

# 广南县新能源光伏组件标准化厂房 及基础配套设施项目 专项债券实施方案



广南农特产品加工  
和商贸物流园区管  
理委员会



二〇二五年三月

## 目 录

一、项目基本情况 .....	1
（一）文山州经济、财政和债务有关数据 .....	1
（二）项目情况 .....	2
1、参与主体 .....	2
2、项目基本情况 .....	2
二、经济社会效益分析 .....	3
（一）项目经济效益 .....	3
（二）项目社会效益 .....	9
（一）事前绩效评估情况 .....	3
1、项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	3
2、项目投资合规性与项目成熟度 .....	5
3、项目资金来源和到位可行性 .....	5
4、项目收入、成本、收益预测合理性 .....	6
5、债券资金需求合理性 .....	7
6、项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	7
7、绩效目标合理性 .....	7
8、 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	8
（二）绩效目标 .....	9
1、设定情况 .....	9
2、 审核情况 .....	11
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	11
（一）投资估算 .....	11

1、项目合规情况 .....	11
2、项目总投资 .....	12
(二) 资金筹措方案 .....	13
1、资金来源 .....	13
2、项目分年融资情况 .....	13
3、项目实施计划 .....	14
4、资金筹措及使用计划 .....	15
5、项目资金保障措施 .....	16
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	17
(一) 预期收益 .....	17
1、项目收入 .....	17
2、项目运营成本 .....	25
3、相关税费及其他费用 .....	30
4、项目可偿债收益 .....	36
(二) 债务还本付息情况 .....	38
1、专项债券还本付息情况 .....	38
2、市场化融资还本付息情况 .....	41
3、总体债务还本付息情况 .....	41
(三) 偿债指标计算 .....	41
(四) 资金测算平衡情况 .....	42
(五) 其他事项说明 .....	48
1、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	48
2、影响项目收益的风险及控制措施 .....	49

3、影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	50
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	51

一、项目基本情况

(一) 文山州经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
年份 项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1405.39	1465.42	1549.11
地区生产总值增速（%）	6.2	5.1	6
第一产业（亿元）	239.66	256.93	263.56
第二产业（亿元）	538.41	492.86	553.24
第三产业（亿元）	627.32	715.62	732.31
产业结构			
第一产业（%）	17.05	17.53	17.01
第二产业（%）	38.31	33.63	35.71
第三产业（%）	44.64	48.9	47.27
固定资产投资（亿元）	1029.67	786.55	573.53
二、财政收支状况（亿元）			
(一) 近三年一般公共预算收支			
年份 项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	57.58	63.5	69.4
一般公共预算支出	363.32	384.71	388.5
地方政府一般债务转贷收入	29.7	176.02	23.12
地方政府一般债务还本支出	29.29	174.71	24.68
转移性收入	353.85	391.82	374.16

转移性支出	19.71	18.21	15.71
<b>(二) 近三年政府性基金预算收支</b>			
政府性基金收入	27.81	39.17	35.18
政府性基金支出	91.439	112.92	77.71
地方政府专项债务转贷收入	69.42	104.41	124.23
地方政府专项债务还本支出	6.49	37.5	80.98
<b>(三) 近三年国有资本经营预算收支</b>			
国有资本经营收入	13.05	11.51	2.44
国有资本经营支出	3.49	3.93	0.08
<b>三、地方政府债务状况(亿元)</b>			
截至上年底地方政府债务余额	896.59		
上年地方政府债务限额	903.7		
当年地方政府债务限额			

## (二) 项目情况

### 1. 参与主体

主管部门：广南农特产品加工和商贸物流园区管理委员会

项目单位：广南农特产品加工和商贸物流园区管理委员会

### 2. 项目基本情况

(1) 项目名称：广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目

(2) 项目区位：云南富宁产业园区绿色硅产业—莲城片区（北区块）

### (3) 项目建设内容和产出

项目总用地 398222.68 m<sup>2</sup> (597.34 亩) 建筑占地 156328.98 m<sup>2</sup>, 总建筑面积 352157.89 m<sup>2</sup>, 其中, 用地面积为: 标准化厂区 264890.68 m<sup>2</sup>、污水处理厂 39999.6 m<sup>2</sup>、垃圾中转站 5333.28 m<sup>2</sup>、自来水厂 13333.2 m<sup>2</sup>、变电站 7999.92 m<sup>2</sup>; 园区道路 66666.67 m<sup>2</sup>。建筑面积为: 标准化厂区 344357.89 m<sup>2</sup>、污水处理厂 3500 m<sup>2</sup>、垃圾中转站 1800 m<sup>2</sup>、自来水厂 2000 m<sup>2</sup>、变电站 500 m<sup>2</sup>; 机动车停车位 300 个(充电桩 100 个); 配套供水管网、排水管网、综合管廊、电力主线、变电站一座、电力迁改、场地平整、边坡支护等。

### (4) 项目建设期和运营期

根据《广南县发展和改革局关于广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目可行性研究报告的批复》

(广发改复〔2022〕350 号), 项目建设期 2023 年 1 月至 2025 年 12 月, 运营期 2026 年 1 月至长期计算, 本批次专项债券期限为 10 年期, 因专项债券市场化融资期限小于运营期, 因此, 本项目取计算期 2023 年至 2045 年。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 事前绩效评估情况

#### 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

##### (1) 项目实施必要性

##### (1) 项目实施的必要性

以广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目为基础，以园区为平台，招商引资，集群打造新能源光伏产业的园区化发展模式，已经成为广南推动新能源光伏产业发展的必然选择。

园区已经成为推动区域经济发展的引擎，强有力地推进企业集中生产，产业集聚发展。同时，在强化生产要素流动配置，促进生产协作及产业链延伸，加速科技成果的转化及资源循环利用等方面发挥了不可替代的作用。

## (2) 项目实施公益性

本项目的建设有利于加快项目区内易地扶贫搬迁工作的推进，可以扩大就业，保障民生，改善人民生活水平，项目建设期间，鼓励工程施工企业在劳务用工中使用当地建档立卡贫困劳动力助力脱贫攻坚。项目运营期需要大量劳动力，能直接吸纳当地劳动力就业，优先保障当地贫困人口受益。同时，项目的建设有利于促进产业结构调整，有效地推动产业扶贫政策的实施，有利于当前的脱贫攻坚目标的实现，能够为广南县产业发展提供积极的支持和强有力的保障，促进广南县的经济发展。

