宜宾市翠屏区大麦坝片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券实施方案

财务评价咨询报告

四川同济会计师事务所有限公司

二〇二五年四月

目　录

项目收益测算说明.....5
二、项目概述.....5
（一）参与主体.....5
（二）项目基本情况.....5
（一）预测报告编制依据.....7
（二）现金流量编制基础与假设条件.....8
1.编制基础.....8
2.假设条件.....9
四、评价要素.....9
（一）投资估算与资金筹措.....10
（二）专项债还本付息.....11
（三） 项目收入与成本费用测算.....11
（四） 项目融资平衡情况分析.....１８
（五） 项目偿付能力分析.....１８
五、评价结论.....１９

宜宾市翠屏区大麦坝片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项债券实施方案

财务评价咨询报告

宜宾翠锦建设开发有限公司：

我们接受委托，对宜宾市翠屏区大麦坝片区城中村改造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进行评价并出具财务评价咨询报告。

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》，相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的宜宾市翠屏区大麦坝片区城中村改造项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、本项目收益为 258,117.24 万元，政府专项债券到期本息合计 177,830.40 万元，本项目专项债本息的收益覆盖倍数为 1.45 倍。

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足融资还本付息要求的情况。

附件：项目收益测算说明

四川同济会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国·四川　　中国注册会计师：

二〇二五年四月

项目收益测算说明

一、项目建设背景

本项目通过实施城中村改造，集中安置被拆迁农户等，实现居住环境的改善，将有利于健全基层治理体系和提升城乡社区治理能力，因此，本项目实施的高度契合《四川省“十四五”城乡社区发展治理规划》发展要求。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：宜宾市翠屏区住房和城乡建设局

项目业主：宜宾翠锦建设开发有限公司

（二）项目基本情况

1、项目名称：宜宾市翠屏区大麦坝片区城中村改造项目

项目所属领域：城中村改造。

项目区位：宜宾市翠屏区象鼻街道

2、项目现状

本项目完成现状调查分析、前期立项、可行性研究报告编制等工作。

四川同济会计师事务所
审验专用章

3、项目产出说明

该项目位于象鼻街道，东至方水井村沿线区域，南至内环路岷江北路段，西达宜宾北站沿线区域，北至渝昆高速。本次城中村改造实施范围约 5186 亩，包括拆除新建、安置房新建及配套基础设施建设

等内容。改造户数约 1053 户，约 3686 人。组织村民购买存量房 1127 套，新建村民安置房屋 751 套合计约 21.56 万平方米，配套服务设施约 6080 平方米，其他配套设施 1.8 万㎡。包含机动车停车位 880 个、非机动车停车位 1785 个、供水、排水、供气、安防、垃圾收储及配套基础设施。

4、项目实施计划

本项目为新建项目，项目严格执行工程建设程序，合理有序地安排项目建设进度。项目建设工期为 48 个月。

具体时间安排如下：

（1）项目前期准备阶段完成于 2025 年 2 月，该阶段各子项目开展前期筹备工作，包括项目现状调查分析、前期立项、可行性研究报告编制、环评、用地预审等工作。

（2）项目施工阶段（2025 年 3 月至 2029 年 1 月）该阶段各子项目开展项目施工前期准备工作及现场施工工作，包括场地清理、材料设施准备、人员准备和进场施工。

（3）项目竣工验收工作（2029 年 2 月）该阶段开展各单位、单项工程的全面竣工验收工作，为项目投入使用做好准备。

实施中，根据项目实际情况，项目各阶段会有一定交叉，最终以实际进度为准。

5、项目公益性论证

按照《财政部、发展改革委、人民银行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412 号）规定，“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。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）和四川省相关文件的要求，本项目属

于政策范围支持的城中村改造领域项目，项目具有公益性且有一定的收益，符合专项债券申报要求。

（三）项目的经济前景

1、经济效益分析

项目建成后，将直接增加地方和国家财政收入，促进地方经济发展。通过项目财务分析计算，项目的各项财务经济指标均达到行业的基准指标。

本项目的建设规模较大，建设过程时间较长，建设期间能够为翠屏区提供就业机会，缓解就业压力;建设期间的各类建材、运输、餐饮等各行各业均能带动收入；本项目实施后，将带动相关产业发展，为周边居民提供就业机会和增收渠道，带动当地群众就业上岗，提高居民收入。

