

通江县工业园金堂新能源、新材料产业园 基础设施配套建设项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

(二) 项目情况

1. 参与主体

项目业主：通江县经济和信息化局

统一社会信用代码：11513721008834173Q

负责人：卢斌

机构地址：通江县诺江镇南街1号

主要职责：

(一) 贯彻执行国家和省、市、县住房和城乡建设的法律、法规和方针、政策。研究拟订全县城乡规划、城市建设、村镇建设、工程建设、住房保障、建筑业、房屋装饰装修业、住宅与房地产业、勘察设计咨询、测绘管理、市政公用事业、风景名胜事业的规范性文件、发展规划以及监督管理办法并组织实施；负责本系统依法行政工作，落实行政执法责任制。

(二) 承担推进住房制度改革、保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全县住房及住房保障相关规范性文件并指导实施，指导住房建设和住房制度改革，会同相关部门做好有关保障性住房的资金安排。

(三) 负责本行政区域内城乡规划管理工作；负责拟订全县城乡发展战略；负责城镇体系规划、城市规划、乡（镇）村规划的组织编制、调整、修订、审核、报批和监督实施；负责统筹协调各类专项规划；负责本行政区域内风景名胜区、自然保护区、森林公园、历史文化保护区、历史文化名镇（村）、旅游景区规划管理及绿地系统用地规划管理；参与江河流域规划、区域规划、土地利用总体规划以及城市社会经济发展规划的编制。

(四) 负责县级重点建设项目、城乡规划区内各类建设项目的选址定点、规划设计方案审批，参与建设项目的初步设计审查工作

和县域内大中型基础设施建设工程项目的选址工作；参与编制城乡规划区内土地使用权出让、转让规划和计划，负责提出出让地块的规划设计条件和附图。负责城乡规划区内建设工程设计方案的审查、审核；负责城乡规划区内地下空间开发与利用的规划管理工作。

（五）负责城乡规划区内道路、桥梁、广场、江河湖水系工程、给排水、通信、电力、燃气、光纤网络等市政管线及防灾、园林绿化、环卫设施等规划管理工作；负责城乡规划区城市雕塑、街头绿地、公交车站、报刊亭、电话亭、宣传橱窗、大型户外广告、各类路牌、路灯等系统规划方案审批工作。

（六）负责全县规划设计行业管理工作和城乡规划设计单位的资质审查、报批工作；组织城乡规划科学研究和技术开发；负责规划工作人员的专业培训和城乡规划学术及信息交流工作，指导规划协会工作。

（七）负责全县工程建设标准、定额工作。监督执行工程建设实施阶段的国家标准、全国统一定额和行业标准定额，负责工程造价咨询质量管理，对工程造价咨询业务活动实施监督检查；负责建设工程造价纠纷的行政调解；组织发布工程造价信息。

（八）负责全县房地产业和房地产市场监管。负责规范房地产市场秩序；负责监督房地产开发、房屋权属管理、房产交易、房屋租赁、房屋面积管理、危房鉴定、白蚁防治、房地产估价与经纪管理、物业管理、国有土地上房屋征收管理等工作。

（九）负责全县建筑业和建筑市场监管。指导全县建筑活动，监督管理建设工程施工、监理，规范建筑市场各方主体行为；负责建筑工程质量、建筑安全生产、工程竣工验收备案的监督管理工作；组织实施房屋和市政工程项目招标投标活动的监督执法；组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理。

（十）负责全县工程勘察设计咨询业和勘察设计市场监管。负责勘察设计技术质量管理；负责各类建设项目和与其配套的线路、管道、设备安装项目的初步设计审查、施工图审批；指导建设工程抗震设防工作；组织开展城市建筑物抗震性能普查、鉴定加固和改造工作；指导村镇和农村建设抗震工作；指导灾后恢复重建工作。

（十一）负责指导全县城乡建设管理工作。负责城市基础设施、公共配套设施建设管理工作；负责管理城市园林绿化、路灯、广场、燃气、生活垃圾处理等工作；统筹组织实施城市规划区内的重大建设项目、重点工程建设；负责城市建设配套费的核算、收取、监管工作；负责城乡建设档案管理工作；指导县政府投资的县属非经营性项目代建管理工作。

（十二）承担规范和指导村镇建设的责任。指导农村住房建

设管理和危房改造，指导小城镇和村庄人居环境的改善工作，指导和组织各类村镇建设试点工作，指导受灾村镇及国家大型重点建设项目地区村镇迁建、重建的建设和管理工作。

（十三）根据《四川省城乡环境综合治理条例》，负责本行政区域内城乡环境综合治理和监督管理工作，并按照法定职责和任务分工，负责城乡环境综合治理相关工作。

（十四）拟订全县风景名胜区的发展规划并指导实施；负责风景名胜区的保护、利用和管理，指导风景区内生物多样性保护工作；负责国家自然遗产申报，会同文物主管部门负责世界自然与文化遗产的申报以及历史文化名城（镇、村）的保护和监督管理工作。

（十五）承担推进建筑节能、城镇减排的责任。贯彻执行建筑节能各项政策、规范；组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排；组织实施重点科技项目的研究开发及成果转化、推广工作，承担推进墙体材料革新的责任；负责组织实施散装水泥的推广工作。

（十六）拟订住房和城乡建设行业人才培养和教育发展规划并组织实施，指导行业科技人才队伍建设，负责建设行业专业技术职务报批和执业资格管理工作；指导监督行业民间组织的工作；负责住房和城乡建设系统的信访工作，督查督办重大信访案件；开展住房和城乡建设方面的对外交流与合作。

（十七）负责查处权限范围内的各类地理信息违法案件；会同有关部门编制基础测绘规划和年度计划并组织实施；依法监督管理全县测绘地理信息成果质量和利用，对地图和地图产品实施监督管理；负责全县测绘单位的资质管理和测绘人员的资格管理工作；负责在本行政区域内从事测绘活动的验证、备案工作；管理全县基础地理信息数据；负责全县测量标志的保护管理工作。

（十八）指导开展住房和城乡建设方面的对外经济技术合作。指导企业开拓国内外建筑市场、房地产开发市场，参与国内外工程承包、建筑劳务合作；组织开展住房和城乡建设系统的招商引资工作。

（十九）负责权限范围内的城乡规划、建设执法监督检查工作，参与处理违法用地、违法违规建设行为。

（二十）负责县城乡规划和管理委员会有关城乡规划方面的工作。

（二十一）承担县政府公布的有关行政审批事项。

（二十二）承办县委、县政府交办的其他事项。

2. 项目概况

2.1.建设项目基本情况

项目名称：通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目；

建设单位：通江瑞元工业发展投资有限公司；

建设性质：新建；

建设地点：通江县广纳镇金堂村；

项目所属领域：本项目属于具有公益性质的基础设施建设项目，符合专项债券要求的有一定收益的公益性项目。

2.2.建设内容及规模

新建标准化厂房约13万平方米，配套管理用房9000平方米。新建配套道路16.5公里、污水管网28315米、雨水管网7620米、排水渠14200米，燃气管网8100米、电力管网、停车场等配套设施建设及场地平整