## (3) 项目实施收益性

根据项目产出情况，本项目主要收入为标准厂房出租收入、公共服务用房租赁收入、停车场收入、充电桩收入、物管费收入、污水处理收入、供水收入。债券存续期内总收益414573.82万元，项目运营期内各年累计盈余资金均大于0，



从项目运行期第一年开始累积盈余资金逐年递增，至计算期末累计盈余资金达 89560.71 万元，可以说，项目收益性较好。

## **2. 项目投资合规性与项目成熟度**

### **(1) 项目投资合规性**

项目目前已取得：

《广南县发展和改革局关于广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目可行性研究报告的批复》（广发改复〔2022〕350 号）；

《关于广南县 2022 年度第九批次城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云政土复〔2023〕101 号）；

《建设用地规划许可证》（地字第 532627202300016 号）；

《文山州生态环境局广南分局关于广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目环境影响评价的复函》（广环函〔2024〕47 号）；

建筑工程施工许可证（编号：532627202306210101）；  
不动产权证。

### **(2) 项目成熟度**

本项目已经完成前期勘测和规划，项目实施条件较好，且广南县交通基础较好，项目建成后将快速实现其价值。

## **3. 项目资金来源和到位可行性**

### **(1) 资金来源**

项目调整后总投资 251186.00 万元，其中财政预算安排资金 7000 万元，占总投资的 2.79%；项目单位自筹 114186.00 万元，占总投资的 45.46%；专项债券资金 130000.00 万元，占总投资的 51.75%。

#### (2) 资金到位情况

目前已到位资金 81288.07 万元。

### 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

测算依据：国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；国家现行财税政策、会计制度与相关法规；本项目确定的建设方案、可行性研究报告及批复；与项目相关的其他依据。

收入预测：本项目专项债券存续期内的项目收入来源主要为标准厂房出租收入、公共服务用房租赁收入、停车场收入、充电桩收入、物管费收入、污水处理收入、供水收入。测算依据来源于政府定价文件、市场情况和项目可研。

成本估算依据《工业企业会计制度》《企业会计制度》《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及企业当地有关规定。根据项目建设内容，建设项目运营成本主要包括工资及福利费、维护费、管理费、燃料及动力费等。

收益预测：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），综上，本项目预计计算期内可偿债收益 303924.71 万元。

综上，经评估，本项目收入、成本、收益预测较为合理。

## 5. 债券资金需求合理性

该项目的债券资金需求是通过业主单位、财政部门等有关研究，并充分考虑项目自身结合项目建设内容和当地实际情况进行的合理测算，专项债券资金需求合理。

## 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

### (1) 偿债计划的可行性

项目收入将优先用于偿还专项债券，保障专项债券到期能够还本付息。项目单位实行专户管理，收入优先用于专项债券还本付息。经过计算，总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息，大于 1.10，所以项目偿债计划是可行的。

### (2) 偿债风险

本项目偿债收入来源主要为标准厂房出租收入、公共服务用房租赁收入、停车场收入、充电桩收入、物管费收入、污水处理收入、供水收入。运营成本由项目实施单位承担，因此，偿债风险主要来源于市场物价变动导致的市场风险，因此项目设计及规模预估尽量做到准确；通过前期规模的合理确定，对市场的准确把握和风险防范以及政府的符合条件的特许经营等保证单价和生产能力所确定的数量。

## 7. 绩效目标合理性

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资

成本、偿债风险等。遵循科学规范、协同配合、公开透明原则。即：坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作，应当依法依规公开绩效信息，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

## **8、其他需要纳入事前绩效评估的事项**

暂无

### **（一）项目经济效益**

1.项目的建设促进园区产业集群发展，拉动全县经济增长。

本建设项目的建设将进一步改善广南县新能源光伏组件项目园区条件，进一步优化企业入驻园区环境，吸引企业入驻建厂，从而增加地方政府的财政收入，每年能够为当地政府贡献大量的税收。

2.项目的建设能增强园区招商引资的竞争力，促进园区招商工作。

基础设施是硬环境，进一步完善广南区的基础设施，给企业提供良好的生活和工作环境，通过强化服务，完善并配套优惠扶持政策，增强园区吸引力，促使更多企业的入园投资建设，将产生巨大的经济拉动作用，土地收益金、税收收

入将十分可观。

（二）项目社会效益

1.标准化厂房及基础配套设施项目是广南县新能源光伏组件项目建设的重要组成部分，有利于招商引资，推动新能源光伏产业发展，是广南县实施新能源光伏产业开发的重要平台，有利于优化区域产业结构，丰富产业发展内涵，为实现区域经济可持续发展奠定基础。

