

南坡国际产能合作园（一期）项目 专项债券财务评价报告

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-83121288
传真 Fax: 0871-83184388

目录

财务评价报告正文	1-6
附件 1、项目现金流收益规模预测	7-24
附件 2、项目收益及融资自求平衡方案	25-31



南坡国际产能合作园（一期）项目专项债券财务评价报告

众环云综字（2025）00036 号

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行南坡国际产能合作园（一期）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《地方政府专项债券发行管理办法》（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。项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，未发现重大异常使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。我们认为项目收益预测是在这些假设的基础上进行了恰当的编制，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。

我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

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。

经财务评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南坡国际产能合作园（一期）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、债券应付本息和市场化融资本息情况

（一）债券应付本息

1、预计发行债券

本项目已发行 2024 年专项债券资金共 200,000.00 万元，发行债券期限为 30 年，发行利率 2.21%；拟发行 2025 年专项债券资金共 217,000.00 万元，拟发行债券期限为 30 年，拟发行利率 4.80%。偿债方式均为每半年付息一次，到期还本，专项债券还本付息情况如下：



单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末余额	2024 年 发行利率	2025 年 测算利率	本期偿还 利息	本期应付 本利和
2024 年	0.00	200,000.00		200,000.00	2.10%	4.80%	4,200.00	4,200.00
2025 年	200,000.00	217,000.00		417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2026 年	417,000.00	0		417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2027 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2028 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2029 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2030 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2031 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2032 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2033 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2034 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2035 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2036 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2037 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2038 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2039 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2040 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2041 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2042 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2043 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2044 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2045 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2046 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2047 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2048 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2049 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2050 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2051 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2052 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2053 年	417,000.00			417,000.00	2.10%	4.80%	14,616.00	14,616.00
2054 年	417,000.00		200,000.00	217,000.00	2.10%	4.80%	12,516.00	212,516.00
2055 年	217,000.00		217,000.00	0.00	2.10%	4.80%	10,416.00	227,416.00
合计	—	417,000.00	417,000.00				450,996.00	867,996.00



（二）市场化融资应付本息

1、预计市场化融资

本项目 2025 年拟申请市场化融资资金共 270,000.00 万元，拟申请期限为 15 年，拟申请利率 4.80%。偿债方式为从建设期第一年起每年偿还利息，从运营期第一年开始等额偿还本金及利息，运营期最后一年偿还剩余本金。市场化融资还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末余额	融资利率	本期偿还利息	本期应付本利和
2025 年	0.00	270,000.00		270,000.00	4.80%	12,960.00	12,960.00
2026 年	270,000.00			270,000.00	4.80%	12,960.00	12,960.00
2027 年	270,000.00		2,700.00	267,300.00	4.80%	12,830.40	15,530.40
2028 年	267,300.00		2,700.00	264,600.00	4.80%	12,700.80	15,400.80
2029 年	264,600.00		2,700.00	261,900.00	4.80%	12,571.20	15,271.20
2030 年	261,900.00		2,700.00	259,200.00	4.80%	12,441.60	15,141.60
2031 年	259,200.00		2,700.00	256,500.00	4.80%	12,312.00	15,012.00
2032 年	256,500.00		2,700.00	253,800.00	4.80%	12,182.40	14,882.40
2033 年	253,800.00		2,700.00	251,100.00	4.80%	12,052.80	14,752.80
2034 年	251,100.00		2,700.00	248,400.00	4.80%	11,923.20	14,623.20
2035 年	248,400.00		2,700.00	245,700.00	4.80%	11,793.60	14,493.60
2036 年	245,700.00		2,700.00	243,000.00	4.80%	11,664.00	14,364.00
2037 年	243,000.00		2,700.00	240,300.00	4.80%	11,534.40	14,234.40
2038 年	240,300.00		2,700.00	237,600.00	4.80%	11,404.80	14,104.80
2039 年	237,600.00		237,600.00	0.00	4.80%	5,702.40	243,302.40
合计	—	270,000.00	270,000.00			177,033.60	447,033.60

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、《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、《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）；
- 4、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；



5、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）；

6、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）；

7、财政部《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

（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

南坡国际产能合作园（一期）项目，预计运营期间可实现运营收入共计 2,679,577.47 万元，运营成本为 561,598.30 万元，占用偿债收益的相关税费为 372,676.16 万元。项目可偿债总收益为 1,745,303.01 万元。即：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）。

（四）项目收益与融资自求平衡情况

南坡国际产能合作园（一期）项目，本次发行的地方政府专项债券总债务本息保障倍数为 1.33，可实现项目收益和融资自求平衡。

（五）总体评价

经专项审核，本项目计划发行专项债券共计 417,000.00 万元，2024 年已发行地方政府专项债到位资金 200,000.00 万元，期限为 30 年，债券票面利率 2.10%，计划 2025 年发行专项债券 217,000.00 万元，发行期限 30 年，预计利率 4.8%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次偿还债券本金。发债期限、发债利息以及偿债方式符合相关法律规定。拟进行市场化融资 270,000.00 万元，债券存续期内，该项目可偿债收益合计 1,745,303.01 万元，总债务本息合计 1,315,029.60 万元。该项目预测偿债备付率 1.33，专项债本息合计 867,996.00 万元，专项债券本息保障倍数 2.01，项目预测收益能达到收益与融资自求平衡。



