

# 云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目

## 专项债券

## 实施方案



二〇二五年六月

## 目录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 大理州经济、财政和债务有关数据 .....	1
(二) 项目情况 .....	1
二、经济社会效益分析 .....	3
(一) 经济效益 .....	3
(二) 社会效益 .....	4
三、绩效评估分析 .....	5
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	10
(一) 投资估算 .....	11
(二) 资金筹措方案 .....	13
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	15
(一) 预期收益 .....	15
(二) 债务还本付息情况 .....	36
(三) 偿债指标计算 .....	38
(四) 资金测算平衡情况 .....	40
(五) 其他事项说明 .....	47
(六) 独立第三方专业机构进行评估意见 .....	48

# 一、项目基本情况

## （一）大理州经济、财政和债务有关数据

### 近四年大理州经济、财政和债务相关数据

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、地方经济状况（亿元）				
（一）近三年经济基本状况				
地区生产总值（亿元）	1633	1699.6	1731.1	2010.9
地区生产总值增速（%）	7.00%	2.40%	2.00%	2.50%
第一产业（亿元）	371.9	379.4	409.4	411.7
第二产业（亿元）	461.2	477.1	442.7	571.3
第三产业（亿元）	799.9	843.2	878.9	1027.9
（二）近三年产业结构				
第一产业（%）	22.80%	22.30%	23.60%	20.47%
第二产业（%）	28.20%	28.10%	25.60%	28.41%
第三产业（%）	49.00%	49.60%	50.80%	51.12%
固定资产投资（亿元）	935.4	913.5	686.1	517.3
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
一般公共预算收入	111.78	79.95	100.54	104.7
一般公共预算支出	302.67	342.95	362.54	390.1
地方政府一般债券收入	24.2	32.12	61.07	22.05
地方政府一般债券还本支出	24.14	30.97	33.37	17.44
转移性收入	255.26	301.12	287.55	101.83
转移性支出	--	--	--	--
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入	30.62	15.79	20.73	16.65
政府性基金支出	132.87	116.84	116.28	111.32

地方政府专项债券收入	110.23	91.46	74.88	128.06
地方政府专项债券还本支出	4.38	10.76	28.06	57.96
(三) 近三年国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入	0.48	0.83	0.71	0.73
国有资本经营支出	0.22	0.18	0.28	0.73
三、地方政府债务状况(万元)				
截至 2024 年底地方政府债务余额	837.87			
2023 年地方政府债务限额	723.02			
2024 年地方政府债务限额	846.86			

## (二) 项目情况

### 1. 参与主体

主管部门：云南弥渡产业园区管理委员会。

项目单位：弥渡产业园区建设投资开发有限公司。

### 2. 项目基本情况

(1) 项目名称：云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目

(2) 项目区位：弥渡产业园区长坡岭片区，弥渡县城东北角

(3) 项目建设内容和产出：

项目位于云南弥渡产业园区长坡岭片区。规划用地面积 259.35 亩，总建筑面积 168820 平方米。建设内容包括新建多层厂房 77390 平方米，高层厂房 24146 平方米，物流仓库 9556 平方米，产业附属配套用房 35473 平方米，其他配套用房 676 平方米，地

下室 21577 平方米，停车场 29770 平方米，建成后可提供停车位 986 个；同时配套建设给水管线 15193 米，排水管线 16882 米，电力电信管线 30598 米，智慧化系统等基础设施工程。

（4）项目建设期和运营期：本项目建设期为 2023 年 9 月底至 2026 年 12 月，运营期为 2027 年 1 月至长期，专项债发行 30 年，因专项债券和市场化融资期限小于运营期，因此，本项目取计算期 2023 年至 2055 年。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益**

项目建设将促进一揽子办理项目，一条龙服务，为投资者提供高效优质服务，能大力促进数字技术产业的发展，拉动全县经济增长。园区提供了充裕可靠的电力保障，在园区内进一步降低门槛，放宽限制，完善政策。优越的位置，宽敞的环境，配套的设施，良好的服务吸引众多企业，激发各类主体发展高新技术产业的积极性，千方百计地发展增加医疗健康产业的总量，从而加快经济的迅速增长。

项目建设将有助于充分发挥园区的政策和聚集效应、辐射带动效应，调整优化所有制结构，形成有效竞争的格局，进一步加快医疗器械产业的发展。建成后园区将成为县里的一个功能区，从而带动城市量的扩张和质量的提高，并促进城市基础设施建设完善，推动县域医疗器械产业的发展。

项目建设将进一步推进城镇化进程，优化城市布局，加快城

市发展。环境优美、经济繁荣、文化活跃的园区标准化厂房将成为弥渡县发展的又一个亮点，具有良好的经济效益。

## （二）社会效益

本项目将成为弥渡县一个技术创新和管理创新的策源地，将充分发挥经济技术开发区的功能，为企业技术创新和管理创新提供基础条件和优惠措施。企业为了适应激烈的市场竞争，可充分发挥科技资源优势，加大研发力度，促进医疗科技成果转化，实现科技与经济的有机结合。在注重医疗技术创新和医疗技术进步的同时，将更加关注管理创新和管理水平的提高，在引进外资和项目的同时，也将引进大量的管理人才、先进的管理方法和管理手段，在园区内形成管理创新的攀比效应，产生管理质量提高的共振，从而大幅度提高企业的管理水平。

本项目的建立，将大幅度增加社会就业。医疗技术产业，尤其是中小科技企业具有很强的成长性和吸纳能力，已经成为解决社会就业的重要渠道之一。企业在激烈的市场竞争中，还通过资产兼并、重组等方式，盘活了一部分国有企业的存量，分流、安排了大批职工就业。随着中小企业的进一步发展壮大，中小企业在扩大社会就业，提高人民生活水平，保持社会稳定方面将发挥积极作用。

本项目将成为精神文明建设的重要基地。中小企业，尤其是中小科技企业是自主开发企业文化研究和实践的成功典范，多数中小科技企业都非常关注企业文化建设，经常研讨企业文化与精

精神文明建设的热点问题，深层次探讨个人与企业，企业与国家和社会的关系等等，逐步形成了丰富的企业文化内涵。在企业文化建设的进程中，不少中小科技企业特别重视人才的培养和使用，尤其是重视具有研究开发能力、管理经营能力的高层次人才的引进，培养和使用。园区是技术人才和管理人员的聚集地，企业员工能形成浓厚的创新意识、发展意识和民族忧患意识。综上，项目建设具有良好的社会效益。