2、征地补偿标准为基础设施建设及园区早日建设打下了基础，并且维护了当地居民的经济利益，对社会的稳定做出了贡献。

3.有利于增加就业岗位，提高当地居民收入水平，经财务分析显示，成本利润率出现负数，但扩大了税源，为长远发展打下基础，增加了就业岗位，增加了当地政府财政收入。

4.通过园区平台建设，有利于吸引中小企业聚集和发展要素的集中，对提升区域基础配套设施和引进专业化人才具有较好的促进作用。

（二）绩效目标

1. 设定情况

绩效目标根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号），详见下表：

绩效目标表	
项目目标	本项目计划发行专项债券 130000.00 万元，本期计划发行专项债券 30000.00 万元。项目建设内

	容为：项目总用地 398222.68 m <sup>2</sup> (597.34 亩) 建筑占地 156328.98 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 352157.89 m <sup>2</sup> ，其中，用地面积为：标准化厂区 264890.68 m <sup>2</sup> 、污水处理厂 39999.6 m <sup>2</sup> 、垃圾中转站 5333.28 m <sup>2</sup> 、自来水厂 13333.2 m <sup>2</sup> 、变电站 7999.92 m <sup>2</sup> ；园区道路 66666.67 m <sup>2</sup> 。建筑面积为：标准化厂区 344357.89 m <sup>2</sup> 、污水处理厂 3500 m <sup>2</sup> 、垃圾中转站 1800 m <sup>2</sup> 、自来水厂 2000 m <sup>2</sup> 、变电站 500 m <sup>2</sup> ；机动车停车位 300 个（充电桩 100 个）；配套供水管网、排水管网、综合管廊、电力主线、变电站一座、电力迁改、场地平整、边坡支护等。				
绩效指标				指标内容	绩效指标设定依据及指标值数据来源
级指标	二级指标	三级指标	指标值		
产出指标	数量指标	总建筑面积	352157.89 m <sup>2</sup>	对项目按照实施方案的要求实际等情况进行评价	《的批复》
		投资完成率	100%	根据年度计划、项目投资总计划，对项目计划投资完成情况进行评价。	根据项目实施单位提供的工程施工进度与资金使用情况
		资金使用率	100%	对专项资金的预算执行进度情况进行评价。	根据项目实施单位提供的工程施工进度
	质量指标	质量达标率	100%	对项目工程质量情况进行评价	《建筑工程施工质量验收统一标准》为国家标准，编号 GB50300-2013
	时效指标	开工时效	2023 年 1 月	对项目开工情况进行评价	项目可行性研究报告
		完工时效	2026 年 1 月		
		资金到位率	100%	对各级财政资金到位情况进行评价(到位率=实际到位资金/计划投入资金×100%)	各级财政预算资金到位凭证
	成本指标	成本控制率	100%	对项目的成本控制程度进行评价	项目可行性研究报告
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	121%	对项目投资收益情况进行评价	专项债券实施方案
	社会效益指标	服务人口	≥10000 人	项目建成后改善生活的居民人数进行评价	项目可行性研究报告
	生态效益指标	环保通过率	100.00%	工业污染源，空气质量等进行评价	《中华人民共和国环境保护法》和《建设项目环境保护管理条例》
	可持续影响指标	工程设计使用年限	≥20 年	对工程设计使用年限进行评价	项目可行性研究报告
		偿债能力	140%	还本付息能力评价	专项债券实施方案
满意度指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	≥90%	评价项目区周边人员、从业人员对各类项目的满意	社会公众或服务对象的意见

标			程度	
---	--	--	----	--

## 2、审核情况

经业主单位、财政局审核，认为该项目符合专项债券政策规定和发行条件，绩效目标编制科学合理、客观准确；填报内容完整，绩效指标细化、量化，绩效指标值有据可依、合理可行；绩效目标与资金安排的匹配可行；绩效目标采取措施切实可行。

## 四、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1. 项目合规情况

该项目目前已取得合规要件如下：

《广南县发展和改革局关于广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目可行性研究报告的批复》（广发改复〔2022〕350号）；

《关于广南县2022年度第九批次城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云政土复〔2023〕101号）；

《建设用地规划许可证》（地字第532627202300016号）；

《文山州生态环境局广南分局关于广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目环境影响评价的复函》（广环函〔2024〕47号）；

建筑工程施工许可证（编号：532627202306210101）；  
不动产权证。

## 2. 项目总投资

根据可行性研究报告，项目总投资为 263200.00 万元，投资构成详见下表：

表 4-1 投资构成表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	建安工程费用	186573.58
2	工程建设其他费	40751.55
3	基本预备费	20274.87
	财务费用	15600
4	建设总投资	263200

因本项目发行专项债券，融资成本变化，财务费用调减 12014.00 万元，其中建设期利息调减 12144.00 万元，调增发行费用 130.00 万元。项目总投资调整为 251186.00 万元，投资构成详见下表：

表 4-2 投资构成表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	调整后估算金额（万元）
1	建安工程费用	186,573.58
2	工程建设其他费	40,751.55
3	基本预备费	20,274.87
4	财务费用	3,586.00
4.1	建设期利息	3,456.00
4.2	发行费	130.00



	总投资	251,186.00
--	-----	------------

## （二）资金筹措方案

### 1、资金来源

项目总投资 251186.00 万元，其中财政预算安排资金 7000 万元，占总投资的 2.79%；项目单位自筹 114186.00 万元，占总投资的 45.46%；专项债券资金 130000.00 万元，占总投资的 51.75%。

表 4-3 资金筹措表单位：万元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行债券用于项目资本金	其他来源(项目单位自筹)	专项债券	市场化融资
251,186.00	7,000.00		114,186.00	130,000.00	
占总投资比例 (%)	2.79%	0.00%	45.46%	51.75%	

#### （1）项目资本金

目前已到位资金 81288.07 万元。

#### （2）专项债券

专项债券筹资：

2024 年通过发行专项债券筹资 70000.00 万元；

2025 年通过发行专项债券筹资 60000.00 万元。

### 2、项目分年融资情况

#### （1）专项债券

项目 2024 年 8 月已发行专项债券资金 30000.00 万元，

年限为 20 年期，利率 2.39%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付；2024 年 9 月已发行专项债券资金 40000.00 万元，年限为 20 年期，利率 2.21%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付；2025 年第一期计划发行专项债券资金 30000.00 万元，年限为 10 年期，利率 4.5%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付。2035 年债券到期后续发 30000.00 万元，年限为 10 年期，利率 4.5%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付；2025 年第二期计划发行专项债券资金 30000.00 万元，年限为 20 年期，利率 4.8%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付。具体发行计划表如下：

表 4-4 项目债券发行计划表（单位：万元）

2024 年		2025 年第一期		2025 年第二期		2035 年	
发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
70000.00	20 年	30000.00	10 年	30000.00	20 年	30000.00	10 年

（2）市场化融资

本项目无市场化融资计划。

3. 项目实施计划

本项目建设严格按照国家基本建设程序进行，联系实际情况结合可研，项目计划于 2023 年 1 月开工，计划于 2026 年 1 月竣工验收，具体实施计划如下：

2022 年 12 月前，完成项目可行性研究报告，并上报有关部门审批，以及环境影响评价、水保、节能评估，初设等施工图设计及图纸审查及施工招标前期工作；

2023 年 1 月—2025 年 12 月，完成项目工程施工；

2026 年 1 月，工程竣工验收及交付使用。

项目建设高质量、高标准按时完成，并严把施工监督、竣工验收及建设进度关。在项目建设实施过程中合理组织各阶段、各专业、各项工作等进行流水作业或搭接流水作业，以保证工程按期建设并交付使用。

#### 4. 资金筹措及使用计划

项目总投资为 251186.00 万元，资金来源主要为各级财政预算安排、专项债券资金。

2023 年已到位财政资金 7000.00 万元，用于土地征收补偿和项目建设，2023 年项目单位自筹 3186.19 万元，根据施工进度安排到位，全部投入项目建设；

2024 年项目单位自筹 3000.00 万元，根据施工进度安排到位，全部投入项目建设。2024 年申请发行专项债券 70000.00 万元。

2025 年项目单位自筹 107999.81 万元，根据施工进度安排到位，2025 年申请发行专项债券 60000.00 万元。确保项目于 2026 年 1 月完成竣工验收。

各年度资金安排及使用情况详见下表：

表 4-5 资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年
项目总投资	251,186.00	10,186.19	73,000.00	167,999.81
建设投资	247,600.00	10,186.19	72,470.00	164,943.81