详见下表：

金额单位：万元

年度	专项债券			市场化融资			可用于总债券还本付息的项目收益
	本金	利息	本息合计	本金	利息	本息合计	
2024 年		4,200.00	4,200.00	-	-	-	-
2025 年		14,616.00	14,616.00	-	12,960.00	12,960.00	-
2026 年	-	14,616.00	14,616.00	-	12,960.00	12,960.00	-
2027 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	12,830.40	15,530.40	19,290.94
2028 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	12,700.80	15,400.80	41,905.70
2029 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	12,571.20	15,271.20	45,223.32
2030 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	12,441.60	15,141.60	51,336.21
2031 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	12,312.00	15,012.00	54,819.83
2032 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	12,182.40	14,882.40	54,869.49
2033 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	12,052.80	14,752.80	58,030.26
2034 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	11,923.20	14,623.20	58,082.94
2035 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	11,793.60	14,493.60	58,133.28
2036 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	11,664.00	14,364.00	61,410.49
2037 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	11,534.40	14,234.40	61,410.49
2038 年	-	14,616.00	14,616.00	2,700.00	11,404.80	14,104.80	61,413.54
2039 年	-	14,616.00	14,616.00	237,600.00	5,702.40	243,302.40	64,852.40
2040 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	64,855.77
2041 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	64,855.77
2042 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	68,471.00
2043 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	67,116.65
2044 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	66,365.85
2045 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	69,210.63
2046 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	69,213.85
2047 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	69,213.85
2048 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	72,205.01
2049 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	72,205.01
2050 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	72,208.75
2051 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	75,346.53
2052 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	75,350.65
2053 年	-	14,616.00	14,616.00	-	-	-	75,350.65





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshanzhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshanzhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-83121288
传真 Fax: 0871-83184386

年度	专项债券			市场化融资			可用于总债 券还本付息 的项目收益
2054 年	200,000.00	12,516.00	212,516.00	-	-	-	72,554.14
2055 年	217,000.00	10,416.00	227,416.00	-	-	-	-
合计	417,000.00	450,996.00	867,996.00	270,000.00	177,033.60	447,033.60	1,745,303.01
预测偿债备付率							1.33

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·昆明

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月十二日



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

本次评价的南坡国际产能合作园（一期）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，以租赁意向协议、政府定价文件为基础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

中国老挝磨憨-磨丁经济合作区管理委员会

2、项目单位

云南磨憨开发投资集团有限公司

（二）项目概况

项目名称：南坡国际产能合作园（一期）项目

项目性质：新建

建设内容及产出：项目总用地面积约 2926 亩。总建筑面积 2284168 m²，其中：地上建筑面积 2113403 m²，地下建筑面积 170765 m²。建设标准厂房、仓储用房等。配套基础设施：建设给水加压设施共计 11 座建设 11 座消防水泵房等给排水设施：供水管网 14 千米，中水管道 11.55 千米，雨水管道 20 千米，配套污水收集管网约 54.2 千米，建设 8 路 10kV 专线电源、4 座双电源开关站、18 座室内变电所、19 座箱式变电站及各类低压配电设施等各类负荷配电设施；建设地下网络通信管网 8.579 千米、园区智能化信息系统 8 个、广告牌 46 个、车位 4689 个等相关基础配套设施。

（三）项目现金流收益预测说明

1、项目收入

本项目主要收入来源为：仓库/厂房出租收入、产业/研发/实验用房出租收入、配套用房出租收入、小型客车停车费收入、中型客车停车费收入。

（1）仓库/厂房出租收入

根据《可行性研究报告》，本项目拟新建仓库、厂房共 1466048 m²。项目运营初期（即 2027 年）以 32.00 元/m²/月的单价租赁本项目所建仓库、厂房，仓库、厂房租赁单价按每三年上浮



5.00%，项目运营初期（即 2027 年）仓库、厂房出租率为 70.00%，从 2028 年起，以后每年出租率增长 5.00%，2031 年增长至 90.00% 保持不变。预计运营期内可实现仓库、厂房出租收入合计 1,706,644.20 万元。

（2）产业/研发/实验用房出租收入

根据《可行性研究报告》，本项目拟新建产业/研发/实验用房共 365195 m²。项目运营初期（即 2027 年）以 40.00 元/m²/月的单价租赁本项目所建产业/研发/实验用房，产业/研发/实验用房租赁单价按每三年上浮 5.00%，项目运营初期（即 2027 年）产业/研发/实验用房出租率为 70.00%，从 2028 年起，以后每年出租率增长 5.00%，2031 年增长至 90.00% 保持不变。预计运营期内可实现产业/研发/实验用房出租收入合计 531,409.89 万元。

（3）配套用房出租收入

根据《可行性研究报告》，本项目拟新建配套用房共 282160 m²。项目运营初期（即 2027 年）以 40.00 元/m²/月的单价租赁本项目所建配套用房，配套用房租赁单价按每三年上浮 5.00%，项目运营初期（即 2027 年）配套用房出租率为 70.00%，从 2028 年起，以后每年出租率增长 5.00%，2031 年增长至 90.00% 保持不变。预计运营期内可实现配套用房出租收入合计 410,582.33 万元。

（4）停车费收入

根据《可行性研究报告》，本项目拟设置小型客车车位 4499 个。根据《勐腊县人民政府办公室关于印发勐腊县临时停车占用城市道路收费方案的通知》（腊政办发〔2016〕113 号），勐腊县停车费收费情况如下所示：

车辆类型	收费标准
小型客车 (11座以下)	3元/次·辆；2小时以后县城每小时加收2元，乡镇每小时加收1元，超过8小时按照8小时计收
中型客车 (12-19座)、 中型货车 (1吨以上5吨以下)	4元/次·辆；2小时以后县城每小时加收2元，乡镇每小时加收1元，超过8小时按照8小时计收
摩托车、三轮车、 电瓶车	1元/次·辆；2小时以后县城每小时加收1元，乡镇每小时加收0.5元，超过8小时按照8小时计收

过夜停放不足3小时免收停车费；停放超过3小时按照停满8小时的临时停车服务费计收

1) 小型客车停车费收入

根据可研及政府定价文件，本项目测算小型客车停车费按照 3 元/次/辆计收，每日周转次数为 2 次，全年收费天数按照 365 天计算。项目运营初期（即 2027 年）预计车位使用率为 50%，从 2028 年起，以后每年车位使用率增长 5.00%，2035 年增长至 90.00% 保持不变。预计运营期内可实现小型



