12390			
3.1	土建工程	8500				8500	m²	50000	1700
3.2	装饰装修工程	1500				1500	m²	50000	300
3.3	安装工程		1075.5	1314.5		2390	m²	50000	458
3.3.1	给排水工程		123.75	151.25		275	m²	50000	55
3.3.2	消防工程		180	220		400	m²	50000	80
3.3.3	强电工程		495	605		1100	m²	50000	220
3.3.4	弱电工程		101.25	123.75		225	m²	50000	45
3.3.5	暖通工程		130.5	159.5		290	m²	50000	58
3.3.6	燃气工程		45	55		100	项	1	1000000
4	总图工程	1645.83	251.4	106.6		2003.83			
4.1	碳汇综合提升工程	300				300	m²	20000	150
4.2	道路及硬化工程	733.33				733.33	m²	36666.67	200
4.3	安防监控系统		70	30		100	项	1	1000000
4.4	电力管线	72				72	m	3000	240
4.5	给水管线	81				81	m	3000	270
4.6	雨水管线	81				81	m	3000	270
4.7	污水管线	81				81	m	3000	270
4.8	通讯管线	81				81	m	3000	270
4.9	环卫设施		6.4	1.6		8	套	40	2000
4.1	围墙	190.5				190.5	m	2540	750
4.11	大门	26				26	座	4	65000
4.12	充电桩工程		175	75		250	台	100	25000
5	配套工程	972	362.4	113.6		1448			
5.1	垃圾库工程	228	86.4	21.6		336	座		
5.1.1	土建工程	228				228	座	6	380000
5.1.2	设备购置及安装工程		86.4	21.6		108	台	6	180000
5.2	公厕	192				192	座	6	320000
5.3	其他附属设施	552	276	92		920	项	1	9200000
(二)	管网改造工程	2215.39				2215.39			

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装费用	其他费用	合 计 (万元)	经济技术指标		
							单位	数量	单位造价 (元)
1	管网工程	1903.68				1903.68			
1.1	污水管网工程	1236.86				1236.86			
1.1.1	HDPE 钢塑复合污水管 d500 (埋深 2-4m)	176.9				176.9	m	1220	1450
1.1.2	HDPE 钢塑复合污水管 d500 (埋深 4-6m)	140.91				140.91	m	915	1540
1.1.3	HDPE 钢塑复合污水管 d500 (埋深 6-8m)	132.03				132.03	m	810	1630
1.1.4	HDPE 钢塑复合污水管 d600 (埋深 2-4m)	206.4				206.4	m	1200	1720
1.1.5	HDPE 钢塑复合污水管 d600 (埋深 4-6m)	188.96				188.96	m	1044	1810
1.1.6	HDPE 钢塑复合污水管 d600 (埋深 6-8m)	64.6				64.6	m	323	2000
1.1.7	HDPE 钢塑复合污水管 d800 (埋深 2-4m)	193.04				193.04	m	831	2323
1.1.8	HDPE 钢塑复合污水管 d800 (埋深 4-6m)	134.02				134.02	m	547	2450
1.2	雨水管网工程	666.82				666.82			
1.2.1	HDPE 钢塑复合雨水管 d500 (埋深 1.5-3m)	120.75				120.75	m	875	1380
1.2.2	HDPE 钢塑复合雨水管 d500 (埋深 3-5m)	85.2				85.2	m	600	1420
1.2.3	HDPE 钢塑复合雨水管 d500 (埋深 5-7m)	87.58				87.58	m	580	1510
1.2.4	HDPE 钢塑复合雨水管 d600 (埋深 1.5-3m)	104				104	m	650	1600
1.2.5	HDPE 钢塑复合雨水管 d600 (埋深 3-5m)	69.6				69.6	m	400	1740
1.2.6	HDPE 钢塑复合雨水管 d600 (埋深 5-7m)	72.39				72.39	m	383	1890
1.2.7	HDPE 钢塑复合雨水管 d800 (埋深 1.5-3m)	84.65				84.65	m	422	2006
1.2.8	HDPE 钢塑复合雨水管 d800 (埋深 3-5m)	42.65				42.65	m	200	2132.5
2	检查井	86.71				86.71			
2.1	污水检查井	54.73				54.73			
2.1.1	污水检查井 (埋深 2-4m)	23.49				23.49	口	87	2700
2.1.2	污水检查井 (埋深 4-6m)	21				21	口	70	3000
2.1.3	污水检查井 (埋深 6-8m)	10.24				10.24	口	32	3200
2.2	雨水检查井	31.98				31.98			
2.2.1	雨水检查井 (埋深 1.5-3m)	13.75				13.75	口	55	2500
2.2.2	雨水检查井 (埋深 3-5m)	9.86				9.86	口	34	2900
2.2.3	雨水检查井 (埋深 5-7m)	8.37				8.37	口	27	3100
3	工程措施项目	225				225			
3.1	水土保持费	60				60	项	1	600000
3.2	地面恢复	165				165	m ²	33000	50
(三)	园区配套道路升级改造	31610	4060			35670			
1.1	道路工程	17980	0			17980	m	14500	
1.1.1	路基工程	8410				8410	m	14500	5800
1.1.2	路面工程	7250				7250	m ²	145000	500
1.1.3	交通安全设施	1160				1160	m	14500	800
1.1.4	环境保护工程	1160				1160	m	14500	800