财务费用		3,586.00	-	530.00	3,056.00
建设期利息		3,456.00		460.00	2,996.00
发行费用		130.00		70.00	60.00
资金筹措		251,186.00	10,186.19	73,000.00	167,999.81
资本金	财政预算安排	7,000.00	7,000.00	-	
	发行专项债券用于项目资本金	0.00			
	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	114,186.00	3,186.19	3,000.00	107,999.81
专项债券本金		130,000.00		70,000.00	60,000.00
市场化融资					

## 5、项目资金保障措施

（1）项目建设资金严格按照财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）、财政部关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资需求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）中共中央办公厅、国务院办公厅印发《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》进行管理和使用。

（2）项目资金按照公开、公平、公正和透明的原则专项用于本次债券对应的广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目。

（3）项目资金应当按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强专项债券资金管理，确保资金

安全、规范和有效使用。

(4)项目资金的分配和管理，可根据温泉街道综合管网工程项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

(5)专项债券资金纳入地方政府专项债务限额管理。本次专项债券收入专项用于广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目建设，任何部门、单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

(6)项目收入将优先用于偿还专项债券，保障专项债券到期能够还本付息。

(7)财政按工程进度及时拨付项目资金，资金使用分级审批制度，以确保资金按项目建设计划使用，财政收到项目资金及时通知项目单位拨付资金时需要提交的资料、工程进度情况等，做到项目单位用款有计划，财政部门拨款有依据，减少中间环节，及时拨付。

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 预期收益

#### 1. 项目收入

收入全部来源为标准厂房出租收入、公共服务用房租赁收入、停车场收入、充电桩收入、物管费收入、污水处理收入、供水收入。

##### (1)标准厂房租赁收入

本项目标准化厂房可出租面积为 344357.89 m<sup>2</sup>，出租单

价根据广南农特产品加工和商贸物流园区已建成并投入运营标准化厂房租赁情况，园区与云南兰蓓可医疗器械有限公司、云南云之香米业有限公司标准化厂房租赁价格为 40 元/月/m<sup>2</sup>，因此本项目按照 40 元/月/m<sup>2</sup>进行测算，参考广南县经济情况，出租单价按每年 3%的速度递增。运营第一年出租率为 55%，出租率按每年 5%递增，至 95%保持平稳。

### (2)停车场出租收入

本项目的机动车位数共 300 个，停车收费参考《广南县发展和改革委员会关于同意广南县城社会停车场试运行期间停车收费标准的批复》（广发改复〔2021〕15 号），小型车停车按照 4 元/小时/车位，小型车辆连续收 24 小时内不超过 20 元。根据谨慎性原则本项目停车费暂按 4 元/小时，日周转次数 2 次进行测算。运营第一年出租率为 55%，出租率按每年 5%递增，至 95%保持平稳。

### (3)充电桩出租收入

根据可行性研究报告，本项目配套充电桩 100 个，依据市面上电动汽车的电池容量，每个充电桩充电量 65kwh/h/个，每个充电桩平均每次充电 2 个小时，每个充电桩每天平均周转 2 次。项目充电桩收取充电服务费。由于广南县暂无充电桩收入定价文件，暂且参考《云南省发展和改革委员会云南省市场监督管理局关于进一步放开部分政府定价项目并加强收费和价格监督管理的通知》（云发改价格〔2021〕683

号），根据审慎性原则，服务费按 0.80 元/千瓦时计算。停车场的负荷率按 55%计，其后每年增加 5%，直至增加至 95%饱和。

#### (4)物业费收入

本项目物业费参照广南县莲城片区已建成项目物业费价格，按照 1.00 元/月/m<sup>2</sup>进行测算。运营第一年出租率为 55%，出租率按每年 5%递增，至 95%保持平稳。

#### (5)污水处理收入

本项目拟建设日处理量 35000m<sup>3</sup>的污水处理厂，按照《文山州发展和改革委员会关于广南县调整城市供排水价格的批复》（文发改价格〔2011〕514 号），第二类用水价格 4 元/m<sup>3</sup>（自来水价格 3 元/m<sup>3</sup>，污水处理价格 1 元/m<sup>3</sup>）计算自来水价格和污水处理价格。污水处理价格按 1.0 元/m<sup>3</sup>计算。排水的负荷率运营第一年出租率按 55%计，以后年度每年增长 5%，直至饱和。

#### (6)供水收入

本项目内建设日供水量 45000m<sup>3</sup>的污水处理厂，按照《文山州发展和改革委员会关于广南县调整城市供排水价格的批复》（文发改价格〔2011〕514 号），第二类用水价格 4 元/m<sup>3</sup>（自来水价格 3 元/m<sup>3</sup>，污水处理价格 1 元/m<sup>3</sup>）计算自来水价格和污水处理价格。供水价格按 3.0 元/m<sup>3</sup>计算。供水的负荷率运营第一年出租率按 55%计，以后年度每年增

长 5%，直至饱和。

项目收入明细见下表：



表 5-1 项目收入预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	标准化厂房 租赁收入	293266.91	9091.05	9917.51	10743.97	11917.54	12768.79	13620.04	14906.84	15783.71	16660.59	17159.15
	单价(元/ m <sup>2</sup> /月)		40.00	40.00	40.00	41.20	41.20	41.20	42.44	42.44	42.44	43.71
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )		344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89
	出租率		55%	60.00%	65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%
3	停车场收入	1423.50	48.18	52.56	56.94	61.32	65.70	70.08	74.46	78.84	83.22	83.22
	单价(元/次)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	停车位(个)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	周转率		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率		55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
4	充电桩收入	12337.00	417.56	455.52	493.48	531.44	569.40	607.36	645.32	683.28	721.24	721.24
	服务单价(元/Kwh)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电桩个数		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单个充电桩 充电量(Kwh/小时)		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00

	单次充电时长（一小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	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
	使用率		55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
5	物业费	6715.01	227.28	247.94	268.60	289.26	309.92	330.58	351.25	371.91	392.57	392.57
	单价（元/ m <sup>2</sup> /月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	可出租面积（m <sup>2</sup> ）		344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89
	出租率		55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
7	污水处理收入	20759.45	702.63	766.50	830.38	894.25	958.13	1022.00	1085.88	1149.75	1213.63	1213.63
	单价（元/吨）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	处理量（吨）		35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00
	处理率		55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
8	供水收入	80071.95	2710.13	2956.50	3202.88	3449.25	3695.63	3942.00	4188.38	4434.75	4681.13	4681.13
	单价（元/吨）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	用水量（吨）		45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00
	处理率		55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%
	合计	414573.82	13196.83	14396.53	15596.25	17143.06	18367.57	19592.06	21252.13	22502.24	23752.38	24250.94