### **三、绩效评估分析**

#### **（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）必要性：**

本项目的建设是加快循环经济产业化进程，强化产业经济基础，实现经济结构优化升级的客观要求。将能源和再生资源优势转化为经济优势，按照循环经济的原则和要求，逐步导入新思路、新技术和新规则，利用高新技术和先进实用技术改造提升传统产业，合理利用周边资源，变废为宝，以产品结构调整带动产业结构和企业组织结构调整，发展壮大新兴产业，创建生态文明的生态产业基地，实现经济效益和环境效益的双赢，是发展弥渡县经济的关键所在。因此，项目建设将为社会资本搭起一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引省内外、国内外市场主体来弥渡投资创办高新企业，

加快新型产业化进程，是实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

本项目的建设是构筑平台，能增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作，促进弥渡县经济发展。本项目的建设将为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务、增强吸引力、进一步扩大对外开放，强力拓展域内外市场，吸引省内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚基地，从而使产业基地成为弥渡县招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，有利于推进招商引资工作。

本项目的建设是实现弥渡县产业聚集区和跨越式发展的支撑点和切入点。所谓跨越式发展，是一个地区的经济总量的快速扩张与经济质量的大幅度提高，实现速度与效益的最佳结合，达到一种可持续性的连环式跨越。实现跨越式发展，对不同的地域、不同的经济基础、不同的人文背景、不同的产业布局，其基点、方式、幅度、效果也不尽相同。对于经济欠发达地区来讲，缩小与先进经济发达地区的差距，走上经济发展的快车道，走跨越式发展之路是必然的选择。标准化厂房建设对拓展园区发展空间，实现弥渡县区域经济跨越式发展来说，具有特殊的意义。

综上所述，本项目具有十分合理的建设必要性。

（2）公益性：本项目的建设符合发展循环经济，构建资源节约型经济社会的精神。该项目完成后，将有力地推动弥渡的发展，加快弥渡招商引资的步伐，也将是发展生产、启动再就业的需要；是发展生产、搞活经济、繁荣城市、对外开放、改善投资



环境，可靠而有力的基础设施保障，具有一定的公益性。

(3) 收益性：本项目可偿债收益包括厂房出租收入、物业管理费、停车费收入。以上收益符合实际情况且可落实。

## **2.项目投资合规性与项目成熟度**

### **(1) 项目投资合规性**

本项目系政府投资项目，当前已根据《政府投资条例》的要求，编制可行性研究报告、初步设计并取得批复。

### **(2) 项目成熟度**

本项目已取得可研批复、初设批复、用地审查意见、建设用地规划许可、建设工程规划许可、环评审查、施工许可证等相关前期要件。本项目已开工建设主要进度如下：

项目于 2023 年 9 月 25 日开工建设。截至目前，已经完成项目桩基共计 1766 颗，完成 2 号厂房一层主体结构、二层柱子浇筑，完成 7 号厂房一层主体结构浇筑，完成 8 号厂房承台基础、地坪板浇筑；土石方累计开挖完成 64 万 m<sup>3</sup>，完成西侧抗滑桩、冠梁、高压旋喷桩全部施工；完成产业附属配套用房 3 栋共 7251 平方米。

## **3.项目资金来源和到位可行性**

本项目调整后总投资为 122,240.49 万元（原可研投资为 122,743.26 万元，因融资方式改变总投有所调整），其中财政预算安排 32,240.49 万元，占总投资的 26.37%。已到位资金 9,400.00 万元，其中 2023 年到位 5200 万元，2024 年已到位 4200 万元。2025 年纳入财政预算安排 5,000.00 万元。2026 年纳入财政预算安排 17,840.49 万元。

其中发行专项债券 90,000.00 万元，占总投资的 73.63%其中 2024 年已申请专债资金 50,000.00 万元，2025 年申请专债资金 40,000.00 万元（其中 2025 年本批次申请 7,800.00 万元，2025 年后续批次申请 32,200.00 万元）。

#### 4.项目收入、成本、收益预测合理性

各项收入依据本项目建设内容和规模，结合现有收费标准政策文件《弥渡县发展和改革局关于弥渡县城区机动车临时占道停放收费价格的批复》（弥发改价复〔2014〕218 号）文件、《云南省电动汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》，明确了根据充电桩建设场所享受相关电价优惠政策；根据《大理州发展改革委员会关于大理州电动汽车充电服务费标准的批复》以及项目周边市场调查情况，本项目可行性研究报告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进行测算，收入和成本类型全面反映项目实际，收入和成本测算基准具有相应佐证材料，可偿债收益计算过程中的各项指标前后逻辑贯通，因此在收入、成本、收益预测方面具有合理性。

#### 5.债券资金需求合理性

专项债券支持具有一定收益的公益性项目，本项目满足申请专项债券的相关条件。再加上本项目投资额大、公益性强，若大规模进行市场化融资，将增加项目融资成本。相比之下专项债券资金具有周期长融资成本低的特点，且本项目可偿债收益足以覆盖专项债券本息，本项目申请专项债券 90,000.00 万元，申请专债资金占总投资的 73.63%，未超过实际资金需求比例。其中 2024 年申请专债资金 50,000.00 万元，2025 年申请专债资金 40,000.00

万元（其中**2025**年本批次申请**7,800.00**万元，2025年后续批次申请**32,200.00**万元）。

## **6.项目偿债计划可行性和偿债风险点**

本项目可偿债收益已满足覆盖总债务本息的要求，专项债券本息保障倍数大于**1.1**，能实现项目收益和融资自求平衡，具有偿付可行性。就偿债风险点而言，主要包括如下方面：

建设投资、经营收入的变化对项目经济效益的影响较为敏感。因此要加强工程的寿命周期和成本控制，在项目建设期，应尽量控制投资开支，合理确定工程项目的分期投资量，既不能资金闲置，也不能因资金投入不及时而影响工程进度，做到专款专用，让专项资金合理及时地投入使用；项目建成投入使用后，要加强经营成本的管理与控制。

## **7.绩效目标合理性**

本项目绩效目标准确反映了项目产出、效益。项目产出指标明晰了数量、质量、时效、成本等指标，效益指标设置了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响指标。各指标均根据项目可行性研究报告和其他统计资料准确设定了指标值，相关指标设置及指标值设定依据充分，指标值设定可量化，能有效反映项目预期产出、融资成本、偿债风险等，绩效目标设定与项目投资概算相匹配。