客车停车费收入合计 28,641.25 万元。

2) 中型客车停车费收入

根据可研及政府定价文件，本项目测算中型客车停车费按照 4 元/次/辆计收。每日周转次数为 2 次，全年收费天数按照 365 天计算。项目运营初期（即 2027 年）预计车位使用率为 50%，从 2028 年起，以后每年车位使用率增长 5.00%，2035 年增长至 90.00% 保持不变。预计运营期内可实现中型客车停车费收入合计 2,299.79 万元。

运营期内收入预测明细构成详见“项目收入测算表”：





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshunzhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yashibianchi
Zhongshunzhonghuan Building
No. 2288, Guandao Road, Guandao District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63104366

项目收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	仓库厂房出租收入	1,706,644.20				19,703.69	42,222.18	45,036.99	50,244.40	53,199.95	53,199.95	55,859.95	55,859.95
	单价（元/m ² /月）		32.00			32.00	32.00	32.00	33.60	33.60	33.60	35.28	35.28
	可出租面积（m ² ）		1,466,048.00			1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00
	月份（月）		6.00			6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		70%			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
二	产业研发/实验用房出租收入	531,409.89				6,135.28	13,147.02	14,023.49	15,644.95	16,585.25	16,585.25	17,393.51	17,393.51
	单价（元/m ² /月）		40.00			40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10
	可出租面积（m ² ）		365,195.00			365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00
	月份（月）		6.00			6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		70%			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
三	配套用房出租收入	410,582.33				4,740.29	10,157.76	10,834.94	12,087.73	12,798.78	12,798.78	13,438.72	13,438.72
	单价（元/m ² /月）		40.00			40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10
	可出租面积（m ² ）		282,160.00			282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00
	月份（月）		6.00			6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		70%			70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
四	小型客车停车费收入	28,641.25				242.95	541.90	591.17	672.45	724.18	775.91	869.02	923.33
	单价（元/次/辆）		3.00			3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31
	数量（个）		4,499.00			4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00
	周转次数（首次/天）		2.00			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00





中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guandao Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63194386

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	天数（天）					180.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	车位使用率					50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%
五	中型客车停车费收入	2,299.79				13.68	30.51	33.29	39.76	42.82	48.17	53.95	60.19
	单价（元/次/辆）					4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41
	数量（个）					190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
	周转次数（首次/天）					2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.21	2.21	2.32
	天数（天）					180.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	车位使用率					50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%
六	合计	2,679,577.47				30,835.88	66,099.38	70,519.88	78,689.30	83,330.97	83,388.05	87,615.14	87,675.69

续上表：

序号	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	仓库厂房出租收入	1,706,644.20	55,859.95	58,652.94	58,652.94	58,652.94	61,585.59	61,585.59	61,585.59	64,664.87	64,664.87	64,664.87
	单价（元/m²/月）		35.28	37.04	37.04	37.04	38.90	38.90	38.90	40.84	40.84	40.84
	可出租面积（m²）		1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00
	月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	产业/研发/实验用房出租收入	531,409.89	17,393.51	18,263.18	18,263.18	18,263.18	19,176.34	19,176.34	19,176.34	20,135.16	20,135.16	20,135.16
	单价（元/m²/月）		44.10	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05
	可出租面积（m²）		365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00
	月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00





中审众环
ZHONGSHUNZHONGHUAN
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshunzhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yitai Branch
Zhongshunzhonghuan Building
No. 2288, Guandu Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63184366

序号	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	配套用房出租收入	410,582.33	13,438.72	14,110.65	14,110.65	14,110.65	14,816.18	14,816.18	14,816.18	15,556.99	15,556.99	15,556.99
	单价（元/㎡/月）		44.10	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05
	可出租面积（㎡）		282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00
	月份（月）		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
四	小型客车停车费收入	28,641.25	977.65	1,026.53	1,026.53	1,026.53	1,077.85	1,077.85	1,077.85	1,131.75	1,131.75	1,131.75
	单价（元/次/辆）		3.31	3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
	数量（个）		4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00
	周转次数（首次/天）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	车位使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
五	中型客车停车费收入	2,299.79	63.73	70.26	70.26	73.77	77.46	81.33	81.33	89.67	89.67	94.15
	单价（元/次/辆）		4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11
	数量（个）		190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
	周转次数（首次/天）		2.32	2.43	2.43	2.55	2.55	2.68	2.68	2.81	2.81	2.95
	天数（天）		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	车位使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
六	合计	2,679,577.47	87,733.54	92,123.57	92,123.57	92,127.08	96,733.43	96,737.31	96,737.31	101,578.44	101,578.44	101,582.93





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yase Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63154386

续上表:

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	仓库/厂房出租	1,706,644.20	67,898.12	67,898.12	67,898.12	71,293.02	71,293.02	71,293.02	74,857.67	74,857.67	74,857.67	78,600.56
	单价 (元/m ² /月)		42.88	42.88	42.88	45.03	45.03	45.03	47.28	47.28	47.28	49.64
	可出租面积 (m ²)		1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00	1,466,048.00
	月份 (月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	产业/研发/实验用房出租收入	531,409.89	21,141.92	21,141.92	21,141.92	22,199.01	22,199.01	22,199.01	23,308.96	23,308.96	23,308.96	24,474.41
	单价 (元/m ² /月)		53.60	53.60	53.60	56.28	56.28	56.28	59.10	59.10	59.10	62.05
	可出租面积 (m ²)		365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00	365,195.00
三	月份 (月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	配套用房出租收入	410,582.33	16,334.84	16,334.84	16,334.84	17,151.59	17,151.59	17,151.59	18,009.17	18,009.17	18,009.17	18,909.62
	单价 (元/m ² /月)		53.60	53.60	53.60	56.28	56.28	56.28	59.10	59.10	59.10	62.05
四	可出租面积 (m ²)		282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00	282,160.00
	月份 (月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	小型客车停车位收入	28,641.25	1,188.33	1,188.33	1,188.33	1,247.75	1,247.75	1,247.75	1,310.14	1,310.14	1,310.14	1,375.64
	单价 (元/次/辆)		4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65