续表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	标准化厂房 租赁收入	17159.15	17159.15	17673.41	17673.41	17673.41	18203.38	18203.38	18203.38	18749.05
	单价(元/ m <sup>2</sup> /月)	43.71	43.71	45.02	45.02	45.02	46.37	46.37	46.37	47.76
	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	停车场收入	83.22	83.22	83.22	83.22	83.22	83.22	83.22	83.22	83.22
	单价(元/次)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	停车位(个)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	周转率	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	充电桩收入	721.24	721.24	721.24	721.24	721.24	721.24	721.24	721.24	721.24
	服务单价(元/Kwh)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	充电桩个数	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	单个充电桩 充电量(Kwh/小时)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
	单次充电时	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	长（一小时）									
	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
	使用率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	物业费	392.57	392.57	392.57	392.57	392.57	392.57	392.57	392.57	392.57
	单价（元/ m <sup>2</sup> /月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	可出租面积（m <sup>2</sup> ）	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89	344357.89
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
7	污水处理收入	1213.63	1213.63	1213.63	1213.63	1213.63	1213.63	1213.63	1213.63	1213.63
	单价（元/吨）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	处理量（吨）	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00
	处理率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
8	供水收入	4681.13	4681.13	4681.13	4681.13	4681.13	4681.13	4681.13	4681.13	4681.13
	单价（元/吨）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	用水量（吨）	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00
	处理率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	合计	24250.94	24250.94	24765.20	24765.20	24765.20	25295.17	25295.17	25295.17	25840.84

## 2. 项目运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目总成本费用按外购燃料动力费、工资及福利费、折旧费、修理费、其他费用等成本要素进行估算。

(1) 员工工资福利费：按照定员 15 人，运营期第一年平均工资 6 万元/人/年，工资以后每年上涨 2%。

### (2) 药剂费

本项目涉及混凝剂、盐酸、氯酸钠等药剂，其中：混凝剂 (PAC) 年耗用量 135.07 吨，混凝剂 (PAM) 年耗用量 19.71 吨，盐酸年耗用量 109.82 吨，氯酸钠年耗用量 37.17 吨，单价按照现行市场价计算。

### (3) 原水费

本项目原水费是指园区供水厂取水价格，原水费按 0.5 元/ m<sup>3</sup> 计算。

(4) 管理费及其他费用：按照收入的 0.10% 计取。

(5) 修理维护费：按固定资产原值的 5% 计取。

### (6) 原材料及燃料动力费

经计算本项目年消耗电量 406.66 万 kW·h。电价按照广南县电价收费标准，非居民用电 1-10KV 价格 0.45 元/kW·h 计算。

具体测算过程如下：

表 5-2 运营成本表（单位：万元）

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	员工工资及福利	2055.30	90.00	91.80	93.60	95.40	97.35	99.30	101.25	103.35	105.45	107.55
1.1	管理人员工资及福利	2055.30	90.00	91.80	93.60	95.40	97.35	99.30	101.25	103.35	105.45	107.55
	人均年工资		6.00	6.12	6.24	6.36	6.49	6.62	6.75	6.89	7.03	7.17
	人数		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.2	普通员工工资及福利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	人均年工资		4.20	4.28	4.41	4.54	4.68	4.82	4.97	5.12	5.27	5.43
	人数		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	药剂费	2800.79	147.41	147.41	147.41	147.41	147.41	147.41	147.41	147.41	147.41	147.41
2.1	混凝剂（PAC）	2258.34	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86
	年耗用量（吨）		135.07	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07
	单价（元/吨）		8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00
2.2	混凝剂（PAM）	307.04	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16
	年耗用量（吨）		19.71	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71

	单价（元/吨）		8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00
2.3	盐酸	<b>72.96</b>	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
	年耗用量（吨）		109.82	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82
	单价（元/吨）		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
2.4	氯酸钠	<b>162.45</b>	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55
	年耗用量（吨）		37.17	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17
	单价（元/吨）		2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00
<b>3</b>	<b>原水费</b>	<b>13345.37</b>	<b>451.69</b>	<b>492.75</b>	<b>533.82</b>	<b>574.88</b>	<b>615.94</b>	<b>657.00</b>	<b>698.07</b>	<b>739.13</b>	<b>780.19</b>	<b>780.19</b>
	年耗用量（吨）		903.38	985.50	1067.63	1149.75	1231.88	1314.00	1396.13	1478.25	1560.38	1560.38
	单价（元/吨）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
<b>4</b>	<b>管理及其他费用</b>	<b>20728.70</b>	<b>659.84</b>	<b>719.83</b>	<b>779.81</b>	<b>857.15</b>	<b>918.38</b>	<b>979.60</b>	<b>1062.61</b>	<b>1125.11</b>	<b>1187.62</b>	<b>1212.55</b>
<b>5</b>	<b>维护费</b>	<b>4521.42</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>
<b>6</b>	<b>原材料及动力费</b>	<b>3477.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>
	年消耗电量(万 kW)		406.66	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66
	单价（元/kw）		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	<b>合计</b>	<b>47179.77</b>	<b>1783.13</b>	<b>1885.98</b>	<b>1988.83</b>	<b>2109.03</b>	<b>2213.27</b>	<b>2317.50</b>	<b>2443.53</b>	<b>2549.19</b>	<b>2654.86</b>	<b>2681.89</b>

续表

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
<b>1</b>	<b>员工工资及福利</b>	<b>109.65</b>	<b>111.90</b>	<b>114.15</b>	<b>116.40</b>	<b>118.80</b>	<b>121.20</b>	<b>123.60</b>	<b>126.00</b>	<b>128.55</b>
1.1	管理人员工资及福利	109.65	111.90	114.15	116.40	118.80	121.20	123.60	126.00	128.55
	人均年工资	7.31	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57
	人数	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1.2	普通员工工资及福利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	人均年工资	5.59	5.76	5.93	6.11	6.29	6.48	6.67	6.87	7.08
	人数	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>2</b>	<b>药剂费</b>	<b>147.41</b>	<b>147.41</b>	<b>147.41</b>	<b>147.41</b>	<b>147.41</b>	<b>147.41</b>	<b>147.41</b>	<b>147.41</b>	<b>147.41</b>
2.1	混凝剂（PAC）	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86	118.86
	年耗用量（吨）	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07	135.07
	单价（元/吨）	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00	8800.00
2.2	混凝剂（PAM）	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16	16.16
	年耗用量（吨）	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71	19.71



