



Grant Thornton  
致同

**大理州先进装备制造产业园基础设施  
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**

## 目 录

财务评价报告正文	1-7
附件 1、项目现金流收益规模预测	8-54
附件 2、项目收益及融资自求平衡方案	55-69

## 大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目专项债券 财务评价报告

致同专字（2025）第 530C019666 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”）申请发行大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目专项债券（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，本次评价的大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目专项债券，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：2023 年已经发行 40,000.00 万元，票面利率 3.10%；2025 年计划发行 60,000.00 万元（其中：2025 年 6 月已发行专项债券资金 8,300.00 万元，票面利率为 2.08%；本批次计划发行专项债

券资金 10,000.00 万元，下批次计划发行 41,700.00 万元，专项债券测算利率为 4.8%）。专项债券还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	票面/融资利率 (%)	本期支付利息	本期偿付本息
2023 年		40,000.00		40,000.00	3.1/2.08/4.8		
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.1/2.08/4.8	1,240.00	1,240.00
2025 年	40,000.00	60,000.00		100,000.00	3.1/2.08/4.8	1,326.32	1,326.32
2026 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2027 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2028 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2029 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2030 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2031 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2032 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2033 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2034 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2035 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2036 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2037 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2038 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2039 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2040 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2041 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2042 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2043 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2044 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2045 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24



年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	票面/融资利率 (%)	本期支付利息	本期偿付本息
2046 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2047 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2048 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2049 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2050 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2051 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2052 年	100,000.00			100,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	3,894.24
2053 年	100,000.00		40,000.00	60,000.00	3.1/2.08/4.8	3,894.24	43,894.24
2054 年	60,000.00			60,000.00	3.1/2.08/4.8	2,654.24	2,654.24
2055 年	60,000.00		60,000.00		3.1/2.08/4.8	2,567.92	62,567.92
合计		100,000.00	100,000.00			116,827.20	216,827.20

## (二) 市场化融资还本付息情况

该项目建设期间拟通过国内银行贷款 100,000.00 万元，将根据项目投资进度分两年完成融资，拟于 2025 年融资到位 40,000.00 万元（其中：2025 年 7 月已融资到位 12,000.00 万元，计划年底融资到位 28,000.00 万元。），2026 年融资到位 60,000.00 万元。基于谨慎性原则：①贷款期限：已签订贷款合同的按合同期限进行测算，尚未签订贷款协议的借款期限按 20 年测算。②测算利率：已签订合同按提款时中国人民银行最新公布的基准利率（依据提款时公布的 LPR 计算利率，2025 年 7 月 23 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）如下：1 年期 LPR 为 3.00%，5 年期以上 LPR 为 3.50%。）+上浮利率测算，尚未签订合同的按基准利率进行测算。贷款期情况如下所示：根据大理州先进装备制造产业园发展有限公司与中国农业发展银行大理州分行营业部签订的《固定资产借款合同》（合同号：532999001-2025 年(大营)字 00060 号），项目单位拟通过国内银行贷款筹集合同总额 33,000.00 万元，截至目前已提款 12,000.00 万元；合同期限 2025 年 7 月 1 日 -2054 年 6 月 30 日止，测算利率 =3.50%+0.4%=4.10%；市场化融资还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金	融资利 率 (%)	本期支 付利息	本期偿付 本息
2025 年		40,000.00		40,000.00	4.1/3.5	583.75	583.75
2026 年	40,000.00	60,000.00		100,000.00	4.1/3.5	2,648.00	2,648.00
2027 年	100,000.00		1,200.00	98,800.00	4.1/3.5	3,676.40	4,876.40
2028 年	98,800.00		1,420.00	97,380.00	4.1/3.5	3,628.69	5,048.69
2029 年	97,380.00		3,470.00	93,910.00	4.1/3.5	3,540.45	7,010.45
2030 年	93,910.00		3,550.00	90,360.00	4.1/3.5	3,414.54	6,964.54
2031 年	90,360.00		3,620.00	86,740.00	4.1/3.5	3,285.55	6,905.55
2032 年	86,740.00		3,640.00	83,100.00	4.1/3.5	3,154.72	6,794.72
2033 年	83,100.00		3,700.00	79,400.00	4.1/3.5	3,022.25	6,722.25
2034 年	79,400.00		6,760.00	72,640.00	4.1/3.5	2,834.82	9,594.82
2035 年	72,640.00		6,810.00	65,830.00	4.1/3.5	2,592.64	9,402.64
2036 年	65,830.00		6,850.00	58,980.00	4.1/3.5	2,348.61	9,198.61
2037 年	58,980.00		6,930.00	52,050.00	4.1/3.5	2,102.12	9,032.12
2038 年	52,050.00		6,990.00	45,060.00	4.1/3.5	1,852.76	8,842.76
2039 年	45,060.00		7,070.00	37,990.00	4.1/3.5	1,600.53	8,670.53
2040 年	37,990.00		7,130.00	30,860.00	4.1/3.5	1,345.43	8,475.43
2041 年	30,860.00		4,190.00	26,670.00	4.1/3.5	1,140.37	5,330.37
2042 年	26,670.00		4,250.00	22,420.00	4.1/3.5	985.35	5,235.35
2043 年	22,420.00		3,350.00	19,070.00	4.1/3.5	844.55	4,194.55
2044 年	19,070.00		1,390.00	17,680.00	4.1/3.5	753.38	2,143.38
2045 年	17,680.00		1,470.00	16,210.00	4.1/3.5	694.75	2,164.75
2046 年	16,210.00		1,550.00	14,660.00	4.1/3.5	632.84	2,182.84
2047 年	14,660.00		1,660.00	13,000.00	4.1/3.5	567.03	2,227.03
2048 年	13,000.00		1,770.00	11,230.00	4.1/3.5	496.72	2,266.72
2049 年	11,230.00		1,870.00	9,360.00	4.1/3.5	422.10	2,292.10

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金	融资利 率 (%)	本期支 付利息	本期偿付 本息
2050 年	9,360.00		1,930.00	7,430.00	4.1/3.5	344.20	2,274.20
2051 年	7,430.00		2,010.00	5,420.00	4.1/3.5	263.43	2,273.43
2052 年	5,420.00		2,110.00	3,310.00	4.1/3.5	178.97	2,288.97
2053 年	3,310.00		2,190.00	1,120.00	4.1/3.5	90.82	2,280.82
2054 年	1,120.00		1,120.00		4.1/3.5	22.96	1,142.96
合计		100,000.00	100,000.00			49,068.73	149,068.73

### (三) 总体债务还本付息情况

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	100,000.00
专项债券利息总额	116,827.20
专项债券本息总额	216,827.20
市场化融资本金总额	100,000.00
市场化融资利息总额	49,068.73
市场化融资本息总额	149,068.73
总债务本金	200,000.00
总债务利息	165,895.93
总债务本息	365,895.93

## 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、大理州生态环境局大理经济技术开发区分局作出《关于〈大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目〉的环保意见》（经开环复〔2022〕10号）；
- 6、大理经济技术开发区自然资源局作出《关于大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目用地预审与选址的审查意见》（编号：〔2022〕46号）；
- 7、大理白族自治州发展和改革委员会作出《关于〈大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目可行性研究报告〉的批复》（大发改地区〔2022〕422号）；
- 8、《大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目可行性研究报告》。

## （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、项目资金预期筹集与投资较计划未发生重大变化；
- 6、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

大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目，预计在专项债存续期间实现项目收入为 540,124.01 万元，项目运营成本为 87,122.22 万元，占用项目偿债收益相关税费为 41,921.82 万元，项目可偿债收益 411,079.97 万元。

#### (四) 项目收益与融资自求平衡情况

本次发行的大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目专项债券，总债务本息保障倍数为 1.12，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·昆明

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年九月九日



附件 1:

## 项目现金流收益预测

### 一、预测编制基础

本次发行专项债券的大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目收益预测，以基本预测假设为前提，项目收入以标准厂房租赁收入、仓库租赁收入、配套服务用房租赁收入、综合服务用房租赁收入、物业管理费收入、污水处理收入、路侧停车位收入、室外停车位收入、电动汽车充电桩服务费收入、保障性租赁住房租赁收入为基础，在对可行性研究报告、收费标准政策文件及债券存续期内运营收支明细情况等相关资料进行综合分析判断后编制。因保税物流中心（B型）和智能物流园建设工程，大理市第四水厂改扩建及管网工程，不使用专项债资金故在本次收益及还本付息测算中不含两个子项目的收入成本。

### 二、项目现金流收益预测编制说明

#### （一）项目参与单位情况

主管部门：大理白族自治州工业和信息化局

项目单位：大理州先进装备制造产业园发展有限公司

#### （二）项目概况

项目名称：大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目

项目性质：新建

建设规模及内容：大理州先进装备制造产业园位于大理经济技术开发区上登片区，园区规划总用地面积 531.74 公顷。

该项目建设内容包括：

园区标准厂房 3 期工程

a: 建设标准厂房 30,731.60 平米；

b: 建设配套服务用房 6,764.23 平米；

#### 园区标准厂房 4 期工程

a:建设标准厂房 177,020 平米;

b:建设仓库 121,190 平米;

c:建设综合服务用房（含食堂）19,000 平米。

#### ③ 园区运输道路工程。

包括运输道路工程、运输道路交通设施工程、运输道路绿化工程。

#### 园区综合管线工程

包括园区给水工程（铺设给水管线约 22,065 米并配套相应检查井、消火栓等设施）、雨水工程（铺设雨水管线约 19,588 米并配套相应检查井等设施）、污水工程（铺设污水管线约 17,132 米并配套相应检查井等设施）、中水工程（铺设中水管线约 15,114 米并配套相应检查井等设施）、强电工程（铺设强电管线约 15,925 米并配套相应检查井等设施）、弱电工程（铺设弱电管线约 15,925 米并配套相应检查井等设施）、燃气工程（铺设燃气管线约 19,525 米并配套相应检查井、中低压调压装置等设施）。

