

关于筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建
设项目收益与融资自求平衡专项债券的

财
务
评
价
报
告

四川万邦会计师事务所有限公司

2026 年 7 月



关于筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目收益与融资
自求平衡专项债券的

财务评估报告

四川万邦会计师事务所有限公司

川万邦专审字[2026]第 B02-13-28 号



筠连县兴筠建设工程有限公司：

我们接受委托，对筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目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的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制实施测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的

要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目收益与融资自求平衡专项债券可相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为经济建设提供足够的资金支持,保障其建设运营的成功。

综上所述,通过发行筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求,是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的：我们同意将本总体评价作为建设方实施方案所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：评价说明



中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 7 月 29 日

评价说明

一、评价内容

根据财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）（以下简称《通知》），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。《通知》提出市县财政部门及相关行业主管部门应按照财政部《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）有关要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

相关项目应当能够产生稳定的收入和稳定的现金流，并能够充分保障专项债券还本付息。

（一）项目基本情况及投资估算

1. 项目基本情况

- （1）项目名称：筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目
- （2）项目建设性质：新建
- （3）项目总投资：30526.00 万元
- （4）项目建设期：48 个月
- （5）项目投向领域：市政和产业园区基础设施——产业园区基础设施

(6) 开工时间：2023 年 6 月

(7) 项目建设地点：四川筠连经济开发区内，海瀛功能区西区看守所东侧至金凤桥西侧

(8) 项目建设内容与规模：

项目总用地面积 60013.80 平方米，新建建筑面积 80367.37 m²（基底面积 30622.24 m²）。其中：标准厂房（含多层标准厂房）77255.49 m²、设备用房 2615.6 m²、配电房 395.49 m²、架空面积 100.79 m²；新建机动车停车位 265 个、新建非机动车停车位 1073 m²；配套建设内部道路 3.4 公里及给排水、供配电等基础设施。

2. 项目投资估算

(1) 估算原则

1) 估算范围与项目方案所涉及的范围、所确定的工程内容相一致；

2) 估算的工程内容和费用构成齐全，计算合理，不重复计算，不漏项少算；

3) 基础数据完整，依据充分；

4) 估算选用的指标与工程实体间存在标准或条件差异时，进行必要的换算或调整。

(2) 估算依据

1、土建工程费用估算采用投资指标估算法。投资指标是参照宜宾地区同类建筑按 2024 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》，并参照当前宜宾市建材的物价水平和建筑市场的供需情况，综合测算制定的。

2、材料预算价格采用 2025 年 3 月《四川工程造价信息》中宜宾市的材料价格；《四川工程造价信息》中没有的材料价格采用现行市

场价格。

- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》；
- 5、《建设工程造价咨询规范》（GB/T5095-2015）；
- 6、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 7、其他相关资料。

（3）投资估算

本项目总投资为 30526.00 万元。

第一部分工程费用 26441.14 万元， 占总投资的 86.62%；

第二部分工程建设其他费用 1966.37 万元 ， 占总投资的 6.44%；

第三部分预备费 1428.49 万元 ， 占总投资的 4.68%；

第四部分建设期利息 675.00 万元， 占总投资的 2.21%；

第五部分债券发行费 15.00 万元， 占总投资的 0.05%。

表 3-1 项目投资汇总表（单位：万元）

序号	费用类型	金额（万元）	比例
一	工程费用	26441.14	86.62%
二	工程建设其他费用	1966.37	6.44%
三	预备费	1428.49	4.68%
四	建设期利息	675.00	2.21%
五	发行费用	15.00	0.05%
六	工程总投资	30526.00	100.00%

（二）资金筹措方案

1. 资金配置计划

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》国发〔2015〕51号相关规定，项目资本金不得低于20%的。

本项目总投资为 30526.00 万元。项目资本金来源：企业自筹资金，项目资本金 15526.00 万元，占总投资的 50.86%，该资本金由企

业自筹资金投入，符合要求。

2. 资金来源

本项目总投资 30526.00 万元。

项目资本金来源：项目资本金 15526.00 万元，占总投资的 50.86%，该资本金由企业自筹资金投入，根据项目进度逐步到位。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额 15000.00 万元，占总投资的 49.14%，其中 2026 年拟发行专项债券 12000.00 万元、期限为 30 年，债券利率按 2.5% 测算，发行费为面值的 1%。

3. 项目建设进度计划

（1）已完成的前期工作

项目立项审批：本项目已经取得《筠连县发展和改革局关于筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目可行性研究报告的批复》和《筠连县发展和改革局关于同意变更筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目可研批复建设内容的批复》；

用地规划：已取得用地手续

环评手续：已取得环评手续；

该项目还取得了规划许可、自然资源部门关于项目用地审批手续办理情况的说明、可研报告、城市总规、财政投资评审报告意见、行业规划、项目详规等文件。

（2）项目建设计划

本项目建设工期约 48 个月，该项目工期为 2023 年 6 月-2027 年 6 月。

其中其中筠连县筠连镇海瀛 HYC14-2-01 (D) 地块（又名德馨堂地块，4719 平方米）和筠连县筠连镇海瀛 HYC8-1-01 (A) 地块（又名牛犇地块，15670 平方米）实际于 2023 年 6 月 2 日开工（开工令载明 日期），预期于 2026 年 12 月 31 日竣工（按获批施工单

位延期竣工申请)；筠连县筠连镇海瀛 HYD3-2-01 地块(22924.80 平方米)和筠连县筠连镇海瀛 HYG5-5-01(A)地块(16700 平方米)预期于 2026 年 3 月 1 日开工，2027 年 6 月完工。

4. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实施建设进度来进行合理分配，且将全部投资于项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度，按照建设进度，具体的资金使用及筹措计划见表 3-3 资金使用及筹措计划表。

表 3-3 资金使用及筹措计划表（单位：万元）

序号	项目	合计（万元）	建设期			
			第1年	第2年	第3年	第4年
一	项目总投资	30526.00	2000.00	4000.00	16000.00	8526.00
1	工程部分投资	9.00	2000.00	4000.00	15688.00	8148.00
1.1	工程费用	26441.14	1547.75	3772.54	15188.00	5932.85
1.2	建设工程其他费	1966.37	452.25	227.46	500.00	786.66
1.3	预备费	1428.49	0.00	0.00	0.00	1428.49
2	债券利息	675.00	0.00	0.00	300.00	375.00
3	债券发行费用	15.00	0.00	0.00	12.00	3.00
二	资金来源	30526.00	2000.00	4000.00	16000.00	8526.00
1	项目资本金	15526.00	2000.00	4000.00	4000.00	5526.00
1.1	业主自筹资金	15526.00	2000.00	4000.00	4000.00	5526.00
2	专项债券	15000.00	0.00	0.00	12000.00	3000.00