## **8.其他需要纳入事前绩效评估的事项**

无。

### **（二）绩效目标**

#### **1.设定情况**

## 绩效目标表

## 绩效目标表

项目目标		规划用地面积 259.35 亩，总建筑面积 168820 平方米。			
绩效指标				指标内容	绩效指标设定依据及指标值数据来源
一级指标	二级指标	三级指标	指标值		
产出指标	数量指标	建设数量	100%	规划用地面积 259.35 亩，总建筑面积 168820 平方米。	可研报告
		投资完成率	100%	122,240.49 万元	专债方案
		资金使用率	100%	122,240.49 万元	专债方案
	质量指标	验收合格率	100%	建设工程验收合格率 100%	可研报告
	时效指标	开工时效	2023 年 9 月 30 日前开工		可研报告
		完工时效	2026 年 12 月 30 日前完工		可研报告
		建设期资金到位率	100%	122,240.49 万元	
	成本指标	成本控制率	≤122,240.49 万元以内	总成本控制在 122,240.49 万元以内	专债方案
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	>150%	总投资收益率=项目可偿债收益/总投资	专债实施方案
	社会效益指标	受益人数	受益人数≥16 万人	受益人数≥16 万人	人口数据
	可持续影响指标	总债务本息保障倍数	>1.1	总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息	专债实施方案
		专项债券本息保障倍数	>1.1	专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息	专债实施方案
		项目使用年限	≥50 年	结构设计使用年限：50 年	可研
满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度	≥95%		抽样调查
		园区作人员满意度	≥95%	抽样调查	抽样调查

## 2.审核情况

经云南弥渡产业园区管理委员会审核通过，弥渡县发展和改革局、弥渡县财政局审定：云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目目标原则上通过，因项目建设运营环境发生重大变化等原

因需要调整的按照相关工作流程办理。

## 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

可研批复：《弥渡县发展和改革局关于同意云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目可行性研究报告的批复》（弥发改投资复〔2023〕11号）。

初设批复：《弥渡县住房和城乡建设局弥渡县发展和改革局关于云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目初步设计的批复》（弥住建复〔2023〕11号）。

用地选址：弥渡县自然资源局出具关于云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目用地选址的情况说明。

环评：大理白族自治州生态环境局弥渡分局出具云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目环评管理情况的复函。

建设工程规划许可证：建字第弥渡县 202307012 号

建设用地规划许可证：地字第 532925202300004 号

施工许可证：建筑工程施工许可证编号 532925202401310101

项目前期工作准备情况充分具备开工条件。

## 2.项目投资估算

根据云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目可行性研究报告的批复，本项目总投资为 **122,743.26** 万元。详见下表。

投资估算表

金额（万元）

序号	工程或费用名称	合计总金额
1	建安费	93,397.55
2	工程建设其他费用	14,935.07
	其中：土地费用	6,972.00
3	预备费	7,409.95
4	静态总投资	115,742.57
5	建设期利息	7,000.69
6	动态总投资	122,743.26

因本项目融资成本变化，财务费用和发行费用合计减小 **502.77** 万元，项目总投资调整为 **122,240.49** 万元。

调整后的投资估算表

金额（万元）

序号	工程或费用名称	合计总金额
1	建安费	93,397.55
2	工程建设其他费用	14,935.07
	其中：土地费用	6,972.00
3	预备费	7,409.95
4	静态总投资	115,742.57
5	发行费用	90.00
6	财务费用（含专项债券建设期利息、其他融资建设期利息）	6,407.92
7	动态总投资	122,240.49

## （二）资金筹措方案

### 1.资金来源

资金筹措（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（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
122,240.49	32,240.49	0.00		90,000.00	0.00
占总投资比例（%）	26.37%	0.00%	0.00%	73.63%	0.00%

本项目调整后总投资为 122,240.49 万元，其中财政预算安排 32,240.49 万元，占总投资的 26.37%。已到位资金 9,400.00 万元，其中 2023 年到位 5200 万元，2024 年已到位 4200 万元。2025 年纳入财政预算安排 5,000.00 万元。2026 年纳入财政预算安排 17,840.49 万元。

其中发行专项债券 90,000.00 万元，占总投资的 73.63%，其中 2024 年已申请专债资金 50,000.00 万元，2025 年申请专债资金 40,000.00 万元（其中 2025 年本批次申请 7,800.00 万元，2025 年后续批次申请 32,200.00 万元）。

### 2.项目分年度融资情况

#### （1）专项债券

2024 年			2025 年（本批次）			2025 年（后续批次）		
发行金额	期限	利率	发行金额	期限	利率	发行金额	期限	利率
50,000.00	20	2.39%	7,800.00	30	4.80%	32,200.00	30	4.80%

## （2）市场化融资

本项目不涉及市场化融资。

## 3.项目实施计划

项目建设计划：本项目的建设期为 2023 年 9 月—2026 年 12 月。

2023 年 9 月以前为项目前期阶段，包括项目立项审批、土地获取、成立项目管理机构、初步设计及施工图设计、施工许可证办理等准备工作。

2023 年 9 月至 2026 年 10 月为项目施工阶段。

2026 年 11 月至 2026 年 12 月为竣工验收阶段，包括人员培训、工程验收、调试并投入运行。

## 4.资金筹措及使用计划

项目总投资 122,240.49 万元，2024 年以前投入 59,400.00 万元，2025 年计划投入 45,000.00 万元，2026 年计划投入 17,840.49 万元。详见下表：

资金筹措及使用计划表（单位：万元）

项目		合计	2024 年以前	2025 年	2026 年
项目总投资		122,240.49	59,400.00	45,000.00	17,840.49
建设投资		115,742.57	58,852.08	42,165.00	14,725.49
建设期利息		6,407.92	497.92	2,795.00	3,115.00
发行费用		90.00	50.00	40.00	0.00
资金筹措		122,240.49	59,400.00	45,000.00	17,840.49
资本金	通过财政预算安排	32,240.49	9,400.00	5,000.00	17,840.49
	专项债券用于资本金部分				
	单位或社会资本方自有资金				
专项债券本金		90,000.00	50,000.00	40,000.00	



市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
-------	------	------	------	------

## 5.项目资金保障措施

（1）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云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目。

（2）项目资金应当按照“专户管理，专账核算、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。

（3）项目资金的分配和管理，可根据项目进展情况适时调整，并报请上级主管部门备案。

（4）本次专项债券收入专项用于云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目，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。

## 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

本项目收入来源涵盖厂房出租收入、仓库出租收入、配套用房出租收入、停车位收费收入、充电桩充电收入。

（1）厂房出租收入：根据项目建设内容本项目建设厂房租赁面积共计 101536 m<sup>2</sup>，本项目租金根据现行市场价格调查结果如下，运营初期厂房租金每平方米每月 45 元，往后每年租金参照