#### 园区自来水厂改扩建工程

将四水厂由现状 10,000m<sup>3</sup>/d 处理规模扩建至 20,000m<sup>3</sup>/d。包括取水工程、输水工程、净水厂工程和配水管网工程等。

#### 园区污水处理厂（二期）工程

近期新建处理能力为 20,000m<sup>3</sup>/d 工业污水处理设备及再生水管网。包括污水处理厂建设、污水处理设施设备购置及污水厂室外附属工程等。

#### 园区新型基础设施建设工程

包括智慧停车管理系统及智慧充电桩工程，共设置 1,200 个智慧充电桩。

#### 配套服务用房建设工程

配套服务用房建设工程总用地面积约 49 亩，建设面积约 96,892.5 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积约 76,842.5 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约 20,050 m<sup>2</sup>，设 466 个停车位。

保税物流中心（B型）和智能物流园建设工程。

保税物流中心（B型）和智能物流园建设工程总用地面积 68,697.94 m<sup>2</sup>，总建筑面积 74,395.03 m<sup>2</sup>，包括保税配套用房、查验仓库、保税仓库、查验场、货物堆场等建筑，设置合理的交通流线 with 场地设计，室外附属设施建设与景观结合，共设 213 个停车位。

项目建设期和运营期：该项目整体计划实施周期为 47 个月，前期准备工作时间 为 2023 年 2 月至 2023 年 7 月，项目建设阶段为 2023 年 8 月至 2026 年 12 月，因运营期 为 2027 年 1 月至永久，因专项债券和市场和融资期限小于运营期，因此，该项目取 运营计算期为 2027 年 1 月至 2055 年。

### （三）项目现金流收益预测说明

#### 1、项目收入

根据可行性研究报告，该项目收入来源包括标准厂房租赁收入、仓库租赁收入、 配套服务用房租赁收入、综合服务用房租赁收入、物业管理费收入、污水处理收入、 路测停车位收入、室外停车位收入、电动汽车充电桩服务费收入、保障性租赁住房租 赁收入。

因保税物流中心（B型）和智能物流园建设工程，大理市第四水厂改扩建及管网 工程，不使用专项债资金故在本次收益及还本付息测算中不含两个子项目的收入成 本。

##### （1）园区标准化厂房租赁收入

##### 1) 园区标准厂房 3 期工程

园区标准厂房 3 期工程收入包含标准厂房租赁收入、配套服务用房租赁收入、物 业管理费收入。

收费依据：经上网查询周边出租单价，大理州园区仓库及厂房出租标准为 0.58- 0.95 元/m<sup>2</sup>/天，基于谨慎性原则，项目厂房出租单价按 0.7 元/m<sup>2</sup>/天计算，月租金单 价为 21 元/m<sup>2</sup>/月；配套服务用房出租单价取 25 元/m<sup>2</sup>/月计算。结合该项目可行性研究报 告，考虑近几年大理州地区生产总值逐年增长速度，2017 年为 9.6%，2018 年为 9.3%，2019 年为 6.1%，2020 年为 2.0%，2021 年为 7.0%，五年平均生产总值递增



6.8%，基于谨慎性原则，运营期前五年出租单价保持不变，第6年开始，租金单价每3年递增5%。

根据《云南省政府定价的经营服务性收费目录清单》，普通住宅前期物业服务收费为0-1.8元/m<sup>2</sup>/月，结合该项目情况，按1元/m<sup>2</sup>·月进行收费，收费面积按已出租面积计算，单价每5年递增0.15元。

①标准厂房租赁收入：标准厂房总面积为30,731.60平米标准厂房运营初年出租率按75%计，每年按10%增长，基于谨慎性原则，达到95%后不再考虑增长；

②配套服务用房租赁收入：配套服务用房总面积为6764.23平米，运营初年出租率按75%计，每年按10%增长，基于谨慎性原则，达到95%后不再考虑增长；

③物业管理费收入：物业管理费按当年按已出租面积计算；

## 2) 园区标准厂房4期工程

园区标准厂房4期工程收入包含标准厂房租赁收入、仓库租赁收入、综合服务用房租赁收入、物业管理费收入。

收费依据：经上网查询周边出租单价，大理州园区仓库及厂房出租标准为0.58-0.95元/m<sup>2</sup>/天，基于谨慎性原则，项目厂及仓库房出租单价按0.7元/m<sup>2</sup>/天计算，月租金单价为21元/m<sup>2</sup>/月；配套服务用房出租单价取25元/m<sup>2</sup>/月计算。结合该项目可行性研究报告，考虑近几年大理州地区生产总值逐年增长速度，2017年为9.6%，2018年为9.3%，2019年为6.1%，2020年为2.0%，2021年为7.0%，五年平均生产总值递增6.8%，基于谨慎性原则，运营期前五年出租单价保持不变，第6年开始，租金单价每3年递增5%。

根据《云南省政府定价的经营服务性收费目录清单》，普通住宅前期物业服务收费为0-1.8元/m<sup>2</sup>/月，结合该项目情况，按1元/m<sup>2</sup>·月进行收费，收费面积按已出租面积计算，单价每5年递增0.15元。

①标准厂房租赁收入：标准厂房总面积为177020平米，标准厂房运营初年出租率按75%计，每年按10%增长，基于谨慎性原则，达到95%后不再考虑增长；

②仓库租赁收入：仓库总面积为121190平米，主要包括恒温仓库及组建成品仓库等，仓库运营初年出租率按75%计，每年按10%增长，基于谨慎性原则，达到95%后不再考虑增长；

③综合服务用房租赁收入：园区标准厂房4期工程配建包含食堂的综合服务用房总面积19000平方米，运营初年按75%出租率算，每年按10%增长，基于谨慎性原则，达到95%后不再考虑增长；

④物业管理费收入：物业管理费按当年按已出租面积计算；

## （2）园区污水处理及再生水系统工程

根据可行性研究报告，园区污水处理及再生水系统工程主要包括污水处理收入。

### ①污水处理收入

该项目新建污水处理厂处理能力为20000m<sup>3</sup>/d，根据大理经济技术开发区住房和城乡建设局《关于请求开展大理经济技术开发区再生水运营收费管理的请示》（大经住建专〔2022〕132号，污水处理费为1.1元/m<sup>3</sup>，该项目污水处理费取1.1元/m<sup>3</sup>。运营初年处理率按75%计，每年按10%增长，基于谨慎性原则，达到95%后不再考虑增长；污水处理天数每年均按330天计取。

结合该项目可行性研究报告，考虑近几年大理州地区生产总值逐年增长速度，2017年为9.6%，2018年为9.3%，2019年为6.1%，2020年为2.0%，2021年为7.0%，五年平均生产总值递增6.8%，基于谨慎性原则，运营期前五年销售单价保持不变，第6年开始，销售单价每3年递增5%。

### ②再生水收入

与上一期已发行方案相比，因园区污水处理厂（二期）工程目前项目已进入运行调试阶段，根据大理州先进装备制造产业园污水处理厂（二期）项目环境影响报告书批复的要求，项目尾水利用大理经济技术开发区污水处理厂尾水专用排放管道工程专管排放，最终将尾水排入西洱河，尾水不能进行回用，故本次发行方案未考虑再生水收入。

## （3）停车收入

### 1) 停车收入

据《大理经济开发区上登工业园区控制性详细规划修改》规划方案，园区运输道路中部分次干道及支路可设置单侧路内停车位。根据核算，可设置约2,200个标准路内停车位，园区3期标准厂房共设置280个公共停车位，园区4期标准厂房共设置



1437 个公共停车位（二期标准厂房共设置停车位总数为 2088 个，其中可用于收费的公共停车位 1437 个），配套服务用房共设置 466 个公共停车位。合计停车位 4383 个（其中：路测停车位 2200 个，室外停车位 2,183.00 个），停车均采用智能停车及收费系统，停车费参照《关于进一步完善大理市机动车停放服务收费管理的通知》（市发改联发〔2017〕10 号）进行收取。

路侧停车位：该项目路侧停车位为一类泊车位、二类泊车位，营业时间为 12 小时（8.00-20.00），为计算口径统一，该项目按小型车测算，一类泊车位收费标准为 5 元/半小时，二类泊车位收费标准为 3 元/半小时，考虑一定的物价上涨因素，每 3 年按 5% 增长。周转次数均为 3 次。泊位的利用率运营初年按 65% 计，每年按 5% 增长，基于谨慎性原则，达到 90% 后不再考虑增长，工作日为 365 天。