（三）项目收入成本预测

1、项目收入

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息。

通过“投资—消费—收入—再投资—再消费—再收入”这一

循环、周转的过程，对当地相关经济部门所产生的连锁效应和最终影响，包括直接效应、间接效应、诱发效应和继发效应。在这一循环、周转的过程中，基础设施建设经济总量相对投入会成倍地增长。

工程建成后产生的经济收益直接或间接地表现在通过提高周边居民的生活质量，提升区域投资环境等。

项目建设内容和规模为：项目总用地面积 60013.80 平方米，新建建筑面积80367.37m²（基底面积 30622.24m²）。其中：标准厂房（含多层标准厂房） 77255.49m²、设备用房 2615.6m²、配电房 395.49m²、架空面积100.79m²；新建机动车停车位 265 个、新建非机动车停车位 1073m²；配套建设内部道路3.4 公里及给排水、供配电等基础设施。

收费参考依据：

①《政府制定价格行为规则》；

②《四川省定价目录（2022 年版）》（川发改价格【2022】648 号）；

③《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕19 号）；

④相关线上平台公布的数据。

2、项目收入的分类

在项目建成后将全部投入运营使用，本项目全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理，主要为标准厂房出租收入、停车场收入、充电桩服务费收入、广告位出租收入。

3、项目收益预测

(1) 标准厂房出租收入

标准厂房出租收入=面积（m²）*单价（元/m²/月）*出租率*12个月

面积（m²）：根据《筠连县发展和改革局关于同意变更筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目可研批复建设内容的批复》（筠发改投〔2025〕25号）（详见下图），本项目建设企业标准厂房77255.49平方米，项目运营期第一年开始均可全部用于出租，收取相应的厂房出租收入可用于本项目专项债券的还本付息。

筠连县发展和改革局文件

筠发改投〔2025〕25号

筠连县发展和改革局 关于同意变更筠连县乡村振兴农特产品综合 产业园建设项目可研批复建设内容的 批复

筠连县兴筠建设工程有限公司：

你公司报来《关于申请变更“乡村振兴农特产品综合产业园建设项目”可研批复建设内容的请示》及相关材料收悉。根据我局出具的《关于筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目可行性研究报告的批复的批复》（筠发改固〔2022〕213号），经

— 1 —

我局研究,同意变更筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目,现批复如下:

项目建设内容及规模由由“项目总投资 34079 万元,拟总建筑面积 109351.36 平方米,新建建筑面积 97982.13 平方米包括新建农产品加工标准化厂房 80087.23 平方米,配套用房 913.04 平方米,大门(含门卫室)100 平方米,办公楼 8984.35 平方米,地下建筑 7897.51 平方米。改造总建筑面积 11369.23 平方米,其中包括修建至今未使用的厂房、库房、配电房、宿舍楼、办公楼。”变更为“项目总投资 30526 万元,项目总用地面积 60013.80 平方米,新建建筑面积 80367.37 m^2 (基底面积 30622.24 m^2)。其中:标准厂房(含多层标准厂房)77255.49 m^2 、设备用房 2615.6 m^2 、配电房 395.49 m^2 、架空面积 100.79 m^2 ;新建机动车停车位 265 个、新建非机动车停车位 1073 m^2 ;配套建设内部道路 3.4 公里及给排水、供配电等基础设施。”建设工期由“24 个月”变更为“48 个月。”其余不变。



图4-1 厂房出租面积

单价(元/ m^2 /月):本项目厂房属于标准厂房,参考项目当地及周边同类型项目出租单价,项目周边标准厂房出租单价区间在 0.8 元/ m^2 /天左右(详见下图)。本项目考虑到项目总体规模较大,前期为了吸引农特产品加工企业入园,确保更多的农特加工企业进入干净整洁的园区从而极大改善当地农特产品的生产

环境提升产品质量，前期按较低出租单价0.4元/m²/日测算，项目运营期内第一年租金为12元/m²/月。考虑通货膨胀因素，出租单价每三年增长5%。

	出租筠连县海源工业园区厂房 筠连-筠连城区 四川省宜宾市茶业进出口有限公司 从 宋颖 · 个人房东	3000 m ² 建筑面积	0.8元/m ² /天 7.2万/月
	出租筠连海源工业园区厂房 筠连-筠连城区 海源粮油工业园 从 黄仁金 · 个人房东	9000 m ² 建筑面积	面议
	出租筠连镇海源工业园区厂房 筠连-筠连城区 海源粮油工业园 从 张艺珍 · 个人房东	4000 m ² 建筑面积	0.8元/m ² /天 9.6万/月

图4-2 厂房出租单价参考依据

出租率：预计运营期为29年，第一年出租率65%，从财务测算谨慎的角度出发，运营期每年出租率考虑增长5%，保守估计出租率达到95%之后不再增长。

（2）停车场收入

停车场收入=小车位数量（个）*车位使用率*停车周转次数*停车收费单价（元/次）*365天

小车位数量（个）：根据根据《筠连县发展和改革局关于同意变更筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目可研批复建设内容的批复》（筠发改投〔2025〕25号）（详见图4-1），本项目建设停车位265个），项目运营期第一年开始均可用于对外停车收费。

车位使用率：保守估计运营期内第一年停车位使用率为70%，往后每年以5%递增，直至上涨到95%后保持不变。

停车周转次数：结合项目实际，运营期日停车次数保守估计按照2次/天计算，后续停车周转次数不再考虑增长。

停车收费单价（元/次）：参考《宜宾市城区机动车临时占道停放服务收费新标准执行》及筠连县城区（含巡司场镇）路内临时停车收费听证会三方案（详见下图），小型客（轿）车临时停车每车次由3.00元调整为4.00元，19座及以上客车及货车临时停车每车次由4.00元调整为5.00元；在市城区范围内具备计时收费条件的机动车临时占道停车点，可实行计时收费方式，起价按上述收费标准执行，时间限定为4小时，不足15分钟免收停车费。超过4小时，每增加1小时加收1.00元。听证会三方案中的中间方案为方案二：采取15分钟内免费停放，第1小时内收费2元；1小时至3小时收费4元；3小时至6小时收费6元；6小时至9小时收费8元；不足1小时按1小时计算；全天单车最高收费8元。

本项目停车场运营期停车费按4元/次/车，考虑到通货膨胀及物价上涨等因素，综合收费价格增长率为每三年增长5%。

筠连县城区（含巡司场镇） 路内临时停车收费听证会三方案

听证会时间：2023年12月15日

方案一：采取15分钟内免费停放，第1小时内收费3元；1小时至3小时收费4元，3小时至6小时收费5元，6小时至9小时收费6元，不足1小时按1小时计算；超过9小时以上算全天，全天最高收费6元。续停至次日收费时段按以上标准重新计费累加。

