

2022 年云南省大理州乡村振兴
专项债券（一期）
——2022 年云南省政府专项债券（十期）
财务评价报告



二〇二二年三月

本期债券共包含 2 个项目，本期发行专项债券 10 亿元，其中用作资本金 0 亿元，期限 10 年，具体项目清单如下：

序号	州市名称	区域名称	项目名称	债券项目 (年)	专项债券 额度 (亿元)	其中用作 资本金 (亿元)
1	5329 大理州	洱源县	洱源县两湖一河乡村振兴 示范园区建设项目	10	6	0
2	5329 大理州	鹤庆县	鹤庆县农村产业融合发展 示范项目	10	4	0

洱源县两湖一河乡村振兴示范园区
建设项目专项债券
财务评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所



防伪编号: 08712022010000199817
 报告文号: 致同专字(2022)
 第530C000056号
 委托单位: 洱源县农业农村局
 致同会计师事务所
 事务所名称: (特殊普通合伙)
 云南分所
 报告日期: 2022-01-06
 报备时间: 2022-01-06 16:34
 业务所在地: 大理州
 签字注册会计师: 肖洪波
 张晓璟



08712022010000199817

洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目
 其他鉴证业务报告

事务所名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
 事务所电话: 0871-68383636
 传 真: 0871-68376929
 通 讯 地 址: 云南省昆明市西山区人民西路315号云投财富广场B3栋23
 层
 电 子 邮 件: ynhr CPA@vip.163.com
 事务所网址: www.grantthornton.cn

云南省注册会计师协会
 防伪查询电话: 0871-63956186
 防伪查询网址: <http://www.ynicpa.org>

目录

财务评价报告正文	1-3
附件 1、项目现金流收益规模预测	4-20
附件 2、项目收益及融资自求平衡方案	21-27

洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目专项债券 财务评价报告

致同专字（2022）第 530C000056 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所作为云南省人民政府（简称“发行人”）申请发行洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）的评价机构，我们对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

我们的评价是依据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）和《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》（厅字〔2019〕33号）等相关法规政策进行的。相关项目单位对项目收益预测及依据假设负责。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评价，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，我们认为这些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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）专项债券应付本息

该项目计划发行地方政府专项债券 100,000.00 万元，其中，计划 2022 年本批次发行 60,000.00 万元，期限 10 年，专项债券假设年利率为 4.50%，2023 年地方政府专项债券筹集资金 40,000 万元，假设拟发行债券利率为 4.50%，期限为 10 年，按半年付息，到期偿还本金。债券存续期间还本付息情况如下：

本期债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率 (%)	本期支付 利息	本期偿付 本息金额
2022 年		60,000.00		60,000.00	4.50	2,700.00	2,700.00
2023 年	60,000.00	40,000.00		100,000.00	4.50	4,500.00	4,500.00
2024 年	100,000.00			100,000.00	4.50	4,500.00	4,500.00
2025 年	100,000.00			100,000.00	4.50	4,500.00	4,500.00
2026 年	100,000.00			100,000.00	4.50	4,500.00	4,500.00
2027 年	100,000.00			100,000.00	4.50	4,500.00	4,500.00
2028 年	100,000.00			100,000.00	4.50	4,500.00	4,500.00
2029 年	100,000.00			100,000.00	4.50	4,500.00	4,500.00
2030 年	100,000.00			100,000.00	4.50	4,500.00	4,500.00
2031 年	100,000.00		60,000.00	40,000.00	4.50	4,500.00	64,500.00
2032 年	40,000.00		40,000.00		4.50	1,800.00	41,800.00
合计		100,000.00	100,000.00			45,000.00	145,000.00

（二）市场化融资付息

该项目不涉及市场化融资。

二、项目产生的净现金流入

（一）参考文件

- 1、《中华人民共和国预算法》（2014 修正）；
- 2、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》（厅字〔2019〕33 号）；
- 3、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；
- 4、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；
- 5、《洱源县发展和改革局关于洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目可行性研究报告的批复》（洱发改投资〔2021〕2 号）；
- 6、国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

（二）基本假设

- 1、国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- 2、国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；



- 3、国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 5、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 6、项目资金预期筹集与投资较计划未发生重大变化；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目可偿债收益

洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目，预计在 2024 年到 2033 年可实现项目收入为 177,280.04 万元，项目运营成本为 12,932.96 万元，占用项目偿债收益相关税费为 319.73 万元，项目可偿债收益 164,027.35 万元。

三、项目收益与融资自求平衡情况

本次发行的洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目专项债券，总债务本息保障倍数为 1.13，预期可以实现项目收益和融资自求平衡。



致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

中国注册会计师



中国注册会计师



中国·昆明

二〇二二年一月六日

附件 1:

项目现金流收益规模预测

一、项目现金流收益预测编制基础

本次评价的洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目，在综合考虑项目建设期、相关主管部门制定的收费政策标准、项目实施单位提供的经营成本等因素后，编制项目收入成本预测表。

二、项目现金流收益预测编制说明

(一) 项目实施单位情况

1、主管部门：洱源县农业农村局

2 项目单位：洱源县农业农村局（运营单位：洱源县国有资产投资集团有限责任公司）

(二) 项目概况

项目名称：洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目

项目性质：新建

建设规模及内容：

依托洱海源头西湖、东湖、弥苴河打造一二三产融合发展的乡村振兴示范园区，主要内容：实施 5 万亩绿色水稻种植示范基地，土地整治 243.59 公顷，建 4 万吨粮食储备库及配套附属设施设备。建环湖生态廊道 11.4 公里、生态步道 20 公里。实施西湖湿地生态修复，绿玉池水环境综合治理。实施西湖 710 户生态移民搬迁新村建设，11 个乡村振兴示范村，乡村旅游公路 48 公里。实施 4 万吨/天自来水厂及管网等配套设施设备。实施 1.54 万吨/天水热联供中心、9630 吨/天温泉尾水收集处理站及配套设施设备。建筑面积 32688 平方米的西湖游客服务中心，西湖 5A 级景区、稻鱼农事体验区等旅游基础设施建设。

详细项目建设内容如下表：

洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目详细建设内容

序号	子项项目	详细建设规模	备注
1	西湖游客服务中心	西湖游客服务中心：西湖游客服务中心位于 214 国道和东西湖连接线交叉口东南侧，用地面积 33335m ² （50 亩），满足预订、展示、咨询、调度、投诉、集散、换乘、休憩等功能。总建筑面积 32688 m ³ ，其中地上建筑面积	

		12888m ² , 包括游客服务中心 6500m ² 、活动中心 1138m ² 、商业 950m ² 、办公 1800m ² 、会议会务中心 2500m ² ; 地下停车场建筑面积 19800m ² , 车位 396 个, 地面停车场面积 1000m ² , 包括大巴车位 10 个、小车位 10 个; 中心文化广场面积 12000m ² , 绿化面积 12667m ² 。	
2	西湖生态移民新村搬迁项目	实施生态移民搬迁 710 户, 一期实施生态移民搬迁 452 户 2025 人, 安置区总建筑面积 18.89 万平方米, 其中安置房 452 幢建筑面积 15.89 万平方米, 公共服务设施建筑面积 3 万平方米; 配套建设道路、给排水、电力、通信、绿化等公共基础设施; 对迁出区旧房进行拆除并实施生态修复工程。二期对水生生态核心区内 258 户 (含 1 家旅游服务公司) 实施退人退房还湖工程, 退房面积 85470m ² 及修复生态治理面积 17400m ² ; 配套建设 3 个搬迁村庄及西湖周边村庄的污水收集和管网建设等公共基础设施工程。	
3	西湖环湖生态廊道	建设西湖环湖生态廊道 11 公里, 新征用地面积 371.70 亩, 配建景观路灯、垃圾桶、标识系统等。全线路线总长 11.43km, 中桥 1 座, 挖方 182.87 千立方米; 填方 235.644 千立方米, 支挡防护工程 184.21 百立方米, 边坡防护 62.48 千平方米, 特殊路基处治 11.43 公里, 路面工程 100.00 千平方米, 人行道铺装 12.925 千平方米, 涵洞 88 道, 平面交叉 7 处, 排水管道 4.400 千米。	
4	西湖 5A 级景区旅游基础设施建设项目	西湖 5A 级景区位于右所镇西侧, 包括西湖、内部西湖村村庄及周边联系的主要交通。景区村落人居环境及风貌整治提升, 建筑面积 246000m ² ; 景区内部生态步道建设, 长约 14.11 公里, 平均宽 3 米, 面积 42330m ² 。六村七岛旅游休憩站点和公共活动空间的建设, 用地面积 2400m ² 。标示牌 15 个、导视牌 8 处; 垃圾桶 220 个, 直饮水点 10 个。建设六村七岛 3 个门牌、旅游休憩长廊 (20 米/个, 8 个)、休闲凉亭 (12 个, 面积 180m ²), 3A 旅游公厕 5 座建筑面积 450m ² 。建设护坡墙 (1.1 公里)、景区给排水、电网电信工程改造 (4.5 公里) 等。建设停车场 4 个, 每个 1500m ² , 共 6000m ² 。建设旅游码头 (3 处, 面积 1200m ²)、内部村落步行交通联系桥梁 (8 座) 设施。	
5	乡村振兴示范园配套自来水厂	新建的下山口水厂及配套管网, 其中: 新建下山口 40000m ³ /d 水厂; 三岔河原水输水管线总长约 24.566km, 草海子原水输水管 1.845km; 下山口水厂输水主管 13.758km, 输水干管 18.167km, 输水支管 7.518km, 高位水池 5 座及配套设施设备。	
6	洱源县温泉水热联供中心	牛街三营区域、茈碧湖镇区域、右所镇区域分别新建水热联供中心及温泉尾水收集处理站。水热联供中心机房及温泉管理中心分区设置共 6 座及配套设施设备, 建设占地面积共约 34 亩, 供水干网长约 65100 米, 原水干网长约 11050 米, 供暖管网长约 7050 米, 设计供水量 15400m ³ /d; 温泉尾水收集处理站分区设置 3 座, 尾水干网长约 31400 米, 设计处理量约 9360m ³ /d。水热联供中心及温泉尾水处理站全系统智能控制。	
7	万亩绿色水稻基地建设项目	绿色水稻基地示范规模 5 万亩。邓川、右所两镇乡区域为核心示范区, 示范面积 3 万亩 (其中邓川镇 0.78 万亩、右所镇 2.22 万亩); 示范区辐射至茈碧湖镇和凤羽镇 2 万亩 (其中茈碧湖镇 1.5 万亩、凤羽镇 0.5 万亩)。 基础设施部分: (1) 田间机耕道改扩建 121 条, 总长 77.93km, 路宽 6m, 沥青路面; (2) 灌排沟渠改扩建 36 条, 总长 17.9km。 绿色生态种植部分: (1) 良种补贴, 5 万亩, 6kg/亩, 3 年; (2) 机械化作业补贴 5 万亩, 3 年; (3) 绿色生物防控及病虫害统防统治补贴, 绿色生物防控 5 万亩, 1 年; 病虫害统防统治补贴, 5 万亩, 3 年; 有机肥补贴: 商品有机肥补贴, 生物菌肥补助, 钾镁肥补助, 有机水溶肥补助。科技培训经费。 稻渔综合种养 2000 亩: (1) 田间永久性鱼沟鱼溜建设或稻田环沟硬化 0.2 亩; (2) 开挖鱼沟鱼溜、加高田埂防逃设施; (3) 鱼种投放, 30 公斤/亩; (4) 简易管理房建设 1000m ² ; (5) 稻谷烘干房建设 100 平方米及 1 套稻谷烘干设备; (6) 技术指导和动员宣传费、培训及资料。	