室外停车位：园区公共停车场营业时间为 24 小时，为计算口径统一，白天 8.00-20.00 按 12 小时计，每次按 5 元收取，考虑一定的物价上涨因素，每 3 年按 5% 增长。周转次数为 2 次。泊位的利用率运营初年按 65% 计，运营第二年按 70% 计，运营第三年及以后年度按 75% 计，不再考虑增长，工作日为 365 天。

夜间 20.00-次日 8.00 按 12 小时计，每晚按 5 元计取，考虑一定的物价上涨因素，每 5 年按 1 元增长。周转次数为 1 次。泊位的利用率运营初年按 40% 计，运营第二年按 50% 计，运营第三年及以后年度按 60% 计，不再考虑增长，工作日为 365 天。

## 2) 电动汽车充电桩服务费收入

根据住房和城乡建设部 2015 年 9 月发布的《城市停车设施建设指南》第 2.2.6 条：“新建项目应配建不少于停车泊位总数的 10% 新能源停车位”的要求，该项目共设公共停车位 4596 个，按规划要求，必须配置不少于 10% 的新能源停车位。

按照城镇公共停车场配套建设电动汽车充电桩的要求；按该项目总停车位为 4,596 个；配建电动汽车充电桩为 1,200 个。目前主流电动汽车的电池容量在 50 度左右。

民用电价格一般峰谷电价分别为一度电 0.4 元至 0.6 元，国家电网直流充电站价格一般在一度电 0.4 至 0.9 元之间浮动，第三方交流充电桩一般电价+服务费在一度电 1.2 至 1.8 元之间。该项目参考国内充电桩龙头特来电充电站的各时段充电价格详情，按照审慎性原则，该项目充电桩统一按 1.3 元/度测算，则充一次电的费用为 65 元/次。

充满电需要 8 个小时左右，每个充电桩每天最多使用 3 次，本着谨慎性原则，该项目日均周转率按 2 次计算，由于目前充电桩配备较为稀缺，因此该项目充电桩运营初期负载率为 50%，根据电动汽车的不断推广使用，充电桩使用需求将大量增加，负载率每年按 10% 增长，达到 80% 不再考虑增长。考虑充电桩维护周期一般在 1-2 个月之间，该项目充电天数按 300 天计取。

结合该项目可行性研究报告，考虑近几年大理州地区生产总值逐年增长速度，2017 年为 9.6%，2018 年为 9.3%，2019 年为 6.1%，2020 年为 2.0%，2021 年为 7.0%，五年平均生产总值递增 6.8%，基于谨慎性原则，运营期前五年单价保持不变，第 6 年开始，单价每 5 年递增 5%。

充电收费=充电次数×次均收费

#### （4）配套服务用房收入（保障性租赁住房）

该项目保障性租赁住房建筑面积约 76,842.5 m<sup>2</sup>，均用于租赁，项目运营初年按 75% 出租率算，次年按 85% 出租率算，第三年起按 95% 出租率算，达到 95% 后不再考虑增长。经调查，周边保障性租赁住房出租单价区间 8-10 元/m<sup>2</sup>/月，该项目取 8.5 元/m<sup>2</sup>·月计取，单价每 5 年递增 0.5 元。

物业管理费：根据《云南省政府定价的经营服务性收费目录清单》，普通住宅前期物业服务收费为 0-1.8 元/m<sup>2</sup>/月，结合该项目情况，按 1 元/m<sup>2</sup>·月进行收费，收费面积按已出租面积计算，单价每 5 年递增 0.15 元。

该项目运营期内收入预测为 540,124.01 万元。详见“项目收入测算表”

收入预测表

单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	园区标准化厂房租赁收入	万元	<b>315,182.82</b>	7,115.94	8,064.72	9,013.51	9,013.51	9,013.51	9,504.62	9,504.62
1	园区标准厂房 3 期房屋租赁收入	万元	<b>33,958.35</b>	766.78	869.01	971.24	971.24	971.24	1,024.08	1,024.08
1.1	标准厂房租赁收入	万元	<b>25,580.77</b>	580.83	658.27	735.71	735.71	735.71	772.50	772.50
	建筑面积	m <sup>2</sup>		30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60
	租金	元/m <sup>2</sup> /月		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05
	出租率	%		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	配套服务用房租赁收入	万元	<b>6,702.63</b>	152.20	172.49	192.78	192.78	192.78	202.42	202.42
	建筑面积	m <sup>2</sup>		6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23
	租金	元/m <sup>2</sup> /月		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25



序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	出租率	%		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	物业管理费收入	万元	<b>1,674.95</b>	33.75	38.25	42.75	42.75	42.75	49.16	49.16
	单价	元/m <sup>2</sup> /月		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.15
	租赁面积	m <sup>2</sup>		28,121.87	31,871.46	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04
2	园区标准厂房 4 期房屋 租赁收入	万元	<b>281,224.47</b>	6,349.16	7,195.71	8,042.27	8,042.27	8,042.27	8,480.54	8,480.54
2.1	标准厂房租赁收入	万元	<b>147,350.04</b>	3,345.68	3,791.77	4,237.86	4,237.86	4,237.86	4,449.75	4,449.75
	建筑面积	m <sup>2</sup>		177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05
	出租率	%		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	仓库租赁收入	万元	<b>100,877.62</b>	2,290.49	2,595.89	2,901.29	2,901.29	2,901.29	3,046.35	3,046.35
	建筑面积	m <sup>2</sup>		121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月		21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	22.05	22.05
	出租率	%		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2.3	综合服务用房租赁收入	万元	18,827.04	427.50	484.50	541.50	541.50	541.50	568.58	568.58
	建筑面积	m <sup>2</sup>		19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25
	出租率	%		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.4	物业管理费收入	万元	14,169.77	285.49	323.55	361.62	361.62	361.62	415.86	415.86
	单价	元/m <sup>2</sup> /月		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.15
	租赁面积	m <sup>2</sup>		237,907.50	269,628.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50
二	园区污水处理及再生水 系统工程收入	万元	24,053.37	544.50	617.10	689.70	689.70	689.70	727.32	727.32
1	污水处理收入	万元	24,053.37	544.50	617.10	689.70	689.70	689.70	727.32	727.32
	单价	元/m <sup>3</sup>		1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16
	处理量	m <sup>3</sup> /d/天		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	处理天数	天		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	处理率	%		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%



序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
三.	园区公共停车收入	万元	<b>173,031.01</b>	3,553.37	4,142.28	4,731.20	5,240.45	5,281.68	5,624.92	5,624.92
1	停车收入	万元	<b>53,292.13</b>	1,213.37	1,334.28	1,455.20	1,496.45	1,537.68	1,693.72	1,693.72
1.1	路测停车位收入	万元	<b>23,690.73</b>	536.09	577.32	618.56	659.81	701.04	779.39	779.39
1.1.1	一类泊车位收入	万元	<b>7,325.05</b>	165.84	178.59	191.35	204.11	216.86	241.10	241.10
	停车位	个		466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00
	单价	元/次		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25
	周转次数			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	出租率			65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
	停车天数			365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.2	二类泊车位收入	万元	<b>16,365.68</b>	370.25	398.73	427.21	455.70	484.18	538.29	538.29
	停车位	个		1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00
	单价	元/次		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.15	3.15
	周转次数			3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	出租率			65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%
	停车天数			365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2	室外停车位收入	万元	<b>29,601.40</b>	677.28	756.96	836.64	836.64	836.64	914.33	914.33
1.2.1	日间停车位收入	万元	<b>19,442.25</b>	517.92	557.76	597.60	597.60	597.60	627.48	627.48
	停车位	个		2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
	单价	元/次		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25
	周转次数			2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率			65.00%	70.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	停车天数			365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2.2	夜间停车位收入	万元	<b>10,159.15</b>	159.36	199.20	239.04	239.04	239.04	286.85	286.85
	停车位	个		2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
	单价	元/次		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00
	周转次数			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	出租率			40.00%	50.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	停车天数			365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	电动汽车充电桩服务费收入	万元	119,738.88	2,340.00	2,808.00	3,276.00	3,744.00	3,744.00	3,931.20	3,931.20
	充电桩（个）	个		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	收费（元/次）	元/辆		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	68.25	68.25
	周转次数（次/天）	小时/KW		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负载率	元/kW		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	充电天数	天		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
四	保障性租赁住房租赁收入		27,856.81	657.01	744.60	832.20	832.20	832.20	889.14	889.14
1	保障性租赁住房租赁收入	万元	24,424.27	587.85	666.22	744.60	744.60	744.60	788.40	788.40
	建筑面积	m <sup>2</sup>		76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50

序号	项目	单位	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	租金	元/m <sup>2</sup> /月		8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	9.00	9.00
	出租率	%		75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业管理费	万元	<b>3,432.54</b>	69.16	78.38	87.60	87.60	87.60	100.74	100.74
	单价	元/m <sup>2</sup> /月		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.15
	租赁面积	m <sup>2</sup>		57,631.88	65,316.13	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38
	合计	万元	<b>540,124.01</b>	11,870.82	13,568.70	15,266.61	15,775.86	15,817.09	16,746.00	16,746.00

续表一：

序号	项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一	园区标准化厂房租赁收入	万元	9,504.62	9,955.59	9,955.59	10,016.25	10,491.78	10,491.78	10,491.78	10,991.86
1	园区标准厂房 3 期房屋租赁收入	万元	1,024.08	1,072.72	1,072.72	1,079.13	1,130.41	1,130.41	1,130.41	1,184.33
1.1	标准厂房租赁收入	万元	772.50	811.04	811.04	811.04	851.68	851.68	851.68	894.42
	建筑面积	m <sup>2</sup>	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60