方案二：采取15分钟内免费停放，第1小时内收费2元；1小时至3小时收费4元，3小时至6小时收费6元，6小时至9小时收费8元，不足1小时按1小时计算；超过9小时以上算全天，全天最高收费8元。续停至次日收费时段按以上标准重新计费累加。

方案三：采取15分钟内免费停放，第1小时内收费2元，第1小时后每增加1小时加收1元，不足1小时按1小时计算，超过9小时以上算全天，全天最高收费10元。续停至次日收费时段按以上标准重新计费累加。

图4-3 停车单价参考依据

（3）充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=充电枪数量（个）*充电服务费（次/辆/元）*车次充电量（车/次/千瓦时）*充电桩日周转次数（次/日）*使用率*365天

项目运营期仅收取充电服务费，电费将上交至国家电网。

充电桩数量（个）：根据项目可行性研究报告及总投资估算

数据，以及《筠连县兴筠建设工程管理有限公司关于筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目规划情况的说明》（详见下图），本项目根据日常新能源汽车充电需求，将合理配备新能源汽车 120KW 双枪充电桩40个。

筠连县兴筠建设工程管理有限公司关于筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目规划说明

本项目建设内容为：项目总用地面积 60013.80 平方米，新建建筑面积 80367.37m²（基底面积 30622.24m²）。其中：标准厂房（含多层标准厂房）77255.49m²、设备用房 2615.6m²、配电房 395.49m²、架空面积 100.79m²；新建机动车停车位 265 个、新建非机动车停车位 1073m²；配套建设内部道路 3.4 公里及给排水、供配电等基础设施。

本项目在园区内部停车位配套建设 40 台 120KW 双枪智能充电桩，均为快速汽车直流充电桩。同时本项目将合理规划建设约 50 个灯箱广告位。

我单位将严格贯彻《筠连县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，强化风险管理、确保工程质量，落实项目实际工期与规划保持一致，完善规章制度，优化管理职能，确保各项指标如期完成。

筠连县兴筠建设工程管理有限公司



图4-4充电桩数量

充电服务费（次/辆/元）：根据《四川省人民政府办公厅关

于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（川办发〔2017〕 19号）以及线上平台公布的收费数据，参考项目本地及周边充电站充电服务费收费标准为0.6 元/kwh（详见下图），考虑到为入园企业提供充电方便优惠的因素，本项目保守设定前期充电服务费为0.5 元/kwh，随着新能源车的发展，充电桩服务会越来越广泛，考虑物价上涨因素，设定新能源汽车充电服务费运营期间每三年增长5%。



图4-5 充电桩服务费参考依据

车次充电量（车/次/千瓦时）：电动汽车目前主流续航里程为600 公里。项目按照600 公里续航里程计算（详见下图），充满电大约需要电量 100-150KWh。本项目按照 100KWh 每车每次剩余 20% 时进行充电，满负荷充电量为每车次80KWh，考虑到大部

分车主习惯充电到满负荷的80%-90%即停止充电，即平均单车充电量实际约 64KWh 左右，故本项目测算单车单次充电量保守按 60KWh 计算。

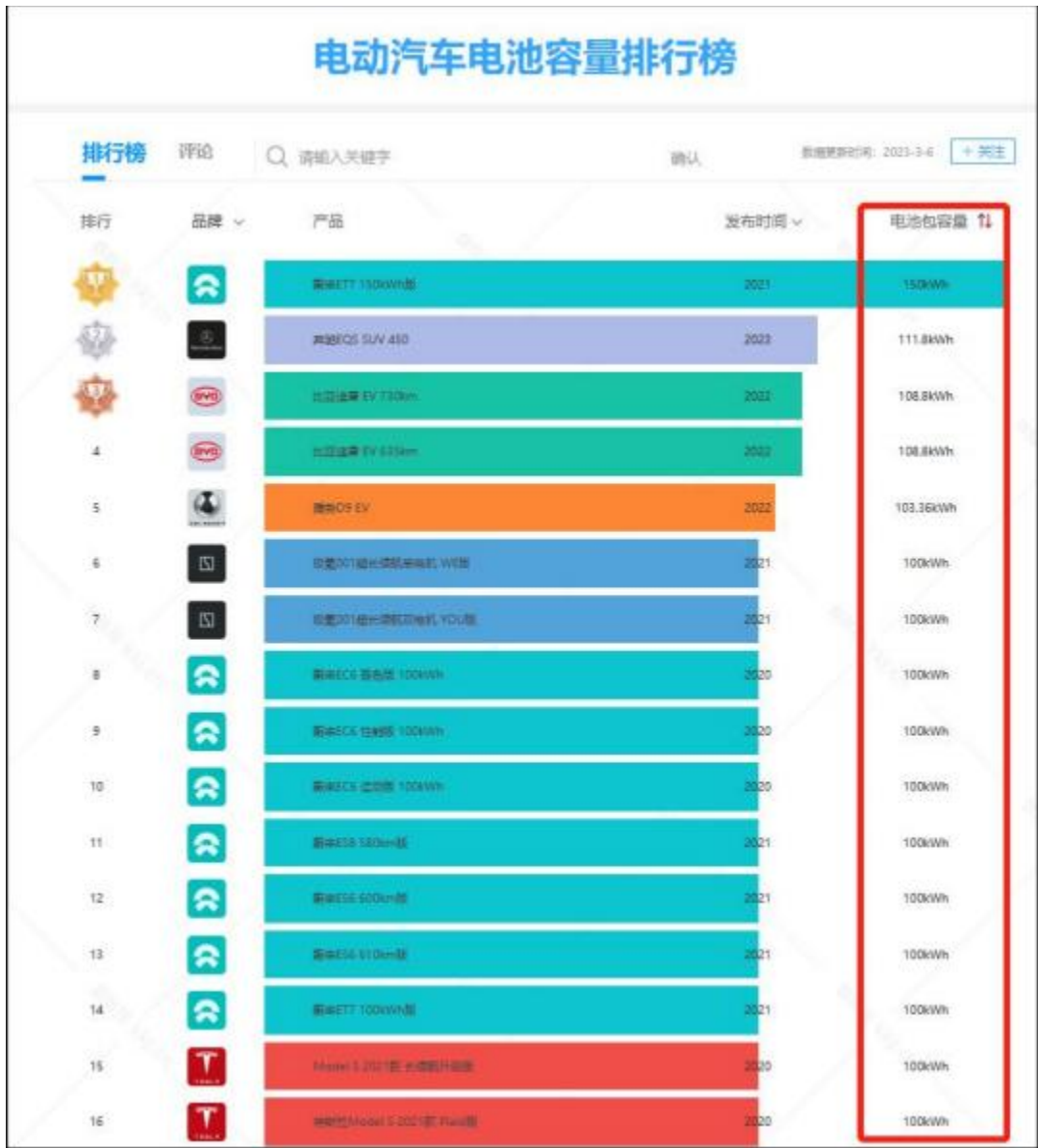


图4-6 充电汽车续航表

充电桩日周转次数（次/日）：结合项目实际，运营期日充电桩周转次数保守估计日按照2次/天计算，由于国家大力提倡提高车充比（即大力发展充电桩，将车充比提高到 1:2 左右甚至更高），故运营期内暂不考虑充电桩日周转次数增长。

