

宣威经济技术开发区新材料产业园标准 厂房及配套基础设施建设项目专项债券

实施方案



宣威市发展和改革委员会



宣威经济技术开发区管理委员会



宣威市财政局

2025 年 6 月

目录

一、项目基本情况	1
（一）曲靖市经济、财政和债务有关数据	1
（二）项目情况	2
1.参与主体	2
2.项目基本情况	3
二、经济社会效益分析	4
（一）社会效益	4
（二）经济效益	4
（三）生态效益	5
三、绩效评估分析	5
（一）事前绩效评估情况	5
1.项目实施的必要性、公益性、收益性	5
2.项目建设投资合规性与项目成熟度	8
3.项目资金来源和到位可行性	8
4.项目收入、成本、收益预测合理性	9
5.债券资金需求合理性	9
6.项目偿债计划可行性和偿债风险点	9
7.绩效目标合理性	9
（二）绩效目标	9
1.设定情况	9

2.审核情况	11
四、项目投资估算及资金筹措方案	12
(一) 投资估算	12
1.项目合规情况	12
2.项目投资概算	12
(二) 资金筹措方案	14
1.资金来源	14
2.项目分年度融资情况	15
3.项目实施计划	15
4.资金筹措及使用计划	16
5.项目资金保障措施	17
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	18
(一) 预期收益	18
1.项目产出内容	18
2.项目收入	19
3.项目运营成本	24
4.相关税费	30
5.项目可偿债收益	37
(二) 专项债券还本付息情况	39
1.专项债券还本付息情况	39
2.总体债务还本付息情况	43

（三）偿债指标计算	43
（四）资金测算平衡情况	44
（五）其他事项说明	51
1.潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估	51
2.风险应对措施	51
（六） 独立第三方专业机构进行评估意见	52
1.财务评价报告	52
2.法律意见书	52

一、项目基本情况

（一）曲靖市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	2959.35	3802.2	4048.91
地区生产总值增速	6.6%	8.1%	7.5%
第一产业（亿元）	553.53	555.02	564.37
第二产业（亿元）	1094.92	1595.05	1649.71
第三产业（亿元）	1310.9	1652.12	1834.84
产业结构			
第一产业	18.7%	14.6%	10.5%
第二产业	37%	41.95%	44.3%
第三产业	44.3%	42.45%	45.2%
固定资产投资（亿元）	1591.83	1851.25	1934.56
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	167	147.5	175.4
一般公共预算支出	502.2	507.2	539.3

地方政府一般债券收入	27.4	30.12	111.2
地方政府一般债券还本支出	20	27.6	112.1
转移性收入	453.2	531.1	539.5
转移性支出	24	26	36.6
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	57.7	54.9	52.7
政府性基金支出	151.3	204.9	153.2
地方政府专项债券收入	23.4	28.6	121.9
地方政府专项债券还本支出	0	0	17.9
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	17000	16000	54991
国有资本经营支出	160	4000	13686
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至上年底地方政府债务余额	944.16		
上年地方政府债务限额	951.5		
当年地方政府债务限额	1003.5		

（二）项目情况

1.参与主体

主管部门：云南宣威经济技术开发区管理委员会

项目单位：宣威经济技术开发区投资有限公司

2.项目基本情况

（1）项目名称

宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目。

（2）项目建设性质

本项目建设性质为新建。

（3）项目区位

项目拟建地点位于云南宣威经济技术开发区。

（4）项目建设内容和产出

1) 项目建设目标:

本项目的建设，拉动宣威经济开发区和宣威市的经济增长，有效推进宣威城市化进程和宣威经济结构的调整、优化和升级，大力促进宣威市“科教兴市”、“开放带动”、“可持续发展”和“城市化”战略的实施。

2) 项目实施方式:

项目由宣威市人民政府成立组建建设协调小组，以宣威经济技术开发区管理委员会作为项目主管部门，宣威经济技术开发区投资有限公司作为项目单位，负责项目的投融资、建设及后续运营；项目通过切实加强组织领导，强化部门协作，确保按时完成各年度建设任务。

3) 工程实施主要建设内容:

项目总建筑面积 1063413.82 m²，其中标准厂房 975604.14 m²，配套服务用房 87809.68 m²。配套建设硬化绿化、给排水、供电、供气等设施。

4) 预计产出:

项目建成后，新建标准厂房 975604.14 m²，配套服务用房 87809.68 m²。

(5) 项目建设期和运营期

本项目建设期为 2023 年 1 月至 2026 年 12 月，运营期为 2027 年 1 月至 2056 年 6 月。

二、经济社会效益分析

(一) 社会效益

1.提供就业岗位

项目产业园区发展可以缓解全县的就业压力，就业人口按照每个片区的用地规模合理预测，规划末期可提供就业人口 1000 余人。

2.可以带动相关产业的发展

项目产业园区发展可以促进交通、运输、物流、信息、建筑、住宿餐饮和娱乐等产业的发展，同时对于宣威市和园区周边城镇建设也有很大的促进作用。

(二) 经济效益

本项目的运营期结束后尚有较强的残值。作为基础设施建设项目，通过项目的建设并发挥作用，将促进区域经济发展，提高人民群众的幸福感。因此，从更广更远的角度而言，本项目的建设将创造较好的经济效益即从国民经济的角度，本项目是可行的。

（三）生态效益

1.节能降耗和资源综合利用取得新成效

产业园区在有效利用资源，最大限度的节约资源，缓解了当前资源匮乏的局面，同时使农副产品加工所产生的大量废渣问题得到了解决，节能减排取得积极成效。

2.建立环境补偿制度，加大工业园区防护建设

在发展产业的同时增加对环境的投资力度，恢复工业园区范围内及周边的生态修复，在工业园区内部建设绿色防护隔离带，并在产业园区外围建设生态绿圈，有效吸附粉尘和有害气体，创造环境优美的新型工业园区。

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

项目建设符合工业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。项目建设走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、

供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

项目建设将大大强化开发区的功能和作用，拉动宣威经济增长，富民强市。就当前发展现状而言，有限的发展空间遏制了工业园的纵深发展，使工业园的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。项目建成后，将极大拓展了宣威经济技术开发区的发展空间，进一步强化项目区农副产品加工的功能和作用，强力推进宣威经济技术开发区的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过农副产品产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动宣威市乃至曲靖市经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全市经济快速增长，达到富民强市的发展目的。

项目建设对推进宣威的城市化发展具有战略意义，是宣威加快城市化进程的必然要求。项目的建设一方面实施项目区基础设施和配套设施，通过软硬环境的优化，引进国内外高科技企业进

驻，使之成为市区的农副产品加工区，构成市区农副产品加工区的有机组成部分，不仅拉大了城市框架，而且完善了城市的功能。另一方面，项目区企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，从事农副产品的生产与经营，从而提高城市化水平，加快宣威市的城市化进程。

项目在建设标准厂房及配套基础设施后，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，促进经济发展。项目在建设标准厂房设施后，实行多层标准厂房设计，按照项目区农产品加工品种及种类进行区分，可以有效节约土地资源，集约化使用土地。同时以高新技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业园区。

项目建设有效缓解资源与经济的矛盾。本项目工程建设配套设施屋顶光伏建成后，低碳、节能、环保是整个标准化厂房区最大特点，实现了标准厂房区内可使用清洁能源，调整供电结构制约经济和社会事业发展的矛盾，促进宣威市的经济、社会、城市建设全面发展，改善城区居民生活条件，并对促进当地发展发挥巨大的作用。

（2）公益性

根据项目实施中涉及的建设内容和未来提供的运营期产出，主要包括房屋建筑主体及道路、围墙、供排水管道、停车场以及便民设施等，均具备公益属性，能为项目范围内的人民生活提供

极大的便利，同时项目属于地方政府专项债券安排使用领域。

（3）收益性

本项目属于有收益的公益性项目，项目运营过程中，能够从使用者收取费用，在现有政策的支持下，具备一定的财务生存能力。本项目收益来源于厂房出租收入及物业费收入，项目运营期内合计产生 657,701.25 万元总收入，平均每年收入 21,923.38 万元。项目运营带来的稳定现金流，能够作为还本付息的保障。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已取得可行性研究报告的批复等要件，目前项目于 2024 年 6 月建设开工，4 栋厂房 14.66 万平方米、配套设施 5.81 万平方米，其中 3、4 号厂房 2.62 万平方米已完成建设，预计 2025 年 1 月调试生产；1、2 号厂房及附属设施进行基础建设，预计 2025 年 6 月底建成投产，项目整体成熟度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金 39.46%通过发行专项债券筹措，已申请 2023 年专项债券 36,000.00 万元，计划 2025 年发行专项债券 6,000.00 万元，2026 年发行专项债券 94,000.00 万元。剩余 60.54% 作为项目资本金通过财政预算及单位安排解决，其中：市级预算资金计划 2024 年安排 1,617.00 万元，于 2025 年安排 97,242.36 万元，于 2026 年安排 43,605.09 万元。根据项目进度需求逐年申报预算。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本的预测依据，一部分来源于政府定价，一部分属于市场询价，预测量均具备历史性数据，产生的收入均为政府性基金收入或专项收入。项目收益主要测算可偿债收益并考虑了占用项目偿债收益的相关税费，计算依据和方法合理。