表 1-1 经济技术指标表

序号	名称	单位	数量
一	工程费用		
1	建筑工程		
1.1	标准化厂房	m ²	130000.00
1.2	配套用房	m ²	9000.00
2	污水收集管网	m	28315.00
2.1	主管网	m	12845.00
2.2	主管网	m	8640.00
2.3	支管网	m	6830.00
2.4	道路恢复	m ²	29730.75
3	排水管网	m	7620.00
3.1	主管网	m	6280.00
3.2	支管网	m	1340.00
3.3	道路恢复	m ²	8001.00

序号	名称	单位	数量
4	中气站管网	m	8100.00
4.1	主管	m	6180.00
4.2	支管	m	1920.00
4.3	道路恢复	m ²	12150.00
5	道路拓宽	m ²	150000.00
6	其他配套设施		
6.1	排水渠	m	14200.00
6.2	简易变电站	座	1.00
6.3	10KV 电力廊道	m	6800.00
6.4	场地平整	亩	1000.00
6.5	园区道路	m ²	96000.00
6.6	配套停车场	个	600.00

二、经济社会效益分析

2.1经济效益分析

1、项目建设有利于园区招商引资工作

本项目拟建设海绵城市、道路、建筑、中气站管网及排水等基础设施，其为园区建设和发展的基础，实施后能够完善园区的基础设施条件，为落户企业提供交通以及生产、园区员工生活配套等设施，满足企业正常运转的需求。并且，随着越来越多的企业步入正轨，将增强园区的规模带动效益及投资吸引能力，促进园区招商引资工作的开展，促进通江县经济发展。

2、项目建设有利于带动当地经济的增长

区内工业发展迅速，规模以上工业企业逐步实现在工业开发区集中发展，电子信息、生物制药、食品饮料和现代制造四大行业正成为全区工业发展主力。在当前拉动内需的大的政策环境下，第三产业较

为发达，其中餐饮娱乐业、商贸市场业、现代物流业、宜居住宅业比较优势明显，并向现代商贸业、都市旅游业、宜居住宅业和工业成长迈进，能推动民生及社会事业投资，增加当地的就业机会以及劳动岗位，增加收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。

3、项目建设有利于加快园区和通江县的发展

城市基础设施建设是城市升级的马达、道路是城市建设的动脉。国内外城市发展的经验表明：快速、便捷、完善的基础设施改善了城市经济圈的交流条件，加快了区域内的经济循环，带动了城市经济圈的建设和发展，对经济社会的发展具有重要的促进作用。同时，城市道路交通在提高城市资源整合度、优化城市产业结构、促进城市化进程。这些都有助于园区经济的可持续发展，有助于通江县发展创新型、开放型城市经济，创造更多的经济效益。

2.2社会效益分析

1、项目建设可提升园区及地区的竞争优势

通江县工业园金堂新能源、新材料产业园基础设施配套建设项目作为园区基础设施项目，建成后将增强园区的核心竞争力，打造良好地招商引资环境，助力园区发展。

项目的实施还可以对闲置、低效的土地资源进行重新整合利用，有效节约土地资源；通过园区的建设，建立中小企业产业资源共享平台，可有效降低企业的研发支出和生产成本，实现土地的集约使用。这些都将增加区域的竞争优势，同时本项目对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、作用。

2、项目建设可增强公共就业服务能力

项目实施过程中，工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理

人员，可以为项目地居民提供一些短期就业岗位；项目建成后，园区招商引资带来的用工需求可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，完善城乡均等的就业创业公共服务体系，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。有利于坚持就业优先战略，扩大就业规模。

2.3项目公益性论证

《关于贯彻国务院加强地方政府融资平台公司管理通知》（财预〔2010〕412号）指出，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

项目建设园区道路、建筑和海绵城市及其配套的中气站管网等基础设施，属于城市基础设施建设和园区开发与建设，完善了区域内路网结构。项目按照集中开发、规模经营的思路，充分实现了资源共享，从而方便了企业运作，降低了企业生产、物流成本。项目符合产业的布局规律，能盘活城市土地资产，实现土地集约高效利用，在一定程度上节约能源，具有显著的公益性。

本项目是一项社会公益性工程，它的建设将对本地经济和社会产生长远的、积极的影响。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资88336.01万元，其中工程建设费72528.80万元，占总投资的82.11%；工程建设其他费7776.66万元（含土地费用），占总投资的8.80%；预备费4400.55万元，占总投资的6.34%；建设期利

息3600.00万元，占总投资的2.72%；债券发行费用30.00万元（发行费用按发行面值的1%计），占总投资的0.03%。具体情况如下：

表 3-1 项目总投资构成表

序号	项目名称	合计	建设期		第三年	比例
			第一年	第二年		
1	使用资金	88336.01	29045.34	29445.34	29845.34	100%
1.1	建设投资	80305.46	26768.49	26768.49	26768.49	90.91%
1.1.1	工程费用	72528.80	24176.27	24176.27	24176.27	82.11%
1.1.2	工程建设其他费用	7776.66	2592.22	2592.22	2592.22	8.80%
1.2	预备费	5600.55	1866.85	1866.85	1866.85	6.34%
1.3	建设期利息	2400.00	400.0	800.0	1200.0	2.72%
1.4	债券发行费	30.00	10.00	10.00	10.00	0.03%

表 3-2 项目总投资估算表 单位：万元

序号	工程项目及费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注	占投资比例(%)
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单价(元/单位)		
一	工程费用	72528.80				72528.80					82.11
1	建筑工程	29100				29100.00				占地面积约 120 亩	35.9
1.1	标准化厂房	27300				27300.00	m²	130000.00	2100.00	含土建、装饰装修、安装工程	24.72
1.2	配套用房	1800				1800.00	m²	9000.00	2000.00	含土建、装饰装修、安装工程	2.12
2	污水收集管网	3970.16				3970.15	m	28315.00		综合单价包括管道、检查井、回填、土石方工程等,春在片区至春在污水处理厂	4.49
2.1	主管网	1901.06				1901.06	m	12845.00	1480.00	DN800 钢筋混凝土管	2.15
2.2	主管网	1105.92				1105.92	m	8640.00	1280.00	DN600 钢筋混凝土管	1.25
2.3	支管网	642.02				642.02	m	6830.00	940.00	DN300 钢筋混凝土管	0.73
2.4	道路恢复	1427.08				1427.08	m²	29730.75	480.00	含青砖路面恢复、混凝土路面恢复	1.62
3	排水管网	1313.85				1313.85	m	7620.00		春在供水厂至金堂片区	1.49
3.1	主管网	803.84				803.84	m	6280.00	1280.00	DN600 钢筋混凝土管	0.91