8	西湖湿地生态修复建设项目	(1) 西岸面山植被恢复工程: 西湖西岸面山修复 400 亩, 种植本地乔、灌木及其附属设施建设。(2) 湖滨岸线生态恢复工程: 岸线生态恢复 18000m, 主要包括生态护岸建设、植被恢复、水路联通。(3) 缓冲带植被优化工程: 湖滨缓冲带植被优化 405 亩, 包括外来物种清理、强势物种减量、植被优化、生态群落构建等。(4) 退化湿地提质增效工程: 已建湿地提质增效 200 亩, 包括外来物种清理、水路疏通、植物群落优化、强化处理单元构建等。	
9	右所镇土地整治	土地整治 243.59 公顷, 其中: 耕地土地整理面积 200 公顷、农村建设用地整理面积 43.59 公顷。	
10	粮食仓储物流设施	新建 4 万吨粮食储备库及配套附属设施设备 (1) 新建 2.6 万吨粮食储备库平房仓 3 栋, 面积 5468m ² ; (2) 新建 1.4 万吨的粮食储备库, 低温平房仓库 4300 平米; 新建 180 吨/天的原粮烘干标准厂房 1080 平米; 新建 120 吨/天的大米加工标准厂房 1200 平米; 购置大米加工及原粮烘干设备, 冷链物流配送车辆 6 辆; 新建管理用房、消防设施、厂地、围墙等附属设施。	
11	乡村振兴示范村	(1) 波头村墙面涂白 6501.3 平米, 拆除围墙 122.17m 加筑屋檐 1790.03 米, 危房拆除 80.29 平米, 彩钢瓦更换 3297.18 平米, 改造建筑 134.14 平米, 新建建筑 546.21 平米, 村庄主干道硬化青石板铺面 1754.32 平米, 村庄次干道硬化青石板铺面 2969.67 平米, 村庄巷道硬化青石板铺面 1835.98 平米, 道路扩宽工程 78.3 平米, 新增木栈道 142.06 平米, 停车场及公共活动广场 811.71 平米, 宅间空闲地整治 623.01 平米, 电线管网入地 2162.86 米, 生产照明 55 盏, 垃圾收集设施 1 项, 新建室外温泉节点 5059.43 平米, 新建儿童活动区 728.02 平米, 新建小吃街建筑改造 950.85 平米, 硬质铺面 635.43 平米, 村庄标识标牌 1 项, 景观花箱护栏 40.67 米, 石头挡墙 19.29 米, 景观树池 1 个, 党建宣传语标识 1 项, 党建文化宣传栏 1 项, 美丽庭院打造 20 户每户 2 万, 民宿客栈示范户 3 户每户 10 万。 (2) 波中、波尾村墙面涂白 18,084.45 平米, 围墙拆除 27.84 米, 加筑屋檐 4887.77 米, 危房拆除 3710 平米, 改造村史馆 295.48 平米, 彩钢瓦更换 9500 平米, 道路硬化 33,619.19 平米, 宅间空闲地整治 2539.88 平米, 树池坐凳 3 座, 整体电线规整 1 项, 新增生产照明 161 盏, 垃圾收集设施 1 套, 新增公共活动广场 1995.21 平米, 景观廊架三座, 景观石栏杆 20 米, 文昌庙及篮球场区域提升改造 1540 平米, 新增村庄标识标牌 1 座, 党建宣传语标识 1 座, 村庄文化宣传栏 1 座, 综合服务接待 1 处, 美丽庭院打造 20 户每户 2 万。 (3) 上塘村墙面涂白 14909.49 平米, 围墙拆除工程量 394.81 平米, 危房拆除 103.13 平米, 村主干道硬化 672.76 平米, 村次干道硬化 1604.1 平米, 村巷道硬化 711.73 平米, 宅间空闲地整治 248.31 平米, 地下公园 3015.65 平米, 路灯 83 盏, 村庄标识标牌 1 项, 党建文化宣传栏 1 项, 党建宣传语标识 1 项, 垃圾收集设施 1 项, 美丽庭院打造 20 户每户 2 万。 (4) 清水沟村、后甸村墙面涂白 3754.2 平米, 加筑屋檐 1790.03 米, 村庄主干道硬化 394.4 平米, 村庄次干道硬化 4011.3 平米, 村庄巷道硬化 1500.25 平米, 道路扩宽工程 47.5 平米, 停车场及公共活动广场 1113.1 平米, 宅间空闲地整治 640.3 平米, 廊架 2 座, 生产照明 15 盏, 垃圾收集设施 1 项, 村庄标识标牌 1 项, 树池 5 个, 党建文化宣传栏 1 项, 美丽庭院打造 20 户每户 2 万。 (5) 厂房村墙面涂白 661.2 平米, 加筑屋檐 296.3 米, 新建公房 90 平米, 村巷道硬化 713 平米, 道路扩宽工程 814 平米, 宅间空闲地整治 304 平米, 整体电线规整 1 项, 新增生产照明 26 盏, 排水沟修缮 900 米, 新建广场 1757 平米, 新增村庄标识标牌 1 座, 村庄文化宣传栏 1 项, 美丽庭院打造 20 户每户 2 万。	

		<p>(6) 甘家村墙面涂白 3200 平米, 加筑屋檐 960 米, 村主干道硬化 672.76 平米, 村次干道硬化 2295 平米, 宅间空闲地整治 2065 平米, 路灯 62 盏, 村庄标示标牌 1 项, 党建文化宣传栏 1 项, 美丽庭院打造 20 户每户 2 万。</p> <p>(7) 跃进村墙面涂白 10134 平米, 危房 111.04 平米, 彩钢瓦、石棉瓦改金属瓦 1969.81 平米, 村庄主干道硬化 1022 平米, 村庄次干道硬化 1390.5 平米, 村庄巷道硬化 286.5 平米, 停车场 1759.15 平米, 新增入口标识 1 项, 宅间闲置地整理 1887.88 平米, 种植池矮墙 313.33 米, 景观树池 15 个, 村庄宣传语标识 1 座, 整体电线规整 1 项, 排水沟加盖 809.44 米, 生产照明 102 盏, 活动广场 1933.35 平米, 中心活动广场 598 平米, 亭子 2 个, 廊架 104.42 平米, 健身活动设施 2 项, 美丽庭院打造 20 户每户 2 万。</p> <p>(8) 样楠村墙面涂白 1450 平米, 危房 2016.75 平米, 彩钢瓦、石棉瓦改金属瓦 1726.05 平米, 村庄主干道硬化 104 平米, 村庄次干道硬化 118.25 平米, 村庄巷道硬化 2327.4 平米, 新增入口标识标牌 1 项, 宅间闲置地整理 1108.4 平米, 种植池矮墙 649.64 米, 树池 5 个, 村庄宣传语标识 1 座, 整体电线规整 1 项, 排水沟加盖 550 米, 生产照明 52 盏, 活动广场 456.08 平米, 垃圾收集设施 1 项, 美丽庭院打造 20 户每户 2 万。</p> <p>(9) 温水自然村墙面涂白 4595.4 平米, 加筑屋檐 785 米, 村庄巷道硬化 967 平米, 道路扩宽工程 3902 平米, 宅间闲置地整理 392 平米, 道路两侧闲置地整理 3904 平米, 排水沟修缮 1757.5 米, 整体电线规整 1 项, 生产照明 120 盏, 道路安全护栏 107 米, 新增村庄标识标牌 3 座, 党建文化宣传栏 1 项, 亭子 1 个, 美丽庭院打造 20 户每户 2 万。</p> <p>(10) 旅游公路沥青路面 48.466 公里, 面积约 242330 平方米。</p>	
12	绿玉池水环境治理项目	<p>(1) 东岸片区主要包括生态护岸 960m、截污沟 900m、人工湿地 5.70 亩及配套设施; (2) 南岸片区主要包括库塘湿地改造 20.2 亩, 人工湿地改造提升改造 15.8 亩; (3) 西岸片区主要包括西北汇水区山坡植被补种 188 亩、泉眼保护、农田尾水处理系统提升改造沟渠修整 790m; (4) 湖心区水生生态修复水生植物修复 90000m²、污染底泥清理 27000m³; (5) 环湖管理能力建设主要包括西岸原有边界提升改造 880m、新建东岸管理边界 1120m、环湖水质采样点 1185m² 及界桩及标识标牌。</p>	

项目建设期和运营期: 该项目建设期 2022 年 1 月-2024 年 3 月。运营期为项目设计使用年限。因专项债券期限小于运营期, 该项目发行的专项债券为 10 年期, 因此, 该项目取计算期 2022 年至 2033 年。

(三) 项目现金流收益预测说明

1、项目收入

该项目收入主要涵盖供水收入(地热供水收入、自来水供水收入)、污水处理收入、农田出租收入、仓库及厂房出租收入、承包类项目收入、停车位收入、广告牌出租收入。项目收入以项目产出规模、周边同类型项目销售情况及收费标准和项目可行性研究报告等作为基础进行测算。

(1) 供水收入

根据项目可研报告，地热系统供应热水为 1.54 万 m^3/d ，自来水厂供水规模为 4 万 m^3/d ，为生活用水和服务业用水，居民、非居民用水供水量比例约为 50:50。运营期第一年负荷率为 75%，第二年负荷率为 85%，第三年负荷率为 95%，增长至 95% 后不再进行增长。根据洱源县发展和改革局《关于洱源县城镇供水价格调整的公告》，居民生活用水 2.5 元/ m^3 （扣除污水处理费后 1.7 元/ m^3 ）测算，非居民用水 3 元/ m^3 （扣除污水处理费后 2.2 元/ m^3 ），运营期内单价增长以政府出台的收费文件为准。