5.债券资金需求合理性

项目债权资金需求数额是通过宣威市政府和市财政局、开发区管委会等有关部门深入研究本级财政预算资金可承担能力并充分考虑项目自身经营收益的偿还能力后审慎确定的，项目自筹资金比例为，债权资金需求具备合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据本项目收益成本测算，各偿债指标与现金流均满足要求，项目偿债计划存在可行性。

为有效规避发行时的债券利率风险，以 30 年期 4.8%作为发行利率的上限开展测算。

7.绩效目标合理性

本项目绩效目标已重点反映了项目的产出数量、质量、时效、成本，以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等，目标设置合理。

（二）绩效目标

1.设定情况

2024 年开始实施项目建设，计划项目建成后，可以新建标准
厂房 975604.14 m²，配套服务用房 87809.68 m²。

绩效目标表					
项目目标		计划项目建成后，可以新建标准厂房 975604.14 m ² ，配套服务用房 87809.68 m ²			
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	标准厂房	975604.14 平方米	是否按计划完成 1001990.65 平方米标准厂房。	可研报告及批复、项目初步设计、项目实施完成情况资料等。
		投资完成率	100%	项目建设改造投资完成率是否达 100%。	报表、竣工决算审计报告等。
		资金使用率	100%	项目补助资金使用率是否达 100%。	资金使用情况报表
	质量指标	竣工验收	一次终验合格	项目是否按照规定组织竣工验收，且一次性验收合格；对发现的问题是否及时整改合格。	竣工验收报告
		专项验收	通过验收	项目是否通过环保、规划、消防等专项验收。	专项验收报告
	时效指标	开工时效	2023 年 1 月开工	是否按计划开工。	此开工时间包括前期工作时间，实际开工评价时根据工程计划、施工许可证、开工令等梳理。
		完工时效	2026 年 12 月完工	是否按计划完成验收。	验收报告。
		建设期资金到及时性	≥ 100%	建设期资金是否按计划分年到达，包括融资资金等。	财务凭证、报表等资料。
		建设成本控制	建设成本控制在概算范围内	建设成本是否控制在概算范围内。	决算审计报告等。
	成本指标	运营成本控制	采取有效措施进行运营成本控制	①是否采取合理、有效措施或手段对年度运营成本进行控制（如降低人员、养护、维护维修、检测等成本费用支出）。	运用成本审核报告、财务资料等。

				节省不必要的成本开支，对年度运营成本进行控制； ②运营成本同比行业或同类项目相对合理，不存在较行业平均水平或同类项目运营成本偏高等情况。	
效益指标	经济效益指标	项目总投资收益率	$\geq 5\%$	项目总投资收益率是否达5%。	总投资收益率=项目可偿债收益/总投资。 财务资料、效益评估报告等。
	社会效益指标	居民生活环境提升	有效改善居民生活环境	通过项目的实施是否解决原脏乱差问题，有效改善居民生活环境。	调查问卷
		设施配套情况	配套设施完善	项目配套设施是否完备，满足居民生活需求。	调查问卷
	可持续影响指标	偿债能力	可偿债收益稳定	项目收入来源、可偿债收益持续稳定。	财务报表等资料
满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度	$\geq 80\%$	居民满意度是否达95%。	调查问卷

2.审核情况

按照“谁分配资金，谁审核目标”的原则，本建设项目的绩效目标由宣威经济技术开发区管理委员会设定并审核，同时报宣威市财政局按照预算绩效管理级次进行审核。本建设项目绩效目标达到以下要求：（1）完整性。绩效目标的内容完整、明确、清晰。（2）相关性。绩效目标的设定与部门职能、十四五发展规划相关性较强，绩效指标达到了细化和量化要求。（3）适应性。本建设项目资金规模与绩效目标之间相匹配。（4）可行性。绩效指标值合理、可行，考虑了成本效益可行性，有必要安排本建设项目财政资金和专项债券资金。

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

项目可行性研究报告批复：《关于宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（宣发改投资〔2022〕45号）

用地预审及规划选址的复函：《关于宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目用地预审及规划选址的复函》（宣自然资审批函 2022-49号）

生态环境保护可行性意见：《关于宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目生态环境保护可行性意见》

项目初步设计批复：《关于宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（宣建发〔2022〕108号）

2.项目投资概算

根据《关于宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（宣建发〔2022〕108号），本项目概算总投资为 348,776.36 万元，其中工程费 223245.36 万元，设备购置费 43065.09 万元，工程建设其他费 51515.73 万元，基本预备费 20150.18 万元，建设期利息 10800.00 万元。投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
1	工程费用及设备费用	266,310.45
2	其他费用	51,515.73
3	预备费	20150.18
4	建设期利息	10800
5	总投资	348,776.36