序号	项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	配套服务用房租赁收入	万元	202.42	212.52	212.52	212.52	223.16	223.16	223.16	234.34
	建筑面积	m <sup>2</sup>	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	物业管理费收入	万元	49.16	49.16	49.16	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57
	单价	元/m <sup>2</sup> /月	1.15	1.15	1.15	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
	租赁面积	m <sup>2</sup>	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04
2	园区标准厂房 4 期房屋 租赁收入	万元	8,480.54	8,882.87	8,882.87	8,937.12	9,361.37	9,361.37	9,361.37	9,807.53
2.1	标准厂房租赁收入	万元	4,449.75	4,671.73	4,671.73	4,671.73	4,905.83	4,905.83	4,905.83	5,152.03
	建筑面积	m <sup>2</sup>	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53



序号	项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	仓库租赁收入	万元	3,046.35	3,198.33	3,198.33	3,198.33	3,358.59	3,358.59	3,358.59	3,527.14
	建筑面积	m <sup>2</sup>	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.3	综合服务用房租赁收入	万元	568.58	596.95	596.95	596.95	626.84	626.84	626.84	658.25
	建筑面积	m <sup>2</sup>	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94	28.94	30.39
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.4	物业管理费收入	万元	415.86	415.86	415.86	470.11	470.11	470.11	470.11	470.11
	单价	元/m <sup>2</sup> /月	1.15	1.15	1.15	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
	租赁面积	m <sup>2</sup>	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50
二	园区污水处理及再生水 系统工程收入	万元	727.32	764.94	764.94	764.94	802.56	802.56	802.56	840.18

序号	项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	污水处理收入	万元	727.32	764.94	764.94	764.94	802.56	802.56	802.56	840.18
	单价	元/m³	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34
	处理量	m³/d/天	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	处理天数	天	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	处理率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
三	园区公共停车收入	万元	5,624.92	5,624.92	5,624.92	5,939.49	5,939.49	5,939.49	5,939.49	5,939.49
1	停车收入	万元	1,693.72	1,693.72	1,693.72	1,811.87	1,811.87	1,811.87	1,811.87	1,811.87
1.1	路测停车位收入	万元	779.39	779.39	779.39	818.67	818.67	818.67	818.67	818.67
1.1.1	一类泊车位收入	万元	241.10	241.10	241.10	253.04	253.04	253.04	253.04	253.04
	停车位	个	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00
	单价	元/次	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
	周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.1.2	二类泊车位收入	万元	538.29	538.29	538.29	565.63	565.63	565.63	565.63	565.63
	停车位	个	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00
	单价	元/次	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31
	周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2	室外停车位收入	万元	914.33	914.33	914.33	993.20	993.20	993.20	993.20	993.20
1.2.1	日间停车位收入	万元	627.48	627.48	627.48	658.55	658.55	658.55	658.55	658.55
	停车位	个	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
	单价	元/次	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.51	5.51
	周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2.2	夜间停车位收入	万元	286.85	286.85	286.85	334.65	334.65	334.65	334.65	334.65

序号	项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	停车位	个	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
	单价	元/次	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	周转次数		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	出租率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	电动汽车充电桩服务费收入	万元	3,931.20	3,931.20	3,931.20	4,127.62	4,127.62	4,127.62	4,127.62	4,127.62
	充电桩（个）	个	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	收费（元/次）	元/辆	68.25	68.25	68.25	71.66	71.66	71.66	71.66	71.66
	周转次数（次/天）	小时/KW	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负载率	元/kW	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	充电天数	天	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
四	保障性租赁住房租赁收入		889.14	889.14	889.14	946.08	946.08	946.08	946.08	946.08
1	保障性租赁住房租赁收	万元	788.40	788.40	788.40	832.20	832.20	832.20	832.20	832.20



序号	项目	单位	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	入									
	建筑面积	m <sup>2</sup>	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	9.00	9.00	9.00	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业管理费	万元	100.74	100.74	100.74	113.88	113.88	113.88	113.88	113.88
	单价	元/m <sup>2</sup> /月	1.15	1.15	1.15	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
	租赁面积	m <sup>2</sup>	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38
	合计	万元	16,746.00	17,234.59	17,234.59	17,666.76	18,179.91	18,179.91	18,179.91	18,717.61

续表二：

序号	项目	单位	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一	园区标准化厂房租赁收入	万元	11,052.51	11,052.51	11,577.14	11,577.14	11,577.14	12,187.28	12,187.28
1	园区标准厂房 3 期房屋租赁收入	万元	1,190.74	1,190.74	1,247.31	1,247.31	1,247.31	1,313.00	1,313.00
1.1	标准厂房租赁收入	万元	894.42	894.42	939.26	939.26	939.26	986.21	986.21

序号	项目	单位	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
	建筑面积	m <sup>2</sup>	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81	28.15	28.15
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	配套服务用房租赁收入	万元	234.34	234.34	246.07	246.07	246.07	258.40	258.40
	建筑面积	m <sup>2</sup>	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51	33.51
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	物业管理费收入	万元	61.98	61.98	61.98	61.98	61.98	68.39	68.39
	单价	元/m <sup>2</sup> /月	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.60	1.60
	租赁面积	m <sup>2</sup>	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04
2	园区标准厂房 4 期房屋租赁收入	万元	9,861.77	9,861.77	10,329.83	10,329.83	10,329.83	10,874.28	10,874.28
2.1	标准厂房租赁收入	万元	5,152.03	5,152.03	5,410.33	5,410.33	5,410.33	5,680.75	5,680.75
	建筑面积	m <sup>2</sup>	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00

序号	项目	单位	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81	28.15	28.15
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	仓库租赁收入	万元	3,527.14	3,527.14	3,703.98	3,703.98	3,703.98	3,889.11	3,889.11
	建筑面积	m <sup>2</sup>	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81	28.15	28.15
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.3	综合服务用房租赁收入	万元	658.25	658.25	691.17	691.17	691.17	725.83	725.83
	建筑面积	m <sup>2</sup>	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51	33.51
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.4	物业管理费收入	万元	524.35	524.35	524.35	524.35	524.35	578.59	578.59
	单价	元/m <sup>2</sup> /月	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.60	1.60
	租赁面积	m <sup>2</sup>	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50
二	园区污水处理及再生水系	万元	840.18	840.18	884.07	884.07	884.07	927.96	927.96

序号	项目	单位	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
	统工程收入								
1	污水处理收入	万元	840.18	840.18	884.07	884.07	884.07	927.96	927.96
	单价	元/m³	1.34	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48
	处理量	m³/d/天	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	处理天数	天	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	处理率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
三	园区公共停车收入	万元	6,268.88	6,268.88	6,268.88	6,268.88	6,268.88	6,610.30	6,610.30
1	停车收入	万元	1,935.06	1,935.06	1,935.06	1,935.06	1,935.06	2,059.90	2,059.90
1.1	路测停车位收入	万元	860.58	860.58	860.58	860.58	860.58	902.95	902.95
1.1.1	一类泊车位收入	万元	265.90	265.90	265.90	265.90	265.90	279.22	279.22
	停车位	个	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00
	单价	元/次	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08
	周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%



序号	项目	单位	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.2	二类泊车位收入	万元	594.68	594.68	594.68	594.68	594.68	623.73	623.73
	停车位	个	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00
	单价	元/次	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.65	3.65
	周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2	室外停车位收入	万元	1,074.48	1,074.48	1,074.48	1,074.48	1,074.48	1,156.95	1,156.95
1.2.1	日间停车位收入	万元	692.02	692.02	692.02	692.02	692.02	726.68	726.68
	停车位	个	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
	单价	元/次	5.79	5.79	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08
	周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

序号	项目	单位	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1.2.2	夜间停车位收入	万元	382.46	382.46	382.46	382.46	382.46	430.27	430.27
	停车位	个	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
	单价	元/次	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00
	周转次数		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	出租率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	电动汽车充电桩服务费收入	万元	4,333.82	4,333.82	4,333.82	4,333.82	4,333.82	4,550.40	4,550.40
	充电桩（个）	个	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	收费（元/次）	元/辆	75.24	75.24	75.24	75.24	75.24	79.00	79.00
	周转次数（次/天）	小时/KW	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负载率	元/kW	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	充电天数	天	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
四	保障性租赁住房租赁收入		1,003.02	1,003.02	1,003.02	1,003.02	1,003.02	1,059.96	1,059.96

序号	项目	单位	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	保障性租赁住房租赁收入	万元	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	919.80	919.80
	建筑面积	m <sup>2</sup>	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	物业管理费	万元	127.02	127.02	127.02	127.02	127.02	140.16	140.16
	单价	元/m <sup>2</sup> /月	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.60	1.60
	租赁面积	m <sup>2</sup>	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38
	合计	万元	19,164.59	19,164.59	19,733.11	19,733.11	19,733.11	20,785.50	20,785.50