地热供水价格根据洱源县发展和改革局《关于地热水供水价格有关情况的说明》，运营期前 5 年按 10 元/ m^3 测算，之后每 5 年价格增长 10%。

地热水供水对象：洱源县正在利用温泉水经营的企业及经营户有大理地热国、普陀泉、洱源宾馆、洱海源宾馆、三营火焰山宾馆、洱源温泉大酒店、江干温泉养生馆、下山口丽源温泉酒店、牛街源之缘温泉山庄、牛街寻云山庄、牛街木栖温泉客栈、牛街茶马温泉山庄等。

下一步，洱源县温泉水热联供中心建成后，需要使用温泉水经营的企业和经营户有右所印象酒店、东湖酒店、千寻酒店、丽水阳光客栈、牛街梨园酒店、莲峰温泉酒店、东风宾馆、东方商号有限公司、三营鸿鑫商务宾馆、洱源联盟假日酒店、兰文化宾馆、金颐酒店、水城之恋酒店等。

（2）污水处理收入

根据项目可研报告，温泉尾水收集处理站分区设置 3 座，尾水干网长约 31400 米，设计处理量约 9360 m^3/d ，运营期第一年负荷率为 75%，第二年负荷率为 85%，第三年负荷率为 95%，增长至 95% 后不再进行增长。

污水处理单价根据《洱源县人民政府办公室关于印发洱源县污水处理费征收工作方案（试行）的通知》（洱政办发〔2020〕8 号），洱源县居民生产生活污水处理价格为 1.1 元/ m^3 ，运营期内单价增长以政府出台的收费文件为准。

（3）农田出租收入

根据项目可研报告，该项目建成后，绿色水稻基地示范规模 5 万亩（其中邓川镇 0.78 万亩、右所镇 2.22 万亩、茈碧湖镇 1.5 万亩、凤羽镇 0.5 万亩）。耕地土地整理面积 200 公顷，1 公顷等于 15 亩，土地面积为 3000 亩。参考周边同类型项目出租情况并结合项目实际情况，同时考虑到整个洱源县目前绿色农产品发展，项目的建设将优化农产品加工业布局，推进加工业向优势产区集中布局，形成生产与加工、企业与农户

相衔接相配套的上下游产业融合格局的现状，运营期出租率第一年为 75%，第二年为 85%，第三年为 95%，增长至 95%后不再增长进行。

通过市场调查，结合项目实际情况，洱源县右所镇等地签订的《土地流转协议》每亩为 2000 元/年，土地整治后运营期前 5 年出租价平均按 2000 元/亩·年计算，之后每 5 年价格增长 10%。

（4）仓库及厂房出租收入

根据项目可研报告，新建 2.6 万吨粮食储备库平房仓 3 栋，面积 5468 m^2 。新建 1.4 万吨的粮食储备库，低温平房仓库 4300 m^2 ；新建 180 吨/天的原粮烘干标准厂房 1080 m^2 ；新建 120 吨/天的大米加工标准厂房 1200 m^2 ；仓库及厂房出租总面积为 12048 m^2 。参考周边同类型项目出租情况并结合项目实际情况，同时考虑到整个洱源县目前绿色农产品发展，项目的建设将优化农产品加工业布局，推进加工业向优势产区集中布局，形成生产与加工、企业与农户相衔接相配套的上下游产业融合格局的现状，运营期出租率第一年为 75%，第二年为 85%，第三年为 95%，增长至 95%后不再进行增长。

根据项目可研报告，结合项目实际情况洱源县右所镇等地签订的《冷库租赁协议》，租赁价格为 20 元/ m^2 ·月，按保守计算原则，本项目仓库及厂房出租运营期前 5 年出租单价平均按 20 元/ m^2 ·月计算，一年按 10 个月计算，之后每 5 年价格增长 10%。

（5）承包类项目收入

根据项目可研报告，西湖游客服务中心项目总建筑面积 32688 m^2 ，其中地上建筑面积 12888 m^2 ，包括游客服务中心 6500 m^2 、活动中心 1138 m^2 、商业 950 m^2 、办公 1800 m^2 、会议会务中心 2500 m^2 。根据项目可研报告，结合项目实际情况，活动中心、办公、会议会务中心不对外出租，旅客服务中心对外出租面积 2000 m^2 ，商业对外出租 650 m^2 。运营期出租率第一年为 75%，第二年为 85%，第三年为 95%，增长至 95%后不再增长进行，

根据项目可研报告，结合项目实际情况以及洱源县周边商铺招租公告，按保守计算原则，本项目运营期前 5 年出租单价平均按 25 元/ m^2 ·月计算，一年按 10 个月计算，之后每 5 年价格增长 10%。

（6）停车位收入

根据可研报告，西湖游客服务中心建设地下停车场 19800m²，车位 396 个，地面停车场面积 1000m²，包括大巴车位 10 个、小车位 10 个。西湖 5A 级景区旅游基础设施建设项目建设停车场 4 个，每个 1500m²，共 6000m²，车位 120 个。运营期第一年负荷率为 75%，第二年为 85%，第三年为 95%，增长至 95%后不再增长进行。

根据《洱源县发展和改革局关于制定洱源县城城区机动车停放服务收费管理及标准的通知》（洱发改价管〔2014〕266 号）：车辆停放时间在 15 分钟以上 30 分钟内（含 30 分钟）收费 4 元/辆.次，停放时间超过 30 分钟，每 30 分钟累计加收 1 元，累计收费每次最高不得超过 20 元，故本方案单个停车位平均每天按 20 元测算，运营期内单价增长以政府出台的收费文件为准。

（7）广告牌出租收入

结合旅游服务中心、西湖 5A 级景区、旅游步行道、旅游观光道设置广告牌。根据可研报告，共设置大型户外广告牌 30 个，中型广告牌 50 个、沿路分散小型广告位 150 个。运营期第一年负荷率率为 75%，第二年为 85%，第三年为 95%，增长至 95%后不再增长进行。

根据项目可研报告，结合项目实际情况，中国农业银行股份有限公司洱源县支行与云南云岭高速传媒有限公司签订的《广告业务合同》每座 92600 元。根据以上综合考虑，按审慎性原则，本项目出租价格运营期前 5 年按 6000 元/个/年进行测算，之后每 5 年价格增长 10%。

该项目收入测算如下：

项目预测收入表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	运营收入（万元）	177,280.04	11,398.36	17,238.25	19,266.28	19,266.28	19,266.28	20,849.57	20,849.57	20,849.57	20,849.57	7,446.31
(一)	供水收入	74,698.55	4,763.25	7,197.80	8,044.60	8,044.60	8,044.60	8,578.60	8,578.60	8,578.60	8,578.60	4,289.30
1	自来水厂居民生活用水收入	10,595.04	698.06	1,054.85	1,178.95	1,178.95	1,178.95	1,178.95	1,178.95	1,178.95	1,178.95	589.48
1.1	自来水厂居民用水量		410.63	620.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	346.75
1.2	自来水厂居民供水单价		1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
2	自来水厂非居民用水收入	13,711.23	903.38	1,365.10	1,525.70	1,525.70	1,525.70	1,525.70	1,525.70	1,525.70	1,525.70	762.85
2.1	自来水厂非居民用水量		410.63	620.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	346.75
2.2	自来水厂非居民供水单价		2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
3	地热供水供水收入	50,392.28	3,161.81	4,777.85	5,339.95	5,339.95	5,339.95	5,873.95	5,873.95	5,873.95	5,873.95	2,936.97
3.1	地热供水供水量		316.18	477.79	534.00	534.00	534.00	534.00	534.00	534.00	534.00	267.00
3.2	地热供水用水单价		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
(二)	污水处理收入	3,208.40	211.39	319.43	357.01	357.01	357.01	357.01	357.01	357.01	357.01	178.51
2.1	污水处理量		192.17	290.39	324.56	324.56	324.56	324.56	324.56	324.56	324.56	162.28
2.2	污水处理单价		1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
(三)	农田出租收入	92,259.75	5,962.50	9,010.00	10,070.00	10,070.00	10,070.00	11,077.00	11,077.00	11,077.00	11,077.00	2,769.25
3.1	农田出租出租面积		29,812.50	45,050.00	50,350.00	50,350.00	50,350.00	50,350.00	50,350.00	50,350.00	50,350.00	25,175.00
3.2	农田出租出租单价		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
(四)	仓库及厂房出租收入	2,097.24	135.54	204.82	228.91	228.91	228.91	251.80	251.80	251.80	251.80	62.95

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
4.1	仓库及厂房出租面积		6,777.00	10,240.80	11,445.60	11,445.60	11,445.60	11,445.60	11,445.60	11,445.60	11,445.60	5,722.80
4.2	仓库及厂房出租单机		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
(五)	承包类项目收入	567.31	27.95	56.31	62.94	62.94	62.94	69.23	69.23	69.23	69.23	17.31
5.1	承包类项目面积		1,490.63	2,252.50	2,517.50	2,517.50	2,517.50	2,517.50	2,517.50	2,517.50	2,517.50	1,258.75
5.2	承包类项目面积单价		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	27.50	27.50	27.50	27.50	27.50
(六)	停车位收入	3,247.66	220.10	332.59	371.72	371.72	371.72	371.72	371.72	371.72	371.72	92.93
6.1	停车位个数		301.50	455.60	509.20	509.20	509.20	509.20	509.20	509.20	509.20	254.60
6.2	停车单价		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(七)	广告牌出租收入	1,201.13	77.63	117.30	131.10	131.10	131.10	144.21	144.21	144.21	144.21	36.06
7.1	广告牌个数		129.38	195.50	218.50	218.50	218.50	218.50	218.50	218.50	218.50	109.25
7.2	出租单价		6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00

2、项目运营成本

根据可研报告，该项目的运营成本主要包括药剂费、电费、水资源费、热水矿产资源补偿费、租赁改造成本、工资福利费、维修维护。

（1）药剂费

根据可研报告药剂费主要为氯化钠、絮凝剂和碳源。

氯化钠：本项目推荐采用电解食盐水设备产生次氯酸钠消毒，且氯化钠年消耗量为 40 吨，根据近一年该材料市场价格调研，食品级氯化钠单价 2500 元-3500 元/吨，本项目取 3000 元/吨计算，单价增长率参考《云南省 2020 年国民经济和社会发展统计公报》(GDP)的增长设定，本项目药剂费单价每年按 4% 的速度增长测算。