由于建设期债务融资来源变化，同时考虑建设期专项债券利息及债券发行费用，财务费用减少为专项债券建设期利息与发行费用 6,637.00 万元，项目测算总投资调整为 344,613.36 万元。具体投资构成详见下表：

序号	工程或费用名称	调整后估算金额（万元）
1	工程费用及设备费用	266,310.45
2	其他费用	51,515.73
3	预备费	20,150.18
4	财务费用	6,637.00
4.1	专项债券建设期利息	6,501.00
4.2	专项债券发行费	136.00
4.3	其他融资建设期利息	0
5	合计	344,613.36

注：本项目债券发行费用按承销面值的 1‰进行测算。本项目发行规模为 136,000.00 万元，经测算，专项债券发行费用为 136.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金来源

(1) 项目资金来源

本项目资本金比例暂按测算投资的 60.54% 设定，总金额为 208,613.36 万元。

本项目债务资金拟采用专项债券筹集。专项债券已申请到 2023 年度地方政府专项债券 36,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，计划申请 2025 年度地方政府专项债券 6,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，申请 2026 年度地方政府专项债券 94,000.00 万元。

2023 年已发行专项债券利率 3.1%，2025 年、2026 年债券利率暂按 4.8% 测算，最终以实际发行利率为准。采用记账式固定利率付息形式，专项债券利息按半年支付，到期还本并支付最后一次利息项目资金来源明细详见下表（金额单位：万元）：

资金来源统计表

金额：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	专项债券	市场化融资
344,613.36	208,613.36			136,000.00	
占总投资比例（%）	60.54%			39.46%	

(2) 项目资本金到位情况及计划

本项目资本金构成：本项目测算总投资 344,613.36 万元，项目资本金 208,613.36 万元，占总投资比例 60.54%，纳入财政预算，目前 2023 年已发行专项债券 36000.00 万元，于 2024 年 6 月投入建设 3、4 号厂房 2.62 万平方米，市级预算资金于 2023 及 2024 年到位 1617.00 万元，已投入项目使用，计划于 2025 年到位 97,242.36 万元，2026 年到位 43,605.09 万元。

2.项目分年度融资情况

本项目债务资金拟采用专项债券筹集。项目已于 2023 年发行一期专项债券，发行期 30 年，金额 36,000 万元，计划于 2025 年发行一期专项债券，发行期 30 年，金额 6,000 万元，于 2026 年发行一期专项债券，发行期 30 年，金额 94,000.00 万元用于解决资金缺口。

合计	2023 年		2025 年		2026 年	
	发行金额	期限	发行金额	期限	发行金额	期限
136,000 万元	36,000.00 万元	30 年	6,000.00 万元	30 年	94,000.00 万元	30 年

3.项目实施计划

(1) 已完成前期工作

项目可行性研究报告批复：《关于宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（宣发改投资〔2022〕45 号）

用地预审及规划选址的复函：《关于宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目用地预审及规划选址的复函》（宣自然资审批函 2022-49 号）

生态环境保护可行性意见：《关于宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目生态环境保护可行性意见》

项目初步设计批复：《关于宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（宣建发〔2022〕108 号）

（2）项目建设计划

本项目建设期为 48 个月（包括前期工作），建设期由 2023 年 1 月起至 2026 年 12 月止。

4.资金筹措及使用计划

本项目建设资金来源于财政预算安排和专项债券融资资金，其中：财政预算安排 208,613.36 万元，于 2023 年度发行地方政府专项债券 36,000.00 万元，计划发行 2025 年度地方政府专项债券 6,000.00 万元，计划发行 2026 年度地方政府专项债券 94,000.00 万元。具体的资金筹措及使用计划详见下表（单位：万元）：

资金筹措及使用计划表

单位：万元

年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年

投资进度		100%	30.08%	0.15%	30.17%	39.60%
项目总投资		344,613.36	102,148.91	1,617.00	103,242.36	137,605.09
建设投资		337,976.36	101,647.91	501.00	101,976.36	133,851.09
财务费用		6,637.00	501	1116	1266	3754
专项债券建设期利息		6,501.00	465	1116	1260	3660
专项债券发行费		136.00	36	0	6	94
资金筹措		344,613.36	102,148.91	1,617.00	103,242.36	137,605.09
资本金	通过财政预算安排	208,613.36	66,148.91	1,617.00	97,242.36	43,605.09
	专项债券用于资本金部分	0.00				
	自有资金	0.00				
专项债券本金		136,000.00	36000		6000	94000.00
市场化融资						