使用率：考虑到近年来政策支持力度和产业发展趋势，居民汽车更新升级基本趋于向新能源混合动力车及纯电动车方向发展，本项目保守估计运营期内第一年为70%，之后每年增长5%，增长至95%使用率保持不变。

（4）广告位出租收入

广告位出租收入=广告位个数×出租单价×出租率×12个月

广告位个数：根据《筠连县兴筠建设工程有限公司关于筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目规划情况的说明》（详见下图），本项目规划建设灯箱广告位【120cm（L）-200cm（H）】50个。

主要分布为：各个厂房的大门门禁、道闸、宣传栏、厂区道路以及停车场内和停车场出入口。

筠连县兴筠建设工程管理有限公司关于筠连县乡村振兴农特产品综合产业园建设项目规划说明

本项目建设内容为：项目总用地面积 60013.80 平方米，新建建筑面积 80367.37m²（基底面积 30622.24m²）。其中：标准厂房（含多层标准厂房）77255.49m²、设备用房 2615.6m²、配电房 395.49m²、架空面积 100.79m²；新建机动车停车位 265 个、新建非机动车停车位 1073m²；配套建设内部道路 3.4 公里及给排水、供配电等基础设施。

本项目在园区内部停车位配套建设 40 台 120KW 双枪智能充电桩，均为快速汽车直流充电桩。同时本项目将合理规划建设约 50 个灯箱广告位。

我单位将严格贯彻《筠连县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，强化风险管理、确保工程质量，落实项目实际工期与规划保持一致，完善规章制度，优化管理职能，确保各项指标如期完成。

筠连县兴筠建设工程管理有限公司



图4-7广告位个数

出租单价：参考相关价格信息网站公布的项目当地及宜宾市周边广告位价格作为出租单价依据（详见下图），广告位出租价格区间在 2500 元/月/个至 30000 元/月/个。保守预计本项目每个灯箱广告位出租价格为 800 元/月/个，考虑物价上涨因素，本项目广告位出租价格预计每三年增长 5%。

宜宾市区路名牌灯箱广告 	刊例价: 2500元/月/块 所在地区: 四川>宜宾 资源类型: 城市干道>灯箱 资源规格: 1.5m (L) *2m (H) 资源标签: 江北 南岸 资源文档下载 加入询价单
	刊例价: 3000元/面/月 所在地区: 四川>宜宾 资源类型: 楼宇>灯箱 资源规格: 1910mm*680mm 资源标签: 社区出入口 主干道 资源文档下载 加入询价单
	刊例价: 5000元/月/块 所在地区: 四川>宜宾 资源类型: 公交/出租/自行车>灯箱 资源规格: 3.6m(L)*1.6m(H)*2面 资源标签: 长江南路西段 蜀南大道南段 叙府路西段 资源文档下载 加入询价单
	刊例价: 30000元/月/块 所在地区: 四川>宜宾 资源类型: 停车场>灯箱 资源规格: 无 资源标签: 商场 宜宾停车场灯箱广告 车库媒体 资源文档下载 加入询价单

图4-6 广告位收费依据

出租率: 考虑厂区广告位数量较少, 人流量较大, 位置条件优越, 出租率较高; 本项目保守估计运营期内第一年出租率为60%, 之后每年增长5%, 增长至90%出租率保持不变。

综上, 根据上述分析可对本项目债权期限内, 项目收入进行

测算，项目运营期收入为 56442.42 万元。

运营期项目收入测算结果详见表 4-1 项目收入测算表。

表 4-1 收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期								
			第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	标准厂房出租收入	43853.13	723.11	778.74	834.36	934.48	1042.53	1159.05	1284.61	1348.84	1416.29
	可供出租厂房面积（m²）	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49
	出租单价（元/m²/月）		12.00	12.00	12.00	12.60	13.23	13.89	14.59	15.32	16.08
	出租率（%）		65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
	销项税（税率 9%）	3620.90	59.71	64.30	68.89	77.16	86.08	95.70	106.07	111.37	116.94
	不含税收入	40232.23	663.40	714.44	765.47	857.32	956.45	1063.35	1178.54	1237.47	1299.35
2	停车费收入	2601.19	54.17	58.04	61.90	69.06	73.12	77.19	81.05	81.05	81.05
	停车数（个）		265	265	265	265	265	265	265	265	265
	单价（元/次）		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
	停车周转次数（日/次）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	车位使用率		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
	销项税（税率 9%）	214.78	4.47	4.79	5.11	5.70	6.04	6.37	6.69	6.69	6.69
	不含税收入	2386.41	49.69	53.24	56.79	63.36	67.09	70.81	74.35	74.35	74.35
3	充电桩服务费收入	8476.15	122.64	131.40	140.16	156.37	165.56	262.14	275.25	275.25	275.25
	充电桩数量（台）		40	40	40	40	40	40	40	40	40
	每台充电桩充电枪（把/台）		2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电服务单价（元/kwh）		0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53	0.55	0.55	0.55
	单次充电量（kwh）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩周转次数（次）		2	2	2	2	2	3	3	3	3
	充电桩使用率		70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%
	销项税（税率 13%）	975.13	14.11	15.12	16.12	17.99	19.05	30.16	31.67	31.67	31.67
	不含税收入	7501.02	108.53	116.28	124.04	138.38	146.52	231.98	243.58	243.58	243.58
4	灯箱广告位出租收入	1511.96	28.80	31.20	33.60	37.80	40.32	42.84	47.63	47.63	47.63
	灯箱广告位数量（个）		50	50	50	50	50	50	50	50	50
	出租单价（元/面/月）		800.00	800.00	800.00	840.00	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00
	出租率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%
	销项税（税率 9%）	124.84	2.38	2.58	2.77	3.12	3.33	3.54	3.93	3.93	3.93
	不含税收入	1387.12	26.42	28.62	30.83	34.68	36.99	39.30	43.70	43.70	43.70
5	收入合计	56442.42	928.72	999.37	1070.02	1197.71	1321.54	1541.22	1688.54	1752.77	1820.21
6	不含税收入	51506.77	848.05	912.59	977.12	1093.74	1207.05	1405.45	1540.18	1599.11	1660.98