3.2	支管网	125.96				125.96	m	1340.00	940.00	DN300 钢筋混凝土管	0.14
3.3	道路恢复	384.05				384.05	m²	8001.00	480.00	含青砖路面恢复、混凝土路面恢复	0.43
4	中气站管网	2002.80				2002.80	m	8100.00		综合单价包括管道、检查井、回填、土石方工程等，管道覆土深度不小于 0.7 米	2.27
4.1	主管	1112.40				1112.40	m	6180.00	1800.00	主管管径 DN400-DN700	1.26
4.2	支管	307.20				307.20	m	1920.00	1600.00	支管管径 DN200-DN300	0.35
4.3	道路恢复	583.20				583.20	m²	12150.00	480.00	含青砖路面恢复、混凝土路面恢复	0.66
5	道路拓宽	19500.00				19500.00	m²	150000.00	1300.00	道路改造长约 10 公里	20.38
6	其他配套设施	15530.00				15530.00					17.58
6.1	排水渠	681.60				681.60	m	14200.00	480.00		0.77
6.2	简易变电站	326.08				326.08	座	1.00	3260800.00		0.36
6.3	10KV 电力廊道	598.40				598.40	m	6800.00	880.00		0.68
6.4	场地平整	250.00				250.00	亩	1000.00	2500.00		0.28
6.5	园区道路	13440.00				13440.00	m²	96000.00	1400.00	配套道路约长 6 公里、宽 16 米	15.21
6.6	配套停车场	240.00				240.00	个	600.00	4000.00	含停车位 600 个	0.27
二	工程建设其它费用				7776.66	7776.66					8.80

1	征地拆迁附属 物补偿				2000.00	2000.00	暂估。含征地费用、活苗赔偿、拆迁等	2.26
2	建设单位管理 费				240.00	240.00	按“财建〔2016〕504号”文件计取	0.27
3	工程监理费				976.16	976.16	根据发改价[2015]299号文，参考发改价格[2007]670号文件计取	1.11
4	前期咨询费				48.80	48.80	参考川价字费[2000]35号文，并结合发改价格〔2015〕299号	0.06
5	勘察费				580.23	580.23	工程费用×0.8%计取	0.66
6	设计费				1890.79	1890.79	根据发改价格〔2015〕299号文，参考计价格[2002]10号文计取。	2.14
7	设计文件审查 费				116.05	116.05	按川发改价格[2011]323号计取，按第一部分工程费用的0.16%计取	0.13
8	工程量清单及 招标控制价编 制费				218.31	218.31	根据发改价格〔2015〕769号文，参考川价发[2008]141号文计取	0.25
9	竣工结算审核 费				208.94	208.94	根据发改价格〔2015〕769号文，参考川价发[2008]141号文计取	0.24
10	招标代理服务 费				49.45	49.45	参照“计价格〔2002〕1980号文件”计取	0.06
11	场地准备费及 临时设施费				725.29	725.29	按工程费用的1%计算	0.82
12	工程检测费				362.64	362.64	按工程费用0.5%计算	0.41

13	外电接入费				360.00	360.00	暂估。	0.41
三	基本预备费				4400.55	4400.55		6.34
1	基本预备费				4400.55	4400.55	按第一、二部分费用之和的 6.97%计算	6.34
四	建设期利息					3630.00		2.75
1	建设期利息				2400.00	3600.00	债券利率按 4%	2.72
2	债券发行费				30.00	30.00	按发行额度的 0.1%	0.03
五	总投资	72528.8			15807.21	88336.01		100.0 0

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

项目总投资88336.01万元，资本金58336.01万元，占项目总投资的比例为66.04%。

融资来源：本项目计划发行专项债融资30000.00万元，占项目总投资的比例为33.96%。

2. 资金使用计划

总投资及资金筹措表					单位：万元	
序号	项 目	合 计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	比 例
一	资金使用	88336.01	29045.34	29445.34	29845.34	100.00%
1	工程费用	72528.80	24176.27	24176.27	24176.27	82.11%
3	工程建设其他费用	7776.66	2592.22	2592.22	2592.22	8.80%
4	预备费	5600.55	1866.85	1866.85	1866.85	6.34%
5	建设期利息	2400.00	400.00	800.00	1200.00	2.72%
6	债券发行费	30.00	10.00	10.00	10.00	0.03%
二	资金筹措	88336.01	29445.34	29445.34	29445.34	100.00%
1	债券融资	30000.00	10000.00	10000.00	10000.00	33.96%
2	项目资本金	58336.01	19445.34	19445.34	19445.34	66.04%
三	当期结余资金	0.00	400.00	0.00	-400.00	
四	累计结余	0.00	400.00	400.00	0.00	

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

（1）项目收入可行性

本项目建成后，将标准化厂房的租赁收入、配套管理用房的租赁收入、园区物业管理收入、路灯广告位运营收入、园区停车位的租赁收入及充电桩的充电收入界定为本项目的收入。

本项目的收入主要为市场定价，因此将对本项目的收入进行分析和论证。本项目会根据市场的需求确定价格，并保持一定弹性，从而确保项目收入的可行性。

（2）项目收入的分类

本项目的各项收入均为专项经营收入。

（3）项目收入预测

①标准化厂房租赁收入

项目新建标准化厂房130000平方米，建成后采用租赁的方式运营。据调查统计通江县当地及周边区县标准化厂房的租赁价格在23.4~45元/平方米·月之间。

（出租）县医院附近1500平厂房土地

雨棚 宿舍 更新于2022-06-22 36人已浏览



3.5 万/月 0.78元/m²/天

1500m²

建筑面积


暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：通江区

地址：巴中市通江县三零二省道  地图



徐先生

个人

已在58注册3年

 已实名认证

 电话联系TA

 在线沟通

(出租) 三层全抬空, 可自由设计装修。

商业综合楼

新房

可注册

可分割

免费车位

更新于2022-04-25

144人已浏览



58同城

1.11元/m²/天

10万/月

3000m²
建筑面积

500~1000个
推荐工位数

毛坯
装修程度

楼盘: 龙兴大道

地址: 经开区 - 秦巴大道 四川省巴中市巴州区

杨总
个人
已在58注册6年
已实名认证

电话联系TA

在线沟通

58同城·房产

巴中58同城 > 巴中房产信息 > 巴中厂房出租 > 巴州厂房出租 > 老城厂房出租

(出租) 公路通门口, 卡车挂车均可同行。

更新于2021-09-08 49人已浏览



9000元/月

1.5元/m²/天

200m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

暂无数据
起租面积

区域: 巴州区 - 老城

地址: 长城哈弗4S店(巴中嘉诚铭轩专营店)

王勇
个人
已在58注册6年
已实名认证



微信扫码咨询

图4-1 通江县当地及周边区县厂房的租赁价格参考案例

结合项目实际并基于审慎性出发, 且考虑有利于园区招商引资, 本项目标准化厂房租赁价格暂定出租厂房的平均单价按: 30.5元/平方米·月计算, 年租金为3366元/平方米·年, 租金每3年增涨5%。

本项目为新建项目, 运营期出租率第一年按75.00%计算, 之后每年增涨5.00%, 至95.00%后保持不变。

② 配套管理用房租赁收入

项目为园区入驻企业配套建设管理用房9000平方米, 建成后采用租赁的方式运营。据调查统计通江县当地及周边区县办公用房的租赁价格在16.5~39.9元/平方米·月之间。

(出租) 名都国际酒店旁商务楼半层出租

商务公寓 新房 价格可面议 随时可看 随时入驻 可注册 可分割 更新于2022-08-17 86人已浏览



0.55 元/m²/天 6000元/月 (价格可面议)