絮凝剂：本项目每年消耗絮凝剂 150 吨，絮凝剂单价 10000 元-15000 元/吨，根据近一年该材料市场价格调研，本项目取 12000 元/吨，单价增长率参考《云南省 2020 年国民经济和社会发展统计公报》(GDP)的增长设定，本项目药剂费单价每年按 4% 的速度增长测算。

碳源：本项目每年消耗碳源 100 吨，碳源单价 3500 元-5000 元/吨，根据近一年该材料市场价格调研，本项目取 4000 元/吨，单价增长率参考《云南省 2020 年国民经济和社会发展统计公报》(GDP)的增长设定，本项目药剂费单价每年按 4% 的速度增长测算。

（2）电费

根据可研报告，本项目年耗电约为 30 万 kW.h，电价根据《云南省物价局关于再次降低一般工商业目录电价有关问题通知》等，本项目取 0.532 元/kW.h。

（3）水资源费

根据《云南省物价局、财政厅、水利厅关于水资源费征收标准的通知》（云价价格〔2011〕128 号）等相关要求，生活用水每立方米按 0.1-0.2 元，工业用水每立方米按 0.15-0.25 元，本项目生活用水按 0.15 元/m³，工业用水按 0.2 元/m³测算。

（4）热水矿产资源补偿费

根据《矿产资源补偿费征收管理规定》，以从价法计征资源补偿费，按照矿产品销售收入的一定比例计征，企业缴纳的矿产资源补偿费列入管理费用。本项目矿产资

源补偿费费率为 3%，开采回采率系数根据项目实际情况取 80%。计算方式为：征收矿产资源补偿费金额=矿产品销售收入×补偿费费率×开采回采率系数。

（5）租赁改造成本

根据可研报告，本项目设计租赁房屋面积为对外可出租的仓库及厂房面积。仓库及厂房出租成本按照 10 元/m²/月测算，单价增长率参考《云南省 2020 年国民经济和社会发展统计公报》(GDP)的增长设定，本项目仓库及厂房出租成本单价每年按 4% 的速度增长测算。

（6）工资及福利费

根据可研报告本项目劳动定员 70 人，人均月工资及福利费按照 3500 元/人/月，增长率参考《云南省 2020 年国民经济和社会发展统计公报》(GDP)的增长设定，本项目工资及福利费每年按 4% 的速度增长测算。

（7）维修维护成本

根据可研报告，本项目维修维护成本暂按照整体营业收入的 2% 计算。

该项目成本测算如下：

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	运营成本合计	12,932.96	805.32	1,252.61	1,356.20	1,379.56	1,403.85	1,473.60	1,499.88	1,527.21	1,561.38	673.35
1	药剂费	2,562.31	174.00	241.28	250.93	260.97	271.41	282.26	293.55	305.30	317.51	165.10
1.1	氯化钠耗药量		30.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	20.00
1.2	氯化钠单价		3,000.00	3,120.00	3,244.80	3,374.59	3,509.58	3,649.96	3,795.96	3,947.80	4,105.71	4,269.94
1.3	絮凝剂耗药量		112.50	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	75.00
1.4	絮凝剂单价		12,000.00	12,480.00	12,979.20	13,498.37	14,038.30	14,599.83	15,183.83	15,791.18	16,422.83	17,079.74
1.5	碳源耗药量		75.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00
1.6	碳源单价		4,000.00	4,160.00	4,326.40	4,499.46	4,679.43	4,866.61	5,061.28	5,263.73	5,474.28	5,693.25
2	电费	147.63	11.97	15.96	15.96	15.96	15.96	15.96	15.96	15.96	15.96	7.98
2.1	耗电量		22.50	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	15.00
2.2	单价		0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
3	水资源费	2,120.69	143.72	217.18	242.73	242.73	242.73	242.73	242.73	242.73	242.73	60.68
3.1	生活用水量		410.63	620.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	346.75
3.2	工业用水量		410.63	620.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	693.50	346.75
3.3	生活用水量水资源费单价		0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
3.4	工业用水量水资源费单价		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
4	热水矿产资源补偿费	1,209.41	75.88	114.67	128.16	128.16	128.16	140.97	140.97	140.97	140.97	70.49

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
4.1	地热供水收入		3,161.81	4,777.85	5,339.95	5,339.95	5,339.95	5,873.95	5,873.95	5,873.95	5,873.95	2,936.97
4.1	补偿费率		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
4.2	开采回采系数		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
5	租赁改造成本	145.51	8.27	12.99	15.10	15.71	16.33	16.99	17.67	18.37	19.11	4.97
5.1	改造面积		8,267.63	12,493.30	13,963.10	13,963.10	13,963.10	13,963.10	13,963.10	13,963.10	13,963.10	6,981.55
5.2	改造成本		10.00	10.40	10.82	11.25	11.70	12.17	12.65	13.16	13.69	14.23
6	工资及福利费	3,258.79	220.50	305.76	317.99	330.71	343.94	357.70	372.00	386.88	408.11	215.20
6.1	人数		70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	71.00	72.00
6.2	工资定额		3,500.00	3,640.00	3,785.60	3,937.02	4,094.50	4,258.29	4,428.62	4,605.76	4,789.99	4,981.59
7	维修维护成本	3,488.61	170.98	344.77	385.33	385.33	385.33	416.99	416.99	416.99	416.99	148.93

3、相关税费

对于该项目而言，会涉及增值税及附加税、所得税以及房产税。

增值税：根据财政部、国家税务总局关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知（财税〔2015〕78号）、财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32号）和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《关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》财政部 税务总局公告2020年第2号，纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产，免征增值税，不涉及免征增值税的税目适用税率如下表：

序号	项目	适用税率	备注
一	增值税销项税		
1	不动产租赁收入	9%	
2	旅游服务类	6%	
二	增值税进项税		
1	建安工程费及设备购置安装费	9%	
2	工程建设其他费	6%	
3	运营期成本	9%	

附加税税率：城市维护建设税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%。

所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）的规定，该项目企业所得税税率为25%。

房产税：按照库房租金收入（不含屋顶出租收入）的12%计征。

项目税费测算详见下表：

相关税费测算表一

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	项目相关税费合计	319.73			19.62	31.34	35.02	35.02
一	年初增值税进项税	123,715.87		8,936.23	16,085.21	16,979.60	15,634.44	14,129.37
二	当年新增进项税	18,671.25	8,936.23	7,148.98	1,835.54	78.18	85.72	86.60
1	建设期进项税	17,872.46	8,936.23	7,148.98	1,787.25			
2	运营期进项税	798.79			48.29	78.18	85.72	86.60
三	当年新增销项税	14,637.77			941.15	1,423.34	1,590.79	1,590.79
四	年末累计未抵扣进项税	127,749.35	8,936.23	16,085.21	16,979.60	15,634.44	14,129.37	12,625.18
五	应交增值税							
六	附加税							
1	城市维护建设税							
2	教育费附加							
3	地方教育费附加							
七	所得税							
八	房产税	319.73			19.62	31.34	35.02	35.02

相关税费测算表二

单位：人民币万元

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	项目相关税费合计	35.02	38.52	38.52	38.52	38.52	9.63
一	年初增值税进项税	12,625.18	11,121.91	9,492.53	7,864.14	6,236.78	4,610.48
二	当年新增进项税	87.52	92.14	93.13	94.16	95.22	37.83
1	建设期进项税						
2	运营期进项税	87.52	92.14	93.13	94.16	95.22	37.83
三	当年新增销项税	1,590.79	1,721.52	1,721.52	1,721.52	1,721.52	614.83
四	年末累计未抵扣进项税	11,121.91	9,492.53	7,864.14	6,236.78	4,610.48	4,033.48
五	应交增值税						
六	附加税						
1	城市维护建设税						
2	教育费附加						
3	地方教育费附加						
七	所得税						
八	房产税	35.02	38.52	38.52	38.52	38.52	9.63

4、项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入－项目运营成本－占用项目偿债收益的相关税费（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费），该项目的项目可偿债收益为 164,027.35 万元，各年测算情况如下表：

项目可偿债收益测算表

项目	合计	单位：人民币万元									
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
项目收入	177,280.04	11,398.36	17,238.25	19,266.28	19,266.28	19,266.28	20,849.57	20,849.57	20,849.57	20,849.57	7,446.31
项目运营成本	12,932.96	805.32	1,252.61	1,356.20	1,379.56	1,403.85	1,473.60	1,499.88	1,527.21	1,561.38	673.35
占用项目偿债收益 的相关税费	319.73	19.62	31.34	35.02	35.02	35.02	38.52	38.52	38.52	38.52	9.63
项目可偿债收益	164,027.35	10,573.42	15,954.30	17,875.06	17,851.70	17,827.41	19,337.45	19,311.17	19,283.84	19,249.67	6,763.33

附件 2:

项目收益及融资自求平衡方案

一、项目投资概算及资金筹措

(一) 投资概算

根据《洱源县发展和改革局关于洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目可行性研究报告的批复》（洱发改投资〔2021〕2号），洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目批复总投资 250,000.00 万元。因该项目融资成本变化，建设期利息减少 1,688.90 万元，增加专项债券发行费用 100.00 万元，项目总投资调整为 248,411.10 万元。具体明细如下：

投资概算表

单位：人民币万元

序号	项目	批复金额	调整金额	调整后金额
一	建设成本	239,986.10		239,986.10
1	建筑工程费用	165,158.76		165,158.76
2	工程建设其他费	57,601.84		57,601.84
3	基本预备费	17,225.50		17,225.50
二	财务费用	10,013.90	-1,588.90	8,425.00
1	建设期利息	10,013.90	-1,688.90	8,325.00
2	债券发行费用		100.00	100.00
	总投资	250,000.00	-1,588.90	248,411.10

(二) 资金筹措及使用计划

该项目计划总投资为 248,411.10 万元，资本金 148,411.10 万元，由洱源县财政预算及中央、省级补助安排，资本金将根据项目进度逐步安排到位。该项目计划发行 100,000.00 万元专项债券，发行期 10 年，2022 年计划发行 60,000.00 万元，2023 年计划发行 40,000.00 万元，将全部用于该项目的建设。

具体资金筹措表格如下：

资金筹措及使用计划表

单位：人民币万元

项目		合计	2022 年	2023 年	2024 年
项目总投资		248,411.10	122,753.05	100,534.44	25,123.61
建设投资		239,986.10	119,993.05	95,994.44	23,998.61
财务费用		8,425.00	2,760.00	4,540.00	1,125.00
资金筹措		248,411.10	122,753.05	100,534.44	25,123.61
资本金	通过财政预算安排	148,411.10	62,753.05	60,534.44	25,123.61
	专项债券用于资本金部分				
	其他来源				
专项债券本金		100,000.00	60,000.00	40,000.00	
市场化融资					