CPI 指数预测考虑每 3 年增长 5%。运营期第 1 年出租率为 75%，出租率每年增长 5%。

周边园区租赁价格（元/月/m<sup>2</sup>）

序号	地点	标准厂房
1	正大猪业公司（弥渡厂房）	45
2	祥云财富工业园区	50
3	大理创新工业园区	45
4	南涧工业园区	40
	平均值	45

（2）仓库出租收入：根据项目建设内容本项目建设仓库租赁面积共计 9556 m<sup>2</sup>，本项目租金根据现行市场价格调查结果如下，运营初期仓库租金每平方米每月 35 元，往后每年租金参照 CPI 指数预测考虑每 3 年增长 5%。运营期第 1 年出租率为 75%，出租率每年增长 5%。

周边园区租赁价格（元/月/m<sup>2</sup>）

序号	地点	仓库
1	正大猪业公司（弥渡仓库）	35
2	祥云财富工业园区	37
3	大理创新工业园区	34
4	南涧工业园区	34
	平均值	35

（3）配套用房出租收入：根据项目建设内容本项目建设配套用房租面积共计 35473 m<sup>2</sup>，本项目租金根据现行市场价格，运营初期配套用房租金每平方米每月 60 元，往后每年租金参照 CPI 指数预测考虑每 3 年增长 5%。运营期第 1 年出租率为 75%，出租率每年增长 5%。

商铺出租 商铺出售

区域： 全大理 大理市 祥云 弥渡 宾川 巍山 鹤庆 洱源 南涧 剑川 漾濞 永平 云龙

建设东路

为您找到：弥渡临街商铺出租



### 临街铺面客流量稳定有意方面聊

95m<sup>2</sup> 商业街店铺 空置中  
弥渡-建设东路 好来世纪广场

临街

6000元/月  
2.1元/m<sup>2</sup>/天

09-13

(4) 停车费收入：根据可研报告本项目停车个数为 986 个，《弥渡县发展和改革局关于弥渡县城区机动车临时占道停放收费价格的批复》弥发改价复〔2014〕218 号文件精神，停放 30 分钟以上 1 小时以内一类泊位按 3 元/辆、二类泊位按 2 元/辆收取，停放 1 小时以上每 30 分钟累计加收 2 元/辆，累计收费一类泊位每天每次不超过 15 元/次。根据项目实际情况本项目停车位按 20 元/天计算，运营期第 1 年出租率为 70%，出租率每年增长 5%。

(5) 充电桩充电服务收入：根据项目可行性研究报告，本项目规划有 100 个汽车充电桩，充电桩功率为 120 千瓦时。每个充电桩每天暂按充电 9 小时计算，充电桩电费收费依据参考《云南省电动汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》，明确了充电桩建设场所享受相关电价优惠政策；根据《大理州发改委关于大理州电动汽车充电服务费标准的批复》规定，公交车辆（含出租车）充电服务费最高限价为 0.80 元/千瓦时，非公交车辆充电服务费最高限价为 0.90 元/千瓦时，充电桩收费由服务费+电费构成，本项目收费不把电价计算在内。本项充电服务费按 0.75 元/千瓦时计算，第一年充电桩利用率按 35%计取。

本项目运营期内收入预测为 304260.06 万元。详见“项目收入测算表”；

## 运营收入汇总表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	厂房出租收入	158999.37	3655.30	3898.98	4142.67	4605.67	4861.54	5117.41	5373.29	5373.29
	可出租总面积（m²）		101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	租金单价（元/m²/月）		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10
2	仓库出租收入	13093.61	301.01	321.08	341.15	379.28	400.35	421.42	442.49	442.49
	可出租总面积（m²）		9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	租金单价（元/m²/月）		35	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59
3	配套用房出租收入	83322.93	1915.54	2043.24	2170.95	2413.58	2547.67	2681.76	2815.85	2815.85
	可出租总面积（m²）		35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	租金单价（元/m²/月）		60	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15
4	停车位停车收入	19697.98	503.85	575.82	611.81	647.80	683.79	719.78	719.78	719.78
	数量		986	986	986	986	986	986	986	986
	单价		20	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	利用率		70%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%
5	充电桩充电服务收入	29146.16	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775
	数量		100	100	100	100	100	100	100	100
	充电时长		9	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	单价（千瓦时）		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	功率（千瓦时）		120	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	利用率		35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
4	运营收入合计	304260.06	7,410.47	7,873.91	8,301.35	9,081.11	9,528.13	9,975.15	10,386.18	10,386.18

## 运营收入汇总表

单位：万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	厂房出租收入	5373.29	5641.95	5641.95	5641.95	5924.05	5924.05	5924.05	6220.25	6220.25
	可出租总面积（m²）	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	租金单价（元/m²/月）	44.10	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05
2	仓库出租收入	442.49	464.62	464.62	464.62	487.85	487.85	487.85	512.24	512.24
	可出租总面积（m²）	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	租金单价（元/m²/月）	38.59	40.52	40.52	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67
3	配套用房出租收入	2815.85	2956.64	2956.64	2956.64	3104.47	3104.47	3104.47	3259.69	3259.69
	可出租总面积（m²）	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	租金单价（元/m²/月）	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58
4	停车位停车收入	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78
	数量	986	986	986	986	986	986	986	986	986
	单价	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	利用率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
5	充电桩充电服务收入	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775
	数量	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	充电时长	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	单价（千瓦时）	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	功率（千瓦时）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	利用率	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
4	运营收入合计	10,386.18	10,817.76	10,817.76	10,817.76	11,270.92	11,270.92	11,270.92	11,746.74	11,746.74

运营收入汇总表

单位：万元

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	厂房出租收入	6220.25	6220.25	6220.25	6220.25	6220.25	6220.25	6220.25	6220.25	6220.25	6220.25	6220.25	1036.71
	可出租总面积（㎡）	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536	101536
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	租金单价（元/㎡/月）	51.05	51.05	51.05	51.05	51.05	51.05	51.05	51.05	51.05	51.05	51.05	51.05
2	仓库出租收入	512.24	512.24	512.24	512.24	512.24	512.24	512.24	512.24	512.24	512.24	512.24	85.37
	可出租总面积（㎡）	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556	9556
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	租金单价（元/㎡/月）	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67
3	配套用房出租收入	3259.69	3259.69	3259.69	3259.69	3259.69	3259.69	3259.69	3259.69	3259.69	3259.69	3259.69	543.28
	可出租总面积（㎡）	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473	35473
	出租率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	租金单价（元/㎡/月）	76.58	76.58	76.58	76.58	76.58	76.58	76.58	76.58	76.58	76.58	76.58	76.58
4	停车位停车收入	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	719.78	119.96
	数量	986	986	986	986	986	986	986	986	986	986	986	986
	单价	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	利用率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
5	充电桩充电服务收入	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	1034.775	172.4625
	数量	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	充电时长	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	单价（千瓦时）	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75