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装费用	其他费用	合 计 (万元)	经济技术指标		
							单位	数量	单位造价 (元)
1.2	市政管网工程	13630	4060			17690	m	14500	
1.2.1	排水工程 (雨水、污水)	6380				6380	m	14500	
1.2.1.1	雨水工程	3190				3190	m	14500	2200
1.2.1.2	污水工程	3190				3190	m	14500	2200
1.2.2	给水工程	2610				2610	m	14500	1800
1.2.3	通信管道工程	2320				2320	m	14500	1600
1.2.4	电力通道工程	2320				2320	m	14500	1600
1.2.5	街区工程		2030			2030	m	14500	1400
1.2.6	燃气工程		2030			2030	m	14500	1400
(四)	35kv 变电站	1466.46	460	97.85	0	2024.31			
1	土建工程	1466.46				1466.46			
1.1	场地平整	15.96				15.96	m ³	3800	42
1.2	进站及站区路面	680				680	m	800	8500
1.3	基墩及构架基础	609				609	m ²	870	7000
1.4	电缆沟	52.5				52.5	m	2100	250
1.5	围墙及大门	68				68	m	850	800
1.6	控制室	41				41	m ²	100	4100
2	设备购置及安装工程		460	97.85		557.85	套	1	5578500
二	工程建设其他费用				14862.11	14862.11			
1	土地费用				10500	10500	按 70 万元一亩估算, 总占地 150 亩		
2	建设单位管理费				925.21	925.21	根据“《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504 号文”计算		
3	前期工程咨询费				68.6	68.6	根据“发改价格〔2015〕299 号”计算		
4	工程勘察费				116.89	116.89	根据“发改价格〔2015〕299 号”计算		
5	工程设计费				1168.89	1168.89	根据“计价格〔2002〕10 号”计算		
6	施工图审查费				78.25	78.25	根据“川发改价格〔2011〕323 号”计算		
7	环境影响评价费				55.52	55.52	根据“计价格〔2002〕125 号”计算		
8	招标代理服务收费				54.44	54.44	根据“发改价格〔2015〕299 号”计算		
9	造价咨询服务费				86.78	86.78	根据“川价发[2008]141 号”计算		
10	工程保险费				278.61	278.61	建筑工程费用的 0.3% 计算		
11	工程建设监理费				917.62	917.62	根据“发改价格〔2007〕670 号”计算		
12	劳动卫生安全评审费				111.45	111.45			
13	水土保持咨询费				106.68	106.68			
14	水土保持补偿费				68.12	68.12	1.3 元/m ²		
15	场地准备费及临时设施费				278.61	278.61			
16	社会稳定风险评估费				46.44	46.44			
三	预备费				6806.36	6806.36	按第一部分工程建设费用与第二部分工程建设其他费用之和 7% 计		
四	建设投资总额	77909.68	9413.3	5548.55	21668.47	114540.00			

（三）资金筹措方案

本项目总投资为 118000.00 万元。

1、资本金来源

资本金 58000.00 万元，占总投资的 49.15%，资本金来源于财政预算资金，并根据建设进度分批到位。

2、融资计划

本项目计划发行专项债券融资 60000.00 万元，占总投资的 50.85%。除专项债券外，本项目没有其他融资。本项目 2022 年计划发行专项债券 15000.00 万元，债券期限为 20 年期；2023 年计划发行专项债券 25000.00 万元，债券期限为 20 年期；2024 年计划发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 20 年期。

（四）资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 30000.00 万元，2023 年计划投资 50000.00 万元，2024 年计划投资 38000.00 万元。本项目建设期利息和发行费用全部由资本金覆盖。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	118000.00	30000.00	50000.00	38000.00
1	建设投资	114540.00	29685.00	48875.00	35980.00
2	建设期发债利息	3400.00	300.00	1100.00	2000.00
3	债券发行费用	60.00	15.00	25.00	20.00
二	资金筹措	118000.00	30000.00	50000.00	38000.00
1	发行债券	60000.00	15000.00	25000.00	20000.00
2	资本金	58000.00	15000.00	25000.00	18000.00

序号	项 目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
2.1	用于项目投资	54540.00	14685.00	23875.00	15980.00
2.2	用于建设期利息	3400.00	300.00	1100.00	2000.00
2.3	用于债券发行费用	60.00	15.00	25.00	20.00

（五）项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

主管部门和项目单位将加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

同时，本项目还制定了一系列资金管理措施。

三、评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）提出，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且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）项目预期收入