二、还本付息现金流量预测

现金流量表一

单位：人民币万元

序号	年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	现金流入	425,691.14	122,753.05	100,534.44	36,521.97	17,238.25	19,266.28
1	资本金流入	148,411.10	62,753.05	60,534.44	25,123.61		
1.1	财政预算资金流入	148,411.10	62,753.05	60,534.44	25,123.61		
1.2	其他来源						
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入	100,000.00	60,000.00	40,000.00			
2.1	专项债券资金流入	100,000.00	60,000.00	40,000.00			
2.2	市场化融资流入						
3	项目收入流入	177,280.04			11,398.36	17,238.25	19,266.28
3.1	政府性基金收入流入						
3.2	专项收入流入	177,280.04			11,398.36	17,238.25	19,266.28
二	现金流出	398,338.79	121,403.05	99,634.44	29,323.55	5,783.95	5,891.22
1	建设期静态投资流出	239,986.10	119,993.05	95,994.44	23,998.61		
2	运营成本支出	12,932.96			805.32	1,252.61	1,356.20
3	相关税费	319.73			19.62	31.34	35.02

序号	年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
4	发行费用	100.00	60.00	40.00			
5	债务还本付息	145,000.00	1,350.00	3,600.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
5.1	专项债券还本付息	145,000.00	1,350.00	3,600.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
5.1.1	专项债券还本	100,000.00					
5.1.2	专项债券利息	45,000.00	1,350.00	3,600.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
5.2	市场化融资还本付息						
5.2.1	市场化融资还本						
5.2.2	市场化融资付息						
三	现金净流量	27,352.35	1,350.00	900	7,198.42	11,454.30	13,375.06
四	期末累计现金结存额	27,352.35	1,350.00	2,250.00	9,448.42	20,902.72	34,277.78

现金流量表二

单位：人民币万元

序号	年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	19,266.28	19,266.28	20,849.57	20,849.57	20,849.57	20,849.57	7,446.31
1	资本金流入							
1.1	财政预算资金流入							
1.2	其他来源							
1.3	用于资本金的专项债券资金							
2	债务资金流入							
2.1	专项债券资金流入							
2.2	市场化融资流入							
3	项目收入流入	19,266.28	19,266.28	20,849.57	20,849.57	20,849.57	20,849.57	7,446.31
3.1	政府性基金收入流入							
3.2	专项收入流入	19,266.28	19,266.28	20,849.57	20,849.57	20,849.57	20,849.57	7,446.31
二	现金流出	5,914.58	5,938.87	6,012.12	6,038.40	6,065.73	64,749.90	41,582.98
1	建设期静态投资流出							
2	运营成本支出	1,379.56	1,403.85	1,473.60	1,499.88	1,527.21	1,561.38	673.35
3	相关税费	35.02	35.02	38.52	38.52	38.52	38.52	9.63
4	发行费用							

序号	年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
5	债务还本付息	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	63,150.00	40,900.00
5.1	专项债券还本付息	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	63,150.00	40,900.00
5.1.1	专项债券还本						60,000.00	40,000.00
5.1.2	专项债券利息	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	3,150.00	900.00
5.2	市场化融资还本付息							
5.2.1	市场化融资还本							
5.2.2	市场化融资付息							
三	现金净流量	13,351.70	13,327.41	14,837.45	14,811.17	14,783.84	-43,900.33	-34,136.67
四	期末累计现金结存额	47,629.48	60,956.89	75,794.34	90,605.51	105,389.35	61,489.02	27,352.35

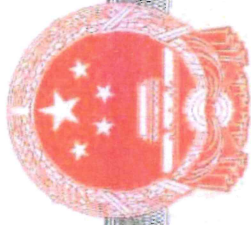
三、项目收益与融资自求平衡

偿债指标测算过程如下：

偿债指标计算表

序号	偿债指标	计算方式	计算过程	指标值
1	总投资收益率	项目可偿债收益/总投资	=164,027.35/248,411.10	66.03%
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	=164,027.35/145,000.00	1.13
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	=164,027.35/100,000.00	1.64
4	专项债券本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本息	=164,027.35/145,000.00	1.13
5	专项债券本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本金	=164,027.35/100,000.00	1.64

经上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的洱源县两湖一河乡村振兴示范园区建设项目，专项债券本息金额为 145,000.00 万元，总债务融资本息 145,000.00 万元；项目可偿债收益 164,027.35 万元，总债务本息保障倍数为 1.13，预期可偿债收益能够合理保障融资资金的本金和利息。



营业执照

统一社会信用代码

91530102325292240H



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。

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙), 云南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 杨向春

经营范围 按《会计师事务所执业证书》核准的范围和时限开展经营活动
(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)。

成立日期 2014年12月19日

营业期限 同隶属公司一致

营业场所 云南省昆明市西山区云投财富商业广场B3
幢23层

登记机关



2019年3月21日



会计师事务所分所

执业证书



名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

负责人：杨向春

经营场所：云南省昆明市西山区云投财富商业广场B3幢23层

分所执业证书编号：110101565301
批准执业文号：云财会〔2014〕78号
批准执业日期：2014-12-19

证书序号：5002785

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：云南省财政厅

二〇一四年四月十六日

中华人民共和国财政部制

证书编号:
No. of Certificate

530100140007

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

云南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

二〇〇〇年三月十五日

肖洪波

男

1974-02-01

云南中和宏睿会计师事务所

513001740201061

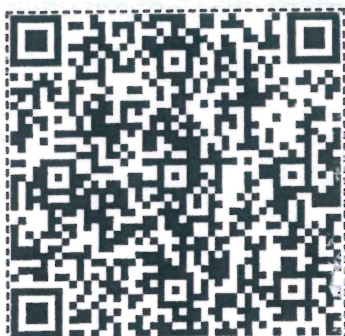
姓名
Full name

性别
Sex

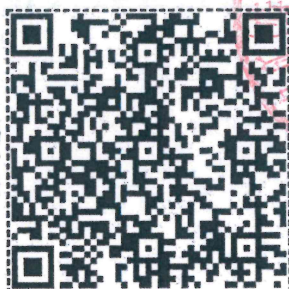
出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.



肖洪波(530100140007)
已通过2020任职资格检查
云南省注册会计师协会



肖洪波(530100140007)
已通过2021任职资格检查
云南省注册会计师协会



2012年3月23日

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

云南中和宏睿会计师事务所

事务所
CPAs

同意调入

Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合伙) 云南分所

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年1月29日

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年1月29日



证书编号: 110001590178
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 6 月 18 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名 张晓璟

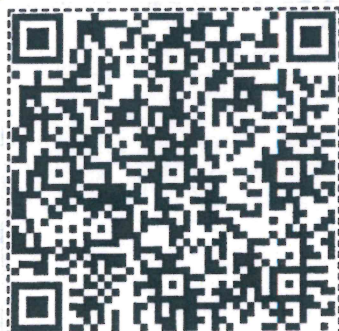
性别 男

出生日期 1978-06-05

工作单位 中瑞岳华会计师事务所
Working unit 云南分所

身份证号码 530103197806050016
Identity card No.

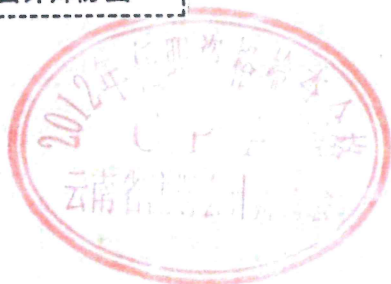
姓 Full name
性 Sex
出生 Date of birth
日期
工作 Working unit
单位
身份 Working unit
证号 Identity card No.
号码



张晓璟(110001590178)
已通过2020任职资格检查
云南省注册会计师协会



张晓璟(110001590178)
已通过2021任职资格检查
云南省注册会计师协会



2012年 3月 2日

年 /y 月 /m 日 /d

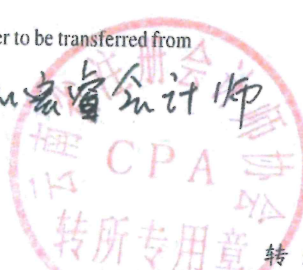
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

云南中瑞岳华会计师事务所

事务所
CPAs



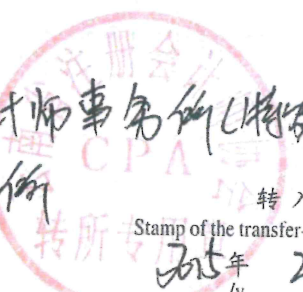
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014 年 11 月 17 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合伙)
云南分所



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 2 月 9 日
/y /m /d

鹤庆县农村产业融合发展示范项目专项债券 财务评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所



防伪编号: 08712022010000182737
报告文号: 致同专字(2022)
第530C000055号
委托单位: 鹤庆兴鹤工业园区
管理委员会
事务所名称: 致同会计师事务所
(特殊普通合伙)
云南分所
报告日期: 2022-01-06
报备时间: 2022-01-06 21:41
业务所在地: 大理州
签字注册会计师: 肖洪波
张晓璟



08712022010000182737

鹤庆县农村产业融合发展示范项目

其他鉴证业务报告

事务所名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
事务所电话: 0871-68383636
传 真: 0871-68376929
通讯地址: 云南省昆明市西山区人民西路315号云投财富广场B3栋23
层
电子邮箱: ynhrcpa@vip.163.com
事务所网址: www.grantthornton.cn

云南省注册会计师协会
防伪查询电话: 0871-63956186
防伪查询网址: <http://www.ynicpa.org>

目录

财务评价报告正文	1-3
附件 1、项目现金流收益规模预测	4-16
附件 2、项目收益及融资自求平衡方案	17-23



鹤庆县农村产业融合发展示范项目专项债券 财务评价报告

致同专字（2022）第 530C000055 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所作为云南省人民政府（简称“发行人”）申请发行鹤庆县农村产业融合发展示范项目专项债券（以下简称“本期债券”）的评价机构，我们对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

我们的评价是依据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）和《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》（厅字〔2019〕33号）等相关法规政策进行的。相关项目单位对项目收益预测及依据假设负责。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评价，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，我们认为这些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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的鹤庆县农村产业融合发展示范项目专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）专项债券应付本息

该项目计划于 2022 年发行地方政府专项债券 40,000.00 万元，假设拟发行债券利率为 4.50%，期限为 10 年，按半年付息，到期偿还本金。债券存续期间还本付息情况如下：