中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-6316386

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	数量 (个)		4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00	4,499.00
	周转次数 (首 次/天)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	天数 (天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	车位使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
五	中型客车停车 费收入	2,299.79	98.86	103.81	103.81	114.45	114.45	120.17	126.18	132.48	132.48	139.11
	单价 (元/次/ 辆)		5.36	5.36	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21
	数量 (个)		190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
	周转次数 (首 次/天)		2.95	3.10	3.10	3.26	3.26	3.42	3.42	3.59	3.59	3.59
	天数 (天)		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	车位使用率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
六	合计	2,679,577.47	106,662.07	106,667.01	106,667.01	112,005.82	112,005.82	112,011.54	117,612.11	117,618.42	117,618.42	123,499.34



2、项目运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本主要包括燃料动力费、设备维护保养费、人员工资及福利费、其他费用等。各项成本测算如下：

（1）物料材料、燃料、动力消耗

包括电力消耗、水费等，按营业收入的 10.00% 计算。

（2）职工工资及工资附加费

项目建成后，新增定员 180 人，项目运营初期（2027 年）人均工资福利费按 4.80 万元/年计，以后每 3 年按 2.00% 递增。

（3）维修维护费

按照固定资产原值的 0.50% 计算。

（4）其他费用

按照营业收入的 3.00% 计算。

运营期内成本预测明细构成详见“项目成本测算表”：





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yantai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guandu Road, Guandu District
Kunming Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63164386

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	物料材料、燃料、动力消耗	267,957.75				3,083.59	6,609.94	7,051.99	7,868.93	8,333.10	8,338.81	8,761.51	8,767.57
二	职工工资及工资附加费	25,884.56				432.00	864.00	864.00	881.28	881.28	881.28	898.91	898.91
	人数（人）					180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	工资（万元/人/年）					2.40	4.80	4.80	4.90	4.90	4.90	4.99	4.99
三	维修维护费	187,368.67				3,406.70	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41
四	其他费用	80,387.32				925.08	1,982.98	2,115.60	2,360.68	2,499.93	2,501.64	2,628.45	2,630.27
五	运营成本合计	561,598.30				7,847.37	16,270.33	16,844.99	17,924.30	18,527.71	18,535.13	19,102.28	19,110.15

续上表：

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	物料材料、燃料、动力消耗	267,957.75	8,773.35	9,212.36	9,212.36	9,212.71	9,673.34	9,673.73	9,673.73	10,157.84	10,157.84	10,158.29
二	职工工资及工资附加费	25,884.56	898.91	916.88	916.88	916.88	935.22	935.22	935.22	953.93	953.93	953.93
	人数（人）		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	工资（万元/人/年）		4.99	5.09	5.09	5.09	5.20	5.20	5.20	5.30	5.30	5.30
三	维修维护费	187,368.67	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41
四	其他费用	80,387.32	2,632.01	2,763.71	2,763.71	2,763.81	2,902.00	2,902.12	2,902.12	3,047.35	3,047.35	3,047.49
五	运营成本合计	561,598.30	19,117.67	19,706.35	19,706.35	19,706.81	20,323.97	20,324.48	20,324.48	20,972.53	20,972.53	20,973.11





中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yade Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63194366

续上表:

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	物料材料、燃料、动力消耗	267,957.75	10,666.21	10,666.70	10,666.70	11,200.58	11,200.58	11,201.15	11,761.21	11,761.84	11,761.84	12,349.93
二	职工工资及工资附加费	25,884.56	973.00	973.00	973.00	992.46	992.46	992.46	1,012.31	1,012.31	1,012.31	1,032.56
	人数 (人)		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
	工资 (万元/人年)		5.41	5.41	5.41	5.51	5.51	5.51	5.62	5.62	5.62	5.74
三	维修维护费	187,368.67	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41	6,813.41
四	其他费用	80,387.32	3,199.86	3,200.01	3,200.01	3,360.17	3,360.17	3,360.35	3,528.36	3,528.55	3,528.55	3,704.98
五	运营成本合计	561,598.30	21,652.48	21,653.12	21,653.12	22,366.63	22,366.63	22,367.37	23,115.29	23,116.12	23,116.12	23,900.88



3、相关税费

- (1) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）；
- (2) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（国发〔1985〕19号）；
- (3) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 588 号修订）；
- (4) 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令〔2007〕63号）；
- (5) 关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（中华人民共和国国务院令 第 691 号）；
- (6) 《财政部国家税务总局关于执行企业所得税优惠政策若干问题的通知》财税〔2009〕69号；
- (7) 《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）；
- (8) 《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》财税〔2014〕57号。



相关税费计税标准如下：

（1）增值税

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）分别选取进项税及销项税对应税率。进项税主要包括固定资产进项税与运营成本发生的进项税，建设期产生的固定资产进项税计算按照建安工程费 9% 税率、工程建设其他费 6% 税率计取，运营成本进项税计算按照修理费、水电费、材料费 13% 税率，其他费 6% 计取。

（2）附加税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，本项目城市维护建设税税率为 7%，以实际缴纳增值税的税额为计税依据计算；《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号）、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，本项目教育费附加为实际缴纳的增值税税额的 3%，地方教育附加为实际缴税的增值税税额的 2%。

（3）房产税、印花税

房产税从租计征，适用税率为 12%，印花税按 0.10% 计征。

（4）企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年修订），本项目所得税税率为 25%，以应纳税额为基数计算。