1、收入可行性分析

根据项目建设内容规划，本项目新建标准化厂房约12万m²、园

区配套服务用房 3 万 m²、食品饮料产业孵化用房 5 万 m²，拟全部对外租赁经营。

根据项目建设进度计划，本项目 2024 年 12 月底前完成竣工验收后即可投入运营，因此，本项目收入测算自 2025 年 1 月起开始计算。

2、项目收入来源与分类

本项目收入来源于标准厂房租金收入、产业孵化用房租金收入、以及配套服务用房的租金收入。存续期项目预计总收入 178091.99 万元，全部为专项收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	营业收入（万元）	178091.99	5317.20	6076.80	7178.22	7577.01	7955.86	7955.86	8353.65	8353.65	8771.33	8771.33
1	标准厂房租金收入（万元）	91156.08	2721.60	3110.40	3674.16	3878.28	4072.19	4072.19	4275.80	4275.80	4489.59	4489.59
	可出租面积（平米）		120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000
	收费标准（元/平米）		27.00	27.00	28.35	28.35	29.77	29.77	31.26	31.26	32.82	32.82
	价格涨幅（%）				5%		5%		5%		5%	
	出租率（%）		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	产业孵化用房租金收入（万元）	50642.30	1512.00	1728.00	2041.20	2154.60	2262.33	2262.33	2375.45	2375.45	2494.22	2494.22
	可出租面积（平米）		50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
	收费标准（元/平米）		36.00	36.00	37.80	37.80	39.69	39.69	41.67	41.67	43.76	43.76
	价格涨幅（%）				5%		5%		5%		5%	
	出租率（%）		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	配套服务用房租金收入（万元）	36293.61	1083.60	1238.40	1462.86	1544.13	1621.34	1621.34	1702.40	1702.40	1787.52	1787.52
	可出租面积（平米）		30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
	收费标准（元/平米）		43.00	43.00	45.15	45.15	47.41	47.41	49.78	49.78	52.27	52.27
	价格涨幅（%）				5%		5%		5%		5%	
	出租率（%）		70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

(续表)

序号	项目	合计	运营期									
			2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	营业收入(万元)	178091.99	9209.90	9209.90	9670.40	9670.40	10153.92	10153.92	10661.62	10661.62	11194.70	11194.70
1	标准厂房租金收入(万元)	91156.08	4714.07	4714.07	4949.78	4949.78	5197.27	5197.27	5457.13	5457.13	5729.99	5729.99
	可出租面积(平米)		120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000	120000
	收费标准(元/平米)		34.46	34.46	36.18	36.18	37.99	37.99	39.89	39.89	41.89	41.89
	价格涨幅(%)		5%		5%		5%		5%		5%	
	出租率(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	产业孵化用房租金收入(万元)	50642.30	2618.93	2618.93	2749.88	2749.88	2887.37	2887.37	3031.74	3031.74	3183.33	3183.33
	可出租面积(平米)		50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
	收费标准(元/平米)		45.95	45.95	48.24	48.24	50.66	50.66	53.19	53.19	55.85	55.85
	价格涨幅(%)		5%		5%		5%		5%		5%	
	出租率(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	配套服务用房租金收入(万元)	36293.61	1876.90	1876.90	1970.74	1970.74	2069.28	2069.28	2172.75	2172.75	2281.38	2281.38
	可出租面积(平米)		30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
	收费标准(元/平米)		54.88	54.88	57.62	57.62	60.51	60.51	63.53	63.53	66.71	66.71
	价格涨幅(%)		5%		5%		5%		5%		5%	
	出租率(%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

3、关于收入估算的说明

(1) 标准厂房租金收入

基于谨慎性原则，本项目标准厂房在运营期首年租金标准拟定为 27 元/平米·月（约为参照价格的 90%）、运营期价格涨幅按每两年增长 5% 计算（年涨幅低于四川省 2020 年 CPI 累计涨幅），2025 年出租率按 70%、2026 年出租率按 80%、2027 年出租率按 90%、2028 年起出租率按 95% 计算。

(2) 产业孵化用房租金收入

基于谨慎性原则，本项目产业孵化用房在运营期首年租金标准拟定为 36 元/平米·月（约为参照价格的 95%）、运营期价格涨幅按每两年增长 5% 计算（年涨幅低于四川省 2020 年 CPI 累计涨幅），2025 年出租率按 70%、2026 年出租率按 80%、2027 年出租率按 90%、2028 年起出租率按 95% 计算。

(3) 配套服务用房租金收入

根据项目建设内容规划，本项目新建配套服务用房 3 万平米，主要用作园区配套商业设施，拟租赁经营。

基于谨慎性原则，本项目配套服务用房在运营期首年租金标准拟定为 43 元/平米·月（约为市场均价的 95%）、运营期价格涨幅按每两年增长 5% 计算（年涨幅低于四川省 2020 年 CPI 累计涨幅），2025 年出租率按 70%、2026 年出租率按 80%、2027 年出租率按 90%、2028 年起出租率按 95% 计算。