序号	项目	运营期									
		第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
1	标准厂房出租收入	1487.10	1487.10	1487.10	1561.46	1561.46	1561.46	1639.53	1639.53	1639.53	1721.51
	可供出租厂房面积 (m²)	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49
	出租单价 (元/m²/月)	16.89	16.89	16.89	17.73	17.73	17.73	18.62	18.62	18.62	19.55
	出租率 (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (税率 9%)	122.79	122.79	122.79	128.93	128.93	128.93	135.37	135.37	135.37	142.14
	不含税收入	1364.31	1364.31	1364.31	1432.53	1432.53	1432.53	1504.16	1504.16	1504.16	1579.36
2	停车费收入	85.10	85.10	85.10	89.35	89.35	89.35	93.82	93.82	93.82	98.51
	停车数 (个)	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
	单价 (元/次)	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36
	停车周转次数 (日/次)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	车位使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (税率 9%)	7.03	7.03	7.03	7.38	7.38	7.38	7.75	7.75	7.75	8.13
	不含税收入	78.07	78.07	78.07	81.98	81.98	81.98	86.07	86.07	86.07	90.38
3	充电桩服务费收入	289.01	289.01	289.01	303.46	303.46	303.46	318.64	318.64	318.64	334.57
	充电桩数量 (台)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	每台充电桩充电枪 (把/台)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电服务单价 (元/kwh)	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64	0.67
	单次充电量 (kwh)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩周转次数 (次)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税 (税率 13%)	33.25	33.25	33.25	34.91	34.91	34.91	36.66	36.66	36.66	38.49
	不含税收入	255.76	255.76	255.76	268.55	268.55	268.55	281.98	281.98	281.98	296.08
4	灯箱广告位出租收入	50.01	50.01	50.01	52.51	52.51	52.51	55.14	55.14	55.14	57.89
	灯箱广告位数量 (个)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	出租单价 (元/面/月)	926.10	926.10	926.10	972.41	972.41	972.41	1021.03	1021.03	1021.03	1072.08
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	销项税 (税率 9%)	4.13	4.13	4.13	4.34	4.34	4.34	4.55	4.55	4.55	4.78
	不含税收入	45.88	45.88	45.88	48.17	48.17	48.17	50.58	50.58	50.58	53.11
5	收入合计	1911.22	1911.22	1911.22	2006.78	2006.78	2006.78	2107.12	2107.12	2107.12	2212.48
6	不含税收入	1744.03	1744.03	1744.03	1831.23	1831.23	1831.23	1922.79	1922.79	1922.79	2018.93

序号	项目	运营期									
		第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
1	标准厂房出租收入	1721.51	1721.51	1807.58	1807.58	1807.58	1897.96	1897.96	1897.96	1992.86	1992.86
	可供出租厂房面积（m²）	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49	77255.49
	出租单价（元/m²/月）	19.55	19.55	20.52	20.52	20.52	21.55	21.55	21.55	22.63	22.63
	出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税（税率 9%）	142.14	142.14	149.25	149.25	149.25	156.71	156.71	156.71	164.55	164.55
	不含税收入	1579.36	1579.36	1658.33	1658.33	1658.33	1741.25	1741.25	1741.25	1828.31	1828.31
2	停车费收入	98.51	98.51	103.44	103.44	103.44	108.61	108.61	108.61	114.04	114.04
	停车数（个）	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
	单价（元/次）	5.36	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21
	停车周转次数（日/次）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	车位使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税（税率 9%）	8.13	8.13	8.54	8.54	8.54	8.97	8.97	8.97	9.42	9.42
	不含税收入	90.38	90.38	94.90	94.90	94.90	99.64	99.64	99.64	104.62	104.62
3	充电桩服务费收入	334.57	334.57	351.30	351.30	351.30	368.86	368.86	368.86	387.30	387.30
	充电桩数量（台）	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	每台充电桩充电枪（把/台）	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	充电服务单价（元/kwh）	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.74	0.74	0.74	0.78	0.78
	单次充电量（kwh）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	充电桩周转次数（次）	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	充电桩使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税（税率 13%）	38.49	38.49	40.41	40.41	40.41	42.44	42.44	42.44	44.56	44.56
	不含税收入	296.08	296.08	310.88	310.88	310.88	326.43	326.43	326.43	342.75	342.75
4	灯箱广告位出租收入	57.89	57.89	60.79	60.79	60.79	63.83	63.83	63.83	67.02	67.02
	灯箱广告位数量（个）	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	出租单价（元/面/月）	1072.08	1072.08	1125.68	1125.68	1125.68	1181.96	1181.96	1181.96	1241.06	1241.06
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	项目	运营期									
		第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
	销项税（税率 9%）	4.78	4.78	5.02	5.02	5.02	5.27	5.27	5.27	5.53	5.53
	不含税收入	53.11	53.11	55.77	55.77	55.77	58.56	58.56	58.56	61.48	61.48
5	收入合计	2212.48	2212.48	2323.10	2323.10	2323.10	2439.26	2439.26	2439.26	2561.22	2561.22
6	不含税收入	2018.93	2018.93	2119.88	2119.88	2119.88	2225.87	2225.87	2225.87	2337.16	2337.16

2、项目运营期成本预测

本项目成本包括：经营成本、固定资产折旧费、财务费用、税金及附加。

1、经营成本

本项目经营成本包括：人员工资及福利费、管理费、维修费用、燃料及动力费、购置原材料。

（1）人员工资及福利费

参考同类型其他项目，本项目计划考虑固定工作人员 41 人，其中：管理人员 3 人，人均工资及福利按照 8500 元/月计算；专业技术人员 8 人，人均工资及福利按照 7500 元/月计算；普通员工 30 人，人均工资及福利按照 6000 元/月计算，根据当地 GDP 增长速度预测人员工资增长率为每三年增长 5%。

（2）管理费用：主要为本项目经营活动中产生的其他费用，按照人员工资及福利费的 20%计取。

（3）维修费：主要为本项目运营期间内各项设施的维修保养费用，按照每年固定资产折旧的 10%计取。

（4）燃料及动力费：主要为本项目运营期间内的公共空间（不含出租标准厂房内部，该部分动力费用由承租企业承担）水费、电费、气费成本，按照每年营业收入的 3%计取。

（5）购置原材料：主要为本项目运营期间内的日常低值消耗品，按照每年营业收入的 1%计取。

2、固定资产折旧费：主要为本项目投资建设各项资产的折旧费，以总投资作为折旧基数，参考房屋建筑物类折旧年限本项目折旧期限暂定为 40 年，残值率为 5%。

3、财务费用：主要为专项债券利息在经营期中的“费用化”部分。

4、相关税费：

1) 增值税

①进项税

根据最新增值税税率，本项目进项税按照工程建设费、设备购置费的 9%、工程建设其他费用的 6%、外购燃料及动力费以及维修费的 13%进行计算，用于抵扣销项税。

$$\text{②销项税} = \text{收入} / (1 + \text{增值税税率}) \times \text{增值税税率}$$

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）文件可知：标准厂房出租收入、广告位出租收入、停车位收入税率为 9%；充电服务收入增值税率为 13%。