365m²

建筑面积

51~103个

推荐工位数

毛坯

装修程度

楼 盘: 龙泉名都

地 址: 巴州区 - 江北 龙泉名都(龙北街) [地图](#)



冯天志 ★★★★★

巴中市巴州区凯天房产经纪服务中心

营业执照编码: 91511902MA631LUP96

[电话联系TA](#)

[在线沟通](#)

(出租) 名都国际酒店商务楼出租

商务公寓 价格可面议 随时入驻 随时可看 精装修 可注册 更新于2022-08-17 151人已浏览



0.65 元/m²/天 7000元/月 (价格可面议)

360m²

建筑面积

51~102个

推荐工位数

精装修

装修程度

楼 盘: 龙泉名都

地 址: 巴州区 - 江北 龙泉名都(龙北街) [地图](#)



冯天志 ★★★★★

巴中市巴州区凯天房产经纪服务中心

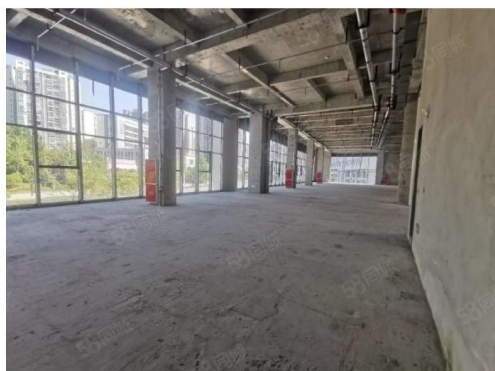
营业执照编码: 91511902MA631LUP96

[电话联系TA](#)

[在线沟通](#)

(出租) 回风酒店出租 可以整栋出租 也可以分开出租

商业综合楼 新房 随时可看 价格可面议 随时入驻 租金含发票 可注册 独栋 可分割 办公家具 更新于2022-06-08 61人已浏览



1.33 元/m²/天 65.6万/月 (价格可面议)

16400m²

建筑面积

2733~5466个

推荐工位数

毛坯

装修程度

区 域: 巴州区 - 回风

地 址: 万达广场(巴州大道店)-巴中市巴州区 [地图](#)



杨桂华 ★★★★★

巴中市优居好房房地产经纪有限公司

营业执照编码: 91511902MA691LQ04D

[电话联系TA](#)

[在线沟通](#)

图4-2 通江县当地及周边区县配套管理用房的租赁价格参考案例

本项目配套管理用房租赁价格考虑有利于招商引资，暂定出租的平均单价按：27元/平方米·月计算，年租金为324元/平方米·年，租金每3年增涨5%。

本项目为新建项目，运营期出租率第一年按75.00%计算，之后每年增涨5.00%，至95.00%后保持不变。

③园区物业管理收入

项目建成后园区总出租面积（厂房+配套管理用房）为139000平方米。

参考通江县标准化厂房租赁管理暂行办法的物业收费标准，并结合本项目情况及未来发展前景，按1.5元/平方米·月计算，年租金为18元平方米·年，不考虑增长。

通江县标准化厂房租赁管理暂行办法

第九条·其他费用。

（一）物业管理费。管委会承担物业管理义务并按相关规定收取物业管理费。结合通江县实际，暂按 1.5 元/平方米·月（均为建筑面积）的标准执行。

图4-3 物业管理费价格参考办法

④广告经营收入

项目建成后可在道路沿线路灯设置广告牌，根据一般设计方案路灯杆距为30米，本项目可设置路灯广告合计550个。结合项目情况及未来发展前景，保守取值，按单个路灯广告牌每月收入为125元/月·个，每3年增长5.00%。

本项目为新建项目，运营期出租率第一年按75.00%计算，之后每年增涨5.00%，至95.00%后保持不变。

巴南高速碧龙服务区道旗广告位



刊例价: 7000元/杆/年

所在地区: 四川>南充

资源类型: 城市干道>道旗

资源规格: 无

资源标签: 巴南高速 碧龙服务区 道旗 广告位

⊕ 加入询价单

成都市彭州市彭白公路丹景山镇段灯杆道旗广告位



刊例价: 1800元/根/年

所在地区: 四川>成都

资源类型: 城市干道>道旗

资源规格: 无

资源标签: 成都市 彭州市 彭白公路 丹景山镇段 灯杆道旗 广告位

⊕ 加入询价单

图4-4 通江县当地及周边区县路沿线路灯广告牌租赁价格参考案例

⑤停车位租赁收入

根据《四川省定价目录》和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）的相关规定，厂区内配建停车位服务费实行市场调节价。

项目配建地面停车位600个，车位主要为园区入驻企业配套，停车服务费按月租计算。巴中市城区目前停车位租金为200-1800元/月，考虑有利于招商引资，本项目车位租金暂取300.00元/月（含管理费）计算，每3年增长5.00%。出租率第一年按75.00%计算，之后每年增长5.00%，至95.00%后保持不变。