(二) 项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 142554.37 万元。其中经营成本为 16390.17 万元，折旧费用为 71064.20 万元，摊销费用 10500.00 万元，财务费用为 44600.00 万元。

项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营成本	16390.17	570.30	605.42	664.34	685.31	716.14	721.46	753.87	759.51	793.63	799.62
2	折旧费	71064.20	4000.34	4000.34	4000.34	4000.34	4000.34	4000.34	4000.34	4000.34	4000.34	4000.34
3	摊销费	10500.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
4	利息支出	44600.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00
5	总成本费用合计	142554.37	7495.64	7530.76	7589.68	7610.65	7641.48	7646.80	7679.21	7684.85	7718.97	7724.96

(续表)

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营成本	16390.17	835.49	841.85	879.57	886.31	926.00	933.15	974.89	982.48	1026.39	1034.44
2	折旧费	71064.20	3106.08	3106.08	3106.08	3106.08	3106.08	3106.08	3106.08	3106.08	3106.08	3106.08
3	摊销费	10500.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00
4	利息支出	44600.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2100.00	1300.00	400.00
5	总成本费用合计	142554.37	6866.57	6872.93	6910.65	6917.39	6957.08	6964.23	7005.97	6713.56	5957.47	5065.52

关于项目预期总成本的说明：

1、经营成本

（1）工资福利费

根据泸州市统计局数据：2020 年泸州市城镇全部单位就业人员平均工资为 68716 元。

根据专业测算，本项目运营需员工定员数 16 人（主要为资产管理人员和停车场管理人员），运营期首年（2025 年）人均工资福利费按 82080 元/年，高于泸州市城镇全部单位就业人员平均工资。工资福利费涨幅按每年 3%计算。

（2）外购燃料动力费

本项目主要为资产租赁经营，外购燃料动力费主要由承租方承担。基于谨慎性原则，本项目外购燃料动力费拟按营业收入的 2%计算。

（3）修理费

本项目运营期首年修理费拟按固定资产年折旧费用的 5%进行测算，运营期涨幅按每两年增长 5%计算（与收入涨幅同步）。

（4）其他管理费用

主要包括培训费、差旅费、行政办公费用等，按工资福利费用的 20%进行测算。

（5）其他销售费用

包括对外推广、资产租赁招商等费用，按营业收入的 2%进行测算。

经营成本估算表如下：

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	外购燃料及动力费	3561.84	106.34	121.54	143.56	151.54	159.12	159.12	167.07	167.07	175.43	175.43
2	工资和福利费	3529.01	131.33	135.27	139.33	143.51	147.82	152.25	156.82	161.52	166.37	171.36
3	维修费用	5031.70	200.02	200.02	210.02	210.02	220.52	220.52	231.55	231.55	243.13	243.13
4	其他管理费用	705.78	26.27	27.05	27.87	28.7	29.56	30.45	31.36	32.3	33.27	34.27
5	其他销售费用	3561.84	106.34	121.54	143.56	151.54	159.12	159.12	167.07	167.07	175.43	175.43
6	经营成本	16390.17	570.30	605.42	664.34	685.31	716.14	721.46	753.87	759.51	793.63	799.62

(续表)

序号	项目	合计	运营期									
			2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	外购燃料及动力费	3561.84	184.2	184.2	193.41	193.41	203.08	203.08	213.23	213.23	223.89	223.89
2	工资和福利费	3529.01	176.5	181.8	187.25	192.87	198.66	204.62	210.76	217.08	223.59	230.3
3	维修费用	5031.70	255.29	255.29	268.05	268.05	281.45	281.45	295.52	295.52	310.3	310.3
4	其他管理费用	705.78	35.3	36.36	37.45	38.57	39.73	40.92	42.15	43.42	44.72	46.06
5	其他销售费用	3561.84	184.20	184.20	193.41	193.41	203.08	203.08	213.23	213.23	223.89	223.89
6	经营成本	16390.17	835.49	841.85	879.57	886.31	926.00	933.15	974.89	982.48	1026.39	1034.44

2、折旧及摊销费用

本项目固定资产按分类计提折旧摊销，其中构建筑物类固定资产原值 98086.70 万元，残值率按 5% 计算，折旧年限按 30 年，年折旧费用 3106.08 万元；机器设备类固定资产原值 9413.30 万元，残值率按 5% 计算，折旧年限按 10 年，年折旧费用 894.26 万元。