2、社会效益分析

项目实施有利于消除城市建设治理短板、改善居民居住环境条件，有助于补齐城市发展的短板，在改善城市环境的同时完善公共服务，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。

项目实施将有利于提高城市管理效率。通过对土地性质重新规划，使城中村纳入城市发展规划，提高土地资源的利用效率，推动城市公共资源向更加紧凑、高效的方向发展。

三、评价基础与假设

（一）预测报告编制依据

1、《宜宾市翠屏区大麦坝片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》

2、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发 (2014) 43号)

3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）

4、《财政厅关于提前做好 2024 年新增地方政府专项债券项目申报准备有关工作的通知 》（川财债〔2023〕40 号）

5、财政部印发《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)

6、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预(2015)225 号)

7、《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》

8、四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》(川府发(2017) 10 号)

9、《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

（二）现金流量编制基础与假设条件

1.编制基础

（1）依据宜宾市翠屏区大麦坝片区城中村改造项目建设可行性研究成果，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提；

（2）编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2.假设条件

（1）项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

（2）根据规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（6）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

（7）未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

（8）发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券和市场化融资本息的净收益等能够顺利实现。

四、评价要素

财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点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收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，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，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对宜宾市翠屏区大麦坝片区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

根据实施方案的测算，本项目投资总额为168,444.77万元，其中：工程费用106,278.73万元，工程建设其他费用46,971.64万元，预备费3,225.65万元，建设期利息11,834.03万元，债券发行费134.72万元。

本项目资本金来源：

1、项目资本金：33,724.77万元（占总投资的20.02%），资本金来源于业主自由资金。

2、发行政府专项债：本项目2025年拟发行政府专项债券30,000.00万元，2026年拟发行政府专项债券30,000.00万元，2027年拟发行政府专项债券30,000.00万元，2028年拟发行政府专项债券30,000.00万元，2029年拟发行政府专项债券14,720.00万元，发行债券期限为10年，债券利率按3.2%测算，发行费为面值的1‰；

本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

投资总额及资金筹措估算表

单位：人民币万元

序号	项　目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	**资金使用**	**168,444.77**	**35,000.00**	**40,000.00**	**40,000.00**	**36,000.00**	**17,444.77**
1	建设投资	156,476.02	34,650.00	38,050.00	37,090.00	32,130.00	14,556.02
2	建设期利息	11,834.03	320.00	1,920.00	2,880.00	3,840.00	2,874.03
3	债券发行费用	134.72	30.00	30.00	30.00	30.00	14.72
二	**资金筹措**	**168,444.77**	**35,000.00**	**40,000.00**	**40,000.00**	**36,000.00**	**17,444.77**
1	项目资本金	33,724.77	5,000.00	10,000.00	10,000.00	6,000.00	2,724.77
2	专项债券	134,720.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	14,720.00

（二）专项债还本付息

本项目发行债券需支付的利息，按照3.2%利率计算。债券存继期内累计需支付利息43,110.40万元，其中：专项债券建设期利息计11,834.03万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用31,276.37万元。

详见本报告附件1“还本付息计划表”。

（三）项目收入与成本费用测算

1.项目收入

（1）项目收入的可行性

本项目服务收费按照国家有关政策规定和价格政策，并参照国家、四川省、宜宾市收费标准测算。本次对项目收入的预测依据充分、合法合规、有较强的可行性。

（2）项目收入的分类

本项目土地出让收入为政府性基金收入，项目运营其他收入为专项收入，全部纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测

本项目收入主要来源于土地出让收入和租赁收入。项目收入测算如下：

1）土地出让收入

土地出让收入=①土地出让面积×②土地出让单价

①土地出让面积：

本项目实施后，可产出可供出让土地共计1,332.14亩（1,772,006.67平方米）。其中可出让：居住用地647.69亩、商住混合用地204.90亩、商业用地73.34亩、普通仓储用地385.58亩、商务用地20.63亩。