续表三：

序号	项目	单位	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	园区标准化厂房租赁收入	万元	12,187.28	12,765.37	12,765.37	12,826.02	13,432.70	13,432.70	13,432.70
1	园区标准厂房 3 期房屋租赁收入	万元	1,313.00	1,375.36	1,375.36	1,381.77	1,447.19	1,447.19	1,447.19
1.1	标准厂房租赁收入	万元	986.21	1,035.61	1,035.61	1,035.61	1,087.46	1,087.46	1,087.46
	建筑面积	m <sup>2</sup>	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60	30,731.60

序号	项目	单位	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	配套服务用房租赁收入	万元	258.40	271.36	271.36	271.36	284.93	284.93	284.93
	建筑面积	m <sup>2</sup>	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23	6,764.23
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.3	物业管理费收入	万元	68.39	68.39	68.39	74.80	74.80	74.80	74.80
	单价	元/m <sup>2</sup> /月	1.60	1.60	1.60	1.75	1.75	1.75	1.75
	租赁面积	m <sup>2</sup>	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04	35,621.04
2	园区标准厂房 4 期房屋租赁收入	万元	10,874.28	11,390.01	11,390.01	11,444.25	11,985.51	11,985.51	11,985.51
2.1	标准厂房租赁收入	万元	5,680.75	5,965.29	5,965.29	5,965.29	6,263.96	6,263.96	6,263.96
	建筑面积	m <sup>2</sup>	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00	177,020.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%



序号	项目	单位	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
2.2	仓库租赁收入	万元	3,889.11	4,083.91	4,083.91	4,083.91	4,288.38	4,288.38	4,288.38
	建筑面积	m <sup>2</sup>	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00	121,190.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.3	综合服务用房租赁收入	万元	725.83	762.22	762.22	762.22	800.34	800.34	800.34
	建筑面积	m <sup>2</sup>	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.4	物业管理费收入	万元	578.59	578.59	578.59	632.83	632.83	632.83	632.83
	单价	元/m <sup>2</sup> /月	1.60	1.60	1.60	1.75	1.75	1.75	1.75
	租赁面积	m <sup>2</sup>	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50	301,349.50
二	园区污水处理及再生水系统工程收入	万元	927.96	971.85	971.85	971.85	1,022.01	1,022.01	1,022.01
1	污水处理收入	万元	927.96	971.85	971.85	971.85	1,022.01	1,022.01	1,022.01
	单价	元/m <sup>3</sup>	1.48	1.55	1.55	1.55	1.63	1.63	1.63

序号	项目	单位	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	处理量	m³/d/天	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	处理天数	天	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	处理率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
三	园区公共停车收入	万元	6,610.30	6,610.30	6,610.30	6,966.02	6,966.02	6,966.02	6,966.02
1	停车收入	万元	2,059.90	2,059.90	2,059.90	2,188.10	2,188.10	2,188.10	2,188.10
1.1	路测停车位收入	万元	902.95	902.95	902.95	947.49	947.49	947.49	947.49
1.1.1	一类泊车位收入	万元	279.22	279.22	279.22	293.00	293.00	293.00	293.00
	停车位	个	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00	466.00
	单价	元/次	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.38
	周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.1.2	二类泊车位收入	万元	623.73	623.73	623.73	654.49	654.49	654.49	654.49
	停车位	个	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00	1,734.00

序号	项目	单位	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	单价	元/次	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	3.83
	周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	出租率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2	室外停车位收入	万元	1,156.95	1,156.95	1,156.95	1,240.61	1,240.61	1,240.61	1,240.61
1.2.1	日间停车位收入	万元	726.68	726.68	726.68	762.53	762.53	762.53	762.53
	停车位	个	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
	单价	元/次	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.38
	周转次数		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
1.2.2	夜间停车位收入	万元	430.27	430.27	430.27	478.08	478.08	478.08	478.08
	停车位	个	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00	2,183.00
	单价	元/次	9.00	9.00	9.00	10.00	10.00	10.00	10.00

序号	项目	单位	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	周转次数		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	出租率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	停车天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	电动汽车充电桩服务费收入	万元	4,550.40	4,550.40	4,550.40	4,777.92	4,777.92	4,777.92	4,777.92
	充电桩（个）	个	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	收费（元/次）	元/辆	79.00	79.00	79.00	82.95	82.95	82.95	82.95
	周转次数（次/天）	小时/KW	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	负载率	元/kW	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	充电天数	天	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
四	保障性租赁住房租赁收入		1,059.96	1,059.96	1,059.96	1,116.90	1,116.90	1,116.90	1,116.90
1	保障性租赁住房租赁收入	万元	919.80	919.80	919.80	963.60	963.60	963.60	963.60
	建筑面积	m <sup>2</sup>	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50	76,842.50
	租金	元/m <sup>2</sup> /月	10.50	10.50	10.50	11.00	11.00	11.00	11.00
	出租率	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%



序号	项目	单位	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
2	物业管理费	万元	140.16	140.16	140.16	153.30	153.30	153.30	153.30
	单价	元/m²/月	1.60	1.60	1.60	1.75	1.75	1.75	1.75
	租赁面积	m²	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38	73,000.38
	合计	万元	20,785.50	21,407.48	21,407.48	21,880.79	22,537.63	22,537.63	22,537.63

## 2、项目运营成本

项目运营成本主要包括工资及福利费、日常运营费、公共设施维护费、综合维修费、大修理基金、园区污水处理成本、充电桩用电成本、水电费用。

### （1）工资及福利费

项目拟配置人员包含工作人员、管理人员保安人员等，暂定 30 人。人员平均工资及福利按 5 万元/年·人计，人员工资及福利按每第 5 年上涨 3% 计算。

### （2）日常运营费

日常经营费用由清洁卫生物业费、绿化养护物业费、秩序维护物业费、行政办公费构成，按年运营收入的 1.5% 计取。

### （3）公共设施维护费

项目公共设施维护费包括运营期给排水消防、强弱电工程、通风、空调工程、电气及路灯照明和其他设施设备的维护维修费，按工程费用的 0.1% 计算，每五年递增 3%

### （4）综合维修费

综合维修费以该项目的建筑工程费为基础，按其 1% 计算，按运营期 30 年分摊至运营期。

### （5）大修理基金

按建筑工程费的 5% 计取，按 30 年分摊至运营期。

### （6）园区污水处理成本

主要包括外购原材料（如絮凝剂、除磷剂、 $\text{NaClO}_3$ 、 $\text{HCl}$ 、自来水）成本；外购动力、燃料成本；污泥处理费用成本，参考同类型污水处理厂项目，园区污水处理成本按园区污水处理经营收入的 15% 计。

### （7）充电桩用电成本

按充电桩次均耗电 50 度，电价根据《云南省电网销售电价表》，一般工商业及其他用电不满 1 千伏的按 0.41012 元/度收取，1~10 千伏的按 0.4001 元/度收取，同时

政府性基金及附加 0.064375 元/度，则该项目电费标准按  $0.4001+0.064375 \approx 0.464$  元/度计。充电桩电费=（0.464 元/度\*50 度\*充电桩数量\*使用率\*周转次数）\*365 天，充电成本与收入涨幅保持一致

#### （8）水电费用

根据项目实际建设内容及建设规模，按运营收入的 1.5%计取。

运营期内成本预测为 87,122.22 万元，明细构成详见“项目成本测算表”

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	工资及福利费（万元/年）	4,674.30	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	154.50	154.50
1.1	人员数量		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	工资标准		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.15	5.15
2	日常运营费（万元/年）	8,101.85	178.06	203.53	229.00	236.64	237.26	251.19	251.19
3	公共设施维护费（万元/年）	9,749.51	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19
4	综合维修费（万元/年）	3,249.74	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06
5	大修理基金（万元/年）	6,896.78	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82
6	园区污水处理成本（万元/年）	3,608.02	81.68	92.57	103.46	103.46	103.46	109.10	109.10
7	充电桩电费	42,740.17	835.20	1,002.24	1,169.28	1,336.32	1,336.32	1,403.14	1,403.14
8	水电费用（万元）	8,101.85	178.06	203.53	229.00	236.64	237.26	251.19	251.19
	合计	87,122.22	2,109.07	2,337.94	2,566.81	2,749.13	2,750.37	2,855.19	2,855.19



续表一：

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	工资及福利费（万元/年）	154.50	154.50	154.50	159.00	159.00	159.00	159.00	159.00
1.1	人员数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	工资标准	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
2	日常运营费（万元/年）	251.19	258.52	258.52	265.00	272.70	272.70	272.70	280.76
3	公共设施维护费（万元/年）	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19
4	综合维修费（万元/年）	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06
5	大修理基金（万元/年）	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82
6	园区污水处理成本（万元/年）	109.10	114.74	114.74	114.74	120.38	120.38	120.38	126.03
7	充电桩电费	1,403.14	1,403.14	1,403.14	1,473.30	1,473.30	1,473.30	1,473.30	1,473.30
8	水电费用（万元）	251.19	258.52	258.52	265.00	272.70	272.70	272.70	280.76
	合计	2,855.19	2,875.49	2,875.49	2,963.11	2,984.15	2,984.15	2,984.15	3,005.92