本项目征地费用 10500.00 万元，按 20 年分摊，年摊销费用为 525.00 万元。

3、财务费用

本项目债券融资本金 60000.00 万元，其中 2022 年计划发行债券 15000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2023 年计划发行债券 25000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年；2024 年计划发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 20 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 48000.00 万元，其中计入建设期利息 3400.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 44600.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			运营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
1	年初债券融资本金累计		0	15000	40000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000
2	本年新增债券融资	60000	15000	25000	20000										
3	本年应计债券利息	48000	300	1100	2000	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	
3.1	建设期债券利息	3400	300	1100	2000										
3.2	经营期债券利息	44600				2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	
4	本年债券还本付息	108000	300	1100	2000	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	
4.1	债券还本	60000													
4.2	债券付息	48000	300	1100	2000	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	
5	年末债券融资本金累计		15000	40000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000

(续表)

序号	项 目	合计	运营期										
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	年初债券融资本金累计		60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	45000	20000
2	本年新增债券融资	60000											
3	本年应计债券利息	48000	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2100	1300	400	
3.1	建设期债券利息	3400											
3.2	经营期债券利息	44600	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2100	1300	400	
4	本年债券还本付息	108000	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	17100	26300	20400	
4.1	债券还本	60000								15000	25000	20000	
4.2	债券付息	48000	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2100	1300	400	
5	年末债券融资本金累计		60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	45000	20000	0	

（三）项目预期相关税金

本项目适用税种及税率如下：

——增值税：进项税率按 13%，销项税率按 9%。基于谨慎性原则，本项目建设期增值税不进行抵扣测算。

——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：应纳税所得额的 25%。

测算过程不考虑印花税等税金。假设均能获取到合法的抵扣进项的凭据。

项目相关税金估算表如下：

项目预期相关税金估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	税金及附加	23093.77	688.63	787.52	930.73	982.63	1031.75	1031.74	1083.34	1083.33	1137.51	1137.49
1.1	城市维护建设税	1004.94	29.50	34.01	40.45	42.81	44.95	44.94	47.19	47.19	49.55	49.54
1.2	教育费附加	430.68	12.64	14.57	17.33	18.35	19.26	19.26	20.23	20.22	21.24	21.23
1.3	地方教育附加费	287.12	8.43	9.72	11.56	12.23	12.84	12.84	13.48	13.48	14.16	14.16
1.4	房产税	21371.03	638.06	729.22	861.39	909.24	954.70	954.70	1002.44	1002.44	1052.56	1052.56
2	增值税	14356.34	421.48	485.79	577.79	611.50	642.15	642.03	674.21	674.09	707.88	707.75
2.1	增值税销项税额	16028.29	478.55	546.91	646.04	681.93	716.03	716.03	751.83	751.83	789.42	789.42
2.2	增值税进项税额	1671.95	57.07	61.12	68.25	70.43	73.88	74.00	77.62	77.74	81.54	81.67
3	所得税	5157.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续表)

序号	项目	合计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	税金及附加	23093.77	1194.38	1194.36	1254.09	1254.07	1316.79	1316.76	1382.61	1382.59	1451.73	1451.72
1.1	城市维护建设税	1004.94	52.03	52.02	54.62	54.61	57.35	57.34	60.21	60.20	63.22	63.21
1.2	教育费附加	430.68	22.30	22.29	23.41	23.41	24.58	24.57	25.81	25.80	27.09	27.09
1.3	地方教育附加费	287.12	14.86	14.86	15.61	15.60	16.39	16.38	17.20	17.20	18.06	18.06
1.4	房产税	21371.03	1105.19	1105.19	1160.45	1160.45	1218.47	1218.47	1279.39	1279.39	1343.36	1343.36
2	增值税	14356.34	743.22	743.08	780.34	780.19	819.30	819.14	860.21	860.05	903.16	902.98
2.1	增值税销项税额	16028.29	828.89	828.89	870.34	870.34	913.85	913.85	959.55	959.55	1007.52	1007.52
2.2	增值税进项税额	1671.95	85.67	85.81	90.00	90.15	94.55	94.71	99.34	99.50	104.36	104.54
3	所得税	5157.07	0.00	142.29	376.42	374.74	470.01	468.23	568.26	641.37	946.38	1169.37

(四) 项目预期损益

本项目预计总收入 178091.99 万元，预计可实现净利润 7286.78 万元。具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项 目	合 计	运营期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入	178091.99	5317.20	6076.80	7178.22	7577.01	7955.86	7955.86	8353.65	8353.65	8771.33	8771.33
2	税金及附加	23093.77	688.63	787.52	930.73	982.63	1031.75	1031.74	1083.34	1083.33	1137.51	1137.49
3	总成本费用	142554.37	7495.64	7530.76	7589.68	7610.65	7641.48	7646.80	7679.21	7684.85	7718.97	7724.96
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	12443.85	-2867.07	-2241.48	-1342.19	-1016.27	-717.37	-722.68	-408.90	-414.53	-85.15	-91.12
6	弥补以前年度亏损	1722.38										
7	应纳税所得额	20628.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	5157.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	7286.78	-2867.07	-2241.48	-1342.19	-1016.27	-717.37	-722.68	-408.90	-414.53	-85.15	-91.12
10	息税前利润	57043.85	-467.07	158.52	1057.81	1383.73	1682.63	1677.32	1991.10	1985.47	2314.85	2308.88
11	息税折旧摊销前利润	138608.05	4058.27	4683.86	5583.15	5909.07	6207.97	6202.66	6516.44	6510.81	6840.19	6834.22