2) 其他税费

其他税费包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加税。其中：

城市维护建设税按 5%计取，教育费附加按 3%计取，地方教育附加按 2%计取。

综上所述，经计算可知，本项目运营期总成本费用为 51636.63 万元，其中运营成本 18045.34 万元。测算结果如下表 4-3：

表 4-3 成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期	运营期								
				第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一	运营成本	18045.34		489.55	492.19	494.83	518.72	523.36	531.51	557.10	559.51	562.04
1	工资及福利	11527.70		318.60	318.60	318.60	334.53	334.53	334.53	351.26	351.26	351.26
2	管理费(公式)	2305.54		63.72	63.72	63.72	66.91	66.91	66.91	70.25	70.25	70.25
3	维修费（公式）	2102.48		72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50
4	燃料及动力费(营收 3%)	1545.20		25.44	27.38	29.31	32.81	36.21	42.16	46.21	47.97	49.83
5	外购原材料（营收 1%）	564.42		9.29	9.99	10.70	11.98	13.22	15.41	16.89	17.53	18.20
二	财务费用	10575.00		375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
三	固定资产折旧	21024.78		724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99
1	折旧原值	30526.00										
2	折旧年限	40										
3	残值率	5%										
四	税金及附加	1991.50		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	应缴纳增值税	1810.46		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	销项税合计	4935.65		80.67	86.78	92.90	103.97	114.49	135.77	148.36	153.66	159.23
3	经营成本进项税	749.82		19.67	19.97	20.27	21.19	21.72	22.66	23.68	23.96	24.25
4	建安成本进项税	567.59	2375.38									
5	建安成本进项抵扣	2375.38		61.00	66.81	72.63	82.78	92.77	113.11	124.68	129.70	134.98
6	建安进项抵扣后余额			2314.38	2247.56	2174.93	2092.15	1999.38	1886.27	1761.60	1631.89	1496.91
五	合计	51636.63		1589.54	1592.18	1594.83	1618.72	1623.35	1631.50	1657.09	1659.50	1662.03

序号	项目	运营期									
		第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
—	运营成本	586.52	586.52	586.52	612.22	612.22	612.22	639.20	639.20	639.20	667.54
1	工资及福利	368.82	368.82	368.82	387.26	387.26	387.26	406.62	406.62	406.62	426.95
2	管理费(公式)	73.76	73.76	73.76	77.45	77.45	77.45	81.32	81.32	81.32	85.39
3	维修费（公式）	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50
4	燃料及动力费(营收 3%)	52.32	52.32	52.32	54.94	54.94	54.94	57.68	57.68	57.68	60.57
5	外购原材料（营收 1%）	19.11	19.11	19.11	20.07	20.07	20.07	21.07	21.07	21.07	22.12
二	财务费用	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
三	固定资产折旧	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99
1	折旧原值										
2	折旧年限										
3	残值率										
四	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.86
1	应缴纳增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.14
2	销项税合计	167.19	167.19	167.19	175.55	175.55	175.55	184.33	184.33	184.33	193.55
3	经营成本进项税	25.04	25.04	25.04	25.88	25.88	25.88	26.76	26.76	26.76	27.68
4	建安成本进项税										
5	建安成本进项抵扣	142.15	142.15	142.15	149.67	149.67	149.67	157.57	157.57	157.57	148.72
6	建安进项抵扣后余额	1354.76	1212.61	1070.46	920.79	771.12	621.45	463.87	306.30	148.72	
五	合计	1686.51	1686.51	1686.51	1712.21	1712.21	1712.21	1739.19	1739.19	1739.19	1786.39

序号	项目	运营期									
		第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
—	运营成本	667.54	667.54	697.29	697.29	697.29	728.53	728.53	728.53	761.33	761.33
1	工资及福利	426.95	426.95	448.30	448.30	448.30	470.72	470.72	470.72	494.25	494.25
2	管理费(公式)	85.39	85.39	89.66	89.66	89.66	94.14	94.14	94.14	98.85	98.85
3	维修费（公式）	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50	72.50
4	燃料及动力费(营收 3%)	60.57	60.57	63.60	63.60	63.60	66.78	66.78	66.78	70.11	70.11
5	外购原材料（营收 1%）	22.12	22.12	23.23	23.23	23.23	24.39	24.39	24.39	25.61	25.61
二	财务费用	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	75.00
三	固定资产折旧	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99
1	折旧原值										
2	折旧年限										
3	残值率										
四	税金及附加	182.46	182.46	192.04	192.04	192.04	202.10	202.10	202.10	212.66	212.66
1	应缴纳增值税	165.87	165.87	174.58	174.58	174.58	183.73	183.73	183.73	193.33	193.33
2	销项税合计	193.55	193.55	203.22	203.22	203.22	213.39	213.39	213.39	224.05	224.05
3	经营成本进项税	27.68	27.68	28.64	28.64	28.64	29.66	29.66	29.66	30.73	30.73
4	建安成本进项税										
5	建安成本进项抵扣										
6	建安进项抵扣后余额										
五	合计	1949.99	1949.99	1989.32	1989.32	1989.32	2030.62	2030.62	2030.62	2073.98	1773.98

（3）项目损益

企业所得税：《事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得税征收管理办法》（国税发〔1999〕65 号）第一条规定，事业单位、社会团体和民办非企业单位取得的生产、经营所得和其他所得，应当缴纳企业所得税，《企业所得税法》规定企业所得税税率为 25%。

综合上述各项收入、成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 56442.42 万元，总成本费用为 51636.63 万元，累计净利润 3660.60 万元，本项目息前净现金流量累计 38395.33 万元。详见下表 4-4：

表 4-4 项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期									
			第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
一	营业收入	56442.42	928.72	999.37	1070.02	1197.71	1321.54	1541.22	1688.54	1752.77	1820.21	1911.22
二	总成本费用	51561.63	1589.54	1592.18	1594.83	1618.72	1623.35	1631.50	1657.09	1659.50	1662.03	1686.51
1	税金及附加	1991.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	经营成本	18045.34	489.55	492.19	494.83	518.72	523.36	531.51	557.10	559.51	562.04	586.52
3	固定资产折旧	21024.78	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99
4	财务费用	10500.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
三	利润总额	4880.80	-660.82	-592.81	-524.80	-421.01	-301.81	-90.28	31.45	93.27	158.18	224.71
	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.45	93.27	158.18	224.71
	应纳税所得额	4880.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：	所得税	1220.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	净利润	3660.60	-660.82	-592.81	-524.80	-421.01	-301.81	-90.28	31.45	93.27	158.18	224.71
五	主要指标：	0.00										
1	息前税后利润 NOPAT	14160.60	-285.82	-217.81	-149.80	-46.01	73.19	284.72	406.45	468.27	533.18	599.71
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	38395.33	439.17	507.18	575.19	678.99	798.18	1009.71	1131.44	1193.26	1258.17	1324.71