5.项目资金保障措施

（1）项目资金专户管理，多方共同监管

项目资金严格按照国家相关资金管理制度进行管理，实行专款专用。设立专用账户，用于项目资金的接收、存储及划转。债券资金使用将严格按照相关文件规定执行，专项用于本项目符合相关文件规定的建设内容。

任何单位和个人都不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出，严格控制项目资金使用范围，严格按照相关规范进行项目收支管理。

开户银行在履约监管过程中，发现有违规操作的，应及时采取相关制止措施并向同级财政部门和项目主管部门报告，有权冻结账户，暂停交易。加强项目资金跟踪管理，项目单位应每年向财政部门 and 行业主管部门报告上年度专户资金收支和结余情况。项目单位及开户银行配合财政、审计等部门的检查、审计和监督，做到资金到项目、管理到项目、核算到项目。按照有关要求及时披露专户资金收支情况和结余情况，保障了财政资金使用规范、安全和高效。

（2）财政预算安排资金及时拨付

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

（3）重视还本付息工作

地方财政部门要高度重视地方政府债券还本付息工作，制定完善地方政府债券还本付息相关制度，准确编制还本付息计划，提前落实并及时足额拨付还本付息资金，切实维护政府信誉。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目产出内容

新建标准厂房 975604.14 m²，配套服务用房 87809.68 m²。

2.项目收入

(1) 项目收入来源及测算依据

宣威经济技术开发区投资有限公司代表宣威市人民政府履行本项目管理职责，负责将项目经营产生的净收益分别划拨至财政，专门用于偿还到期债券本息。该项目专项债券还本付息所用资金来源于该项目对应的专项收入。

本项目收入主要以项目产出规模、相关收费文件、周边同类型项目收费标准和项目可行性研究报告等作为基础进行测算。

(2) 项目预期收入分类

本项目覆盖范围内的收入主要为厂房出租收入及物业费收入。

(3) 项目收入预测

1) 出租收入

包括厂房出租收入，项目建成后总建筑面积 1063413.82 m²，其中标准厂房面积为 975604.14 m²，2026 年起仅计算标准厂房的出租收入，按出租率维持 60% 计算，厂房单价参考下表内已签订的协议：

签订公司	租金	物业费	车位费	增长幅度
宣威梦之墨科技有限公司	25 元/平方/月	2 元/平方/月		租金及物业费每年增长 5%
宣威能科光伏有限公司	25 元/平方/月	2 元/平方/月	120 元/月/个	租金及物业费每年增长 5%
宣威市集仁服装有限公司	25 元/平方/月	2 元/平方/月	120 元/月/个	租金及物业费每年增长 5%
云南中宣液态金属科技有限公司	25 元/平方/月	2 元/平方/月	120 元/月/个	租金及物业费每年增长 5%

租金按 25 元/m²/月，每 4 年增长 5% 计算。

每年租赁收入=总面积×出租率×租赁单价×12÷10000

2) 物业收入

物业服务包括污水处理、清洁等，参考上表中已签订协议，物业费为 2 元/m²/月，每 4 年增长 5% 计算，物业费收费面积为所有已出租面积。

$$\text{每年物业收入} = \text{总面积} \times \text{出租率} \times \text{物业费} \times 12 \div 10000$$

项目收入预测表

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	项目收入合计	657,701.25	18,965.74	18,965.74	18,965.74	18,965.74	19,914.03	19,914.03	19,914.03	19,914.03	20,909.73	20,909.73
	厂房总面积	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14
1	厂房出租收入	608,984.14	17,560.87	17,560.87	17,560.87	17,560.87	18,438.92	18,438.92	18,438.92	18,438.92	19,360.86	19,360.86
	可出租面积（㎡）		585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48
	租赁价（元/㎡.年）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	综合服务楼及办公楼总面积		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	物业费收入	48,717.11	1,404.87	1,404.87	1,404.87	1,404.87	1,475.11	1,475.11	1,475.11	1,475.11	1,548.87	1,548.87
	面积（平方米）		585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48
	单价（元/立方米.年）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46

(续上表)