	单价（元/吨）	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00	8200.00
2.3	盐酸	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
	年耗用量（吨）	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82	109.82
	单价（元/吨）	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
2.4	氯酸钠	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55	8.55
	年耗用量（吨）	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17	37.17
	单价（元/吨）	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00	2300.00
<b>3</b>	<b>原水费</b>	<b>780.19</b>	<b>780.19</b>	<b>780.19</b>	<b>780.19</b>	<b>780.19</b>	<b>780.19</b>	<b>780.19</b>	<b>780.19</b>	<b>780.19</b>
	年耗用量（吨）	1560.38	1560.38	1560.38	1560.38	1560.38	1560.38	1560.38	1560.38	1560.38
	单价（元/吨）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
<b>4</b>	<b>管理及其他费用</b>	<b>1212.55</b>	<b>1212.55</b>	<b>1238.26</b>	<b>1238.26</b>	<b>1238.26</b>	<b>1264.76</b>	<b>1264.76</b>	<b>1264.76</b>	<b>1292.04</b>
<b>5</b>	<b>维护费</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>	<b>251.19</b>
<b>6</b>	<b>原材料及动力费</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>	<b>183.00</b>
	年消耗电量(万 kW)	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66	406.66
	单价（元/kw）	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
	<b>合计</b>	<b>2683.99</b>	<b>2686.24</b>	<b>2714.20</b>	<b>2716.45</b>	<b>2718.85</b>	<b>2747.75</b>	<b>2750.15</b>	<b>2752.55</b>	<b>2782.38</b>

### 3、相关税费及其他费用

#### 3.1 计税依据

##### (1) 增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，该项目应缴增值税按销项税抵扣进项税后的金额计算，其中进项税适用 13.00%、9.00%以及 6.00%的税率，销项税适用 13.00%、9.00%以及 6.00%的税率。

##### (2) 城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年修订），该项目城市维护建设税适用税率为 5.00%。

##### (3) 教育费附加

根据《征收教育费附加税暂行规定》（2011 年修订），该项目教育费附加税适用税率为 3.00%。

##### (4) 地方教育附加

根据《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），该项目地方教育附加适用税率 2.00%。

##### (5) 房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011 年修订），该项目房产税适用税率为 12.00%（从租计征）。

##### (6) 企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》，该项目企业所得税适用税率为 25.00%。该项目按收入扣减成本（包含运营成本、税金及附加、折旧费用、利息支出等）后的金额确定

应纳税所得。具体如下：

表 5-3 相关税费计算表（单位：万元）

项目	税率	合计	建设期	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
增值税销项税		32743.02		1039.29	1133.76	1228.25	1351.39	1447.91	1544.45	1676.94	1775.58	1874.23
标准化厂房租赁收入	9%	24214.70		750.64	818.88	887.12	984.02	1054.30	1124.59	1230.84	1303.24	1375.65
公共服务用房租赁收入	9%	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车场收入	9%	117.52		3.98	4.34	4.70	5.06	5.42	5.79	6.15	6.51	6.87
充电桩收入	13%	1419.25		48.04	52.40	56.77	61.14	65.51	69.87	74.24	78.61	82.97
物业费	6%	380.06		12.86	14.03	15.20	16.37	17.54	18.71	19.88	21.05	22.22
污水处理收入		0.00										
供水收入	9%	6611.49		223.77	244.11	264.46	284.80	305.14	325.49	345.83	366.17	386.52
天然气收入	9%	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税进项税		1702.93	17395.54	77.42	79.12	80.82	83.01	84.74	86.47	88.82	90.59	92.36
建安工程进项税额	9%	0.00	15405.16									
其他费用进项税额	6%	0.00	1153.35									
基本预备费	9%	0.00	837.03									

药剂费	13%	<b>322.24</b>		16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96
维护费	9%	<b>394.06</b>		20.74	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74
管理费	6%	<b>586.68</b>		18.67	20.37	22.07	24.26	25.99	27.72	30.07	31.84	33.61
原材料及动力费	13%	<b>399.95</b>		21.05	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05
应缴增值税			-17395.54	961.87	1054.64	1147.43	1268.38	1363.17	1457.98	1588.12	1684.99	1781.87
负数结转			-17395.54	-16433.67	-15379.03	-14231.60	-12963.22	-11600.05	-10142.07	-8553.95	-6868.96	-5087.09
<b>实际缴纳增值税</b>		<b>13644.55</b>										
城建税及教育费附加	10%	<b>1364.43</b>		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产税	12%	<b>32286.27</b>		1000.85	1091.84	1182.82	1312.02	1405.74	1499.45	1641.12	1737.66	1834.19
<b>企业所得税</b>	25%	<b>16174.09</b>		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1571.21
营业利润				-2894.24	-1981.15	-1068.05	108.41	1040.17	1971.91	3234.14	4185.18	5136.24
累计利润总额				-2894.24	-4875.39	-5943.44	-5835.03	-4794.86	-2822.95	411.19	4596.37	9732.61
弥补前年度亏损												
应纳所得税额		<b>64696.29</b>										6284.82
相关税费		<b>63469.34</b>		1000.85	1091.84	1182.82	1312.02	1405.74	1499.45	1641.12	1737.66	3405.40

续表

项目	税率	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
<b>增值税销项税</b>		<b>1915.39</b>	<b>1915.39</b>	<b>1915.39</b>	<b>1957.85</b>	<b>1957.85</b>	<b>1957.85</b>	<b>2001.61</b>	<b>2001.61</b>	<b>2001.61</b>	<b>2046.67</b>
标准化厂房租赁收入	9%	1416.81	1416.81	1416.81	1459.27	1459.27	1459.27	1503.03	1503.03	1503.03	1548.09
公共服务用房租赁收入	9%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车场收入	9%	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87
充电桩收入	13%	82.97	82.97	82.97	82.97	82.97	82.97	82.97	82.97	82.97	82.97
物业费	6%	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22	22.22
污水处理收入											
供水收入	9%	386.52	386.52	386.52	386.52	386.52	386.52	386.52	386.52	386.52	386.52
天然气收入	9%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>增值税进项税</b>		<b>93.07</b>	<b>93.07</b>	<b>93.07</b>	<b>93.80</b>	<b>93.80</b>	<b>93.80</b>	<b>94.55</b>	<b>94.55</b>	<b>94.55</b>	<b>95.32</b>
建安工程进项税额	9%										
其他费用进项税额	6%										
基本预备费	9%										
药剂费	13%	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96