(出租) 老城 后坝·逸都花园 车位 12平米，200元一月。

更新于2022-04-16 38人已浏览



201元/月 0.56元/m²/天

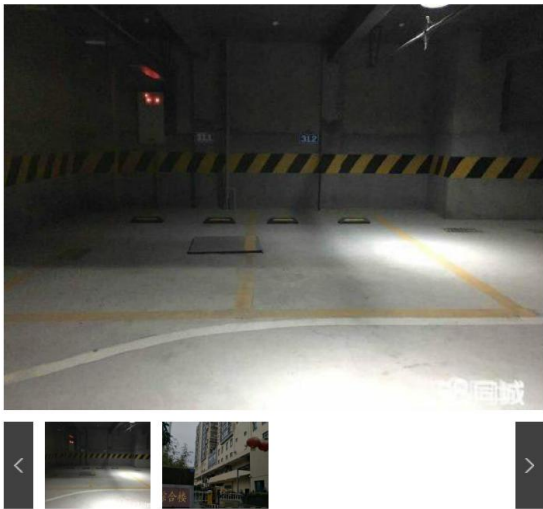
12m² 暂无数据 面议
建筑面积 车位类型 支付方式

区域: 巴州区 - 老城
地址: 置信·逸都花园 地图

何女
个人
已在58注册8年
已实名认证

(出租) 电力小区地下车位 面积大 长租

更新于2022-07-13 37人已浏览



300元/月 0.83元/m²/天

12m² 暂无数据 面议
建筑面积 车位类型 支付方式

区域: 巴州区 - 江北
地址: 四川巴中电业局 地图

张玲璐
个人
已在58注册7年
已实名认证

电话联系TA

在线沟通

(出租) 江北 巴中监狱(怡景花园) 车位 6平米

更新于2022-04-27 95人已浏览



1800元/月 10元/m²/天

6m² 暂无数据 面议
建筑面积 车位类型 支付方式

区域: 巴州区 - 江北
地址: 四川省巴中市巴州区向家咀9号 地图

刘姐
个人
已在58注册7年
已实名认证

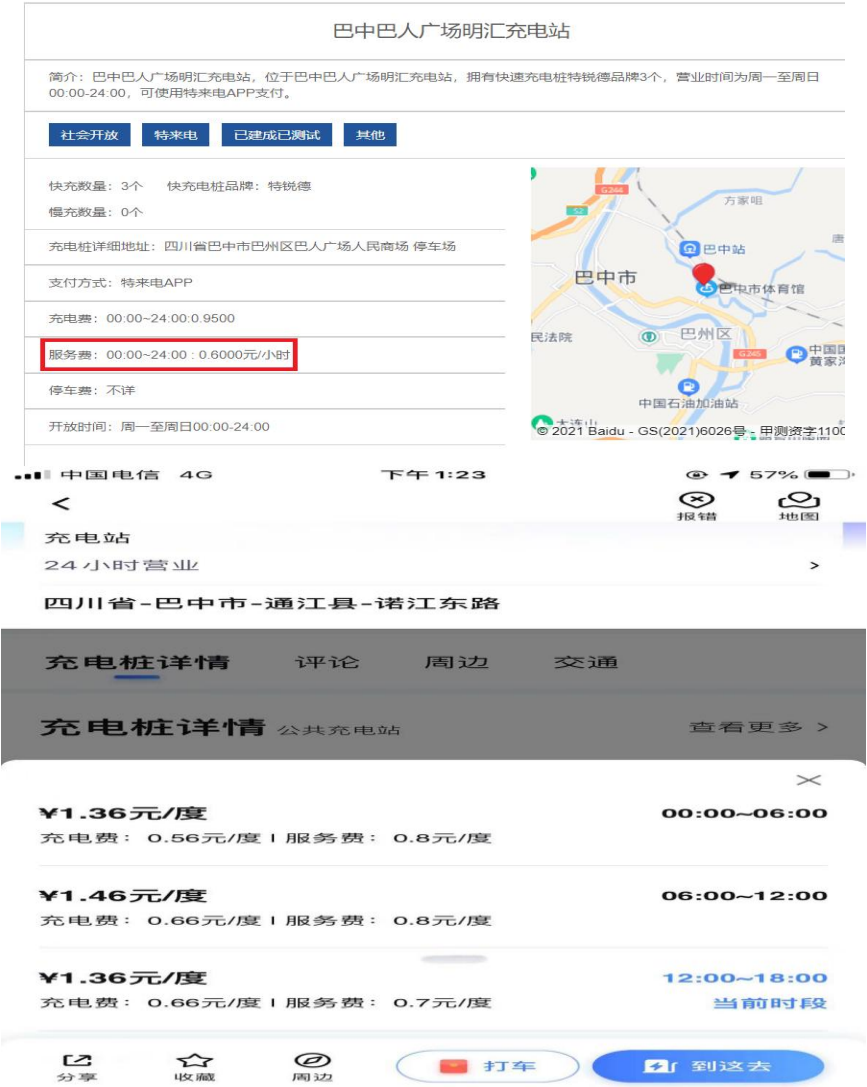
图 4-5 通江县当地及周边区县停车位租赁价格参考案例

⑥充电桩收入

本项目建设充电桩60.00根。充电桩的收费分为电费和服务费两

部分，其中电费消耗按照实际消耗电费向用户收取，充电桩服务费参考巴中市充电桩服务费的收费标准。

经查询巴中市电动汽车充电桩服务费的收费标准为0.60元 / 千瓦时到0.80元 / 千瓦时，目前电动车的电量为30kwh-50kwh之间，单次充电时间2-3小时，结合项目情况及未来发展前景，按照保守取值的原则,本项目的收费标准按照0.60元 / 千瓦时。一个充电桩每天2辆电动汽车充电，每次充电30千瓦时，一天收费 $2 \times 30 \times 0.6 = 36.00$ 元。本次按每个充电桩36.00元/天进行测算，全年累计充电天数300天，每3年增长5%.