根据以上计税依据及标准，该项目债券存续期应缴纳相关税费总额为 372,676.16 万元。相关税费情况如下表。

项目整体各年测算情况如下：



相关税费测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	销项	240,302.73				2,767.94	5,932.69	6,329.05	7,061.86	7,478.06	7,481.65	7,859.29	7,863.11
二	进项	56,526.98				725.53	1,525.88	1,600.59	1,738.65	1,817.10	1,818.06	1,889.50	1,890.52
三	销项-进项	183,775.76				2,042.41	4,406.80	4,728.46	5,323.21	5,660.96	5,663.58	5,969.79	5,972.59
四	累计或余额 (销项-进项)					2,042.41	6,449.22	9,135.27	10,051.67	10,984.17	11,324.55	11,633.38	11,942.38
五	留抵税额					177,148.56	175,106.15	170,699.35	165,970.88	160,647.67	154,986.71	149,323.13	143,353.33
六	实缴税额 (增值税)	6,627.19				-	-	-	-	-	-	-	-
七	税金及附加	3,225.20				28.05	60.12	64.12	71.54	75.75	75.75	79.53	79.53
	城市维护建设税(7%)	463.90				-	-	-	-	-	-	-	-
	教育费附加(3%)	198.82				-	-	-	-	-	-	-	-
	地方教育费附加(2%)	132.54				-	-	-	-	-	-	-	-
	印花税(0.1%)	2,429.94				28.05	60.12	64.12	71.54	75.75	75.75	79.53	79.53
八	增值税、税金及附加小计	9,852.40				28.05	60.12	64.12	71.54	75.75	75.75	79.53	79.53
九	房产税	317,836.37	-	-	-	3,669.51	7,863.24	8,387.45	9,357.25	9,907.68	9,907.68	10,403.06	10,403.06
十	企业所得税	44,987.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
十一	相关税费	372,676.16	-	-	-	3,697.56	7,923.35	8,451.58	9,428.79	9,983.42	9,983.42	10,482.59	10,482.59



续上表:

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	销项	240,302.73	7,866.69	8,260.33	8,260.33	8,260.64	8,673.67	8,674.02	8,674.02	9,108.11	9,108.11	9,108.51
二	进项	56,526.98	1,891.50	1,965.69	1,965.69	1,965.75	2,043.60	2,043.66	2,043.66	2,125.48	2,125.48	2,125.56
三	销项-进项	183,775.76	5,975.19	6,294.63	6,294.63	6,294.89	6,630.07	6,630.36	6,630.36	6,982.63	6,982.63	6,982.96
四	累计或余额 (销项-进项)		11,947.78	12,269.82	12,589.27	12,589.52	12,924.96	13,260.43	13,260.71	13,612.98	13,965.25	13,965.58
五	留抵税额		137,380.75	131,405.56	125,110.92	118,816.29	112,521.40	105,891.33	99,260.97	92,630.61	85,647.99	78,665.36
六	实缴税额 (增值税)	6,627.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七	税金及附加	3,225.20	79.53	83.51	83.51	83.51	87.69	87.69	87.69	92.07	92.07	92.07
	城市维护建 设税 (7%)	463.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	教育费附加 (3%)	198.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	地方教育费 附加 (2%)	132.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	印花税 (0.1%)	2,429.94	79.53	83.51	83.51	83.51	87.69	87.69	87.69	92.07	92.07	92.07
八	增值税、税 金及附加小 计	9,852.40	79.53	83.51	83.51	83.51	87.69	87.69	87.69	92.07	92.07	92.07
九	房产税	317,836.37	10,403.06	10,923.21	10,923.21	10,923.21	11,469.37	11,469.37	11,469.37	12,042.84	12,042.84	12,042.84
十	企业所得税	44,987.39	-	-	-	-	-	-	-	-	1,354.35	2,109.05
十一	相关税费	372,676.16	10,482.59	11,006.72	11,006.72	11,006.72	11,557.06	11,557.06	11,557.06	12,134.91	13,489.26	14,243.96

续上表:





中审众环
Zhongshun Zhonghuan
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

ZhongshunzhonghuanCertifiedPublicAccountantsLLP
YunnanYasuiBranch
Zhongshunzhonghuan Building
No. 2288, Guandao Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63184386

序号	项目	合计	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一	销项	240,302.73	9,563.94	9,564.38	9,564.38	10,043.09	10,043.09	10,043.61	10,545.79	10,546.35	10,546.35	11,073.67
二	进项	56,526.98	2,211.39	2,211.48	2,211.48	2,301.70	2,301.70	2,301.80	2,396.45	2,396.56	2,396.56	2,495.94
三	销项-进项	183,775.76	7,352.54	7,352.90	7,352.90	7,741.39	7,741.39	7,741.81	8,149.34	8,149.80	8,149.80	8,577.73
四	累计或余额 (销项-进项)		14,335.50	14,705.45	14,705.81	15,094.29	15,482.78	15,483.19	15,891.14	16,299.14	16,299.60	16,727.53
五	留抵税额		71,682.41	64,329.86	56,976.96	49,624.05	41,882.67	34,141.28	26,399.47	18,250.13	10,100.34	1,950.54
六	实缴税额 (增值税)	6,627.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,627.19
七	税金及附加	3,225.20	96.67	96.67	96.67	101.51	101.51	101.51	106.58	106.58	106.58	907.18
	城市维护建设税 (7%)	463.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	463.90
	教育费附加 (3%)	198.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	198.82
	地方教育费附加 (2%)	132.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132.54
	印花税 (0.1%)	2,429.94	96.67	96.67	96.67	101.51	101.51	101.51	106.58	106.58	106.58	111.91
八	增值税、税金及附加小计	9,852.40	96.67	96.67	96.67	101.51	101.51	101.51	106.58	106.58	106.58	7,534.37
九	房产税	317,836.37	12,644.99	12,644.99	12,644.99	13,277.23	13,277.23	13,277.23	13,941.10	13,941.10	13,941.10	14,638.15
十	企业所得税	44,987.39	3,057.31	3,058.38	3,058.38	4,055.43	4,055.43	4,056.68	5,102.61	5,103.98	5,103.98	4,871.81
十一	相关税费	372,676.16	15,798.97	15,800.04	15,800.04	17,434.18	17,434.18	17,435.42	19,150.29	19,151.66	19,151.66	27,044.33