维护费	9%	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74	20.74
管理费	6%	34.32	34.32	34.32	35.05	35.05	35.05	35.80	35.80	35.80	36.57
原材料及动力费	13%	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05	21.05
应缴增值税		1822.32	1822.32	1822.32	1864.05	1864.05	1864.05	1907.06	1907.06	1907.06	1951.35
负数结转		-3264.77	-1442.45	379.87	2243.92	4107.97	5972.02	7879.08	9786.14	11693.20	13644.55
实际缴纳增值税				379.87	1864.05	1864.05	1864.05	1907.06	1907.06	1907.06	1951.35
城建税及教育费附加	10%	0.00	0.00	37.99	186.40	186.40	186.40	190.70	190.70	190.70	195.14
房产税	12%	1889.08	1889.08	1889.08	1945.70	1945.70	1945.70	2004.04	2004.04	2004.04	2064.12
企业所得税	25%	1378.11	1377.58	1367.52	1427.41	1426.85	1426.25	1525.10	1524.50	1523.90	1625.66
营业利润		5512.43	5510.33	5470.09	5709.63	5707.38	5704.98	6100.40	6098.00	6095.60	6502.63
累计利润总额		15245.04	20755.37	26225.46	31935.09	37642.47	43347.45	49447.85	55545.85	61641.45	68144.08
弥补前年度亏损											
应纳所得税额		5512.43	5510.33	5470.09	5709.63	5707.38	5704.98	6100.40	6098.00	6095.60	6502.63
相关税费		3267.19	3266.66	3674.46	5423.56	5423.00	5422.40	5626.90	5626.30	5625.70	5836.27

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）

表 5-4 项目可偿债收益表（单位：万元）

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入	414,573.82	13,196.83	14,396.53	15,596.25	17,143.06	18,367.57	19,592.06	21,252.13	22,502.24	23,752.38
项目运营成本	47,179.77	1,783.13	1,885.98	1,988.83	2,109.03	2,213.27	2,317.50	2,443.53	2,549.19	2,654.86
占用项目偿债收益的相关税费	63,469.34	1,000.85	1,091.84	1,182.82	1,312.02	1,405.74	1,499.45	1,641.12	1,737.66	3,405.40
项目可偿债收益	303,924.71	10,412.85	11,418.71	12,424.60	13,722.01	14,748.56	15,775.11	17,167.48	18,215.39	17,692.12

续表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目收入	24,250.94	24,250.94	24,250.94	24,765.20	24,765.20	24,765.20	25,295.17	25,295.17	25,295.17	25,840.84
项目运营成本	2,681.89	2,683.99	2,686.24	2,714.20	2,716.45	2,718.85	2,747.75	2,750.15	2,752.55	2,782.38
占用项目偿债收益的相关税	3,267.19	3,266.66	3,674.46	5,423.56	5,423.00	5,422.40	5,626.90	5,626.30	5,625.70	5,836.27



费										
项目可偿债收益	18,301.86	18,300.29	17,890.24	16,627.44	16,625.75	16,623.95	16,920.52	16,918.72	16,916.92	17,222.19

## （二）债务还本付息情况

### 1、专项债券还本付息情况

根据专项债券发行计划，本项目 2024 年 8 月已发行专项债券资金 30000.00 万元，年限为 20 年期，利率 2.39%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付；2024 年 9 月已发行专项债券资金 40000.00 万元，年限为 20 年期，利率 2.21%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付；2025 年第一期计划发行专项债券资金 30000.00 万元，年限为 10 年期，利率 4.5%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付。2035 年债券到期后续发 30000.00 万元，年限为 10 年期，利率 4.5%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付；2025 年第二期计划发行专项债券资金 30000.00 万元，年限为 20 年期，利率 4.8%，利息按半年支付，最后一期利息随所有本金一起支付。专项债券利息、本金偿还情况详见下表：

表 5-5 还本付息计划表单位（万元）

分项	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初余额		0.00	70000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00
本期新增本金	130000.00	70000.00	60000.00								
本期偿还本金	0.00										
本期偿还利息	87820.00		2996.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00
期末余额		70000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00
融资利率		2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%
本期应付本金和利息	217820.00	0.00	2996.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00

续表

分项	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初余额	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	60.000.00

本期新增本金		30000.00										
本期偿还本金		30000.00									70.000.00	60.000.00
本期偿还利息	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	1395.00
期末余额	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	60000.00	0.00
融资利率	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%	2.39%、 2.21%、 4.5%、 4.80%
本期应付本金和利息	4391.00	34391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	74391.00	61395.00

## 2、市场化融资还本付息情况

本项目拟通过自筹和发行专项债券进行融资，未采用市场化融资。

## 3. 总体债务还本付息情况

本项目总体债务还本付息情况如下：

表 5-6 总债务还本付息表

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	130,000.00
专项债券利息总额	87.820.00
专项债券本息总额	217,820.00
市场化融资本金总额	
市场化融资利息总额	
市场化融资本息总额	
总债务本金	130,000.00
总债务利息	87.820.00
总债务本息	217,820.00

### （三）偿债指标计算

本项目偿债指标计算如下：

- 1、总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=1.21
- 2、总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.40
- 3、总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=2.34
- 4、专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.40
- 5、专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券

本金=2.34

#### （四）资金测算平衡情况

表 5-7 资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2023 年	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													
1	资本金注入	121186.00	10186.19	3000.00	107999.81	0.00								
1.1	财政预算资金流入	7000.00	7000.00	0.00	0.00	0.00								
1.2	用于资本金的专项债券资金	0.00												
1.3	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	114186.00	3186.19	3000.00	107999.81									
2	债务资金流入	160000.00	0.00	70000.00	60000.00	0.00						0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金流入	160000.00	0.00	70000.00	60000.00	0.00						0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融资	0.00												
3	项目收入流入	414573.82			0.00	13196.83	14396.53	15596.25	17143.06	18367.57	19592.06	21252.13	22502.24	23752.38
3.1	政府性基金收入流入	0.00												
3.2	专项收入流入	414573.82				13196.83	14396.53	15596.25	17143.06	18367.57	19592.06	21252.13	22502.24	23752.38
小计	现金流入总额	695759.	10186.	73000.	167999.	13196.	14396.	15596.	17143.	18367.	19592.	21252.	22502.	23752.