续表二：

序号	项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1	工资及福利费（万元/年）	163.80	163.80	163.80	163.80	163.80	168.60	168.60
1.1	人员数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	工资标准	5.46	5.46	5.46	5.46	5.46	5.62	5.62
2	日常运营费（万元/年）	287.47	287.47	296.00	296.00	296.00	311.78	311.78
3	公共设施维护费（万元/年）	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19
4	综合维修费（万元/年）	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06
5	大修理基金（万元/年）	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82
6	园区污水处理成本（万元/年）	126.03	126.03	132.61	132.61	132.61	139.19	139.19
7	充电桩电费	1,546.97	1,546.97	1,546.97	1,546.97	1,546.97	1,624.32	1,624.32
8	水电费用（万元）	287.47	287.47	296.00	296.00	296.00	311.78	311.78
	合计	3,097.81	3,097.81	3,121.45	3,121.45	3,121.45	3,241.74	3,241.74

续表三：

序号	项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	工资及福利费（万元/年）	168.60	168.60	168.60	173.70	173.70	173.70	173.70
1.1	人员数量	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	工资标准	5.62	5.62	5.62	5.79	5.79	5.79	5.79
2	日常运营费（万元/年）	311.78	321.11	321.11	328.21	338.06	338.06	338.06
3	公共设施维护费（万元/年）	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19	336.19
4	综合维修费（万元/年）	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06	112.06
5	大修理基金（万元/年）	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82	237.82
6	园区污水处理成本（万元/年）	139.19	145.78	145.78	145.78	153.30	153.30	153.30
7	充电桩电费	1,624.32	1,624.32	1,624.32	1,705.54	1,705.54	1,705.54	1,705.54
8	水电费用（万元）	311.78	321.11	321.11	328.21	338.06	338.06	338.06
	合计	3,241.74	3,266.99	3,266.99	3,367.51	3,394.73	3,394.73	3,394.73

### 3、相关税费

该项目预计涉及增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税和企业所得税。

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），销项税：其中污水处理收入、电动汽车充电桩服务费收入缴纳增值税税率为13%，物业管理费收入缴纳增值税税率为6%，其他收入按不动产租赁收入缴纳增值税税率为9%；进项税，其中建设期进项税为：工程费用为9%，工程建设及其他费用为6%；运营期进项税：6%、9%、13%。。

附加税税率：城市维护建设税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%。

印花税：按收入的0.1%缴纳。

折旧费：按不含税工程费用测算，净残值率为5%，折旧年限为30年。

摊销费：按不含税工程建设其他费用测算，摊销年限为10年。

房产税：从租计征的按租赁收入的12%计取；从价计征的按房产原值减征30%后的余值，税率按1.2%计取；

所得税：企业所得税暂按25%进行测算。

经测算，计算期内项目应缴税金41,921.82万元，最终税种、税率及减免税政策以当地税务部门认定为准，各年度应缴税金详见下表：



项目税费测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
应交增值税	6,108.68								
其中：建设期进项税	31,892.60	31,892.60							
运营期进项税	8,748.58	209.19	233.21	257.22	277.50	277.59	287.86	287.86	287.86
运营期销项税	46,749.86	1,015.21	1,165.14	1,315.08	1,372.33	1,375.73	1,454.20	1,454.20	1,454.20
期末留抵税额		31,086.58	30,154.65	29,096.79	28,001.96	26,903.82	25,737.48	24,571.14	23,404.80
城市建设维护费	427.62								
教育费附加	183.27								
地方教育附加	122.17								
印花税	540.15	11.87	13.57	15.27	15.78	15.82	16.75	16.75	16.75
房产税	34,539.93	851.20	996.26	997.21	997.21	997.21	1,044.60	1,044.60	1,044.60
所得税									
合计	41,921.82	863.07	1,009.83	1,012.48	1,012.99	1,013.03	1,061.35	1,061.35	1,061.35

续表一：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
应交增值税										
其中：建设期进项税										
运营期进项税	289.53	289.53	298.50	300.22	300.22	300.22	302.00	311.41	311.41	313.35
运营期销项税	1,495.76	1,495.76	1,532.29	1,575.88	1,575.88	1,575.88	1,621.50	1,659.57	1,659.57	1,707.94
期末留抵税额	22,198.57	20,992.34	19,758.55	18,482.89	17,207.23	15,931.57	14,612.07	13,263.91	11,915.75	10,521.16
城市建设维护费										
教育费附加										
地方教育附加										
印花税	17.23	17.23	17.67	18.18	18.18	18.18	18.72	19.16	19.16	19.73
房产税	1,094.24	1,094.24	1,094.24	1,146.60	1,146.60	1,146.60	1,201.65	1,201.65	1,201.65	1,259.41
所得税										
合计	1,111.47	1,111.47	1,111.91	1,164.78	1,164.78	1,164.78	1,220.37	1,220.81	1,220.81	1,279.14

续表二：

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
应交增值税								1,286.15	1,607.51	1,607.51	1,607.51
其中：建设期进项税											
运营期进项税	313.35	313.35	325.20	325.20	325.20	327.26	327.26	337.59	339.83	339.83	339.83
运营期销项税	1,707.94	1,707.94	1,797.76	1,797.76	1,797.76	1,850.54	1,850.54	1,891.48	1,947.34	1,947.34	1,947.34
期末留抵税额	9,126.57	7,731.98	6,259.42	4,786.86	3,314.30	1,791.02	267.74				
城市建设维护费								90.03	112.53	112.53	112.53
教育费附加								38.58	48.23	48.23	48.23
地方教育附加								25.72	32.15	32.15	32.15
印花税	19.73	19.73	20.79	20.79	20.79	21.41	21.41	21.88	22.54	22.54	22.54
房产税	1,259.41	1,259.41	1,319.90	1,319.90	1,319.90	1,383.54	1,383.54	1,383.54	1,450.34	1,450.34	1,450.34
所得税											
合计	1,279.14	1,279.14	1,340.69	1,340.69	1,340.69	1,404.95	1,404.95	2,845.90	3,273.30	3,273.30	3,273.30

企业所得测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
不含税收入	493,374.15	10,855.61	12,403.56	13,951.53	14,403.53	14,441.36	15,291.80	15,291.80	15,291.80
不含税成本	75,252.97	1,899.88	2,022.81	2,218.03	2,380.07	2,381.23	2,470.78	2,470.78	2,470.78
累计折旧	415,656.42	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98
财务费用	160,177.94	6,542.24	7,570.64	7,522.93	7,434.69	7,308.78	7,179.79	7,048.96	6,916.49
税金及附加	35,813.14	863.07	1,009.83	1,012.48	1,012.99	1,013.03	1,061.35	1,061.35	1,061.35
利润总额	-193,526.32	-12,782.56	-12,532.70	-11,134.89	-10,757.20	-10,594.66	-9,753.10	-9,622.27	-9,489.80
应纳税额									
弥补以前年度亏损									
应交企业所得税									

续表一：

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
不含税收入	15,738.83	15,738.83	16,134.47	16,604.03	16,604.03	16,604.03	17,096.11	17,505.02	17,505.02	18,025.17



项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
不含税成本	2,484.42	2,484.42	2,563.07	2,577.39	2,577.39	2,577.39	2,592.39	2,674.87	2,674.87	2,690.75
累计折旧	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98
财务费用	6,729.06	6,486.88	6,242.85	5,996.36	5,747.00	5,494.77	5,239.67	5,034.61	4,879.59	4,738.79
税金及附加	1,111.47	1,111.47	1,111.91	1,164.78	1,164.78	1,164.78	1,220.37	1,220.81	1,220.81	1,279.14
利润总额	-8,919.10	-8,676.92	-8,116.34	-7,467.48	-7,218.12	-6,965.89	-6,289.30	-5,758.25	-5,603.23	-5,016.49
应纳税额										
弥补以前年度亏损										
应交企业所得税										

续表二：

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
不含税收入	18,025.17	18,025.17	18,987.74	18,987.74	18,987.74	19,556.94	19,556.94	19,989.31	20,590.29	20,590.29	20,590.29
不含税成本	2,690.75	2,690.75	2,793.36	2,793.36	2,793.36	2,810.72	2,810.72	2,900.91	2,919.24	2,919.24	2,919.24
累计折旧	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98	14,332.98
财务费用	4,647.62	4,588.99	4,527.08	4,461.27	4,390.96	4,316.34	4,238.44	4,157.67	4,073.21	3,985.06	2,677.20

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
税金及附加	1,279.14	1,279.14	1,340.69	1,340.69	1,340.69	1,404.95	1,404.95	1,559.75	1,665.79	1,665.79	1,665.79
利润总额	-4,925.32	-4,866.69	-4,006.37	-3,940.56	-3,870.25	-3,308.05	-3,230.15	-2,962.00	-2,400.93	-2,312.78	-1,004.92
应纳税额											
弥补以前年度亏损											
应交企业所得税											

#### 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 411,079.97 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

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目收入	540,124.01	11,870.82	13,568.70	15,266.61	15,775.86	15,817.09	16,746.00	16,746.00	16,746.00
项目运营成本	87,122.22	2,109.07	2,337.94	2,566.81	2,749.13	2,750.37	2,855.19	2,855.19	2,855.19
占用项目偿债收益的相关税费	41,921.82	863.07	1,009.83	1,012.48	1,012.99	1,013.03	1,061.35	1,061.35	1,061.35
项目可偿债收益	411,079.97	8,898.68	10,220.93	11,687.32	12,013.74	12,053.69	12,829.46	12,829.46	12,829.46