(续表)

序号	项 目	合 计	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	营业收入	178091.99	9209.90	9209.90	9670.40	9670.40	10153.92	10153.92	10661.62	10661.62	11194.70	11194.70
2	税金及附加	23093.77	1194.38	1194.36	1254.09	1254.07	1316.79	1316.76	1382.61	1382.59	1451.73	1451.72
3	总成本费用	142554.37	6866.57	6872.93	6910.65	6917.39	6957.08	6964.23	7005.97	6713.56	5957.47	5065.52
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	12443.85	1148.95	1142.61	1505.66	1498.94	1880.05	1872.93	2273.04	2565.47	3785.50	4677.46
6	弥补以前年度亏损	1722.38	1148.95	573.43								
7	应纳税所得额	20628.23	0.00	569.18	1505.66	1498.94	1880.05	1872.93	2273.04	2565.47	3785.50	4677.46
8	所得税	5157.07	0.00	142.29	376.42	374.74	470.01	468.23	568.26	641.37	946.38	1169.37
9	净利润	7286.78	1148.95	1000.32	1129.24	1124.20	1410.04	1404.70	1704.78	1924.10	2839.12	3508.09
10	息税前利润	57043.85	3548.95	3542.61	3905.66	3898.94	4280.05	4272.93	4673.04	4665.47	5085.50	5077.46
11	息税折旧摊销前利润	138608.05	7180.03	7173.69	7536.74	7530.02	7911.13	7904.01	8304.12	8296.55	8716.58	8708.54

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加、所得税）后用于平衡项目融资本息的收益为 133450.98 万元，专项债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。

项目预期收益如下表：

项目预期收益表

单位：万元

年度	预期收入	预期成本				预期收益
		经营成本	税金及附加	所得税	小计	
2025 年	5317.20	570.30	688.63	0.00	1258.93	4058.27
2026 年	6076.80	605.42	787.52	0.00	1392.94	4683.86
2027 年	7178.22	664.34	930.73	0.00	1595.07	5583.15
2028 年	7577.01	685.31	982.63	0.00	1667.94	5909.07
2029 年	7955.86	716.14	1031.75	0.00	1747.89	6207.97
2030 年	7955.86	721.46	1031.74	0.00	1753.20	6202.66
2031 年	8353.65	753.87	1083.34	0.00	1837.21	6516.44
2032 年	8353.65	759.51	1083.33	0.00	1842.84	6510.81
2033 年	8771.33	793.63	1137.51	0.00	1931.14	6840.19
2034 年	8771.33	799.62	1137.49	0.00	1937.11	6834.22
2035 年	9209.90	835.49	1194.38	0.00	2029.87	7180.03
2036 年	9209.90	841.85	1194.36	142.29	2178.50	7031.40
2037 年	9670.40	879.57	1254.09	376.42	2510.08	7160.32
2038 年	9670.40	886.31	1254.07	374.74	2515.12	7155.28
2039 年	10153.92	926.00	1316.79	470.01	2712.80	7441.12
2040 年	10153.92	933.15	1316.76	468.23	2718.14	7435.78
2041 年	10661.62	974.89	1382.61	568.26	2925.76	7735.86
2042 年	10661.62	982.48	1382.59	641.37	3006.44	7655.18
2043 年	11194.70	1026.39	1451.73	946.38	3424.50	7770.20
2044 年	11194.70	1034.44	1451.72	1169.37	3655.53	7539.17
合计	178091.99	16390.17	23093.77	5157.07	44641.01	133450.98
本息合计	108000.00					
本息覆盖倍数	1.24					

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

根据债券发行特点，每年债券发行时间通常要在本年 1 月 1 日之后，因此，本项目按接近实际债券发行情况进行模拟测算，2022 年 1 月 1 日后发行的 20 年期债券，债券到期日在 2042 年；2023 年 1 月 1 日后发行的 20 年期债券，债券到期日在 2043 年；2024 年 1 月 1 日后发行的 20 年期债券，债券到期日在 2044 年。

债券利率以最终发行利率为准。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2022 年	0.00	15000.00	300.00		300.00	15000.00
2023 年	15000.00	25000.00	1100.00		1100.00	40000.00
2024 年	40000.00	20000.00	2000.00		2000.00	60000.00
2025 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2026 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2027 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2028 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2029 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2030 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2031 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2032 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2033 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2034 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2035 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2036 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2037 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2038 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00