	功率（千瓦时）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	利用率	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
4	运营收入合计	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	1,957.79



## 2.项目运营成本

根据可研报告项目运营成本主要燃料动力费、工资及福利、固定资产修理费用、其它经营管理费用。

### (1) 燃料动力费

项目的燃料动力费主要包括项目建成运营后产生的水电费，参考同类型项目经验，本项目的燃料动力费用按运营收入的 2% 计算。

### (2) 工资及福利

工资福利费：项目劳动定员 10 人，参考当地同类型工种工资，其工资及福利费平均按 6 万元/人/年计算，每年考虑 3% 的增长率。

### (3) 固定资产修理费用

依据《市政公用设施建设项目经济评价参数与方法》，修理费按固定资产一定百分比估算，百分数的选取考虑行业和项目特点，参考同类型项目，本项目修理费暂按固定资产原值的 0.3% 测算。

### (4) 其它经营管理费用

项目管理费用包括公司经费、职工教育经费、业务招待费、劳动保险费、待业保险费、董事会会费以及其他管理费用。本项目管理费用按以上三项费用的 15% 计算。

运营期内成本预测为 19062.43 万元，明细构成详见“项目成本测算表”

运营成本汇总表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	燃料动力费（万元）	6085.20	148.21	157.48	166.03	181.62	190.56	199.50	207.72	207.72
	费率		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2	工资及福利费	2598.73	60.00	61.80	63.65	65.56	67.53	69.56	71.64	73.79
	工资及福利费（万元/年）		6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38
	人数（人）		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3	修理费（万元）	7892.09	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19
4	其他经营管理费用（万元）	2486.40	73.26	74.92	76.48	79.11	80.74	82.39	83.93	84.26
5	运营成本合计	19062.43	561.66	574.39	586.35	606.49	619.03	631.64	643.49	645.96

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1	燃料动力费（万元）	207.72	216.36	216.36	216.36	225.42	225.42	225.42	234.93	234.93
	费率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2	工资及福利费	76.01	78.29	80.63	83.05	85.55	88.11	90.76	93.48	96.28
	工资及福利费（万元/年）	7.60	7.83	8.06	8.31	8.55	8.81	9.08	9.35	9.63
	人数（人）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3	修理费（万元）	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19
4	其他经营管理费用（万元）	84.59	86.23	86.58	86.94	88.67	89.06	89.45	91.29	91.71
5	运营成本合计	648.51	661.06	663.76	666.54	679.83	682.78	685.82	699.90	703.12

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1	燃料动力费（万元）	234.93	234.93	234.93	234.93	234.93	234.93	234.93	234.93	234.93	234.93	234.93	39.16
	费率	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
2	工资及福利费	99.17	102.15	105.21	108.37	111.62	114.97	118.42	121.97	125.63	129.40	133.28	22.88
	工资及福利费（万元/年）	9.92	10.21	10.52	10.84	11.16	11.50	11.84	12.20	12.56	12.94	13.33	13.73
	人数（人）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3	修理费（万元）	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	280.19	46.70
4	其他经营管理费用（万元）	92.14	92.59	93.05	93.52	94.01	94.51	95.03	95.56	96.11	96.68	97.26	16.31
5	运营成本合计	706.44	709.86	713.39	717.02	720.76	724.61	728.57	732.66	736.87	741.20	745.67	125.04

### 3.相关税费

根据本项目的运营内容，本项目涉及的税目有：增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加。厂房租赁收入、增值税税率停车费收按 9.00%税率计算，工程投资进项税按 6.00%，经营成本进项税按 6.00%测算，城市建设维护税税率按 5.00%测算，教育费附加税按 3.00%测算，地方教育费附加税按 2.00%测算，房产税按 12.00%测算，企业所得税按 25.00%计算。

（1）按以上相关税率进行测算，本项目运营期增值税及附加预测金额为 45,442.52 万元，各年测算情况如下表：

# 增值税及附加

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	销项	24,365.50				585.00	623.27	658.56	722.95	759.86	796.77	830.70
	营业收入(含税)	304,260.06				7,410.47	7,873.91	8,301.35	9,081.11	9,528.13	9,975.15	10,386.18
	营业收入(未税)	279,894.56				6,825.47	7,250.64	7,642.79	8,358.16	8,768.27	9,178.38	9,555.48
二	进项	10,917.67	4,662.16	3,340.24	1,166.53	53.43	54.59	55.66	57.61	58.73	59.85	60.88
1	建设投资税金	9,168.93	4,662.16	3,340.24	1,166.53							
	建设投资(含税)	115,742.57	58,852.08	42,165.00	14,725.49							
	建设投资(未税)	106,573.64	54,189.92	38,824.76	13,558.96							
2	经营成本税金	1,748.74				53.43	54.59	55.66	57.61	58.73	59.85	60.88
三	销项-进项	13,447.83	-4,662.16	-3,340.24	-1,166.53	531.57	568.68	602.90	665.34	701.13	736.92	769.82
四	累计或余额(销项-进项)	-66,621.03	-4,662.16	-8,002.40	-9,168.93	-8,637.36	-8,068.68	-7,465.78	-6,800.44	-6,099.31	-5,362.39	-4,592.57
五	留抵税额	-80,068.86	-4,662.16	-8,002.40	-9,168.93	-8,637.36	-8,068.68	-7,465.78	-6,800.44	-6,099.31	-5,362.39	-4,592.57
六	实缴税额(增值税)	13,447.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	税金及附加	31,994.69	0.00	0.00	0.00	704.62	751.60	798.57	887.82	937.15	986.47	1,035.79
	城市维护建设税(5%)	672.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	教育费附加(3%)	403.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	地方教育费附加(2%)	268.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	房产税(12%)	30,649.91				704.62	751.60	798.57	887.82	937.15	986.47	1,035.79
八	增值税、税金及附加小计	45,442.52	0.00	0.00	0.00	704.62	751.60	798.57	887.82	937.15	986.47	1,035.79