项目实施范围内土地分批次供地，根据翠屏区土地出让计划，本项目可出让土地出让计划如表所示：

地块编号	用地性质	2029 年		2030 年	
		亩数	平方米	亩数	平方米
CYF01	住宅用地			67.21	112,016.67
CYH01	住宅用地			120.35	200,583.33
CYM02	住宅用地			179.97	299,950.00
XFG03	住宅用地			27.52	45,866.67
XFI01	住宅用地			6.19	10,316.67
A06	住宅用地			148.15	246,916.67
A07	住宅用地			18.18	30,300.00
CYM04	住宅用地			80.12	133,533.33
CYG02	商住混合用地	102.20	170,333.33		
XFD02	商住混合用地	102.70	171,166.67		
B011A	普通仓储用地			14.16	9,440.00
B011B	普通仓储用地			12.62	8,413.33
B06	普通仓储用地			115.64	77,093.33
B05	普通仓储用地			63.17	42,113.33
B03	普通仓储用地			50.68	33,786.67
B07	普通仓储用地			21.73	14,486.67
B08	普通仓储用地			61.44	40,960.00
C02	普通仓储用地			46.14	30,760.00
CYE03	商业用地	51.77	51,770.00		
A08	商业用地	21.57	21,570.00		
B10	商务用地	20.63	20,630.00		
合计		298.87	435470.00	1,033.27	1336536.67
总计		1,332.14 亩（1,772,006.67 平方米）			

②土地出让单价

a.翠屏区近年土地成交情况

本项目通过市场比较法确定土地出让单价。根据本项目出让土地的具体情况，本次通过市场比较法预测土地出让价格，市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

根据翠屏区 2021 年-2023 年土地成交情况，并结合本项目实施范围区位情况，谨慎预测项目实施范围附近住宅用地 2,500.00 元/平方米，商住用地 2,000.00 元/平方米，仓储用地 500.00 元/平方米，商业用地 1,800.00 元/平方米，商务用地按照 1,800.00 元/平方米。如下表所示：

年度	宗地位置（含地块编号）	出让方式	亩	土地类型	成交单价（元/㎡）	预测价格
2021 年	翠屏区金秋湖镇 D—1—1—01 地块	拍卖	50.3	二类居住用地	950	2500
2022 年	翠屏区岷江新区控规 F—03—04 地块	拍卖	123.41	二类居住用地	3370	
2022 年	翠屏区岷江新区控规 F—02—02 地块	拍卖	62.63	二类居住用地	4330	
2022 年	翠屏区岷江新区控规 F—03—07 地块	拍卖	90.99	二类居住用地	3000	
2022 年	翠屏区旧州组团纸厂片区（五粮液大道以北区域）控规 H—02—06 地块	拍卖	21.82	二类居住用地	4020	
2022 年	翠屏区李庄组团控规 B—16—01 地块	拍卖	73.67	二类居住用地	1810	
2023 年	翠屏区天柏组团 ZB06—11—01 地块	拍卖	14.68	商住用地	5500	2000
2023 年	旧州组团纸厂片区 A—01—02、A—01—07、A—01—16、A—02—03、A—02—06、A—02—12 地块	拍卖	266.9	商住用地	5750	
2023 年	白花镇控规 BH—B—7—1—1 地块	拍卖	22.55	商住用地	1040	
2021 年	翠屏区南北两线局部地段 D—08—2 地块	挂牌	17.4	仓储用地	860	500
2021 年	翠屏区象鼻物流园区 N03—02—2 地块	挂牌	246.3	仓储用地	168	
2021 年	翠屏区岷江新区 C—03—01 地块	挂牌	86.3	商业文化体育混合用地（文化体育与商业服务业建筑面积比例不低于 4：6）	1950	1800
2023	翠屏区旧城组团 A—6—	挂牌	17.83	商业用地	4220	

年	1 地块					
2022 年	翠屏区岷江新区 C—02—01a 地块	挂牌	80	商服用地	2450	1800

根据上述土地出让计划及土地价格预测，本项目土地出让收入明细如下：

四川同济会计师事务所 审验专用章

地块编号	地块性质	建筑面积（平方米）	单价（平方米/元）	土地出让收入（万元）
CYF01	住宅用地	112,016.67	2,500.00	28,004.17
CYH01	住宅用地	200,583.33	2,500.00	50,145.83
CYM02	住宅用地	299,950.00	2,500.00	74,987.50
XFG03	住宅用地	45,866.67	2,500.00	11,466.67
XFI01	住宅用地	10,316.67	2,500.00	2,579.17
A06	住宅用地	246,916.67	2,500.00	61,729.17
A07	住宅用地	30,300.00	2,500.00	7,575.00
CYM04	住宅用地	133,533.33	2,500.00	33,383.33
CYG02	商住混合用地	170,333.33	2,000.00	34,066.67
XFD02	商住混合用地	171,166.67	2,000.00	34,233.33
B011A	普通仓储用地	9,440.00	500	472.00
B011B	普通仓储用地	8,413.33	500	420.67
B06	普通仓储用地	77,093.33	500	3,854.67
B05	普通仓储用地	42,113.33	500	2,105.67
B03	普通仓储用地	33,786.67	500	1,689.33
B07	普通仓储用地	14,486.67	500	724.33
B08	普通仓储用地	40,960.00	500	2,048.00