年份	期初债券本金累计	本年新增债券	应付债券利息	应付债券本金	应付债券本息合计	期末债券本金累计
2039 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2040 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2041 年	60000.00		2400.00		2400.00	60000.00
2042 年	60000.00		2100.00	15000.00	17100.00	45000.00
2043 年	45000.00		1300.00	25000.00	26300.00	20000.00
2044 年	20000.00		400.00	20000.00	20400.00	0.00
合计		60000.00	48000.00	60000.00	108000.00	

2、敏感性分析（偿债能力分析）

项目偿债能力分析表

单位：万元

敏感性分析		敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
专项 债券	经营净现金流	120105.88	126778.43	133450.98	140123.53	146796.08
	债券还本付息额	108000.00	108000.00	108000.00	108000.00	108000.00
	债券本息覆盖率	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36

当经营活动净现金流量下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.17 倍；
当经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.11 倍。由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 312120.28 万元，累计资金流出 283269.30 万元，累计现金结余 28850.98 万元。本项目全部 60000 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 28850.98 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
1	经营活动净现金流量	133450.98				4058.27	4683.86	5583.15	5909.07	6207.97	6202.66	6516.44	6510.81	6840.19	
1.1	现金流入	194120.28				5795.75	6623.71	7824.26	8258.94	8671.89	8671.89	9105.48	9105.48	9560.75	
1.1.1	营业收入	178091.99				5317.20	6076.80	7178.22	7577.01	7955.86	7955.86	8353.65	8353.65	8771.33	
1.1.2	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1.3	增值税销项税额	16028.29				478.55	546.91	646.04	681.93	716.03	716.03	751.83	751.83	789.42	
1.1.4	其他流入	0.00													
1.2	现金流出	60669.30				1737.48	1939.85	2241.11	2349.87	2463.92	2469.23	2589.04	2594.67	2720.56	
1.2.1	经营成本	16390.17				570.30	605.42	664.34	685.31	716.14	721.46	753.87	759.51	793.63	
1.2.2	增值税进项税额	1671.95				57.07	61.12	68.25	70.43	73.88	74.00	77.62	77.74	81.54	
1.2.3	税金及附加	23093.77				688.63	787.52	930.73	982.63	1031.75	1031.74	1083.34	1083.33	1137.51	
1.2.4	增值税	14356.34				421.48	485.79	577.79	611.50	642.15	642.03	674.21	674.09	707.88	
1.2.5	所得税	5157.07				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2.6	其他流出	0.00													
2	投资活动净现金流量	-114540.00	-29685.00	-48875.00	-35980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	现金流入	0.00													
2.2	现金流出	114540.00	29685.00	48875.00	35980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
2.2.1	建设投资	114540.00	29685.00	48875.00	35980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2.2	维持运营投资	0.00													
2.2.3	流动资金	0.00			0.00										
2.2.4	其他流出	0.00													
3	筹资活动净现金流量	9940.00	29685.00	48875.00	35980.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	
3.1	现金流入	118000.00	30000.00	50000.00	38000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.1.1	项目资本金投入	58000.00	15000.00	25000.00	18000.00										
3.1.2	市场化融资借款	0.00	0.00	0.00	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00													
3.1.4	债券	60000.00	15000.00	25000.00	20000.00										
3.1.5	短期借款	0.00													
3.1.6	其他流入	0.00													
3.2	现金流出	108060.00	315.00	1125.00	2020.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	
3.2.1	债券利息支付	48000.00	300.00	1100.00	2000.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	
3.2.2	债券发行费用	60.00	15.00	25.00	20.00										
3.2.3	偿还债券本金	60000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.2.4	市场化融资利息支付	0.00													
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	净现金流量	28850.98	0.00	0.00	0.00	1658.27	2283.86	3183.15	3509.07	3807.97	3802.66	4116.44	4110.81	4440.19	
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	1658.27	3942.13	7125.28	10634.35	14442.32	18244.98	22361.42	26472.23	30912.42	

(续表)

序号	项目	合计	运营期											
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	
1	经营活动净现金流量	133450.98	6834.22	7180.03	7031.40	7160.32	7155.28	7441.12	7435.78	7735.86	7655.18	7770.20	7539.17	
1.1	现金流入	194120.28	9560.75	10038.79	10038.79	10540.74	10540.74	11067.77	11067.77	11621.17	11621.17	12202.22	12202.22	
1.1.1	营业收入	178091.99	8771.33	9209.90	9209.90	9670.40	9670.40	10153.92	10153.92	10661.62	10661.62	11194.70	11194.70	
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1.3	增值税销项税额	16028.29	789.42	828.89	828.89	870.34	870.34	913.85	913.85	959.55	959.55	1007.52	1007.52	
1.1.4	其他流入	0.00												
1.2	现金流出	60669.30	2726.53	2858.76	3007.39	3380.42	3385.46	3626.65	3631.99	3885.31	3965.99	4432.02	4663.05	
1.2.1	经营成本	16390.17	799.62	835.49	841.85	879.57	886.31	926.00	933.15	974.89	982.48	1026.39	1034.44	
1.2.2	增值税进项税额	1671.95	81.67	85.67	85.81	90.00	90.15	94.55	94.71	99.34	99.50	104.36	104.54	
1.2.3	税金及附加	23093.77	1137.49	1194.38	1194.36	1254.09	1254.07	1316.79	1316.76	1382.61	1382.59	1451.73	1451.72	
1.2.4	增值税	14356.34	707.75	743.22	743.08	780.34	780.19	819.30	819.14	860.21	860.05	903.16	902.98	
1.2.5	所得税	5157.07	0.00	0.00	142.29	376.42	374.74	470.01	468.23	568.26	641.37	946.38	1169.37	
1.2.6	其他流出	0.00												
2	投资活动净现金流量	-114540.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	114540.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2.1	建设投资	114540.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其他流出	0.00												