本期债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率 (%)	本期支付 利息	本期偿付 本息金额
2022 年		40,000.00		40,000.00	4.50	900.00	900.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	4.50	1,800.00	1,800.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	4.50	1,800.00	1,800.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	4.50	1,800.00	1,800.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	4.50	1,800.00	1,800.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.50	1,800.00	1,800.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	4.50	1,800.00	1,800.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	4.50	1,800.00	1,800.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	4.50	1,800.00	1,800.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	4.50	1,800.00	1,800.00
2032 年	40,000.00		40,000.00		4.50	900.00	40,900.00
合计		40,000.00	40,000.00			18,000.00	58,000.00

(二) 市场化融资付息

该项目不涉及市场化融资。

二、项目产生的净现金流入

(一) 参考文件

- 1、《中华人民共和国预算法》（2014 修正）；
- 2、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》（厅字〔2019〕33 号）；
- 3、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）；
- 4、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）；
- 5、《鹤庆县农村产业融合发展示范项目可行性研究报告》的批复（鹤发改投资〔2021〕68 号）；
- 6、《鹤庆县住房和城乡建设局鹤庆县发展和改革局关于对鹤庆县农村产业融合发展示范项目项目初步设计的批复》（鹤住建发〔2021〕37 号）；
- 7、国家其他法律、法规、政策文件及规范性文件。

（二）基本假设

- 1、国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- 2、国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3、国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 5、政府审批的收费政策或市场定价影响未发生重大变化；
- 6、项目资金预期筹集与投资较计划未发生重大变化；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目可偿债收益

鹤庆县农村产业融合发展示范项目，预计在 2026 年到 2032 年可实现项目收入为 94,697.83 万元，项目运营成本为 1,795.41 万元，占用项目偿债收益相关税费为 19,873.03 万元，项目可偿债收益 73,029.39 万元。

三、项目收益与融资自求平衡情况

本次发行的鹤庆县农村产业融合发展示范项目专项债券，总债务本息保障倍数为 1.26，预期可以实现项目收益和融资自求平衡。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·昆明

二〇二二年一月六日

附件 1:

项目现金流收益规模预测

一、项目现金流收益预测编制基础

本次评价的鹤庆县农村产业融合发展示范项目，在综合考虑项目建设期、相关主管部门制定的收费政策标准、项目实施单位提供的经营成本等因素后，编制项目收入成本预测表。

二、项目现金流收益预测编制说明

(一) 项目实施单位情况

1、主管部门：鹤庆兴鹤工业园区管理委员会

2、项目单位：鹤庆兴鹤工业园区管理委员会

(二) 项目概况

项目名称：鹤庆县农村产业融合发展示范项目

项目性质：新建

建设规模及内容：

1、精深加工、冷链物流产业园

(1) 鹤庆县农副产品电子商务及仓储冷链物流产业园

电子商务及仓储冷链物流中心：建设茧丝等农副产品仓库 8,000 平方米；建设冷库 4000 立方米；建设园区配套的消防设施；建设园区配套的围墙大门、内部道路等附属设施；建设管理房 200 平方米。

辛屯镇绿色有机蔬菜冷链加工冷库建设项目：新建钢架结构一层冷库一栋，总建筑面积 1,500 m²（含设备）；新安装 250KVA 变压器一座；6.8m 高 2,000 m² 冷链加工厂房；场地硬化、消防通道和相关附属设施。

(2) 鹤庆县特色花卉产业园基础设施建设项目

火车站区域新建标准化厂房、简易厂房、货贸中心、服务中心、管理用房、公厕、消防水池及水泵房、职工健身中心及相应的附属设施等，总用地面积 85,947.71 m²，地上建筑面积 45,373.75 m²；上鹤路区域对涉及规划范围内场地换土、水渠、临时景观道路及附属设施等，占地 854.54 亩；3.四喜河区域对涉及规划范围内道路广场、绿化景观、水景工程及公厕等工程，占地 240 亩。



（3）鹤庆县银铜器加工产业园

新建银器文化传承发展中心 13,500m²，框架结构，用于教学实习服务基地、银器手工艺非遗传承展示中心、银器手工艺集中研发和设计中心、银器手工艺文化研学和教学中心。

新建银器文化创意体验中心、文化博物馆 15,000m²，钢架结构，用于银器文化信息资源数据库建设、信息资源储存与安全管理平台建设、信息资源专题加工与服务平台建设，信息资源网络互动传播平台建设。新建 3,000m² 辅助设施，钢架结构。购置仪器设备 1 批，含试验、化验、加工、陈列等。新建配套相应的附属设施、水电、排污、监控、弱电等设施（含管道系统、污水处理系统、弱电系统等）。实施产业园区内部道路绿化工程。

（4）农产品加工产业园

玫瑰花精深加工厂 6,000m²，蚕桑深加工厂 7,000m²，电子商务产业公共服务体系建设 9,000m²，冷链物流配送中心 5,000m²，初加工车间 3,500m²，果蔬分选包装车间 3,300m²，冷库 68,000m²，综合交易区及展厅（含电子商务）4,000m²，物流场地停车场 7,000m²，配套相应的附属设施、水电、排污、监控、弱电等设施 5 项。

（5）乳制品加工产业园

乳制品加工车间 4,000m²，冷库 3,000m²，冷链物流配送中心 9,000m²，综合业务楼 1,200m²，公共辅助用房 800m²，配电室 200m²，值班宿舍 3,000m²。

2、三产融合展示体验区

黄龙河生态治理建设项目：对西片区公租房北侧水系（公租房至县档案馆）进行治理，按照公园标准，清理河道 3,500m，整治河岸 3,000m，新建游路、灯光、监控、绿化及配套服务设施、水景观设施，面积约 34,000m²。

云鹤镇区域五线入地项目：以云鹤镇历史文化街区为核心，对其巷道及周边街道五线入地埋设，进一步打造云鹤古镇历史文化特色街区。

云鹤镇历史文化街区环境整治提升项目：以鹤庆文庙省级文物保护单位为核心，对周边的白族民居古建筑进行修缮保护，对周边的文化小广场、富贵巷、文庙广场、武庙步行街等主要历史文化街区进行综合环境治理、文化景观打造，全面提升云鹤古镇历史文化内涵，丰富夜游功能，促进夜间消费和三产融合发展。



鹤庆县农村产业加工综合整治项目：场地工程（土石方、场地碎石面层、道路工程、绿化工程、边坡及挡墙）总用地 166,820.83 平方米。

3、现代农业产业示范园

（1）草海镇乡村振兴示范乡镇创建项目

1) 草海镇基础设施建设

对板桥村委会板南村道路进行硬化，对鲤鱼沟至寺庄河农业产业路进行提升改造，长 800m，均宽 4.5m，使用 C25 混凝土硬化大丽路至东草海道路 1,664 m²，厚 0.2m；使用 C25 混凝土硬化板桥村村间道路 4,856m，厚 0.2m。新建 5m 宽机耕路 394m，附带水沟；提升改造排污沟 474m；建设农田灌溉水塘 3 个，总面积 552 m²，总库容 925.2 m³，配套水沟 800m。硬化柳绿河至大水漾道路（加宽），硬化村内两侧空地，硬化面积 3,039 m²；对小水漾上村农田道路进行提升改造，道路长 720m，均宽 5.5m；对小水漾村内空地整治，并对进村段进行加宽，硬化路面 357 m²；对田屯村村内空地整治，硬化路面 1,955 m²。新建太平村集义至土官 350 米镀锌管引水管网（225mm）、新建三面光水沟 759.3m；硬化母屯村委会波南河村村内空地路面 1,308 m²。硬化石朵河村部分进村道路（加宽），硬化面积为 800 m²；硬化石朵河村的农田道路 350m，路东侧带边沟，过水断面 0.4m*0.8m。实施安乐村产业发展基础设施排灌沟渠 330 米，硬化场地 430 平方米。在板桥村五龙河往南实施产业道路 485 米，平均宽度为 4 米。在石朵河漾弓江边使用 C25 混凝土硬化 560.6 米产业道路，平均宽度为 4 米。实施硬化罗伟邑三义南道路 1142 m²，均宽 3-4 米，0.18m 厚。对彭屯、柳绿河、田屯等坝区村内空地绿化，安装路灯，提升人居环境。在太平、石朵河、小水漾、新华等坝区村实施农田灌溉沟渠 5,000 米。

2) 草海广场文化景观提升改造、三义南巷道风貌整治景观提升工程项目

绿化草海广场面积约 6,500 平方米，绿化率 43%。其中新建一个公共厕所，占地约 120 平方米，新建一座仿古件长廊约 20 米，改造戏台平台、景观廊架、水景文化墙、木栈道、灯光等设施。改造大羊路（白龙潭段两侧）及村内三条巷道，对三条巷道周边农宅立面墙进行提升改造，新建休闲小广场、村内巷道铺装、巷道人行木栈道、建筑风貌改造，道路两侧绿化提升等，村内车行道五花石板铺装约 2,000 平方米，大羊路东侧人行道青石板铺装约 900 平方米。铺设罗伟邑三义南自然村污水管网 7,000 米。

（2）云鹤镇乡村振兴建设项目



1) 基础设施提升项目：西龙潭大坝至陈家登路段硬化，长 800 米。北蒿墩机耕路建设，长 250 米，排灌沟渠 250 米。

2) 电网改造：县城周边村庄（城西园、花树村、南园）整体供电、通信、电视等光缆入地，对光缆的更换和新装，农村生产生活电网提质改造 1.8 平方公里，新建通信光缆入地及配套设施。

3) 智慧停车场及充电桩建设：在新生邑龙马邑村，建设智慧停车场 10,000m²，充电桩 20 个。

(3) 辛屯镇乡村振兴建设项目

1) 精品示范村创建（南河村）：新建文化长廊 50 米，亭子两座，挡墙 650 立方米；新建北河南停车场一处，停车位 100 个，挡墙 650 立方米，停车场硬化 2,000m²；在村间或主干道旁选取合适位置绘制弘扬传统文化、民族团结进步及乡村振兴元素的文化墙；村间公共地块绿化、美化。

2) 美丽村庄建设

北水槽村：公共活动场所地面硬化、戏台修缮；新建文化墙 5 扇；三元桥休闲场所提升改造，新建挡墙；漾柳新村墙体彩绘；村间或主干道旁选取合适位置进行绿化、美化、亮化。