# 增值税及附加

单位：万元

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	销项	830.70	830.70	866.34	866.34	866.34	903.76	903.76	903.76	943.04	943.04	943.04
	营业收入(含税)	10,386.18	10,386.18	10,817.76	10,817.76	10,817.76	11,270.92	11,270.92	11,270.92	11,746.74	11,746.74	11,746.74
	营业收入(未税)	9,555.48	9,555.48	9,951.42	9,951.42	9,951.42	10,367.16	10,367.16	10,367.16	10,803.70	10,803.70	10,803.70
二	进项	60.90	60.92	62.01	62.03	62.05	63.19	63.21	63.23	64.43	64.45	64.48
1	建设投资税金											
	建设投资(含税)											
	建设投资(未税)											
2	经营成本税金	60.90	60.92	62.01	62.03	62.05	63.19	63.21	63.23	64.43	64.45	64.48
三	销项-进项	769.80	769.78	804.33	804.31	804.29	840.57	840.55	840.53	878.61	878.59	878.56
四	累计或余额(销项-进项)	-3,822.77	-3,052.99	-2,248.66	-1,444.35	-640.06	200.51	840.55	840.53	878.61	878.59	878.56
五	留抵税额	-3,822.77	-3,052.99	-2,248.66	-1,444.35	-640.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	实缴税额(增值税)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200.51	840.55	840.53	878.61	878.59	878.56
七	税金及附加	1,035.79	1,035.79	1,087.58	1,087.58	1,087.58	1,162.01	1,226.02	1,226.02	1,286.92	1,286.92	1,286.92
	城市维护建设税(5%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.03	42.03	42.03	43.93	43.93	43.93
	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.02	25.22	25.22	26.36	26.36	26.36
	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.01	16.81	16.81	17.57	17.57	17.57
	房产税(12%)	1,035.79	1,035.79	1,087.58	1,087.58	1,087.58	1,141.96	1,141.96	1,141.96	1,199.06	1,199.06	1,199.06
八	增值税、税金及附加小计	1,035.79	1,035.79	1,087.58	1,087.58	1,087.58	1,362.52	2,066.57	2,066.55	2,165.53	2,165.51	2,165.48

## 增值税及附加

单位：万元

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	销项	943.04	943.04	943.04	943.04	943.04	943.04	943.04	943.04	943.04	943.04	157.17
	营业收入(含税)	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	1,957.79
	营业收入(未税)	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	1,800.62
二	进项	64.50	64.53	64.56	64.58	64.61	64.64	64.67	64.70	64.73	64.77	10.80
1	建设投资税金											
	建设投资(含税)											
	建设投资(未税)											
2	经营成本税金	64.50	64.53	64.56	64.58	64.61	64.64	64.67	64.70	64.73	64.77	10.80
三	销项-进项	878.54	878.51	878.48	878.46	878.43	878.40	878.37	878.34	878.31	878.27	146.37
四	累计或余额(销项-进项)	878.54	878.51	878.48	878.46	878.43	878.40	878.37	878.34	878.31	878.27	146.37
五	留抵税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	实缴税额(增值税)	878.54	878.51	878.48	878.46	878.43	878.40	878.37	878.34	878.31	878.27	146.37
七	税金及附加	1,286.92	1,286.91	1,286.91	1,286.91	1,286.90	1,286.90	1,286.90	1,286.90	1,286.89	1,286.89	214.48
	城市维护建设税(5%)	43.93	43.93	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.92	43.91	7.32
	教育费附加(3%)	26.36	26.36	26.35	26.35	26.35	26.35	26.35	26.35	26.35	26.35	4.39
	地方教育费附加(2%)	17.57	17.57	17.57	17.57	17.57	17.57	17.57	17.57	17.57	17.57	2.93
	房产税(12%)	1,199.06	1,199.06	1,199.06	1,199.06	1,199.06	1,199.06	1,199.06	1,199.06	1,199.06	1,199.06	199.84
八	增值税、税金及附加小计	2,165.46	2,165.42	2,165.39	2,165.37	2,165.33	2,165.30	2,165.27	2,165.24	2,165.20	2,165.16	360.85

## (2) 所得税测算

根据所得税法，本项目的所得税测算如下表：

所得税计算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	营业收入（不含税）	279,894.56	6,825.47	7,250.64	7,642.79	8,358.16	8,768.27	9,178.38	9,555.48	9,555.48
二	税金及附加	31,994.69	704.62	751.60	798.57	887.82	937.15	986.47	1035.79	1035.79
三	总成本费用（不含税）	252,146.20	9276.81	9288.38	9299.27	9317.46	9328.88	9340.37	9351.19	9353.64
四	<b>利润总额（1-2-3）</b>		-3155.96	-2789.34	-2455.05	-1847.12	-1497.76	-1148.46	-831.51	-833.96
五	弥补以前年度亏损	1,299.08								
六	应纳税所得额	12,046.87								
七	所得税(25%)	3,011.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项 目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	营业收入（不含税）	9,555.48	9,951.42	9,951.42	9,951.42	10,367.16	10,367.16	10,367.16	10,803.70	10,803.70
二	税金及附加	1035.79	1087.58	1087.58	1,087.58	1,162.01	1,226.02	1,226.02	1,286.92	1,286.92
三	总成本费用（不含税）	9356.17	9367.63	9370.31	9,373.07	9,385.22	9,388.15	9,391.17	9,404.05	9,407.25
四	<b>利润总额（1-2-3）</b>	-836.49	-503.80	-506.48	-509.24	-180.08	-247.01	-250.03	112.73	109.52
五	弥补以前年度亏损								112.73	109.52
六	应纳税所得额									
七	所得税(25%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



序号	项 目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	营业收入 (不含税)	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	10,803.70	1,800.62
二	税金及附加	1,286.92	1,286.92	1,286.91	1,286.91	1,286.91	1,286.90	1,286.90	1,286.90	1,286.90	1,286.89	1,286.89	214.48
三	总成本费用 (不含税)	9,410.54	8,218.94	8,222.44	8,226.04	8,229.76	8,233.58	8,237.51	8,241.57	8,245.75	8,250.05	8,254.48	1,376.51
四	<b>利润总额 (1-2-3)</b>	106.24	1297.84	1,294.35	1,290.75	1,287.03	1,283.21	1,279.28	1,275.23	1,271.05	1,266.75	1,262.33	209.63
五	弥补以前 年度亏损	106.24	970.59										
六	应纳税所 得额		327.24	1,294.35	1,290.75	1,287.03	1,283.21	1,279.28	1,275.23	1,271.05	1,266.75	1,262.33	209.63
七	所得税 (25%)	0.00	81.81	323.59	322.69	321.76	320.80	319.82	318.81	317.76	316.69	315.58	52.41