续表一：

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	17,234.59	17,234.59	17,666.76	18,179.91	18,179.91	18,179.91	18,717.61	19,164.59	19,164.59	19,733.11
项目运营成本	2,875.49	2,875.49	2,963.11	2,984.15	2,984.15	2,984.15	3,005.92	3,097.81	3,097.81	3,121.45
占用项目偿债收益的相关税费	1,111.47	1,111.47	1,111.91	1,164.78	1,164.78	1,164.78	1,220.37	1,220.81	1,220.81	1,279.14
项目可偿债收益	13,247.63	13,247.63	13,591.74	14,030.98	14,030.98	14,030.98	14,491.32	14,845.97	14,845.97	15,332.52

续表二：

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
项目收入	19,733.11	19,733.11	20,785.50	20,785.50	20,785.50	21,407.48	21,407.48	21,880.79	22,537.63	22,537.63	22,537.63
项目运营成本	3,121.45	3,121.45	3,241.74	3,241.74	3,241.74	3,266.99	3,266.99	3,367.51	3,394.73	3,394.73	3,394.73
占用项目偿债收益的相关税费	1,279.14	1,279.14	1,340.69	1,340.69	1,340.69	1,404.95	1,404.95	2,845.90	3,273.30	3,273.30	3,273.30
项目可偿债收益	15,332.52	15,332.52	16,203.07	16,203.07	16,203.07	16,735.54	16,735.54	15,667.38	15,869.60	15,869.60	15,869.60



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

根据大理白族自治州发展和改革委员会《关于〈大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目可行性研究报告〉的批复》（大发改地区〔2022〕422号），该项目总投资为 461,259.00 万元，因该项目融资成本变化，财务费用减少了 8,638.45 万元，其中：建设期利息减少 8,738.45 万元，发行费用增加了 100.00 万元，项目总投资调整为 452,620.55 万元，投资构成详见下表：

单位：万元

序号	项目	估算金额(万元)	调整金额	调整后金额(万元)
一	建设成本	441,956.00		441,956.00
1.1	工程费用	336,193.98		336,193.98
1.2	工程建设其他费用	73,024.54		73,024.54
1.3	预备费用	32,737.48		32,737.48
二	财务费用	19,303.00	-8,638.45	10,664.55
2.1	建设期利息	19,303.00	-8,738.45	10,564.55
2.2	债券发行费用		100	100
	总投资	461,259.00	-8,638.45	452,620.55

大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目包含 9 个子项目，其中：保税物流中心（B 型）和智能物流园建设工程项目不动产权证权利人为大理经开实业有限公司，大理市第四水厂改扩建及管网工程资产权属及特许经营权目前暂未变更至大理州先进装备制造产业园发展有限公司，且都已招标并开工，本次发行的专项债不用于这两个子项目，扣除这两个子项目投资额后，本次发债资金使用对应的投资额为 394,184.82 万元。

## （二）资金筹措及使用计划

### 1、资金来源

该项目调整后总投资为 452,620.55 万元。包括财政资金、专项债券资金、市场化融资资金及其他来源资金。州本级对应的具体资金筹措计划具体详见下表：

单位：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（自有资金）	专项债券	市场化融资
452,620.55	96,594.00		156,026.55	100,000.00	100,000.00
占总投资比例（%）	21.34		34.48	22.09	22.09

该项目总投资金额为 452,620.55 万元。该项目的资本金金额为 252,620.55 万元，占总投资的 55.82%；资金来源为财政预算安排资金及项目单位自筹资金，其中：财政预算安排资金 96,594.00 万元，截至目前，已到位财政预算安排资金 13,085.60 万元（根据《大理经济技术开发区财政局关于下达专项经费的通知》（大经开财预〔2021〕127 号）文件，保税物流中心（B 型）和智能物流园建设工程已到位财政预算安排资金 3,296.00 万元；根据《大理经济技术开发区财政局关于下达项目经费的通知》（大经开财预〔2023〕84 号）文件，大理市第四水厂改扩建及管网工程已到位资金 220.00 万元；根据《大理市财政局关于下达 2023 年预算内前期工作经费的通知》市财建拨〔2023〕10 号文件，标准厂房（四期）工程 2023 年已到位资金 300.00 万元；根据《大理白族自治州财政局关于下达 2023 年第五批省预算内基本建设投资的通知》（大财建〔2023〕185 号）文件，污水处理厂（二期）项目预算内基本建设投资计划下达金额为 5,000.00 万元，截至目前，已到位资金 4,800.00 万元；根据《大理州财政局大理住房和城乡建设局关于调整 2022 年保障性租赁住房中央补助资金的通知》（大财综〔2022〕46 号）、《大理市财政局关于下达 2023 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（市财综拨〔2023〕1 号）、《大理市财政局关于下达 2023 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金的通知》（市财综拨〔2023〕2 号），《大理州财政局大理

州住房和城乡建设局关于调整 2024 年保障性租赁住房中央补助资金的通知》（大财综〔2024〕41 号），配套服务用房建设工程（保障性租赁住房）已到位资金 1,989.60 万元，2024 年 8 月支付专项债券利息 1,240.00 万元、2025 年 8 月支付专项债券利息 1,240.00 万元。）剩余未到位资金财政计划在项目建设期内分年度下达，如能争取到上级其他资金，则相应减少本级财政投入；

该项目单位自筹资 156,026.55 万元，截至目前已到位资金 21,623.60 万元，均用于保税物流中心（B 型）和智能物流园建设工程，剩余未到位资金拟根据项目建设进度陆续到位。

该项目申请发行地方政府专项债券 100,000.00 万元，其中：2023 年 8 月已发行 40,000.00 万元，2025 年计划发行 60,000.00 万元（其中：2025 年 6 月已发行 8,300.00 万元，本批次计划发行 10,000.00 万元，下批次计划发行 41,700.00 万元），占总投资的 22.09%；

计划通过市场化融资 100,000.00 万元，占总投资的 22.09%，截至目前，已融资到位 12,000.00 万元，剩余未融资到位金额拟根据项目建设进度融资到位。

#### 4. 资金筹措及使用计划

该项目总投资 452,620.55 万元，2022 年及以前年度已投入资金 24,127.88 万元，2023 年已投入资金 46,568.72 万元，2024 年已投入资金 2,772.60 万元，2025 年计划投入资金 180,000.00 万元，2026 年计划投入资金 199,151.35 万元。具体资金筹措及使用计划见下表：

资金筹措及使用计划表

单位：万元

项目	合计	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
项目总投资	452,620.55	24,127.88	46,568.72	2,772.60	180,000.00	199,151.35
建设投资	441,956.00	24,127.88	46,012.05	1,532.60	177,674.36	192,609.11
建设期利息	10,564.55		516.67	1,240.00	2,265.64	6,542.24
发行费	100		40		60	
资金筹措	452,620.55	24,127.88	46,568.72	2,772.60	180,000.00	199,151.35
资本金	通过财政预算安排	96,594.00	3,606.00	5,467.00	2,772.60	44,748.40

项目		合计	2022 年及 以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	专项债券用于资本金部分						
	自有资金	156,026.55	20,521.88	1,101.72		40,000.00	94,402.95
专项债券本金		100,000.00		40,000.00		60,000.00	
市场化融资		100,000.00				40,000.00	60,000.00



## 二、还本付息现金流量预测

从项目的经营活动、投资活动、筹资活动三方面对项目财务计划现金流量进行分析，根据测算，债券存续期各年累计现金结存额均为正值，经计算，项目总债务本息保障倍数为 1.12 倍，专项债券本息保障倍数为 1.90 倍，市场化融资本息保障倍数为 2.76 倍，能够实现项目收入与融资自求平衡。

现金流量表

单位：人民币万元

序号	年度	合计	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入										
1	资本金流入	252,620.55	24,127.88	6,568.72	2,772.60	80,000.00	139,151.35				
1.1	财政预算资金流入	96,594.00	3,606.00	5,467.00	2,772.60	40,000.00	44,748.40				
1.2	其他来源	156,026.55	20,521.88	1,101.72		40,000.00	94,402.95				
1.3	用于资本金的专项债券资金										
2	债务资金流入	200,000.00		40,000.00		100,000.00	60,000.00				
2.1	专项债券资金流入	100,000.00		40,000.00		60,000.00					
2.2	市场化融资流入	100,000.00				40,000.00	60,000.00				

序号	年度	合计	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3	项目收入流入	540,124.01						11,870.82	13,568.70	15,266.61	15,775.86
3.1	政府性基金收入流入										
3.2	专项收入流入	540,124.01						11,870.82	13,568.70	15,266.61	15,775.86
小计	现金流入总额	992,744.56	24,127.88	46,568.72	2,772.60	180,000.00	199,151.35	11,870.82	13,568.70	15,266.61	15,775.86
二	现金流出										
1	建设期静态投资流出	441,956.00	24,127.88	46,012.05	1,532.60	177,674.36	192,609.11				
2	运营期支出	87,122.22						2,109.07	2,337.94	2,566.81	2,749.13
3	相关税费	41,921.82						863.07	1,009.83	1,012.48	1,012.99
4	债务还本付息	365,895.93			1,240.00	1,910.07	6,542.24	8,770.64	8,942.93	10,904.69	10,858.78
4.1	专项债券还本付息	216,827.20			1,240.00	1,326.32	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24
4.1.1	专项债券还本	100,000.00									
4.1.2	专项债券利息	116,827.20			1,240.00	1,326.32	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24
4.2	市场化融资还本付息	149,068.73				583.75	2,648.00	4,876.40	5,048.69	7,010.45	6,964.54
4.2.1	市场化融资还本	100,000.00						1,200.00	1,420.00	3,470.00	3,550.00