鹿鸣村、三家村、士庄村、逢密村村间道路或主干道旁选取适当位置进行绿化、亮化，并在村内显著位置进行墙体彩绘，弘扬传统文化、乡村振兴等内容。

3) 辛屯镇农副产品交易集散市场建设项目：对辛屯镇原有农贸市场进行改造提升，市场内道路硬化 3,800 平方米，污水管道安装 960 米；新建粮食交易市场及水果市场高标准规范商铺 800 平方米；标准化摊位建设；架空电路改地下电缆；新建大桥一座（北登大桥）桥宽 10 米、桥梁长度 22 米含周边绿化、亮化。

(4) 鹤庆县坝区畜禽粪污收集处理中心

1) 粪污处理及有机肥加工厂：新建年处理畜禽粪污 30 万吨，生产有机肥 10 万吨加工厂 1 座。

2) 建设粪污、秸秆收集点：在坝区乡镇建 3 个粪污、秸秆收集点。

(5) 创意田园建设项目

1) 绿色有机水稻种植示范园：在草海云鹤镇片区太平、石朵河、新民、母屯、菜园村示范种植绿色有机水稻 1,200 亩。



2) 东草海生态花海观光区：以东草海生态保护为核心，种植苗木、花卉 254 亩。

3) 西草海湿地生态农业观光园：围绕西草海湿地生态保护，对西草海东母屯村西约 600 亩荷花种植区进行提升改造，建设休闲步道、湿地科普教育宣传栏等设施。西草海西岸，银器小镇东新华路两侧约 200 亩已流转土地排灌设施建设，建设生态沟渠，种植有机观光农作物（大春有机水稻，小春油菜）。

(4) 科技示范技术推广：专家技术推广，科研实验等 1 项。

技术培训、科技推广：每期培训 100 人，完成 5 期培训任务，种植农户技术培训、加工上岗培训、标准化种植及病虫害防治规程培训、健康绿色种植技术培训。

项目建设期和运营期：本工程施工总工期为 4 年，自 2021 年 12 月至 2025 年 11 月，运营期为 20 年，因专项债券期限小于运营期，因此，该项目取计算期 2022 年至 2032 年。

(三) 项目现金流收益预测说明

1、项目收入

项目营业收入主要为精深加工、冷链物流产业园相关收入、智慧停车场收入、坝区畜禽粪污收集处理中心收入。

(1) 精深加工、冷链物流产业园

1) 鹤庆县农副产品电子商务及仓储冷链物流产业园租赁收入

仓储冷链建筑面积 15,500m²，租金标准参照区域内同类项目租金水平，按照 13 元/m²月计取，每两年增长 7.8%，出租率按照运营期第 1 年 80%，第 2 年 90%，第 3 年 95%，第 4 年及以后均为 100%。

2) 特色花卉产业园基础设施建设项目租赁收入

特色花卉产业园基础设施建设项目建筑面积 45,373.75m²，租金按照已签订合同价格 60 元/m²月计取，每两年增长 5%（取整计算）。

3) 银铜器加工产业园租赁收入

银铜器加工产业园建筑面积 31,500m²，租金按照已签订合同价格 80 元/m²月计取，每两年增长 5%（取整计算）。

4) 农产品加工产业园租赁收入



农产品加工产业园建筑面积 105,800 m^2 ，租金标准参照区域内同类项目租金水平，按照 13 元/ m^2 月计取，每两年增长 7.8%，出租率按照运营期第 1 年 85%，第 2 年 90%，第 3 年 95%，第 4 年及以后均为 100%。

5) 乳制品加工产业园租赁收入

乳制品加工产业园建筑面积 17,200 m^2 ，租金标准参照区域内同类项目租金水平，按照 13 元/ m^2 月计取，每两年增长 7.8%，出租率按照运营期第 1 年 85%，第 2 年 90%，第 3 年 95%，第 4 年及以后均为 100%。

6) 农村产业加工综合整治项目租赁收入

农村产业加工综合整治项目占地面积 166,820.83 m^2 ，租金按照已签订合同价格 10 元/ m^2 月计取，每两年增长 7.5%。

(2) 智慧停车场收入

共有停车位 1500 个，租金按照 240 元/ m^2 月计取，每两年增长 5%，运营率按照运营期第 1 年 85%，第 2 年 90%，第 3 年及以后均为 95%。

(3) 坝区畜禽粪污收集处理中心收入

粪污处理及有机肥加工厂：新建年处理畜禽粪污 30 万吨，生产有机肥 10 万吨加工厂 1 座，有机肥价格按 350 元/吨计取，每两年增长 5%。由鹤庆县农业农村局托管给鹤庆县国有资产经营管理有限责任公司进行运营管理，由其负责所有畜禽粪污及农作物秸秆的收集，以及负责有机肥生产中心的运营管理。最终将收益的 50% 作为管理费用交由鹤庆县农业农村局。详见附件《鹤庆县坝区畜禽粪污收集处理中心运营协议》。

该项目收入测算如下：

项目预测收入表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	项目收入（万元）	94,697.83	12,234.38	12,376.10	13,288.87	13,405.21	14,198.37	14,198.37	14,996.53
1	精深加工、冷链物流产业园	78,633.31	10,117.18	10,237.30	11,017.95	11,134.29	11,815.22	11,815.22	12,496.15
1.1	鹤庆县农副产品电子商务及仓储冷链物流产业园租赁收入	1,774.44	193.44	217.62	247.38	260.40	279.00	279.00	297.60
	出租率		80.00%	90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	面积（m2）		15,500.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00	15,500.00
	单价（元/m2/月）		13.00	13.00	14.00	14.00	15.00	15.00	16.00
1.2	特色花卉产业园基础设施建设项目租赁收入	24,338.49	3,266.91	3,266.91	3,430.26	3,430.26	3,593.60	3,593.60	3,756.95
	面积（m2）		45,373.75	45,373.75	45,373.75	45,373.75	45,373.75	45,373.75	45,373.75
	单价（元/m2/月）		60.00	60.00	63.00	63.00	66.00	66.00	69.00
1.3	银铜器加工产业园租赁收入	22,528.80	3,024.00	3,024.00	3,175.20	3,175.20	3,326.40	3,326.40	3,477.60
	面积（m2）		31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00
	单价（元/m2/月）		80.00	80.00	84.00	84.00	88.00	88.00	92.00
1.4	农产品加工产业园租赁收入	12,194.51	1,402.91	1,485.43	1,688.57	1,777.44	1,904.40	1,904.40	2,031.36
	出租率		85.00%	90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	面积（m2）		105,800.00	105,800.00	105,800.00	105,800.00	105,800.00	105,800.00	105,800.00
	单价（元/m2/月）		13.00	13.00	14.00	14.00	15.00	15.00	16.00

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.5	乳制品加工产业园租赁收入	1,982.47	228.07	241.49	274.51	288.96	309.60	309.60	330.24
	出租率		85.00%	90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	面积 (m ²)		17,200.00	17,200.00	17,200.00	17,200.00	17,200.00	17,200.00	17,200.00
	单价 (元/m ² /月)		13.00	13.00	14.00	14.00	15.00	15.00	16.00
1.6	农村产业加工综合整治项目租赁收入	15,814.60	2,001.85	2,001.85	2,202.03	2,202.03	2,402.22	2,402.22	2,602.40
	面积 (m ²)		166,820.83	166,820.83	166,820.83	166,820.83	166,820.83	166,820.83	166,820.83
	单价 (元/m ² /月)		10.00	10.00	11.00	11.00	12.00	12.00	13.00
2	智慧停车场收入	2,999.52	367.20	388.80	430.92	430.92	453.15	453.15	475.38
	运营率		85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	车位数		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价 (元/m ² /月)		240.00	240.00	252.00	252.00	265.00	265.00	278.00
3	坝区畜禽粪污收集处理中心管理费收入	13,065.00	1,750.00	1,750.00	1,840.00	1,840.00	1,930.00	1,930.00	2,025.00
	收取管理费比例		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	项目收益		3,500.00	3,500.00	3,680.00	3,680.00	3,860.00	3,860.00	4,050.00
	规模 (万吨/年)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价 (元/吨)		350.00	350.00	368.00	368.00	386.00	386.00	405.00



2、项目成本

该项目运营成本主要包括外购燃动力费用、管理及销售费用、人员工资和福利。

（1）外购燃动力费用

外购燃动力费用暂按项目收入的 0.2% 计。

（2）管理及销售费用

管理及销售费用暂按项目人员工资和福利的 15% 计。

（3）人员工资和福利

项目建成后需增加员工 50 人，员工工资根据当地的工资水平，结合项目的实际情况按人均年工资及福利 3.5 万元，福利费按工资的 14% 计。

该项目成本测算如下：

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	运营成本	1,795.41	253.90	254.18	256.01	256.24	257.83	257.83	259.42
1.1	外购燃动力	189.40	24.47	24.75	26.58	26.81	28.40	28.40	29.99
1.2	管理及销售费用	209.51	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93	29.93
1.3	工资及福利	1,396.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50



3、相关税费

(1) 增值税

该项目运营期内，销项税为 6,662.45 万元，进项税为 11,019.92 万元，增值税为 0.00 万元。

①销项税

租赁收入增值税税率是 9%；停车场的增值税税率为 6%。

②建设期进项税

该项目建设期工程建设费进项税抵扣税率为 13%，工程建设其他费用进项税抵扣税率为 6%。

③运营期进项税

该项目运营成本主要为外购燃动力费、工资及福利、管理及销售费用，其中外购燃动力费进项税税率为 13%、工资及福利费率为 6%、其他费用本次暂按 6%考虑。

(2) 附加税

该项目当地城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育附加税率为 2%。

(4) 房产税

按租金的 12%计。

(5) 所得税

根据所得税现行法律法规，该项目所得税税率为 25%。

项目税费测算详见下表：

项目税费测算表

单位: 人民币万元

序号	项目	总计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	增值税												
1.1	进项税	11,019.92	2,726.81	2,726.81	2,726.81	2,726.81	15.80	15.83	16.04	16.07	16.25	16.25	16.44
1.1.1	建设期进项税	10,907.24	2,726.81	2,726.81	2,726.81								
1.1.2	运营期进项税	112.68					15.80	15.83	16.04	16.07	16.25	16.25	16.44
1.2	销项税	6,662.45					856.15	867.29	934.13	943.74	1,001.22	1,001.22	1,058.70
2	增值税附加税												
2.1	城市维护建设税												
2.2	教育附加费												
2.3	地方教育附加												
3	所得税	10,437.03					1,951.24	1,094.81	1,319.77	1,332.14	1,527.63	1,513.31	1,698.13
4	房产税	9,436.00					1,214.06	1,228.48	1,322.15	1,336.11	1,417.83	1,417.83	1,499.54
5	合计	19,873.03					3,165.30	2,323.29	2,641.92	2,668.25	2,945.46	2,931.14	3,197.67