(3) 相关税费

根据上述测算，本项目的相关税费测算如下表：

相关税费

单位：万元

序号	相关税费	总计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	增值税和城建及教育附加	45,442.52	704.62	751.60	798.57	887.82	937.15	986.47	1,035.79	1,035.79
二	所得税	3,011.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	土地使用税	0.00								
四	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	印花税（‰）	279.89	6.83	7.25	7.64	8.36	8.77	9.18	9.56	9.56
六	合计	48,734.14	711.45	758.85	806.21	896.18	945.92	995.65	1,045.35	1,045.35

序号	相关税费	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	增值税和城建及教育附加	1,035.79	1,087.58	1,087.58	1,087.58	1,362.52	2,066.57	2,066.55	2,165.53	2,165.51
二	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	土地使用税									
四	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	印花税（‰）	9.56	9.95	9.95	9.95	10.37	10.37	10.37	10.80	10.80
六	合计	1,045.35	1,097.54	1,097.54	1,097.54	1,372.89	2,076.94	2,076.91	2,176.34	2,176.31

序号	相关税费	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	增值税和城建及教育附加	2,165.48	2,165.46	2,165.42	2,165.39	2,165.37	2,165.33	2,165.30	2,165.27	2,165.24	2,165.20	2,165.16	360.85
二	所得税	0.00	81.81	323.59	322.69	321.76	320.80	319.82	318.81	317.76	316.69	315.58	52.41
三	土地使用税												
四	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	印花税（%）	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	1.80
六	合计	2,176.28	2,258.07	2,499.82	2,498.88	2,497.93	2,496.94	2,495.93	2,494.88	2,493.80	2,492.70	2,491.54	415.06

#### 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），本项目的项目可偿债收益为 **236,463.49** 万元，各年测算情况如下表：

项目可偿债收益

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	项目收入	304,260.06	7,410.47	7,873.91	8,301.35	9,081.11	9,528.13	9,975.15	10,386.18	10,386.18
二	项目运营成本	19,062.43	561.66	574.39	586.35	606.49	619.03	631.64	643.49	645.96
三	占用项目偿债收益的相关税费	48,734.14	711.45	758.85	806.21	896.18	945.92	995.65	1,045.35	1,045.35
四	项目可偿债收益	236,463.49	6,137.36	6,540.67	6,908.78	7,578.44	7,963.18	8,347.86	8,697.33	8,694.86

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一	项目收入	10,386.18	10,817.76	10,817.76	10,817.76	11,270.92	11,270.92	11,270.92	11,746.74	11,746.74
二	项目运营成本	648.51	661.06	663.76	666.54	679.83	682.78	685.82	699.90	703.12
三	占用项目偿债收益的相关税费	1,045.35	1,097.54	1,097.54	1,097.54	1,372.89	2,076.94	2,076.91	2,176.34	2,176.31
四	项目可偿债收益	8,692.32	9,059.16	9,056.46	9,053.68	9,218.20	8,511.20	8,508.18	8,870.50	8,867.30

序号	项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	项目收入	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	1,957.79
二	项目运营成本	706.44	709.86	713.39	717.02	720.76	724.61	728.57	732.66	736.87	741.20	745.67	125.04
三	占用项目偿债收益的相关税费	2,176.28	2,258.07	2,499.82	2,498.88	2,497.93	2,496.94	2,495.93	2,494.88	2,493.80	2,492.70	2,491.54	415.06
四	项目可偿债收益	8,864.01	8,778.80	8,533.53	8,530.84	8,528.05	8,525.19	8,522.24	8,519.20	8,516.07	8,512.84	8,509.53	1,417.68

(二) 债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

2024 年 8 月，发行规模：50,000.00 万元，发行期限 20 年，发行债券年利率：2.39%。2025 年度，发行规模：40,000.00 万元（其中 2025 年本批次申请 7,800.00 万元，2025 年后续批次申请 32,200.00 万元），发行期限 30 年，发行债券年利率：4.80%。还本付息方式：到期一次性还本，利息按半年支付，最后一期利息随本金支付。专项债券还本付息情况如下：

专项债券还本付息

单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	期初余额		50,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
二	本期新增本金	50,000.00	40,000.00									
三	本期偿还本金											
四	本期偿还利息	0.00	2,155.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00
五	期末余额	50,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
六	融资利率	2.39%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%
七	本期应付本金和利息	0.00	2,155.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00

专项债券还本付息

单位：万元

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	期初余额	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	40,000.00
二	本期新增本金											
三	本期偿还本金							0.00	0.00	0.00	50,000.00	
四	本期偿还利息	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	1,920.00
五	期末余额	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	40,000.00	40,000.00
六	融资利率	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%
七	本期应付本金 和利息	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	53,115.00	1,920.00

专项债券还本付息

单位：万元

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
一	期初余额	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	
二	本期新增本金											
三	本期偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	
四	本期偿还利息	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	960.00	
五	期末余额	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00	
六	融资利率	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	2.39%, 4.80%	
七	本期应付本金 和利息	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	40,960.00	

## 2.市场化融资还本付息情况

本项目不涉及市场化融资。

## 3.总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额
专项债券本息总额	171,500.00
专项债券本金总额	90,000.00
专项债券利息总额	81,500.00
市场化融资本息总额	0.00
市场化融资本金总额	0.00
市场化融资利息总额	0.00
总债务本金	90,000.00
总债务利息	81,500.00
总债务本息	171,500.00

### （三）偿债指标计算

写明具体计算过程：

（1）总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=193.44%

（2）总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息  
=1.38

（3）总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金  
=2.63

（4）专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息  
=1.38



(5) 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金  
=2.63

具体详表：

偿债指标表

偿债指标	
总投资收益率=项目可偿债收益/总投资	193.44%
总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息	1.38
总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金	2.63
专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息	1.38
专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金	2.63

#### （四）资金测算平衡情况

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 **1.38**，能够实现项目收入与融资自求平衡。

资金测算平衡表

单位：万元

序号	年度	2024 年以前	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	59,400.00	45,000.00	17,840.49	7,410.47	7,873.91	8,301.35	9,081.11	9,528.13	9,975.15	10,386.18	10,386.18
1	资本金流入	9,400.00	5,000.00	17,840.49	0.00							
1.1	财政预算资金流入	9,400.00	5,000.00	17,840.49								
1.2	其他来源(含单位或社会资本方自有资金等)	0.00	0.00	0.00	0.00							
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00							
2	债务资金流入	50,000.00	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金流入	50,000.00	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00							
3	项目收入流入		0.00	0.00	7,410.47	7,873.91	8,301.35	9,081.11	9,528.13	9,975.15	10,386.18	10,386.18
3.1	政府性基金收入流入											
3.2	专项收入流入				7,410.47	7,873.91	8,301.35	9,081.11	9,528.13	9,975.15	10,386.18	10,386.18
二	现金流出	58,902.08	44,360.00	17,840.49	4,388.11	4,448.24	4,507.57	4,617.67	4,679.94	4,742.29	4,803.84	4,806.32
1	建设期静态投资流出	58,852.08	42,165.00	14,725.49								
2	运营成本支出				561.66	574.39	586.35	606.49	619.03	631.64	643.49	645.96
3	发行费用	50.00	40.00									
4	相关税费				711.45	758.85	806.21	896.18	945.92	995.65	1,045.35	1,045.35
5	债务还本付息	0.00	2,155.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00
5.1	专项债券还本付息	0.00	2,155.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00