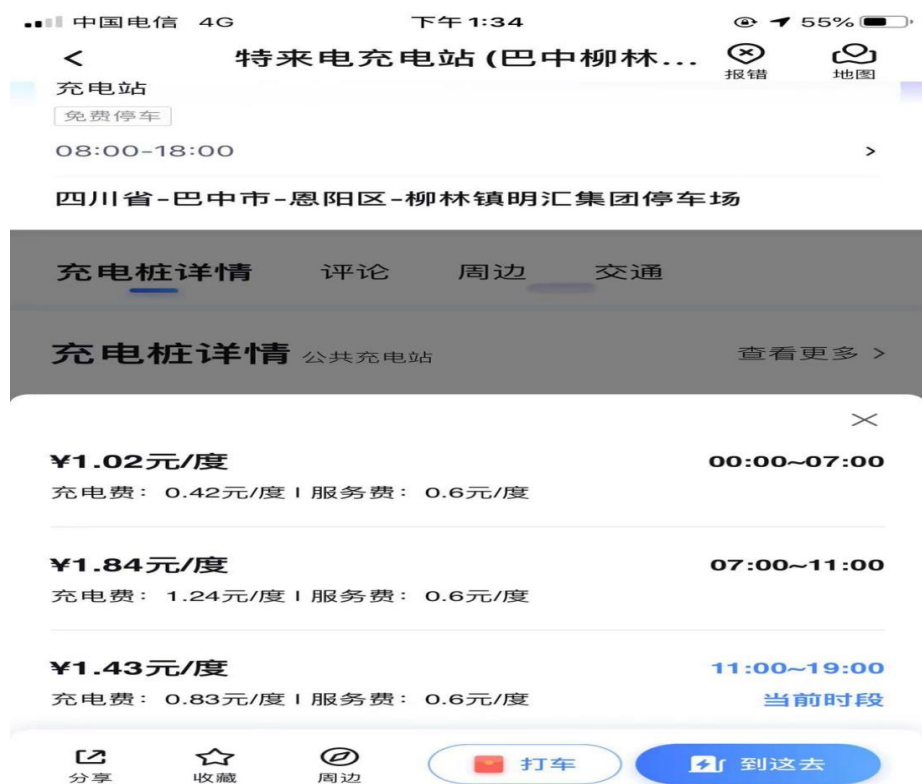


图4-6 通江县当地及周边区县充电桩收费价格参考案例

项目经营收入、税金及附加估算情况见下表：

表 6-2 项目表收入预测表（单位:万元）

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	经营收入	91883.11	3933.18	4191.32	4449.46	4932.35	5202.81	5202.81	5451.73	5451.73	5451.73
1	标准化厂房租赁收入	77134.09	3273.85	3492.11	3710.37	4125.06	4354.22	4354.22	4571.94	4571.94	4571.94
1.1	可出租面积 (m²)		130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00
1.2	出租金额 (元/m²/年)		366.00	366.00	366.00	384.30	384.30	384.30	403.52	403.52	403.52
1.3	出租率 (%)		75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	销项税额 (9%)	6942.07	294.65	314.29	333.93	371.25	391.88	391.88	411.47	411.47	411.47
2	配套管理用房租赁收入	4727.26	200.64	214.02	227.39	252.81	266.85	266.85	280.20	280.20	280.20
2.1	面积 (m²)		9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
2.2	出租金额 (元/m²/年)		324.00	324.00	324.00	340.20	340.20	340.20	357.21	357.21	357.21
2.3	出租率 (%)		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.4	销项税额 (9%)	283.66	18.06	19.26	20.47	22.75	24.02	24.02	25.22	25.22	25.22
3	园区物业管理收入	3693.99	177.03	188.83	200.63	212.43	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24
3.1	实际出租总面积 (m²)		104250.00	111200.00	118150.00	125100.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00
3.2	单价 (元/m²/年)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
3.3	销项税额 (6%)	154.37	10.62	11.33	12.04	12.75	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45
4	广告经营收入	1656.67	71.90	76.70	81.49	90.60	95.63	95.63	100.41	100.41	100.41
4.1	广告牌数量 (个)		550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
4.2	收费单价 (元/个/年)		1900.00	1900.00	1900.00	1995.00	1995.00	1995.00	2094.75	2094.75	2094.75
4.3	出租率 (%)		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.4	销项税额 (9%)	149.10	6.47	6.90	7.33	8.15	8.61	8.61	9.04	9.04	9.04
5	停车收入	3501.67	148.62	158.53	168.44	187.27	197.67	197.67	207.55	207.55	207.55
5.1	车位数量		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
5.2	收费单价 (元/个/年)		3600.00	3600.00	3600.00	3780.00	3780.00	3780.00	3969.00	3969.00	3969.00
5.3	出租率 (%)		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.4	销项税额 (9%)	315.15	13.38	14.27	15.16	16.85	17.79	17.79	18.68	18.68	18.68
6	充电桩收入	1169.42	61.13	61.13	61.13	64.19	64.19	64.19	67.40	67.40	67.40
6.1	充电桩个数		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
6.2	充电服务费 (元/千瓦时)		0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66
6.3	每日充电次数 (次/个充电桩/天)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6.4	每日充电电量 (千瓦时/		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

	次)										
6.5	销项税额 (6%)	70.17	3.67	3.67	3.67	3.85	3.85	3.85	4.04	4.04	4.04

接上表:

序号	项目	合计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	经营收入	91883.11	5713.11	5713.11	5713.11	5982.28	5982.28	5982.28	6264.91	6264.91
1	标准化厂房租赁收入	77134.09	4800.53	4800.53	4800.53	5040.56	5040.56	5040.56	5292.59	5292.59
1.1	可出租面积 (m²)		130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00
1.2	出租金额 (元/m²/年)		423.69	423.69	423.69	444.88	444.88	444.88	467.12	467.12
1.3	出租率 (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.4	销项税额 (9%)	6942.07	432.05	432.05	432.05	453.65	453.65	453.65	476.33	476.33
2	配套管理用房租赁收入	4727.26	294.21	294.21	294.21	308.92	308.92	308.92	324.36	324.36
2.1	面积 (m²)		9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
2.2	出租金额 (元/m²/年)		375.07	375.07	375.07	393.82	393.82	393.82	413.52	413.52
2.3	出租率 (%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.4	销项税额 (9%)	283.66	26.48	26.48	26.48	27.80	27.80	27.80	29.19	29.19
3	园区物业管理收入	3693.99	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24	224.24
3.1	实际出租总面积 (m²)		132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00	132050.00
3.2	单价 (元/m²/年)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
3.3	销项税额 (6%)	154.37	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45
4	广告经营收入	1656.67	105.43	105.43	105.43	105.43	105.43	105.43	105.43	105.43
4.1	广告牌数量 (个)		550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
4.2	收费单价 (元/个/年)		2199.49	2199.49	2199.49	2199.49	2199.49	2199.49	2199.49	2199.49
4.3	出租率 (%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.4	销项税额 (9%)	149.10	9.49	9.49	9.49	9.49	9.49	9.49	9.49	9.49
5	停车收入	3501.67	217.93	217.93	217.93	228.83	228.83	228.83	240.27	240.27
5.1	车位数量		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
5.2	收费单价 (元/个/年)		4167.45	4167.45	4167.45	4375.82	4375.82	4375.82	4594.61	4594.61
5.3	出租率 (%)		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5.4	销项税额 (9%)	315.15	19.61	19.61	19.61	20.59	20.59	20.59	21.62	21.62
6	充电桩收入	1169.42	70.77	70.77	70.77	74.31	74.31	74.31	78.02	78.02
6.1	充电桩个数		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

6.2	充电服务费(元/千瓦时)		0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77
6.3	每日充电次数(次/个充电桩/天)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
6.4	每日充电电量(千瓦时/次)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
6.5	销项税额(6%)	70.17	4.25	4.25	4.25	4.46	4.46	4.46	4.68	4.68

2.项目成本

本项目成本包括付现成本以及非付现成本两类。付现成本主要包括人员工资及福利、其他直接费用、项目投资形成固定资产的维护、修理费用、管理费用。非付现成本主要为项目投资形成固定资产部分的折旧费用以及发债利息。

（1）付现成本

①定员、工资及福利。

劳动定员主要用于项目运营期的物业管理，人员工资和福利测算包括在经营成本中。项目劳动定员主要包含：安保人员、保洁、水电工以及行政管理人员，项目共需物管人员35人，参考《国家统计局发布2020年平均工资数据（居民服务、修理和其他服务业）》并结合当地同类型工作人员薪资待遇，项目员工年平均工资按36000元/人，每年递增3%，福利费按工资的10%计算。在经营期内，工资及福利合计3016.16万元。

行业	单位：元					
	非私营		私营		增长速度	
	2020年	2019年	2020年	2019年	非私营	私营
合计	97379	90501	57727	53604	7.6	7.7
农、林、牧、渔业	48540	39340	38956	37760	23.4	3.2
采矿业	96674	91068	54563	49678	6.2	9.8
制造业	82783	78147	57910	52858	5.9	9.6
电力、热力、燃气及水生产和供应业	116728	107733	54268	49633	8.3	9.3
建筑业	69986	65580	57309	54167	6.7	5.8
批发和零售业	96521	89047	53018	48722	8.4	8.8
交通运输、仓储和邮政业	100642	97050	57313	54006	3.7	6.1
住宿和餐饮业	48833	50346	42258	42424	-3.0	-0.4
信息传输、软件和信息技术服务业	177544	161352	101281	85301	10.0	18.7
金融业	133390	131405	82930	76107	1.5	9.0
房地产业	83807	80157	55759	54416	4.6	2.5
租赁和商务服务业	92924	88190	58155	57248	5.4	1.6
科学研究和技术服务业	139851	133459	72233	67642	4.8	6.8
水利、环境和公共设施管理业	63914	61158	43287	44444	4.5	-2.6
居民服务、修理和其他服务业	60722	60232	44536	43926	0.8	1.4
教育	106474	97681	48443	50761	9.0	-4.6
卫生和社会工作	115449	108903	60689	57140	6.0	6.2
文化、体育和娱乐业	112081	107708	51300	49289	4.1	4.1
公共管理、社会保障和社会组织	104487	94369	-	-	10.7	-