		82	19	00	81	83	53	25	06	57	06	13	24	38
二	现金流出													
1	建设期投资流出	247600.00	10186.19	72470.00	164943.81	0.00								
2	支付专项债券发行费用	130.00	0.00	70.00	60.00	0.00						0.00	0.00	
3	运营成本	47179.77				1783.13	1885.98	1988.83	2109.03	2213.27	2317.50	2443.53	2549.19	2654.86
4	相关税费	63469.34				1000.85	1091.84	1182.82	1312.02	1405.74	1499.45	1641.12	1737.66	3405.40
5	债务还本付息	247820.00	0.00	0.00	2996.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00
5.1	专项债券还本付息	247820.00	0.00	0.00	2996.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00
5.1.1	专项债券还本	160000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1.2	专项债券利息	87820.00	0.00	0.00	2996.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00
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	606199.11	10186.19	72540.00	167999.81	7174.98	7368.82	7562.65	7812.05	8010.01	8207.95	8475.65	8677.85	10451.26



三	现金净流量													
1	当年现金净流入	89560.71	0.00	460.00	0.00	6021.85	7027.71	8033.60	9331.01	10357.56	11384.11	12776.48	13824.39	13301.12
2	期末累计现金结存额		0.00	460.00	460.00	6481.85	13509.56	21543.16	30874.17	41231.73	52615.84	65392.32	79216.71	92517.83

### 续表

序号	项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2043 年	2045 年
一	现金流入											
1	资本金注入											
1.1	财政预算资金流入											
1.2	用于资本金的专项债券资金											
1.3	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）											
2	债务资金流入	0.00	30000.00	0.00								
2.1	专项债券资金流入	0.00	30000.00	0.00								
2.2	市场化融资											
3	项目收入流入	24250.94	24250.94	24250.94	24765.20	24765.20	24765.20	25295.17	25295.17	25295.17	25840.84	0.00
3.1	政府性基金收入流入											
3.2	专项收入流入	24250.94	24250.94	24250.94	24765.20	24765.20	24765.20	25295.17	25295.17	25295.17	25840.84	0.00
小计	现金流入总额	24250.94	54250.94	24250.94	24765.20	24765.20	24765.20	25295.17	25295.17	25295.17	25840.84	0.00

二	现金流出											
1	建设期投资流出											
2	支付专项债券发行费用											
3	运营成本	2681.89	2683.99	2686.24	2714.20	2716.45	2718.85	2747.75	2750.15	2752.55	2782.38	0.00
4	相关税费	3267.19	3266.66	3674.46	5423.56	5423.00	5422.40	5626.90	5626.30	5625.70	5836.27	0.00
5	债务还本付息	34391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	74391.00	61395.00
5.1	专项债券还本付息	34391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	74391.00	61395.00
5.1.1	专项债券还本	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70000.00	60000.00
5.1.2	专项债券利息	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	4391.00	1395.00
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	40340.08	10341.65	10751.70	12528.76	12530.45	12532.25	12765.65	12767.45	12769.25	83009.65	61395.00
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	-16089.14	43909.29	13499.24	12236.44	12234.75	12232.95	12529.52	12527.72	12525.92	-57168.81	-61395.00
2	期末累计现金	76428.69	120337.9	133837.2	146073.6	158308.4	170541.3	183070.8	195598.6	208124.5	150955.7	89560.71

	结存额		8	2	6	1	6	8	0	2	1	
--	-----	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

## （五）其他事项说明

### 1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### （1）工程风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

控制措施：继续深入地质勘察工作，将不明朗的因素降到最低。前瞻性规划，精心设计，合理有效地组织施工和管理，使项目的质量、投资、进度控制在计划范围内。

#### （2）其他风险

##### （1）外部协作条件和风险

指外部协作条件及项目所在地互适程度可能出现的问题，如政府规划、交通运输以及当地居民的配合程度。由于项目可能对当地某些利益群体、组织机构带来负面影响等，故仍然存在外部配套设施没有如期落实的问题，致使投资项目不能发挥应有效益，从而带来风险。

控制措施：本项目的建设要制定好符合广大人民群众普遍接受的建设规划，并严格按照这个规划进行设计、建设，同时协调好项目建设有关各方，才能避免外部协助条件带来的风险。

##### （2）技术风险

本项目所涉及的建设方面的技术问题比较简单，但在具

体选用一些建筑材料时可以比选的空间较大，如何优化选用会对工程的造价造成较大的影响。

控制措施：加强与规划设计单位的沟通，充分落实和评审施工单位的施工方案，同时对于一些用量大的可供选择的设备和建材做好招标比选工作，以避免选材不当带来的技术风险。

### (3) 社会风险

本工程不损害其他群体的利益，不会产生、激化社会矛盾。根据我国政策，为缓解基层人才不足的矛盾。因此，本项目无社会风险。

### (4) 资金风险

本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

控制措施：建立健全有效的资金内控机制，严格按照国家相关法律法规进行项目招投标工作，在资金运用与控制上做到规范有序、合理合法。

## 2. 影响项目收益的风险及控制措施

### (1) 经营风险

现阶段行业体制仍处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定的风险。若相关政策的变化，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，加强

政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，确保将项目经营风险降到最低限度。

## （2）市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生影响。

控制措施：由于该扩建项目在区域内具有垄断特性，故判断出现市场风险的可能性较小。

## （3）财务风险

主要是指由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

控制措施：积极与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，确保债券发行成功，若项目超概由政府自筹解决。若项目收入未达到预期，债券存续期内若项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴。

# 3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

## （1）利率波动风险

本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券

发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

#### （六）独立第三方专业机构进行评估意见

1. 致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所评估认为：

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广南县新能源光伏组件标准化厂房及基础配套设施项目，债券存续期预期收益能合理保障项目还本付息，实现项目收入与融资资金平衡。

2. 北京市通商律师事务所评估认为：

##### （1）主管部门和项目单位的主体资格

广南农特产品加工和商贸物流园区管理委员会为广南县的行政机关，系《实施方案》针对本项目确定的适格行业主管部门和项目单位。

##### （2）项目的批复手续

现本项目已取得不动产权证书、环评批复、可行性研究报告批复、初步设计批复、建设用地规划许可证和建设工程

规划许可证以及建筑工程施工许可证。由于本项目已取得可行性研究报告批复，故符合《政府投资条例》关于投资主管部门对政府投资项目进行国民经济和社会发展规划审查以及产业政策审查的规定。

### （3）项目收益和融资自求平衡

根据《财务评价报告》，本项目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，符合财预〔2017〕89号文与财库〔2020〕43号文关于项目收益和融资自求平衡的规定。

### （4）中介机构资质

会计师事务所和律师事务所为依法设立、合法存续的第三方专业机构，具备出具相关专业意见的资质。