C02	普通仓储用地	30,760.00	500	1,538.00
CYE03	商业用地	51,770.00	1,800.00	9,318.60
A08	商业用地	21,570.00	1,800.00	3,882.60
B10	商服用地	20,630.00	1,800.00	3,713.40
	合计	1,772,006.67		367,938.11

四川同济会计师事务所 审验专用章

②物业租赁收入

根据项目建设内容，配套服务设施约 6080 平方米可用于出租，参考宜宾市区商铺租赁价格多为 30 元/平方米·月-70 元/平方米·月，本项目谨慎预测为 30 元/平方米·月。

考虑通过膨胀因素，价格每三年增长 1%。出租率在运营期逐年增长，从 50%增长至 80%保持稳定。

综上，债券存续期内项目收入合计 369,505.98 万元。

详见本报告附件 2“项目收入测算表”。

2、项目经营成本费用估算

项目总成本费用按照《方法和参数》（第三版）规定进行估算。成本项目包括：运营成本、管理费用、税金及附加、折旧费和财务费用。

（1）运营成本

1）土地成本—计提基金

计提基金由三部分构成：

①7%计提

参考依据：根据财建（2004）174 号文件、国办法（2006）100 号文件、国发（2007）24 号文件、川府发（2011）35 号文件、川委发（2011）1 号文件、成办发（2011）89 号文件、成办发（2012）20 号、成办发（2012）60 号文件的规定，对于土地出让收入中应按一定标准提取征地农民社会保障金、农田水利建设资金、教育基金、耕地保护基金等。

考虑到各地区对征收项目的不同，且根据《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》：城中村改造项目适用现行棚户区改造有关税费支持政策。综上所述，本项目基金提取比例按土地出让价款的 7%。

②8%计提

根据《中共中央办公厅国务院办公厅印发<关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见>》规定，土地出让收入用于农业农村比例：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到 50%以上计提，若计提数小于土地出让收入 8%的，则按不低于土地出让收入 8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到 10%以上计提。

③15%计提

本项目收入充沛，因此另提留土地出让收入的 15%上交市本级。

综上考虑，本项目计提基金按土地出让收入的 30%计提。

2）租赁运营成本

①人员薪酬及福利

本项目人工主要包含出租管理配套营业用房的人员，根据项目情况，配置 5 人。根据宜宾市统计局《关于发布 2023 年全市城镇全部单位就业人员平均工资的公告》：2023 年宜宾市城镇全部单位就业人员平均工资为 85452 元。根据本项目的规模、建设单位目前的实际情况，结合项目建成后的实际需要，人均薪酬及福利按 9 万元/年计算，考虑通货膨胀因素，薪酬及福利每年增长 3%。

②原材料及燃料动力

本项目运营过程中需用各种原辅材料费、电、水以及气等动力费按租赁收入的 5%计算。

（2）管理费用

管理费用主要为本项目的日常费用支出，包括办公费、日常水电费、通讯费、业务费等及其他未列明的运营管理费，按租赁收入的 8%估算。

（3）税金及附加

①增值税、税金及附加

本项目后期土地出让收入直接归入财政，根据《土地增值税暂行条例》、《营业税改征增值税试点实施办法》、《土地增值税暂行条例实施细则》等政策，故土地出让收入免征增值税。

根据财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》，出租营业用房按 9%估算增值税税额。

税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加，征收比率分别为增值税额的 7%，3%，2%。

②房产税

按不含税租赁收入的 12%计算。

③所得税

本项目土地出让收入直接归入财政，故此项收入不计所得税，租赁收入所得按25%估算所得税。

（4）折旧费

折旧费暂按租赁用房的工程费用作为固定资产原值。固定资产折旧综合采用平均年限法，期限10年，不留残值。

（5）财务费用

本项目财务费用主要为运营期间的专项债券利息。

综上所述，本项目在债券存续期内总成本为143,953.26万元。

详见本报告附件3“项目成本测算表”。

3、本项目损益状况

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存继期内项目总收入估算结果为369,505.98万元，项目成本为143,953.26万元，项目收益为258,117.24万元。