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），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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	项目收入	2,679,577.47	-	-	-	30,835.88	66,099.38	70,519.88	78,689.30	83,330.97	83,388.05	87,615.14	87,675.69
二	项目运营成本	561,598.30	-	-	-	7,847.37	16,270.33	16,844.99	17,924.30	18,527.71	18,535.13	19,102.28	19,110.15
三	占用项目偿债收益的相关税费	372,676.16	-	-	-	3,697.56	7,923.35	8,451.58	9,428.79	9,983.42	9,983.42	10,482.59	10,482.59
四	项目可偿债收益	1,745,303.01	-	-	-	19,290.94	41,905.70	45,223.32	51,336.21	54,819.83	54,869.49	58,030.26	58,082.94

续上表：

序号	项目	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一	项目收入	2,679,577.47	87,733.54	92,123.57	92,123.57	92,127.08	96,733.43	96,737.31	96,737.31	101,578.44	101,578.44	101,582.93
二	项目运营成本	561,598.30	19,117.67	19,706.35	19,706.35	19,706.81	20,323.97	20,324.48	20,324.48	20,972.53	20,972.53	20,973.11
三	占用项目偿债收益的相关税费	372,676.16	10,482.59	11,006.72	11,006.72	11,006.72	11,557.06	11,557.06	11,557.06	12,134.91	13,489.26	14,243.96
四	项目可偿债收益	1,745,303.01	58,133.28	61,410.49	61,410.49	61,413.54	64,852.40	64,855.77	64,855.77	68,471.00	67,116.65	66,365.85



电话: 0871-63121288
传呼: 0871-63184385

Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yaoban Branch
Zhongshenzhonghuan Building
No. 2288, Guannan Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官南大道 2288 号中审众环大厦
邮政编码: 650200



续上表:

序号	项目	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一	项目收入	2,679,577.47	106,662.07	106,667.01	106,667.01	112,005.82	112,005.82	112,011.54	117,612.11	117,618.42	117,618.42	123,498.34
二	项目运营成本	561,598.30	21,652.48	21,653.12	21,653.12	22,366.63	22,366.63	22,367.37	23,115.29	23,116.12	23,116.12	23,900.88
三	占用项目偿债 收益的相关税费	372,676.16	15,798.97	15,800.04	15,800.04	17,434.18	17,434.18	17,435.42	19,150.29	19,151.66	19,151.66	27,044.33
四	项目可偿债收 益	1,745,303.01	69,210.63	69,213.85	69,213.85	72,205.01	72,205.01	72,208.75	75,346.53	75,350.65	75,350.65	72,554.14



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《南坡国际产能合作园（一期）项目可行性研究报告》，本项目建设总投资 1,367,209.82 万元，其中，建安工程费 1,045,608.91 万元，占建设总投资的 76.48%；工程建设其他费用 126,494.87 万元，占建设总投资的 9.25%；基本预备费 117,210.38 万元，占建设总投资的 8.57%；财务费用 77,895.66 万元，占建设总投资的 5.70%。

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建安工程费	1,045,608.91
2	工程建设其他费用	126,494.87
3	基本预备费	117,210.38
4	财务费用	77,895.66
6	总投资	1,367,209.82

因本项目融资成本发生变化，建设期利息调整为 73,367.10 万元，包括建设期利息 73,075.20 万元、债券发行费用 417.00 万元（按照发行债券面值的 0.10% 测算）后，项目总投资调整为 1,362,681.26 万元，投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建安工程费	1,045,608.91
2	工程建设其他费用	126,494.87
3	基本预备费	117,210.38
4	财务费用	73,367.10
5	总投资	1,362,681.26

（二）资金筹措及使用计划
资金筹措表

单位：人民币万元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位自有资金等）	专项债券	市场化融资
1,362,681.26	675,681.26	125,100.00	0.00	291,900.00	270,000.00
占总投资比例（%）	49.58%	9.18%		21.42%	19.81%



1、资本金筹措

本项目总投资 1,362,681.26 万元。资金主要来源于资本金与融资两部分，其中：本项目资本金比例为 58.77%，共计 800,781.26 万元，其中专债用于资本金 125,100.00 万元，融资资金占总投资比例为 41.23%，通过发行专项债券筹集，共计 417,000.00 万元，其中 125,100.00 万元用作资本金，市场化融资共计 270,000.00 万元。项目资本金筹措情况如下：

财政预算安排资金情况：本项目纳入财政预算安排的资本金为 675,681.26 万元，占总投资比例 49.58%，计划将在建设期分年度纳入财政预算安排，2024 年到位 100,000.00 万元，计划 2025 年到位 250,000.00 万元，计划 2026 年到位 150,000.00 万元，计划 2027 年到位 175,681.26 万元。

2、融资筹措

（1）发行专项债

本项目已发行 2024 年专项债券资金共 200,000.00 万元，发行债券期限为 30 年，发行利率 2.21%；拟发行 2025 年专项债券资金共 217,000.00 万元，拟发行债券期限为 30 年，拟发行利率 4.80%。

（2）市场化融资

本项目 2025 年拟申请市场化融资资金共 270,000.00 万元，拟申请期限为 15 年，拟申请利率 4.80%。

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
项目总投资	1,362,681.26	300,000.00	737,000.00	150,000.00	175,681.26
建设投资	1,289,314.16	295,600.00	709,332.10	122,424.00	161,958.06
建设期利息	73,075.20	4,200.00	27,576.00	27,576.00	13,723.20
债券发行费用	291.90	200.00	91.90		
资金筹措	1,362,681.26	300,000.00	737,000.00	150,000.00	175,681.26
资本金					
通过财政预算安排	675,681.26	100,000.00	250,000.00	150,000.00	175,681.26
专项债券用于资本金部分	125,100.00		125,100.00		
单位或社会资本方自有资金	-				
专项债券本金	291,900.00	200,000.00	91,900.00	-	-
市场化融资	270,000.00	-	270,000.00	-	-

本项目累计现金流入为 4,042,258.73 万元，在偿还本项目总债务后，仍有 513,764.61 万元的累计现金结余。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：