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	项目收入合计	657,701.25	20,909.73	20,909.73	21,955.19	21,955.19	21,955.19	21,955.19	23,052.74	23,052.74	23,052.74	23,052.74
	厂房总面积	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14
1	厂房出租收入	608,984.14	19,360.86	19,360.86	20,329.05	20,329.05	20,329.05	20,329.05	21,345.24	21,345.24	21,345.24	21,345.24
	可出租面积 (m ²)		585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48
	租赁价 (元/m ² .年)	300.00	330.75	330.75	347.29	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	364.65
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	综合服务楼及办公楼总面积		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	物业费收入	48,717.11	1,548.87	1,548.87	1,626.14	1,626.14	1,626.14	1,626.14	1,707.50	1,707.50	1,707.50	1,707.50
	面积 (平方米)		585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48
	单价 (元/立方米.年)	24.00	26.46	26.46	27.78	27.78	27.78	27.78	29.17	29.17	29.17	29.17

(续上表)

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	项目收入合计	657,701.25	24,205.33	24,205.33	24,205.33	24,205.33	25,415.27	25,415.27	25,415.27	25,415.27	26,686.09	13,343.04
	厂房总面积	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14	975,604.14
1	厂房出租收入	608,984.14	22,412.36	22,412.36	22,412.36	22,412.36	23,532.74	23,532.74	23,532.74	23,532.74	24,709.32	12,354.66
	可出租面积 (m²)		585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48
	租赁价 (元/m². 年)	300.00	382.88	382.88	382.88	382.88	402.02	402.02	402.02	402.02	422.12	422.12
	使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	综合服务楼及办公楼总面积		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	物业费收入	48,717.11	1,792.97	1,792.97	1,792.97	1,792.97	1,882.53	1,882.53	1,882.53	1,882.53	1,976.77	988.38
	面积 (平方米)		585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48	585,362.48
	单价 (元/立方米. 年)	24.00	30.63	30.63	30.63	30.63	32.16	32.16	32.16	32.16	33.77	33.77

3.项目运营成本

(1) 项目成本测算依据

本项目成本主要根据项目可行性研究报告、项目相关定额文件及类似工程运营惯例进行测算。

(2) 项目预期成本分类

本项目覆盖范围内的运营成本主要包括人员经费、维修维护成本、动力成本、物业管理成本以及其他成本。

(3) 项目成本预测

1) 人员经费

参照曲靖市 2019 年城镇就业人员工资和福利平均为 6.2 万元/年/人，考虑物价等因素，结合近三年全国 PPI 增长指数，按每年上涨 3% 计算，2025 年工资福利基数为 7.2 万元/年/人，每年按上涨 3% 计算，考虑完成建设后负责区域人员为 30 人。

人员经费计算公式如下：

各年人员经费=职工人数×各年人均人员经费

各年人均人员经费

=前一年人均人员经费×人员经费年均增长率

2) 修理成本

本项目维修维护成本主要为管理用房、停车位、厂房等建筑、绿化的维修维护成本。维修费根据国家发展改革委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》规定,修理费每年按

固定资产原值的一定百分数估算,根据行业及项目特征调整。行业经验及项目可行性研究报告,第一年项目维修维护成本按照总投资的 0.1%进行计算,之后每年增长 3%。

维修维护成本计算公式如下:

第一年维修维护成本=项目总投资×维修维护成本计提比例

此后维修维护成本=前一年的维修维护成本×1.03

3) 动力成本

本项目动力成本包括电费和水费。其中电费主要为员工生活用电、管理用房用电以及公共区域用电;水费主要为员工生活用水、停车位冲刷用水及绿化用水。根据行业经验、参考同类型项目动力成本测算及项目可行性研究报告,项目动力成本按照营业收入的 2%进行计算。动力成本计算公式如下:

各年动力成本=各年运营收入×计提比例

其中, 计提比例=2%。

4) 物业服务成本

考虑第一年按照 0.8 元/m²/月计算物业服务费用,此后每年增长 3%, 计算基数为标准厂房面积。

物业服务成本计算公式如下:

第一年物业服务成本=标准厂房面积×物业服务费用单价 ×
12 ÷ 1000

此后物业服务成本=前一年的物业服务成本×1.03

5) 其他成本

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，项目其他成本综合费率取值为 8%-12%。结合项目建设规模，本方案其他成本综合费率取值 8%，计提基础为以上所有成本之和。