详见本报告附件4“项目损益状况测算表”。

（四）项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余92,120.87万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专线债券还本付息要求的情况。

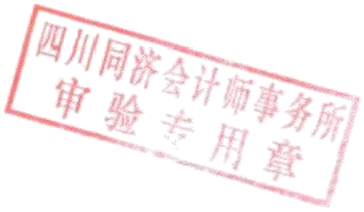
详见本报告附件5“资金平衡测算表”。

（五）项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现项目收益258,117.24万元，政府专项债券到期本息合计177,830.40万元，本项目收益/政府专项债本息的收益覆盖倍数为1.45倍。

五、评价结论

我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况



附件 1：

还本付息计划表 单位：万元

项目	合 计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
年初债券余额		-	30,000.00	60,000.00	90,000.00	120,000.00	134,720.00	134,720.00	134,720.00	134,720.00	134,720.00	134,720.00	74,720.00	44,720.00	14,720.00
本年债券发行额	134,720.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	14,720.00									
本年债券本金偿还额	134,720.00											60,000.00	30,000.00	30,000.00	14,720.00
期末债券余额		30,000.00	60,000.00	90,000.00	120,000.00	134,720.00	134,720.00	134,720.00	134,720.00	134,720.00	134,720.00	74,720.00	44,720.00	14,720.00	-
本年应付利息	43,110.40	320.00	1,920.00	2,880.00	3,840.00	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	3,991.04	2,391.04	1,431.04	471.04
本年度本息偿还总额	177,830.40	320.00	1,920.00	2,880.00	3,840.00	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	63,991.04	32,391.04	31,431.04	15,191.04

附件 2：

项目收入测算表（单位：万元）

序号	名称	合计	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	**土地出让收入**	**367,938.11**	85,214.60	282,723.51								
1	住宅用地出让收入（万元）	269,870.84	-	269,870.84								
	出让价格（元/平方米）	2,500.00		2,500.00								
	出让面积（平方米）	1,079,483.34		1,079,483.34								
2	商住用地出让收入（万元）	68,300.00	68,300.00									
	出让价格（元/平方米）	2,000.00	2,000.00									
	出让面积（平方米）	341,500.00	341,500.00									
3	仓储用地出让收入（万元）	12,852.67	-	12,852.67								
	出让价格（元/平方米）	500.00		500.00								
	出让面积（平方米）	257,053.33		257,053.33								
4	商业用地出让收入（万元）	13,201.20	13,201.20									
	出让价格（元/平方米）	1,800.00	1,800.00									
	出让面积（平方米）	73,340.00	73,340.00									
5	商服用地出让收入（万元）	3,713.40	3,713.40									
	出让价格（元/平方米）	1,800.00	1,800.00									
	出让面积（平方米）	20,630.00	20,630.00									
二	**租赁收入**	**1,567.87**	36.48	131.33	153.22	176.86	176.86	176.86	178.62	178.62	178.62	180.41
1	物业租赁收入	1,567.87	36.48	131.33	153.22	176.86	176.86	176.86	178.62	178.62	178.62	180.41
	租金（元/平方米·月）		30.00	30.00	30.00	30.30	30.30	30.30	30.60	30.60	30.60	30.91
	出租面积（平方米）		6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00
	出租率		50.00%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
收入合计		**369,505.98**	85,251.08	282,854.84	153.22	176.86	176.86	176.86	178.62	178.62	178.62	180.41

附件 3：

项目成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	运营成本	111388.74	25,591.51	84,907.08	98.70	107.98	109.46	110.98	113.14	114.75	116.41	118.72
1	计提基金	110381.43	25,564.38	84,817.05	-	-	-	-	-	-	-	-
2	租赁运营成本	564.28	16.82	52.92	55.40	58.01	59.49	61.01	62.67	64.28	65.94	67.74
2.1	人员薪酬及福利	485.90	15.00	46.35	47.74	49.17	50.65	52.17	53.74	55.35	57.01	58.72
2.2	原材料及燃料动力	78.38	1.82	6.57	7.66	8.84	8.84	8.84	8.93	8.93	8.93	9.02
3	管理费用	125.43	2.92	10.51	12.26	14.15	14.15	14.15	14.29	14.29	14.29	14.43
4	税金及附加	317.60	7.39	26.60	31.04	35.82	35.82	35.82	36.18	36.18	36.18	36.55
4.1	增值税	129.46	3.01	10.84	12.65	14.60	14.60	14.60	14.75	14.75	14.75	14.90
4.2	增值税附加税费	15.53	0.36	1.30	1.52	1.75	1.75	1.75	1.77	1.77	1.77	1.79
4.3	房产税	172.61	4.02	14.46	16.87	19.47	19.47	19.47	19.66	19.66	19.66	19.86
二	折旧费	1288.15	46.01	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02
三	财务费用	31276.37	1,437.01	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	3,991.04	2,391.04	1,431.04	471.04
1	运营期利息	31276.37	1,437.01	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	3,991.04	2,391.04	1,431.04	471.04
总成本费用		**143953.26**	27,074.53	89,356.14	4,547.75	4,557.04	4,558.52	4,560.04	4,242.20	2,643.81	1,685.47	727.78