现金流量表

单位：人民币万元

序号	年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入	4,042,258.73	300,000.00	737,000.00	150,000.00	206,517.14	66,099.38	70,519.88	78,689.30	83,330.97	83,388.05	87,615.14	87,675.69
1.00	资本金流入	675,681.26	100,000.00	250,000.00	150,000.00	175,681.26	-	-	-	-	-	-	-
1.10	财政预算资金流入	675,681.26	100,000.00	250,000.00	150,000.00	175,681.26	-	-	-	-	-	-	-
1.20	其他来源（含单位或社会资金方自有资金等）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.30	用于资本金的专项债券资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.00	债务资金流入	687,000.00	200,000.00	487,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.10	专项债券资金流入	417,000.00	200,000.00	217,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.20	市场化融资流入	270,000.00	-	270,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.00	项目收入流入	2,679,577.47	-	-	-	30,835.88	66,099.38	70,519.88	78,689.30	83,330.97	83,388.05	87,615.14	87,675.69
3.10	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.20	专项收入流入	2,679,577.47	-	-	-	30,835.88	66,099.38	70,519.88	78,689.30	83,330.97	83,388.05	87,615.14	87,675.69
二	现金流出	3,528,494.12	300,000.00	737,000.00	150,000.00	203,649.39	54,210.48	55,183.77	57,110.68	58,139.14	58,016.96	58,953.67	58,831.95
1.00	建设期静态投资流出	1,289,314.16	295,600.00	709,332.10	122,424.00	161,958.06	-	-	-	-	-	-	-
2.00	运营成本支出	561,598.30	-	-	-	7,847.37	16,270.33	16,844.99	17,924.30	18,527.71	18,535.13	19,102.28	19,110.15
3.00	发行费用	291.90	200.00	91.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.00	相关税费	372,676.16	-	-	-	3,697.56	7,923.35	8,451.58	9,428.79	9,983.42	9,983.42	10,482.59	10,482.59
5.00	债务还本付息	1,304,613.60	4,200.00	27,576.00	27,576.00	30,146.40	30,016.80	29,887.20	29,757.60	29,628.00	29,498.40	29,368.80	29,239.20





序号	年度	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
5.10	专项债券还本付息	857,580.00	4,200.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00
5.1.1	专项债券还本	417,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2	专项债券利息	450,996.00	4,200.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00
5.20	市场化融资还本付息	447,033.60	-	12,960.00	12,960.00	15,530.40	15,400.80	15,271.20	15,141.60	15,012.00	14,882.40	14,752.80	14,623.20
5.2.1	市场化融资还本	270,000.00	-	-	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
5.2.2	市场化融资付息	177,033.60	-	12,960.00	12,960.00	12,830.40	12,700.80	12,571.20	12,441.60	12,312.00	12,182.40	12,052.80	11,923.20
6.00	铺底流动资金	-											
三	现金净流量	513,764.61	-	-	-	2,867.74	11,888.90	15,336.12	21,578.61	25,191.83	25,371.09	28,661.46	28,843.74
1.00	当年现金净流入		-	-	-	2,867.74	11,888.90	15,336.12	21,578.61	25,191.83	25,371.09	28,661.46	28,843.74
2.00	期末累计现金结存额		-	-	-	2,867.74	14,756.65	30,092.76	51,671.38	76,863.21	102,234.31	130,895.77	159,739.51

续上表:

[illegible]



中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
云南亚太分所
云南省昆明市官渡区官渡大道2288号中审众环大厦
邮政编码：650200

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Yunnan Yatai Branch
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 2288, Guandu Road, Guandu District
Kunming, Yunnan 650200

电话 Tel: 0871-63121288
传真 Fax: 0871-63184386

序号	年度	合计	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
2.20	市场化融资流入	270,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.00	项目收入流入	2,679,577.47	87,733.54	92,123.57	92,123.57	92,127.08	96,733.43	96,737.31	96,737.31	101,578.44	101,578.44	101,582.93
3.10	政府性基金收入流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.20	专项收入流入	2,679,577.47	87,733.54	92,123.57	92,123.57	92,127.08	96,733.43	96,737.31	96,737.31	101,578.44	101,578.44	101,582.93
二	现金流出	3,528,494.12	58,709.87	59,693.08	59,563.48	59,434.33	289,799.43	46,497.54	46,497.54	47,723.44	49,077.79	49,833.07
1.00	建设静态投资流出	1,289,314.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.00	运营成本支出	561,598.30	19,117.67	19,706.35	19,706.35	19,706.81	20,323.97	20,324.48	20,324.48	20,972.53	20,972.53	20,973.11
3.00	发行费用	291.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.00	相关税费	372,676.16	10,482.59	11,006.72	11,006.72	11,006.72	11,557.06	11,557.06	11,557.06	12,134.91	13,489.26	14,243.96
5.00	债务还本付息	1,304,613.60	29,109.60	28,980.00	28,850.40	28,720.80	257,918.40	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00
5.10	专项债券还本付息	857,580.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00
5.1.1	专项债券还本	417,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.1.2	专项债券利息	450,996.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00
5.20	市场化融资还本付息	447,033.60	14,493.60	14,364.00	14,234.40	14,104.80	243,302.40	-	-	-	-	-
5.2.1	市场化融资还本	270,000.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	237,600.00	-	-	-	-	-
5.2.2	市场化融资付息	177,033.60	11,793.60	11,664.00	11,534.40	11,404.80	5,702.40	-	-	-	-	-
6.00	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金净流量	513,764.61	29,023.68	32,430.49	32,560.09	32,692.74	-193,066.00	50,239.77	50,239.77	53,855.00	52,500.65	51,749.85
1.00	当年现金净流入	-	29,023.68	32,430.49	32,560.09	32,692.74	-193,066.00	50,239.77	50,239.77	53,855.00	52,500.65	51,749.85
2.00	期末累计现金结存额	-	188,763.19	221,193.68	253,753.77	286,446.51	93,380.51	143,620.28	193,860.05	247,715.05	300,215.69	351,965.54