序号	项目	合计	运营期										
			2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
3	筹资活动净现金流量	9940.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-2400.00	-17100.00	-26300.00	-20400.00
3.1	现金流入	118000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	58000.00											
3.1.2	市场化融资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	60000.00											
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	其他流入	0.00											
3.2	现金流出	108060.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	17100.00	26300.00	20400.00
3.2.1	债券利息支付	48000.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2100.00	1300.00	400.00
3.2.2	债券发行费用	60.00											
3.2.3	偿还债券本金	60000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00	25000.00	20000.00
3.2.4	市场化融资利息支付	0.00											
3.2.5	偿还市场化融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	28850.98	4434.22	4780.03	4631.40	4760.32	4755.28	5041.12	5035.78	5335.86	-9444.82	-18529.80	-12850.83
5	累计盈余资金		35346.64	40126.67	44758.07	49518.39	54273.67	59314.79	64350.57	69686.43	60241.61	41711.81	28850.98

（七）其他事项说明

泸州市龙马潭区经济和信息化局有权力调整项目资本金比例。项目存续期间，主管部门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。

专项债券收入、支出、还本付息、发行兑付费用、项目收入及其安排的支出等各项收支均应纳入政府性基金预算管理，列入相关预算科目。

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“龙马潭区食品饮料工业园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

（三）本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

（四）本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将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估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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估机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码
91410100764851745A

营业执照

(副本)
(1-1)

名称 河南弘立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 赵玉兰

经营范围 审计、验资、会计咨询、会计服务。司法
会计鉴定。(凭执业证书核定的范围方可经
营)。(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 贰佰万圆整

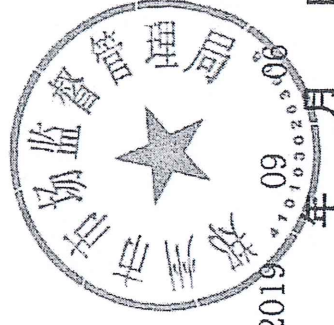
成立日期 2004年06月23日

营业期限 2004年06月23日至2024年05月30日

住所 郑州市金水区经三路32号A座80



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。



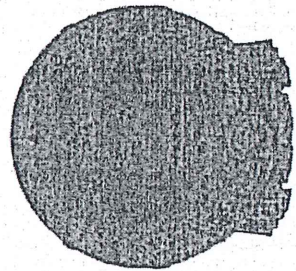
登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过保
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书



名称：河南弘立会计师事务所有限公司
首席合伙人：
主任会计师：赵玉兰
经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任
执业证书编号：41000074
批准执业文号：豫财会[2004]39号
批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

说明

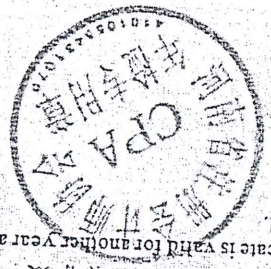
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇〇四年十一月十四日

中华人民共和国财政部制

2021年6月30日

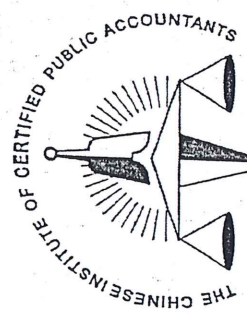


This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致

发证日期: 2004年05月19日
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
证书编号: 410000090058
No. of Certificate



姓名: 张莹
Full name: 张莹
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1975-11-08
Date of birth: 1975-11-08
工作单位: 河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit: 河南弘立会计师事务所有限公司
身份证号码: 410203751106152
Identity card No.: 410203751106152

8

年 月 日

2021年6月30日

Annual Renewal Registration

年度检验登记

本证书经检验合格继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

4

发证日期: 2011年04月19日

Date of Issuance

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

证书编号: 411300180001

No. of Certificate

12

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

商丘海联会计师事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年12月31日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

河南弘安会计师事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年12月31日

与原件一致

姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码

Full name Sex Date of Birth Working unit Identity card No.

王德平 男 1976-04-25 商丘海联会计师事务所 412301197604250514

41010502363230

412301197604250514