附件 4：

项目损益状况测算表 （单位：万元）

序号	项目	合计	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	营业收入	369,505.98	85,251.08	282,854.84	153.22	176.86	176.86	176.86	178.62	178.62	178.62	180.41
二	总成本费用	143,953.26	27,074.53	89,356.14	4,547.75	4,557.04	4,558.52	4,560.04	4,242.20	2,643.81	1,685.47	727.78
其中：	运营成本	111,388.74	25,591.51	84,907.08	98.70	107.98	109.46	110.98	113.14	114.75	116.41	118.72
	折旧费	1,288.15	46.01	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02	138.02
	财务费用	31,276.37	1,437.01	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	3,991.04	2,391.04	1,431.04	471.04
三	利润总额	225,552.72	58,176.55	193,498.70	-4,394.54	-4,380.18	-4,381.66	-4,383.18	-4,063.58	-2,465.19	-1,506.85	-547.37
四	应纳税所得额	-727.59	-36.65	-96.72	-83.50	-69.14	-70.62	-72.14	-72.54	-74.15	-75.81	-76.33
减：	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五	净利润	225,552.72	58,176.55	193,498.70	-4,394.54	-4,380.18	-4,381.66	-4,383.18	-4,063.58	-2,465.19	-1,506.85	-547.37
六	项目收益 (净利润+财务费用+折旧)	258,117.24	59,659.57	197,947.76	54.52	68.87	67.39	65.87	65.48	63.87	62.21	61.69

附件 5：

资金平衡测算表（单位：万元）

项目		合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
资金来源																
1	项目资本金	33,724.77	5,000.00	10,000.00	10,000.00	6,000.00	2,724.77									
2	专项债券	134,720.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	14,720.00									
3	经营活动现金流入	369,505.98					85,251.08	282,854.84	153.22	176.86	176.86	176.86	178.62	178.62	178.62	180.41
3.1	专项收入	369,505.98					85,251.08	282,854.84	153.22	176.86	176.86	176.86	178.62	178.62	178.62	180.41
	资金来源小计	537,950.75	35,000.00	40,000.00	40,000.00	36,000.00	102,695.85	282,854.84	153.22	176.86	176.86	176.86	178.62	178.62	178.62	180.41
资金运用																
1	项目建设投资	156,476.02	34,650.00	38,050.00	37,090.00	32,130.00	14,556.02									
2	债券发行费用	134.72	30.00	30.00	30.00	30.00	14.72									
3	经营活动现金流出	111,388.74					25,591.51	84,907.08	98.70	107.98	109.46	110.98	113.14	114.75	116.41	118.72
3.1	运营成本	111,388.74					25,591.51	84,907.08	98.70	107.98	109.46	110.98	113.14	114.75	116.41	118.72
4	归还专项债券本息	177,830.40	320.00	1,920.00	2,880.00	3,840.00	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	4,311.04	63,991.04	32,391.04	31,431.04	15,191.04
	资金占用小计	445,829.88	35,000.00	40,000.00	40,000.00	36,000.00	44,473.29	89,218.12	4,409.74	4,419.02	4,420.50	4,422.02	64,104.18	32,505.79	31,547.45	15,309.76
当年项目现金净流入		92,120.87	-	-	-	-	58,222.56	193,636.72	-4,256.52	-4,242.17	-4,243.65	-4,245.17	-63,925.56	-32,327.17	-31,368.83	-15,129.35
期末项目累计现金结存额			-	-	-	-	58,222.56	251,859.28	247,602.76	243,360.59	239,116.94	234,871.78	170,946.22	138,619.05	107,250.22	92,120.87
收益覆盖本息倍数		**1.45**														