续上表:

序号	年度	合计	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
	现金流入	4,042,258.73	106,662.07	106,667.01	106,667.01	112,005.82	112,005.82	112,011.54	117,612.11	117,618.42	117,618.42	123,499.34
1.00	资本金流入	675,681.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.10	财政预算资金流入	675,681.26										
1.20	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	-										
1.30	用于资本金的专项债券资金	-										
2.00	债务资金流入	687,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.10	专项债券资金流入	417,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.20	市场化融资流入	270,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.00	项目收入流入	2,679,577.47	106,662.07	106,667.01	106,667.01	112,005.82	112,005.82	112,011.54	117,612.11	117,618.42	117,618.42	123,499.34
3.10	政府性基金收入流入	-										
3.20	专项收入流入	2,679,577.47	106,662.07	106,667.01	106,667.01	112,005.82	112,005.82	112,011.54	117,612.11	117,618.42	117,618.42	123,499.34
二	现金流出	3,528,494.12	52,067.45	52,069.16	52,069.16	54,416.80	54,416.80	54,418.79	56,881.58	56,883.77	256,883.77	280,461.21
1.00	建设期静态投资流出	1,289,314.16										
2.00	运营成本支出	561,598.30	21,652.48	21,653.12	21,653.12	22,366.63	22,366.63	22,367.37	23,115.29	23,116.12	23,116.12	23,900.88
3.00	发行费用	291.90										
4.00	相关税费	372,676.16	15,798.97	15,800.04	15,800.04	17,434.18	17,434.18	17,435.42	19,150.29	19,151.66	19,151.66	27,044.33
5.00	债务还本付息	1,304,613.60	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	214,616.00	229,516.00
5.10	专项债券还本付息	857,580.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	214,616.00	229,516.00
5.1.1	专项债券还本	417,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000.00	217,000.00
5.1.2	专项债券利息	450,996.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	14,616.00	12,516.00



序号	年度	合计	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
5.20	市场化融资还本付息	447,033.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.1	市场化融资还本	270,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.2	市场化融资付息	177,033.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.00	铺底流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	现金净流量	513,764.61	54,594.63	54,597.85	54,597.85	57,589.01	57,589.01	57,592.75	60,730.53	60,734.65	-139,265.35	-156,961.86
1.00	当年现金净流入	-	54,594.63	54,597.85	54,597.85	57,589.01	57,589.01	57,592.75	60,730.53	60,734.65	-139,265.35	-156,961.86
2.00	期末累计现金结存额	-	406,560.17	461,158.02	515,755.88	573,344.89	630,933.90	688,526.64	749,257.18	809,991.83	670,726.47	513,764.61

三、项目收益与融资自求平衡

收益保障性指标表

序号	指标	公式	计算过程	计算结果
1	总投资收益率	项目可偿债收益/总投资	1,745,303.01	128.08%
2	总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	1,745,303.01	1.33
3	总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	1,745,303.01	2.54
4	专项债券本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本息	1,745,303.01	2.01
5	专项债券本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本金	1,745,303.01	4.19

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，本次申报的南坡国际产能合作园（一期）项目，专项债券本息金额 867,996.00 万元，总债务融资本息 1,315,029.60 万元；项目可偿债收益 1,745,303.01 万元，总债务本息保障倍数为 1.33，预期可偿债收益能够合理保障融资资金的本金和利息。







统一社会信用代码

91530103MA6K360C70

营业执照

(副本)

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。



名称 中市众环会计师事务所(普通合伙) 云南亚太分所

负责人 管云鸿

类型 特殊普通合伙企业
经营范围 审查企业会计账簿，出具审计报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具验资报告；基本建设大中型项目审计，代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务（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 2015年10月20日

经营场所 云南省昆明市官渡区六甲街道办事处陈家社区官南大道2288号1号楼



登记机关

2023 年 12 月 13 日



会计师事务所分所 执业证书



名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

负责人：管云鸿

经营场所：云南省昆明市官渡区六甲街道办事处陈家社区官南大道2288号1号楼

分所执业证书编号：420100055302

批准执业文号：云财会〔2015〕55号

批准执业日期：2015/12/8

证书序号：5002780

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

二〇一五年十二月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 杨德辉
性别: 男
出生日期: 1975-05-24
工作单位: 亚太中汇会计师事务所云南分所
身份证号: 530103197505242911



证书编号: 110002100076

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

年度检验
Annual Renewal

本证书经
This certificate
this renewal.



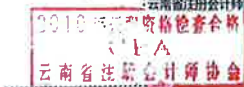
2009年 3月 3日



杨德辉(110002100076)
已通过2010年年检
云南注册会计师协会



杨德辉 110002100076
this renewal.



杨德辉(110002100076)
已通过2010年年检
云南注册会计师协会



杨德辉(110002100076)
已通过2010年年检
云南注册会计师协会



杨德辉(110002100076)
已通过2010年年检
云南注册会计师协会



2011年 3月 3日



杨德辉(110002100076)
已通过2011年年检
云南注册会计师协会



2012年 3月 18日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2013年 3月 26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

亚太中汇会计师事务所有限公司云南分所
CPAs



转出协会盖章

2007年 7月 16日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审亚太会计师事务所有限公司云南分所
CPAs

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

2007年 7月 16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

中审亚太会计师 事务所
云南分所 CPAs



转出协会盖章

2007年 7月 19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师 事务所
CPAs

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

2007年 7月 19日



姓名	郭斐
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1982-12-17
Date of birth	
工作单位	中审众环会计师事务所(特
Working unit	殊普通合伙)云南亚太分所
身份证号码	142731198212173918
Identity card No.	



郭斐 420100050671

2024郭斐



记
istration

格，继续有效一年。
alid for another year after

2023郭斐



郭斐 420100050671

证书编号: 420100050671
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: 2021 年 02 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
y m d