序号	项目	运营期								
		第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一	营业收入	1911.22	1911.22	2006.78	2006.78	2006.78	2107.12	2107.12	2107.12	2212.48
二	总成本费用	1686.51	1686.51	1712.21	1712.21	1712.21	1739.19	1739.19	1739.19	1786.39
1	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.86
2	经营成本	586.52	586.52	612.22	612.22	612.22	639.20	639.20	639.20	667.54
3	固定资产折旧	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99
4	财务费用	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
三	利润总额	224.71	224.71	294.57	294.57	294.57	367.93	367.93	367.93	426.09
	弥补以前年度亏损	224.71	224.71	294.57	294.57	294.57	367.93	367.93	14.93	0.00
	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	353.00	426.09
减：	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88.25	106.52
四	净利润	224.71	224.71	294.57	294.57	294.57	367.93	367.93	279.68	319.57
五	主要指标：									
1	息前税后利润 NOPAT	599.71	599.71	669.57	669.57	669.57	742.93	742.93	654.68	694.57
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	1324.71	1324.71	1394.57	1394.57	1394.57	1467.92	1467.92	1379.67	1419.56

序号	项目	运营期									
		第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	营业收入	2212.48	2212.48	2323.10	2323.10	2323.10	2439.26	2439.26	2439.26	2561.22	2561.22
二	总成本费用	1949.99	1949.99	1989.32	1989.32	1989.32	2030.62	2030.62	2030.62	2073.98	1698.98
1	税金及附加	182.46	182.46	192.04	192.04	192.04	202.10	202.10	202.10	212.66	212.66
2	经营成本	667.54	667.54	697.29	697.29	697.29	728.53	728.53	728.53	761.33	761.33
3	固定资产折旧	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99	724.99
4	财务费用	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	0.00
三	利润总额	262.49	262.49	333.78	333.78	333.78	408.64	408.64	408.64	487.23	862.23
	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	0.00
	应纳税所得额	262.49	262.49	333.78	333.78	333.78	408.64	408.64	408.64	487.23	862.23
减：	所得税	65.62	65.62	83.45	83.45	83.45	102.16	102.16	102.16	121.81	215.56
四	净利润	196.87	196.87	250.34	250.34	250.34	306.48	306.48	306.48	365.43	646.68
五	主要指标：										
1	息前税后利润 NOPAT	571.87	571.87	625.34	625.34	625.34	681.48	681.48	681.48	740.43	646.68
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	1296.86	1296.86	1350.33	1350.33	1350.33	1406.47	1406.47	1406.47	1465.42	1371.67

（四）资金测算平衡情况

1. 资金平衡分析思路

本项目为经营性项目，存在使用者付费，回报机制采用经营收入，由于还款时间安排对债券成本权益价值影响较大，故为建设方自由现金流量配之以债券成本权益资本成本折现，以准确反映债券成本权益资本成本收益。

2. 资金平衡分析方法

收益现值法（DCF）是衡量项目投资价值最为常用的财务测算方法之一，计算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

其中，NPV 为在既定的边界条件下本项目的折现价值，n 为专项债券发行年限，CF 为第 t 年的净现金流量，i 为折现率。

3. 资金平衡分析

（1）项目还本付息计划

本项目申请专项债券 15000.00 万元，计划 2026 年拟发行专项债券 12000.00 万元，发行年限为 30 年，保守估算按照 2.5% 利率计算。假设在每年年初发行债券，每年付息一次，期满一次偿还本金和最一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 11250.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 675.00 元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 10575.00 万元。债券存续期还本付息估算如下表

表 4-5 还本付息测算表（单位：万元）

序号	项目	利率	合计	建设期				运营期								
				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	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一	债券融资															
1	年初余额					12000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
2	本期发行债券		15000.00			12000.00	3000.00									
3	本期应计利息	2.50%	11250.00	0.00		300.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
4	本期未偿还本金		15000.00													
5	本期未偿还利息		10575.00	0.00				375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
二	期末还款本息		25575.00	0.00				375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
1	期末偿还本金合计		15000.00													
2	期末偿还利息合计		11250.00	0.00		300.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
	建设期利息		675.00	0.00		300.00	375.00									
	运营期利息		10575.00					375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
三	债券发行费用		15.00	0.00		12.00	3.00									

序号	项目	运营期										
		第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	
一	债券融资											
1	年初余额	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
2	本期发行债券											
3	本期应计利息	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
4	本期未偿还本金											
5	本期未偿还利息	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
二	期末还款本息	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
1	期末偿还本金合计											
2	期末偿还利息合计	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
	建设期利息											
	运营期利息	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
三	债券发行费用											

序号	项目	运营期									
		第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	债券融资										
1	年初余额	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	3000.00
2	本期发行债券										
3	本期应计利息	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	75.00
4	本期未偿还本金									12000.00	3000.00
5	本期未偿还利息	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	75.00
二	期末还款本息	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	12375.00	3075.00
1	期末偿还本金合计									12000.00	3000.00
2	期末偿还利息合计	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	75.00
	建设期利息										
	运营期利息	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	75.00
三	债券发行费用										

(2) 专项债券资金测算平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下,政府专项债到期日累计资金结余 12820.33 万元,项目在预测期内可实现息前净现金流 38395.33 万元,政府专项债券到期本息合计 26250 万元,本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.46 倍。期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见表下表 4-6 所示:

序号	年份 项目	合计	建设期				运营期							
			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	第 11 年	第 12 年
1	经营活动净现金流量	38395.33				0.00	439.17	507.18	575.19	678.99	798.18	1009.71	1131.44	1193.26
1.1	现金流入	56442.42				0.00	928.72	999.37	1070.02	1197.71	1321.54	1541.22	1688.54	1752.77
1.1.1	经营收入	56442.42				0.00	928.72	999.37	1070.02	1197.71	1321.54	1541.22	1688.54	1752.77
1.2	现金流出（项目运营成本 不含财务费用）	18047.09				0.00	489.55	492.19	494.83	518.72	523.36	531.51	557.10	559.51
1.2.1	经营成本	18045.34				0.00	489.55	492.19	494.83	518.72	523.36	531.51	557.10	559.51
1.2.2	税金及附加	1991.50				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	1220.20				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-30526.00	-2000.00	-4000.00	-16000.00	-8526.00								
2.1	现金流入	0.00				0.00								
2.2	现金流出	30526.00	2000.00	4000.00	16000.00	8526.00								
2.2.1	工程费用支付	26441.14	1547.75	3772.54	15188.00	5932.85								
2.2.2	工程其他费用	1966.37	452.25	227.46	500.00	786.66								
2.2.3	预备费	1428.49	0.00	0.00	0.00	1428.49								
2.2.4	建设期利息及偿还本金费	675.00	0.00	0.00	300.00	375.00								
2.2.5	债券发行费	15.00	0.00	0.00	12.00	3.00								
3	筹资活动净现金流量	4276.00	2000.00	4000.00	15700.00	8151.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00
3.1	现金流入	30526.00	2000.00	4000.00	16000.00	8526.00								
3.1.1	项目资本金投入	15526.00	2000.00	4000.00	4000.00	5526.00								
3.1.1.1	企业自筹资金	15526.00	2000.00	4000.00	4000.00	5526.00								
3.1.2	专项债券	15000.00	0.00	0.00	12000.00	3000.00								
3.1.3	市场化融资资金	0.00				0.00								
3.2	现金流出	26250.00			300.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
3.2.1	债券利息支付	11250.00	0.00	0.00	300.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
3.2.2	偿还债券本金	15000.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	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
3.2.4	偿还市场化融资利息	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	12820.33					64.17	132.18	200.19	303.99	423.18	634.71	756.44	818.26
5	累计净现金流量						64.17	196.35	396.54	700.52	1123.70	1758.41	2514.85	3333.11
6	收益覆盖倍数	1.46												
7	收入覆盖倍数	2.15												

序号	年份 项目	运营期										
		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
1	经营活动净现金流量	1258.17	1324.71	1324.71	1324.71	1394.57	1394.57	1394.57	1467.92	1467.92	1379.67	1419.56
1.1	现金流入	1820.21	1911.22	1911.22	1911.22	2006.78	2006.78	2006.78	2107.12	2107.12	2107.12	2212.48
1.1.1	经营收入	1820.21	1911.22	1911.22	1911.22	2006.78	2006.78	2006.78	2107.12	2107.12	2107.12	2212.48
1.2	现金流出（项目运营成本不含财务费用）	562.04	586.52	586.52	586.52	612.22	612.22	612.22	639.20	639.20	727.45	792.92
1.2.1	经营成本	562.04	586.52	586.52	586.52	612.22	612.22	612.22	639.20	639.20	639.20	667.54
1.2.2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.86
1.2.3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88.25	106.52
2	投资活动净现金流量											
2.1	现金流入											
2.2	现金流出											
2.2.1	工程费用支付											
2.2.2	工程其他费用											
2.2.3	预备费											
2.2.4	建设期利息及偿还本金费											
2.2.5	债券发行费											
3	筹资活动净现金流量	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00
3.1	现金流入											
3.1.1	项目资本金投入											
3.1.1.1	企业自筹资金											
3.1.2	专项债券											
3.1.3	市场化融资资金											
3.2	现金流出	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
3.2.1	债券利息支付	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
3.2.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	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
3.2.4	偿还市场化融资利息	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	883.17	949.71	949.71	949.71	1019.57	1019.57	1019.57	1092.92	1092.92	1004.67	1044.56
5	累计净现金流量	4216.29	5165.99	6115.70	7065.40	8084.97	9104.54	10124.10	11217.02	12309.94	13314.61	14359.17
6	收益覆盖倍数											
7	收入覆盖倍数											

序号	年份 项目	运营期									
		第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
1	经营活动净现金流量	1296.86	1296.86	1350.33	1350.33	1850.63	1937.33	1934.42	1931.46	2009.63	1953.32
1.1	现金流入	2212.48	2212.48	2323.10	2323.10	2323.10	2439.26	2439.26	2439.26	2561.22	2561.22
1.1.1	经营收入	2212.48	2212.48	2323.10	2323.10	2323.10	2439.26	2439.26	2439.26	2561.22	2561.22
1.2	现金流出（项目运营成本不含财务费用）	915.62	915.62	972.77	972.77	472.47	501.93	504.84	507.80	551.59	607.90
1.2.1	经营成本	667.54	667.54	697.29	697.29	697.29	728.53	728.53	728.53	761.33	761.33
1.2.2	税金及附加	182.46	182.46	192.04	192.04	192.04	202.10	202.10	202.10	212.66	212.66
1.2.3	所得税	65.62	65.62	83.45	83.45	83.45	102.16	102.16	102.16	121.81	215.56
2	投资活动净现金流量										
2.1	现金流入										
2.2	现金流出										
2.2.1	工程费用支付										
2.2.2	工程其他费用										
2.2.3	预备费										
2.2.4	建设期利息及偿还本金费										
2.2.5	债券发行费										
3	筹资活动净现金流量	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-375.00	-12375.00	-3075.00
3.1	现金流入										
3.1.1	项目资本金投入										
3.1.1.1	企业自筹资金										
3.1.2	专项债券										
3.1.3	市场化融资资金										
3.2	现金流出	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	12375.00	3075.00
3.2.1	债券利息支付	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	75.00
3.2.2	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12000.00	3000.00
3.2.3	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
3.2.4	偿还市场化融资利息	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	921.86	921.86	975.33	975.33	1475.63	1562.33	1559.42	1556.46	-10365.37	-1121.68
5	累计净现金流量	15281.03	16202.89	17178.22	18153.55	19629.18	21191.51	22750.93	24307.38	13942.01	12820.33
6	收益覆盖倍数										
7	收入覆盖倍数										

（五）其他事项说明

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估，项目风险可控。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

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

2. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、相关资质附件

统一社会信用代码		营业执照		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。	
91510000782283622Q		(副本)			
名称	四川万邦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	2005年12月5日		
法定代表人	李亚民	营业期限	2005年12月5日至永久		
经营范围	承办企业审计、验资、合并、分立、清算等事宜中的审计业务，出具有关的报告；会计咨询、会计服务及其他法定业务；商务服务业(不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营)。(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)。				
		住所	成都市锦江区武城大街2号405室		
		登记机关	锦江区市场监督管理局		
					2019年05月10日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所 执业证书	
名称:	四川万邦会计师事务所有限公司
首席合伙人:	
主任会计师:	李亚民
经营场所:	成都市锦江区武城大街2号405室
组织形式:	有限责任
执业证书编号:	51010164
批准执业文号:	川财会(2005)60号
批准执业日期:	2005年11月21日

说明	
1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。	
2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。	
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。	
发证机关: 四川省财政厅	
2022年5月30日	
中华人民共和国财政部制	