5.1.1	专项债券还本	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	0.00	2,155.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00
5.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2.1	市场化融资还本					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	497.92	640.00	0.00	3,022.36	3,425.67	3,793.78	4,463.44	4,848.18	5,232.86	5,582.33	5,579.86
2	期末累计现金结存额	497.92	1,137.92	1,137.92	4,160.28	7,585.95	11,379.73	15,843.18	20,691.36	25,924.22	31,506.55	37,086.41

资金测算平衡表

单位：万元

序号	年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	10,386.18	10,817.76	10,817.76	10,817.76	11,270.92	11,270.92	11,270.92	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74
1	资本金流入											
1.1	财政预算资金流入											
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）											
1.3	用于资本金的专项债券资金											
2	债务资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	专项债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	市场化融资流入											
3	项目收入流入	10,386.18	10,817.76	10,817.76	10,817.76	11,270.92	11,270.92	11,270.92	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74
3.1	政府性基金收入流入											
3.2	专项收入流入	10,386.18	10,817.76	10,817.76	10,817.76	11,270.92	11,270.92	11,270.92	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74
二	现金流出	4,808.86	4,873.60	4,876.30	4,879.08	5,167.72	5,874.72	5,877.74	5,991.23	5,994.44	55,997.72	4,887.93
1	建设期静态投资流出											
2	运营成本支出	648.51	661.06	663.76	666.54	679.83	682.78	685.82	699.90	703.12	706.44	709.86
3	发行费用											
4	相关税费	1,045.35	1,097.54	1,097.54	1,097.54	1,372.89	2,076.94	2,076.91	2,176.34	2,176.31	2,176.28	2,258.07
5	债务还本付息	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	53,115.00	1,920.00
5.1	专项债券还本付息	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	53,115.00	1,920.00
5.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00
5.1.2	专项债券利息	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	3,115.00	1,920.00
5.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

5.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金净流量											
1	当年现金净流入	5,577.32	5,944.16	5,941.46	5,938.68	6,103.20	5,396.20	5,393.18	5,755.50	5,752.30	-44,250.99	6,858.80
2	期末累计现金结存额	42,663.73	48,607.89	54,549.36	60,488.04	66,591.23	71,987.44	77,380.62	83,136.12	88,888.42	44,637.44	51,496.24

资金测算平衡表

单位：万元

序号	年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
一	现金流入	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	1,957.79	426,500.54
1	资本金流入											32,240.49
1.1	财政预算资金流入											32,240.49
1.2	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）											0.00
1.3	用于资本金的专项债券资金											0.00
2	债务资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90,000.00
2.1	专项债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90,000.00
2.2	市场化融资流入											0.00
3	项目收入流入	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	1,957.79	304,260.06
3.1	政府性基金收入流入											0.00
3.2	专项收入流入	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	11,746.74	1,957.79	304,260.06
二	现金流出	5,133.20	5,135.90	5,138.69	5,141.55	5,144.50	5,147.54	5,150.67	5,153.90	5,157.21	41,500.11	355,129.14
1	建设期静态投资流出											115,742.57
2	运营成本支出	713.39	717.02	720.76	724.61	728.57	732.66	736.87	741.20	745.67	125.04	19,062.43
3	发行费用											90.00
4	相关税费	2,499.82	2,498.88	2,497.93	2,496.94	2,495.93	2,494.88	2,493.80	2,492.70	2,491.54	415.06	48,734.14
5	债务还本付息	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	40,960.00	171,500.00
5.1	专项债券还本付息	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	40,960.00	171,500.00
5.1.1	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	90,000.00
5.1.2	专项债券利息	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	1,920.00	960.00	81,500.00
5.2	市场化融资还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2.1	市场化融资还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

5.2.2	市场化融资付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	现金净流量											0.00
1	当年现金净流入	6,613.53	6,610.84	6,608.05	6,605.19	6,602.24	6,599.20	6,596.07	6,592.84	6,589.53	-39,542.32	71,371.40
2	期末累计现金结存额	58,109.77	64,720.61	71,328.66	77,933.85	84,536.08	91,135.28	97,731.35	104,324.19	110,913.72	71,371.40	



## （五）其他事项说明

### 1.项目潜在风险

根据本项目预期收益、成本及融资平衡情况，本项目可能存在的主要风险如下：

#### （1）经营风险

经营风险是指项目收入的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

#### （2）市场风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

#### （3）财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

### 2.项目风险控制措施

上述风险可经由下列控制措施得以缓释和控制：

（1）项目单位密切关注项目收费定价及成本情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在当年政府性基金预算支出科目中

进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

（2）项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（3）在项目建设过程中，项目单位应加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（4）本项目的偿债收益不得设立质押等任何形式的权利负担，在主管部门监督下，由项目单位定期足额归集用于偿债。

## **六、独立第三方专业机构进行评估意见**

### **1.财务评价结论**

依据会计师事务所出具的《云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目专项债券财务评价报告》在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目专项债券倍数为 1.38，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。

### **2.法律意见**

依据《云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目专项债券法律意见书》显示，本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规规章和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截至本法律意见书出具之日：

（1）募投项目云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目

债券发行要素已披露，该项目已取得现阶段所需的相关批复文件，符合产业政策及地区发展规划。

（2）募投项目已取得了专项债发行的批准及授权,程序合规。

（3）募投项目的资金来源渠道包括发行地方政府专项债券、财政性资金安排。

（4）募投项目募集的资金主要用于募投项目的工程建设及其相关项目。

（5）在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，云南弥渡产业园区沪滇协作产业园建设项目预期产生的项目可偿债收益及现金净流量，均能够合理覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益和融资自求平衡。

（6）云南弥渡产业园区管理委员会作为项目主管部门，具有主管项目的主体资格。弥渡产业园区建设投资开发有限公司具有开展项目建设及运营的相关能力。

（7）为该募投项目提供财务和法律专项服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（8）本项目符合有关法律法规和政策文件的要求，发行要素齐全。