4、项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（占用项目偿债收益的相关税费=相关税费合计-已计入总投资的税费），该项目的项目可偿债收益为 73,029.39 万元，各年测算情况如下表：

项目可偿债收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	项目收入	94,697.83	12,234.38	12,376.10	13,288.87	13,405.21	14,198.37	14,198.37	14,996.53
2	项目运营成本	1,795.41	253.90	254.18	256.01	256.24	257.83	257.83	259.42
3	占用项目偿债收益的相关税费	19,873.03	3,165.30	2,323.29	2,641.92	2,668.25	2,945.46	2,931.14	3,197.67
4	项目可偿债收益	73,029.39	8,815.18	9,798.63	10,390.94	10,480.72	10,995.08	11,009.40	11,539.44

附件 2:

项目收益及融资自求平衡方案

一、项目投资概算及资金筹措

(一) 投资概算

根据《鹤庆县农村产业融合发展示范项目可行性研究报告》的批复（鹤发改投资〔2021〕68号），鹤庆县农村产业融合发展示范项目批复总投资 118,200.00 万元。因该项目融资成本变化，建设期利息减少 10,822.24 万元，增加专项债券发行费用 40.00 万元，项目总投资调整为 107,417.76 万元。具体明细如下：

投资概算表

单位：人民币万元

序号	项目	批复金额	调整金额	调整后金额
一	建设成本	101,077.76		101,077.76
1	建筑工程费用	94,548.76		94,548.76
2	工程建设其他费	529.00		529.00
3	基本预备费	6,000.00		6,000.00
二	财务费用	17,122.24	-10,782.24	6,340.00
1	建设期利息	17,122.24	-10,822.24	6,300.00
2	债券发行费用		40.00	40.00
	总投资	118,200.00	-10,782.24	107,417.76

(二) 资金筹措及使用计划

该项目总投资为 107,417.76 万元，其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）67,417.76 万元，其余资金通过发行专项债券 40,000.00 万元进行筹集。

具体资金筹措表格如下：

资金筹措及使用计划表

单位：人民币万元

项目		合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目总投资		107,417.76	40,000.00	22,472.59	22,472.59	22,472.58
建设投资		101,077.76	39,060.00	20,672.59	20,672.59	20,672.58
建设期利息		6,300.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
债券发行费用		40.00	40.00			
资金筹措		107,417.76	40,000.00	22,472.59	22,472.59	22,472.58
资本金	通过财政算安排	67,417.76		22,472.59	22,472.59	22,472.58
	项目单位自有资金					
	专项债券用于资本金部分					
专项债券本金		40,000.00	40,000.00			
市场化融资						

二、还本付息现金流量预测

现金流量表一

单位：人民币万元

序号	项 目	合 计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	现金流入						
1	资本金流入	67,417.76		22,472.59	22,472.59	22,472.58	
1.1	财政预算资金流入			22,472.59	22,472.59	22,472.58	
1.2	其他来源（含单位自有资金等）						
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入	40,000.00	40,000.00				
2.1	专项债券资金流入	40,000.00	40,000.00				
2.2	市场化融资流入						
3	项目收入流入	94,697.83					12,234.38
3.1	精深加工、冷链物流产业园	78,633.31					10,117.18
3.2	智慧停车场收入	2,999.52					367.20
3.3	坝区畜禽粪污收集处理中心管理费收入	13,065.00					1,750.00
小计	现金流入总额	202,115.59	40,000.00	22,472.59	22,472.59	22,472.58	12,234.38
二	现金流出						

序号	项 目	合 计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	建设期静态投资流出	101,077.76	39,060.00	20,672.59	20,672.59	20,672.58	
2	债券发行费用	40.00	40.00				
3	运营成本支出	1,795.41					253.90
4	相关税费	19,873.03					3,165.30
5	债务还本付息	58,000.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
5.1	专项债券还本付息	58,000.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
5.1.1	专项债券还本	40,000.00					
5.1.2	专项债券利息	18,000.00	900.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
5.2	市场化融资还本付息						
5.2.1	市场化融资还本						
5.2.2	市场化融资付息						
小计	现金流出总额	180,786.20	40,000.00	22,472.59	22,472.59	22,472.58	5,219.20
三	现金净流量	-					
1	当年现金净流入	21,329.39					7,015.18
2	期末累计现金结存额						7,015.18

现金流量表二

单位：人民币万元

序号	项 目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入						
1	资本金流入						
1.1	财政预算资金流入						
1.2	其他来源（含单位自有资金等）						
1.3	用于资本金的专项债券资金						
2	债务资金流入						
2.1	专项债券资金流入						
2.2	市场化融资流入						
3	项目收入流入	12,376.10	13,288.87	13,405.21	14,198.37	14,198.37	14,996.53
3.1	精深加工、冷链物流产业园	10,237.30	11,017.95	11,134.29	11,815.22	11,815.22	12,496.15
3.2	智慧停车场收入	388.80	430.92	430.92	453.15	453.15	475.38
3.3	坝区畜禽粪污收集处理中心管理费收入	1,750.00	1,840.00	1,840.00	1,930.00	1,930.00	2,025.00
小计	现金流入总额	12,376.10	13,288.87	13,405.21	14,198.37	14,198.37	14,996.53
二	现金流出						
1	建设期静态投资流出						

序号	项 目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2	债券发行费用						
3	运营成本支出	254.18	256.01	256.24	257.83	257.83	259.42
4	相关税费	2,323.29	2,641.92	2,668.25	2,945.46	2,931.14	3,197.67
5	债务还本付息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	40,900.00
5.1	专项债券还本付息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	40,900.00
5.1.1	专项债券还本						40,000.00
5.1.2	专项债券利息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	900.00
5.2	市场化融资还本付息						
5.2.1	市场化融资还本						
5.2.2	市场化融资付息						
小计	现金流出总额	4,377.47	4,697.93	4,724.49	5,003.29	4,988.97	44,357.09
三	现金净流量						
1	当年现金净流入	7,998.63	8,590.94	8,680.72	9,195.08	9,209.40	-29,360.56
2	期末累计现金结存额	15,013.81	23,604.75	32,285.47	41,480.55	50,689.95	21,329.39

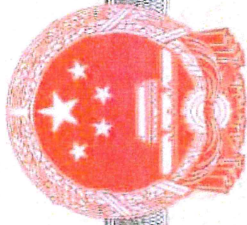
三、项目收益与融资自求平衡

偿债指标测算过程如下：

偿债指标计算表

序号	偿债指标	计算方式	计算过程	指标值
1	总投资收益率	项目可偿债收益/总投资	=73,029.39/107,417.76	67.99%
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	=73,029.39/58,000.00	1.26
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	=73,029.39/40,000.00	1.83
4	专项债券本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本息	=73,029.39/58,000.00	1.26
5	专项债券本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本金	=73,029.39/40,000.00	1.83

经上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的鹤庆县农村产业融合发展示范项目，专项债券本息金额为 58,000.00 万元，总债务融资本息 58,000.00 万元；项目可偿债收益 73,029.39 万元，总债务本息保障倍数为 1.26，预期可偿债收益能够合理保障融资资金的本金和利息。



营业执照

统一社会信用代码

91530102325292240H



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。

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙) 云南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 杨向春

经营范围 按《会计师事务所执业证书》核准的范围和时限开展经营活动
(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)。

成立日期 2014年12月19日

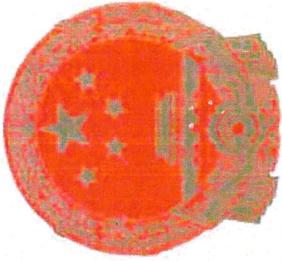
营业期限 同隶属公司一致

营业场所 云南省昆明市西山区云投财富商业广场B3
幢23层



登记机关

2019年3月21日



会计师事务所分所

执业证书



名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

负责人：杨向春

经营场所：云南省昆明市西山区云投财富商业广场B3幢23层

分所执业证书编号：

110101565301

批准执业文号：

云财会〔2014〕78号

批准执业日期：

2014-12-19

证书序号：5002785

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：云南省财政厅

二〇一四年四月十六日

中华人民共和国财政部制

证书编号:
No. of Certificate

530100140007

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

二〇〇〇年 三 月 十五 日
/y /m /d

肖洪波

姓 名
Full name

男

性 别
Sex

1974-02-01

出 生 日 期
Date of birth

云南中和宏睿会计师事务所

工 作 单 位
Working unit

513001740201061

身 份 证 号 码
Identity card No.



记
strat
格,
lid t



肖洪波(530100140007)
已通过2021任职资格检查
云南省注册会计师协会



2012年 3月 23日
/y /m /d

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

云南中和宏睿会计师事务所

事 务 所
CPAs

同意调入

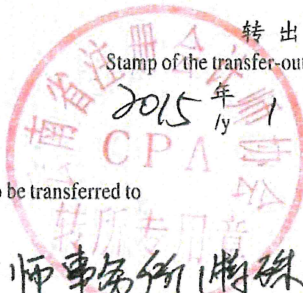
Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合伙)
通合化 云南分所

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年 1 月 29 日
/y /m /d



转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年 1 月 29 日
/y /m /d



证书编号: 110001590178
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 6 月 18 日
Date of Issuance /y /m /d

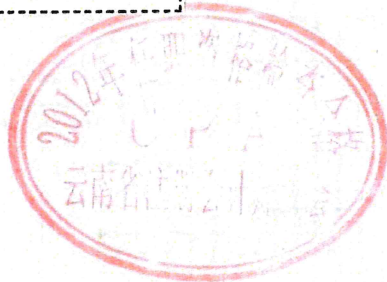
姓名: 张晓璟
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1978-06-05
Date of birth
工作单位: 中瑞岳华会计师事务所云南分所
Working unit
身份证号码: 530103197806050016
Identity card No.



张晓璟(110001590178)
已通过2020任职资格检查
云南省注册会计师协会



张晓璟(110001590178)
已通过2021任职资格检查
云南省注册会计师协会



2012年 3月 2日

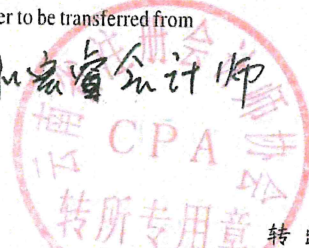
年 /y 月 /m 日 /d

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

云南中瑞岳华会计师事务所

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014 年 11 月 17 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合伙)
云南分所



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 2 月 9 日
/y /m /d