序号	年度	合计	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4.2.2	市场化融资付息	49,068.73				583.75	2,648.00	3,676.40	3,628.69	3,540.45	3,414.54
5	发行费用	100.00		40.00		60.00					
小计	现金流出总额	936,995.97	24,127.88	46,052.05	2,772.60	179,644.43	199,151.35	11,742.78	12,290.70	14,483.98	14,620.90
三、	现金净流量										
1	当年现金净流入	55,748.59		516.67		355.57		128.04	1,278.00	782.63	1,154.96
2	期末累计现金结存额			516.67	516.67	872.24	872.24	1,000.28	2,278.28	3,060.91	4,215.87

续表一：

序号	年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 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									
1.3	用于资本金的专项债券资金									

序号	年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
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	15,817.09	16,746.00	16,746.00	16,746.00	17,234.59	17,234.59	17,666.76	18,179.91	18,179.91
3.1	政府性基金收入流入									
3.2	专项收入流入	15,817.09	16,746.00	16,746.00	16,746.00	17,234.59	17,234.59	17,666.76	18,179.91	18,179.91
小计	现金流入总额	15,817.09	16,746.00	16,746.00	16,746.00	17,234.59	17,234.59	17,666.76	18,179.91	18,179.91
二	现金流出									
1	建设期静态投资流出									
2	运营期支出	2,750.37	2,855.19	2,855.19	2,855.19	2,875.49	2,875.49	2,963.11	2,984.15	2,984.15
3	相关税费	1,013.03	1,061.35	1,061.35	1,061.35	1,111.47	1,111.47	1,111.91	1,164.78	1,164.78
4	债务还本付息	10,799.79	10,688.96	10,616.49	13,489.06	13,296.88	13,092.85	12,926.36	12,737.00	12,564.77
4.1	专项债券还本付息	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24
4.1.1	专项债券还本									



序号	年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
4.1.2	专项债券利息	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24
4.2	市场化融资还本付息	6,905.55	6,794.72	6,722.25	9,594.82	9,402.64	9,198.61	9,032.12	8,842.76	8,670.53
4.2.1	市场化融资还本	3,620.00	3,640.00	3,700.00	6,760.00	6,810.00	6,850.00	6,930.00	6,990.00	7,070.00
4.2.2	市场化融资付息	3,285.55	3,154.72	3,022.25	2,834.82	2,592.64	2,348.61	2,102.12	1,852.76	1,600.53
5	发行费用									
小计	现金流出总额	14,563.19	14,605.50	14,533.03	17,405.60	17,283.84	17,079.81	17,001.38	16,885.93	16,713.70
三、	现金净流量									
1	当年现金净流入	1,253.90	2,140.50	2,212.97	-659.60	-49.25	154.78	665.38	1,293.98	1,466.21
2	期末累计现金结存额	5,469.77	7,610.27	9,823.24	9,163.64	9,114.39	9,269.17	9,934.55	11,228.53	12,694.74

续表二：

序号	年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一	现金流入									
1	资本金流入									

序号	年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
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	18,179.91	18,717.61	19,164.59	19,164.59	19,733.11	19,733.11	19,733.11	20,785.50	20,785.50
3.1	政府性基金收入流入									
3.2	专项收入流入	18,179.91	18,717.61	19,164.59	19,164.59	19,733.11	19,733.11	19,733.11	20,785.50	20,785.50
小计	现金流入总额	18,179.91	18,717.61	19,164.59	19,164.59	19,733.11	19,733.11	19,733.11	20,785.50	20,785.50
二	现金流出									
1	建设期静态投资流出									
2	运营期支出	2,984.15	3,005.92	3,097.81	3,097.81	3,121.45	3,121.45	3,121.45	3,241.74	3,241.74
3	相关税费	1,164.78	1,220.37	1,220.81	1,220.81	1,279.14	1,279.14	1,279.14	1,340.69	1,340.69

序号	年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
4	债务还本付息	12,369.67	9,224.61	9,129.59	8,088.79	6,037.62	6,058.99	6,077.08	6,121.27	6,160.96
4.1	专项债券还本付息	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24
4.1.1	专项债券还本									
4.1.2	专项债券利息	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24
4.2	市场化融资还本付息	8,475.43	5,330.37	5,235.35	4,194.55	2,143.38	2,164.75	2,182.84	2,227.03	2,266.72
4.2.1	市场化融资还本	7,130.00	4,190.00	4,250.00	3,350.00	1,390.00	1,470.00	1,550.00	1,660.00	1,770.00
4.2.2	市场化融资付息	1,345.43	1,140.37	985.35	844.55	753.38	694.75	632.84	567.03	496.72
5	发行费用									
小计	现金流出总额	16,518.60	13,450.90	13,448.21	12,407.41	10,438.21	10,459.58	10,477.67	10,703.70	10,743.39
三、	现金净流量									
1	当年现金净流入	1,661.31	5,266.71	5,716.38	6,757.18	9,294.90	9,273.53	9,255.44	10,081.80	10,042.11
2	期末累计现金结存额	14,356.05	19,622.76	25,339.14	32,096.32	41,391.22	50,664.75	59,920.19	70,001.99	80,044.10

续表三:

序号	年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 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							
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	20,785.50	21,407.48	21,407.48	21,880.79	22,537.63	22,537.63	22,537.63
3.1	政府性基金收入流入							
3.2	专项收入流入	20,785.50	21,407.48	21,407.48	21,880.79	22,537.63	22,537.63	22,537.63
小计	现金流入总额	20,785.50	21,407.48	21,407.48	21,880.79	22,537.63	22,537.63	22,537.63
二	现金流出							



序号	年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	建设期静态投资流出							
2	运营期支出	3,241.74	3,266.99	3,266.99	3,367.51	3,394.73	3,394.73	3,394.73
3	相关税费	1,340.69	1,404.95	1,404.95	2,845.90	3,273.30	3,273.30	3,273.30
4	债务还本付息	6,186.34	6,168.44	6,167.67	6,183.21	46,175.06	3,797.20	62,567.92
4.1	专项债券还本付息	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	43,894.24	2,654.24	62,567.92
4.1.1	专项债券还本					40,000.00		60,000.00
4.1.2	专项债券利息	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	3,894.24	2,654.24	2,567.92
4.2	市场化融资还本付息	2,292.10	2,274.20	2,273.43	2,288.97	2,280.82	1,142.96	
4.2.1	市场化融资还本	1,870.00	1,930.00	2,010.00	2,110.00	2,190.00	1,120.00	
4.2.2	市场化融资付息	422.10	344.20	263.43	178.97	90.82	22.96	
5	发行费用							
小计	现金流出总额	10,768.77	10,840.38	10,839.61	12,396.62	52,843.09	10,465.23	69,235.95
三、	现金净流量							
1	当年现金净流入	10,016.73	10,567.10	10,567.87	9,484.17	-30,305.46	12,072.40	-46,698.32

序号	年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
2	期末累计现金结存额	90,060.83	100,627.93	111,195.80	120,679.97	90,374.51	102,446.91	55,748.59



### 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	计算说明	计算过程	指标值
总投资收益率	项目可偿债收益/总投资	$=411,079.97/452,620.55$	90.82%
总债务本息保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本息	$=411,079.97/365,895.93$	1.12
总债务本金保障倍数	项目可偿债收益/总债务融资本金	$=411,079.97/200,000.00$	2.06
专项债券本息保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本息	$=411,079.97/216,827.20$	1.9
专项债券本金保障倍数	项目可偿债收益/专项债券本金	$=411,079.97/100,000.00$	4.11
市场化融资本息保障倍数	项目可偿债收益/市场化融资本息	$=411,079.97/149,068.73$	2.76
市场化融资本金保障倍数	项目可偿债收益/市场化融资本金	$=411,079.97/100,000.00$	4.11

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，本次申报的大理州先进装备制造产业园基础设施建设项目，专项债券本息金额为 216,827.20 万元，市场化融资本息金额为 149,068.73 万元，总债务融资本息为 365,895.93 万元；项目可偿债收益为 411,079.97 万元，总债务本息保障倍数 1.12，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

915301023252922401H

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



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 致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

负责人 肖洪波

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2014年12月19日

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）。

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

登记机关

2024 年 1 月 31 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：肖洪波

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：5004164

### 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：



二〇二四年 二 月 四 日

中华人民共和国财政部制



姓名	肖洪波
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1974-02-01
Date of birth	
工作单位	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
Working unit	
身份证号码	513001197402010617
Identity card No.	



### 年度检验登记

继续有效一年。  
r another year after



肖洪波 530100140007  
2024年8月

证书编号: 530100140007  
No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 03 月 15 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d



姓名	胡志平
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1986-09-05
Date of birth	
工作单位	致同会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
Working unit	
身份证号码	430726198609052811
Identity card No.	



### 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.

证书编号：  
No. of Certificate

110101561606

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

2024 年 03 月 04 日  
/y /m /d

年 月 日  
/y /m /d