-代表私营单位不涉及该行业

图4-7 四川省分行业城镇单位就业人员平均工资情况表

②外购燃料动力费

本项目用电按经营收入的0.2%计提，经测算运营期电费合计不含税金额183.77万元，进项税额23.89万元。

本项目用水按经营收入的0.1%计提，经测算运营期水费合计不含税金额为91.88万元，进项税8.27万元。

本项目建成后，全部出租，燃气费用由承租方自行承担，不计入本项目的成本。

③管理、维护成本。

管理维护成本主要在经营过程中发生的修理修缮费用，按建设投资的0.1%计提，在经营期内管理维护成本1386.43万元。

④其他管理费。

管理费用包含办公费、开办费、差旅费、车辆费、业务招待费等，管理费用按员工工资的25%计提。经营期内管理费用总额754.04万元。

（2）非付现成本

1) 固定资产折旧

固定资产投资折旧期为50年，项目按建设投资（不含税）万元全部计入固定资产，折旧采用平均年限法计算，净残值确定为5%，建设期内不折旧，计算每年折旧额为1549.54万元。

2) 发债利息

本项目债券融资本金30000.00万元。其中：2023年拟发行债券30000.00万元。

债券年利率按4.0%测算，债券期限为20年。利息按半年结算支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共24000.00万元。其中：建设期利息3600.00万元，计入经营期财务费用的债券利息共20400.00万元。

债券利率以最终发行利率为准。

表 6-3 项目总成本费用估算表（单位:万元）

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	工资及福利费	3016.16	138.60	142.76	147.04	151.45	156.00	160.68	165.50	170.46	175.57
1.1	人数		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
1.2	工资及福利标准		39600.00	40788.00	42011.64	43271.99	44570.15	45907.25	47284.47	48703.01	50164.10
2	燃料及动力	275.65	11.80	12.57	13.35	14.80	15.61	15.61	16.36	16.36	16.36
3	管理维护成本	1386.43	81.55	81.55	81.55	81.55	81.55	81.55	81.55	81.55	81.55
4	管理费用	754.04	34.65	35.69	36.76	37.86	39.00	40.17	41.37	42.62	43.89
5	经营成本 (1+2+3+4)	5432.28	266.60	272.58	278.70	285.67	292.16	298.01	304.78	310.99	317.38
6	财务成本	20400.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
7	折旧	26342.24	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54
8	总成本费用 (6+7+8)	52174.52	3016.15	3022.12	3028.25	3035.21	3041.70	3047.55	3054.32	3060.53	3066.92
8.1	可变成本 (1+2+3+4+5)	5432.28	266.60	272.58	278.70	285.67	292.16	298.01	304.78	310.99	317.38
8.2	固定成本 (7+8)	46742.24	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54

接上表：

序号	项目	合计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	工资及福利费	3016.16	180.84	186.27	191.85	197.61	203.54	209.64	215.93	222.41
1.1	人数		35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
1.2	工资及福利标准		51669.02	53219.09	54815.66	56460.13	58153.94	59898.55	61695.51	63546.37
2	燃料及动力	275.65	17.14	17.14	17.14	17.95	17.95	17.95	18.79	18.79
3	管理维护成本	1386.43	81.55	81.55	81.55	81.55	81.55	81.55	81.55	81.55
4	管理费用	754.04	45.21	46.57	47.96	49.40	50.88	52.41	53.98	55.60
5	经营成本 (1+2+3+4)	5432.28	324.75	331.53	338.51	346.51	353.93	361.56	370.27	378.37
6	财务成本	20400.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
7	折旧	26342.24	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54	1549.54
8	总成本费用	52174.52	3074.29	3081.07	3088.06	3096.06	3103.47	3111.10	3119.81	3127.91

	(6+7+8)									
8.1	可变成本 (1+2+3+4+5)	5432.28	324.75	331.53	338.51	346.51	353.93	361.56	370.27	378.37
8.2	固定成本 (7+8)	46742.24	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54	2749.54

2.4 相关税费

本项目涉及税费为增值税及其附加税，税率如下：

——增值税销项税：停车位租赁收入9%，房屋租赁营业收入9%，广告经营收入9%。

——增值税进项税：水电等原材料购入价格的13%。

——城市维护建设税、增值税款教育附加费、地方教育附加费分别按增值税的5.00%、3.00%、2.00%计算；应交增值税：应交增值税：房屋租赁收入增值税率为9.00%，配套管理用房租赁的9%。

——所得税率：25%。

经营期取得进项税额为 6964.31 万元，经营期取得的销项税额为 8053.41 万元，故本项目计算运营期内应交增值税为 1089.10 万元，营业税及附加为 108.91 万元。

表 6-4 项目相关税费估算表（单位:万元）

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
二	销项税额	8053.41	343.17	366.05	388.93	431.76	455.75	455.75	477.86	477.86	477.86
三	进项税额	6964.31	6790.48	9.57	9.76	10.03	10.22	10.33	10.52	10.64	10.75
1	建设投资	6781.09	6781.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	燃料及动力	32.16	1.38	1.47	1.56	1.73	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91
3	管理维护成本	83.19	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89
4	管理费用	67.88	3.12	3.21	3.31	3.41	3.51	3.62	3.72	3.84	3.95
四	销项减进项差额	1089.10	-6447.30	356.48	379.17	421.73	445.52	445.41	467.34	467.22	467.11
五	期末留抵税额	50742.24	6447.30	6090.82	5711.65	5289.92	4844.40	4398.98	3931.64	3464.42	2997.31
六	应交增值税	1089.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	营业税金及附加	108.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	其中：城建税(5%)	54.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	教育税附加(3%)	32.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	地方教育费附加(2%)	21.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

接上表

序号	项目	合计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
二	销项税额	8053.41	501.08	501.08	501.08	524.99	524.99	524.99	550.09	550.09
三	进项税额	6964.31	10.96	11.08	11.21	11.44	11.57	11.71	11.95	12.09

1	建设投资	6781.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	燃料及动力	32.16	2.00	2.00	2.00	2.09	2.09	2.09	2.19	2.19
3	管理维护成本	83.19	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89
4	管理费用	67.88	4.07	4.19	4.32	4.45	4.58	4.72	4.86	5.00
四	销项减进项差额	1089.10	490.12	490.00	489.87	513.55	513.42	513.28	538.15	538.01
五	期末留抵税额	50742.24	2507.19	2017.19	1527.32	1013.76	500.34	0.00	0.00	0.00
六	应交增值税	1089.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.94	538.15	538.01
七	营业税金及附加	108.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.30	53.81	53.80
1	其中：城建税(5%)	54.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.65	26.91	26.90
2	教育税附加(3%)	32.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.39	16.14	16.14
3	地方教育费附加(2%)	21.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.26	10.76	10.76

2.5 项目损益

本项目预计营业收入合计为93221.46万元，预计可实现净利润26947.07万元，息税折旧摊销前利润86936.08万元。

表6-5 项目损益情况预测表 单位：万元

序号	项目	合计	年均	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
1	经营收入	91883.11	4835.95	3933.18	4191.32	4449.46	4932.35	5202.81	5202.81	5451.73	5451.73	5451.73