其他成本的计算公式如下：

各年其他成本=各年其余成本之和×计提比例

其中，计提比例为 8%。

经测算，各年度成本如下表所示（单位：万元）：

项目运营成本预测表

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	项目成本合计	89229.41	2026.62	2075.13	2125.09	2176.57	2250.06	2304.66	2360.90	2418.82	2499.99	2561.45
一	日常运营维护成本	89229.41	2,026.62	2,075.13	2,125.09	2,176.57	2,250.06	2,304.66	2,360.90	2,418.82	2,499.99	2,561.45
1	工资福利(万元/年)	10021.77	216.00	222.48	229.15	236.03	243.11	250.40	257.92	265.65	273.62	281.83
1.1	人数（人）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	人均年工资(万元/年)	349.74	7.20	7.42	7.64	7.87	8.10	8.35	8.60	8.86	9.12	9.39
2	动力费（万元/年）	13153.98	379.31	379.31	379.31	379.31	398.28	398.28	398.28	398.28	418.19	418.19
3	修理费（万元/年）	15989.70	344.61	354.95	365.60	376.57	387.87	399.51	411.50	423.85	436.57	449.67
4	物业服务费	43454.37	936.58	964.68	993.62	1,023.43	1,054.13	1,085.75	1,118.32	1,151.87	1,186.43	1,222.02
5	其他费用（万元/年）	6609.59	150.12	153.71	157.41	161.23	166.67	170.72	174.88	179.17	185.18	189.74
二	折旧及摊销	249844.57	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33

(续上表)

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	项目成本合计	89229.41	2624.75	2689.92	2779.65	2848.81	2920.05	2993.43	3092.71	3170.56	3250.74	3333.31
一	日常运营维护成本	89229.41	2,624.75	2,689.92	2,779.65	2,848.81	2,920.05	2,993.43	3,092.71	3,170.56	3,250.74	3,333.31
1	工资福利(万元/年)	10021.77	290.29	298.99	307.96	317.20	326.72	336.52	346.62	357.02	367.73	378.76
1.1	人数(人)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	人均年工资(万元/年)	349.74	9.68	9.97	10.27	10.57	10.89	11.22	11.55	11.90	12.26	12.63
2	动力费(万元/年)	13153.98	418.19	418.19	439.10	439.10	439.10	439.10	461.05	461.05	461.05	461.05
3	修理费(万元/年)	15989.70	463.16	477.05	491.36	506.10	521.28	536.92	553.03	569.62	586.71	604.31
4	物业服务费	43454.37	1,258.68	1,296.44	1,335.33	1,375.39	1,416.65	1,459.15	1,502.92	1,548.01	1,594.45	1,642.28
5	其他费用(万元/年)	6609.59	194.43	199.25	205.90	211.02	216.30	221.74	229.09	234.86	240.80	246.91
二	折旧及摊销	249844.57	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33

(续上表)

序号	项目	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	项目成本合计	89229.41	3443.28	3530.89	3621.13	3714.08	3835.94	3934.57	4036.13	4140.75	4275.95	2193.47
一	日常运营维护成本	89229.41	3,443.28	3,530.89	3,621.13	3,714.08	3,835.94	3,934.57	4,036.13	4,140.75	4,275.95	2,193.47
1	工资福利(万元/年)	10021.77	390.12	401.82	413.88	426.29	439.08	452.26	465.82	479.80	494.19	254.51
1.1	人数(人)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	人均年工资(万元/年)	349.74	13.00	13.39	13.80	14.21	14.64	15.08	15.53	15.99	16.47	16.97
2	动力费(万元/年)	13153.98	484.11	484.11	484.11	484.11	508.31	508.31	508.31	508.31	533.72	266.86
3	修理费(万元/年)	15989.70	622.44	641.11	660.34	680.15	700.55	721.57	743.22	765.52	788.49	406.07
4	物业服务费	43454.37	1,691.55	1,742.30	1,794.57	1,848.41	1,903.86	1,960.98	2,019.81	2,080.40	2,142.81	1,103.55
5	其他费用(万元/年)	6609.59	255.06	261.55	268.23	275.12	284.14	291.45	298.97	306.72	316.74	162.48
二	折旧及摊销	249844.57	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33

4.相关税费

对于本项目而言，会涉及增值税及附加税、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），本项目增值税适用税率如下表：

序号	项目	适用税率	备注
一	增值税销项税		
1	不动产租赁收入	9%	
2	物业收入	6%	
二	增值税进项税		
1	建安工程费、设备购置费	9%	
2	工程建设其他费	6%	
3	运营成本（动力费、修理费）	13%	
4	运营成本（物业服务、其他费用）	6%	