2	税金及附加	108.91	5.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	52174.52	2746.03	3016.15	3022.12	3028.25	3035.21	3041.70	3047.55	3054.32	3060.53	3066.92
4	利润总额	39599.68	2084.19	917.04	1169.20	1421.21	1897.14	2161.10	2155.25	2397.41	2391.20	2384.81
5	弥补以前年度亏损			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳所得额	39599.68	2084.19	917.04	1169.20	1421.21	1897.14	2161.10	2155.25	2397.41	2391.20	2384.81
7	所得税额（25%）	9899.92	521.05	229.26	292.30	355.30	474.29	540.28	538.81	599.35	597.80	596.20
8	净利润	29699.76	1563.15	687.78	876.90	1065.91	1422.86	1620.83	1616.44	1798.06	1793.40	1788.61
9	息税前利润	59999.68	3157.88	2117.04	2369.20	2621.21	3097.14	3361.10	3355.25	3597.41	3591.20	3584.81
10	息税前利润加折旧摊销	86341.92	4544.31	3666.58	3918.74	4170.75	4646.68	4910.65	4904.80	5146.95	5140.75	5134.36
11	可用于还款金额	76442.00	4023.26	3437.32	3626.44	3815.45	4172.40	4370.37	4365.98	4547.60	4542.95	4538.15

接上表：

序号	项目	合计	年均	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	经营收入	91883.11	4835.95	5713.11	5713.11	5713.11	5982.28	5982.28	5982.28	6264.91	6264.91
2	税金及附加	108.91	5.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.30	53.81	53.80
3	总成本费用	52174.52	2746.03	3074.29	3081.07	3088.06	3096.06	3103.47	3111.10	3119.81	3127.91
4	利润总额	39599.68	2084.19	2638.82	2632.04	2625.05	2886.22	2878.81	2869.88	3091.29	3083.20
5	弥补以前年度亏损			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应纳所得额	39599.68	2084.19	2638.82	2632.04	2625.05	2886.22	2878.81	2869.88	3091.29	3083.20
7	所得税额（25%）	9899.92	521.05	659.70	658.01	656.26	721.56	719.70	717.47	772.82	770.80

8	净利润	29699.76	1563.15	1979.11	1974.03	1968.79	2164.67	2159.11	2152.41	2318.47	2312.40
9	息税前利润	59999.68	3157.88	3838.82	3832.04	3825.05	4086.22	4078.81	4069.88	4291.29	4283.20
10	息税前利润加折旧摊销	86341.92	4544.31	5388.36	5381.58	5374.60	5635.77	5628.36	5619.42	5840.83	5832.75
11	可用于还款金额	76442.00	4023.26	4728.66	4723.57	4718.33	4914.21	4908.65	4901.95	5068.01	5061.95

（二）资金测算平衡情况

经测算：项目运营收入为 91883.11 万元，运营成本为（不含财务费用）5432.28 万元，债券本息合计 50400.00 万元，偿债备付率=（项目运营收入-运营成本为（不含财务费用））/还本付息额=1.52，项目预期收益与融资可达平衡，偿债能力较强。资金测算平衡见下表。

表 6-6 资金测算平衡表 单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期					
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	资金流入	180219.12	35833.60	26251.20	26251.20	3933.18	4191.32	4449.46	4932.35	5202.81	5202.81	5451.73
1.1	项目资本金	58336.01	5833.60	26251.20	26251.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金	30000.00	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1.3	运营期现金收入	91883.11	0.00	0.00	0.00	3933.18	4191.32	4449.46	4932.35	5202.81	5202.81	5451.73
1.3.1	项目自身运营收入	91883.11	0.00	0.00	0.00	3933.18	4191.32	4449.46	4932.35	5202.81	5202.81	5451.73
2	资金流出	154177.12	35833.60	26251.20	26251.20	1695.86	1764.88	1834.01	1959.95	2032.43	2036.82	2104.13
2.1	建设投资	84736.01	34633.60	25051.20	25051.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本合计（不含财务费用）	15441.11	0.00	0.00	0.00	495.86	564.88	634.01	759.95	832.43	836.82	904.13
2.2.1	经营成本	5432.28	0.00	0.00	0.00	266.60	272.58	278.70	285.67	292.16	298.01	304.78
2.2.4	营业税金及附加	108.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.5	所得税费用	9899.92	0.00	0.00	0.00	229.26	292.30	355.30	474.29	540.28	538.81	599.35
2.3	债券付息	20400.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
2.4	债券还本	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	现金流净额	26042.00	0.00	0.00	0.00	2237.32	2426.44	2615.45	2972.40	3170.37	3165.98	3347.60
4	累计净现金流	26042.00	0.00	0.00	0.00	2237.32	4663.76	7279.21	10251.61	13421.98	16587.97	19935.57

接上表

序号	项目	合计	经营期									
			第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	资金流入	180219.12	5451.73	5451.73	5713.11	5713.11	5713.11	5982.28	5982.28	5982.28	6264.91	6264.91
1.1	项目资本金	58336.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	运营期现金收	91883.11	5451.73	5451.73	5713.11	5713.11	5713.11	5982.28	5982.28	5982.28	6264.91	6264.91

	入											
1.3.1	项目自身运营 收入	91883.11	5451.73	5451.73	5713.11	5713.11	5713.11	5982.28	5982.28	5982.28	6264.91	6264.91
2	资金流出	154177.12	2108.79	2113.58	2184.45	2189.54	2194.78	2268.07	2273.63	2280.33	2396.90	32402.97
2.1	建设投资	84736.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营成本合计 (不含财务费 用)	15441.11	908.79	913.58	984.45	989.54	994.78	1068.07	1073.63	1080.33	1196.90	1202.97
2.2.1	经营成本	5432.28	310.99	317.38	324.75	331.53	338.51	346.51	353.93	361.56	370.27	378.37
2.2.4	营业税金及附 加	108.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.30	53.81	53.80
2.2.5	所得税费用	9899.92	597.80	596.20	659.70	658.01	656.26	721.56	719.70	717.47	772.82	770.80
2.3	债券付息	20400.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
2.4	债券还本	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00
3	现金流净额	26042.00	3342.95	3338.15	3528.66	3523.57	3518.33	3714.21	3708.65	3701.95	3868.01	-26138.05
4	累计净现金流	26042.00	23278.52	26616.67	30145.33	33668.90	37187.23	40901.44	44610.09	48312.05	52180.06	26042.00

五、项目绩效目标

数量指标：完成项目建设施工，建设标准化厂房约 13 万平方米、配套管理用房 9000 平方米，新建配套道路 16.5km、污水管网 28315 米、雨水管网 7620 米、排水渠 14200 米、燃气管网 8100 米、电力管网、停车场等配套设施建设及场地平整。

质量指标：项目竣工验收达标率 $\geq 95\%$ ，项目设计方案变更率 $\leq 5\%$ 。

时效指标：按时取得项目开工许可证，工程按时开工，工程按时竣工验收。

六、潜在影响项目的风险评估

1、投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，本项目医疗服务收入测算基于医院床位使用率的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收

益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门职责

主管部门：通江县经济和信息化。

主要负责：建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当收到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。对于资金使用中出现的违法违纪行为，实施单位和业主单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的法律责任。

九、项目单位职责

项目单位：通江瑞元工业发展投资有限公司。

主要负责：定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

十、补充说明

此项目债券资金总需求 30000 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，本次首次发行，拟发行 17000 万元，期限 20 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。