附加税税率：城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

房产税：从租计征 12%，印花税计征 0.5%

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

经测算，各年度应缴税金如下表所示（单位：万元）：

序号	项目名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	项目相关税费合计	128635.18	0.00	0.00	0.00	0.00	3025.09	3025.09	3025.09	3025.09	3122.63	3122.63	3122.63
一	年初增值税进项税	121831.70		7490.27	7527.19	15041.66	24904.93	23520.22	22138.50	20759.85	19384.37	17937.93	16494.85
二	当年新增进项税	31091.54	7490.27	36.92	7514.47	9863.27	144.79	147.78	150.85	154.02	159.54	162.90	166.36
1	建安工程费（9%）	21988.94	6613.27	32.60	6634.64	8708.43							
2	工程建设其他费（6%）	2915.98	877.00	4.32	879.83	1154.84							
3	运营期进项税（6%）	2833.81					61.51	63.31	65.15	67.06	69.10	71.12	73.20
4	运营期进项税（13%）	3352.79					83.28	84.47	85.70	86.96	90.44	91.78	93.16
三	当年新增销项税	53040.69					1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1605.98	1605.98	1605.98
1	收入（6%）	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	收入（9%）	53040.69					1529.50	1529.50	1529.50	1529.50	1605.98	1605.98	1605.98
3	收入（13%）	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	年末累计未抵扣进项税	99882.55	7490.27	7527.19	15041.66	24904.93	23520.22	22138.50	20759.85	19384.37	17937.93	16494.85	15055.23
五	应交增值税	23271.03					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	附加税	2327.11					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	城市建设维护税（7%）	1163.56					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	教育费附加（3%）	698.14					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	地方教育费附加（2%）	465.41					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七	房产税	99270.76					3007.53	3007.53	3007.53	3007.53	3104.19	3104.19	3104.19

八	印花税	608.98					17.56	17.56	17.56	17.56	18.44	18.44	18.44
九	所得税	3157.30					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	应纳税所得额	-7003.79					-2002.01	-2047.54	-2094.42	-2142.73	-1436.43	-1487.66	-1540.45
a.	经营收入（不含税）	604660.56					17436.24	17436.24	17436.24	17436.24	18308.05	18308.05	18308.05
b.	经营成本（不含税）	83042.81					1881.83	1927.36	1974.24	2022.55	2090.52	2141.75	2194.54
c.	折旧与摊销	254152.24					8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33
d.	财务费用	171444.00					5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00
e.	税金及附加	102206.85					3025.09	3025.09	3025.09	3025.09	3122.63	3122.63	3122.63
f.	利润总额	-6185.34					-2002.01	-2047.54	-2094.42	-2142.73	-1436.43	-1487.66	-1540.45
g.	弥补以前年度亏损												
2	所得税率						25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

(续上表)

序号	项目名称	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
	项目相关税费合计	128635.18	3122.63	3225.05	3225.05	3225.05	3225.05	3332.61	3332.61	3332.61	3332.61	5254.35	5249.08
一	年初增值税进项税	121831.70	15055.23	13619.17	12108.87	10602.34	9099.70	7601.07	6024.76	4452.71	2885.04	1321.88	-322.52
二	当年新增进项税	31091.54	169.92	175.98	179.75	183.64	187.65	194.28	198.54	202.92	207.43	214.70	219.49
1	建安工程费（9%）	21988.94											
2	工程建设其他费（6%）	2915.98											
3	运营期进项税（6%）	2833.81	75.34	77.64	79.91	82.25	84.66	87.24	89.80	92.43	95.14	98.04	100.92
4	运营期进项税（13%）	3352.79	94.58	98.34	99.84	101.39	102.99	107.04	108.74	110.49	112.29	116.66	118.57
三	当年新增销项税	53040.69	1605.98	1686.28	1686.28	1686.28	1686.28	1770.59	1770.59	1770.59	1770.59	1859.10	1859.10
1	收入（6%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	收入（9%）	53040.69	1605.98	1686.28	1686.28	1686.28	1686.28	1770.59	1770.59	1770.59	1770.59	1859.10	1859.10
3	收入（13%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	年末累计未抵扣进项税	99882.55	13619.17	12108.87	10602.34	9099.70	7601.07	6024.76	4452.71	2885.04	1321.88	-322.52	-1962.13
五	应交增值税	23271.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1644.40	1639.61
六	附加税	2327.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	164.44	163.96
1	城市建设维护税（7%）	1163.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	82.22	81.98
2	教育费附加（3%）	698.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49.33	49.19
3	地方教育费附加（2%）	465.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32.89	32.79

七	房产税	99270.76	3104.19	3205.69	3205.69	3205.69	3205.69	3312.28	3312.28	3312.28	3312.28	3424.16	3424.16
八	印花税	608.98	18.44	19.36	19.36	19.36	19.36	20.33	20.33	20.33	20.33	21.35	21.35
九	所得税	3157.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	应纳税所得额	-7003.79	-1594.81	-856.95	-914.63	-974.03	-1035.20	-264.71	-329.62	-396.47	-465.33	0.00	0.00
a.	经营收入（不含税）	604660.56	18308.05	19223.45	19223.45	19223.45	19223.45	20184.60	20184.60	20184.60	20184.60	21193.64	21193.64
b.	经营成本（不含税）	83042.81	2248.90	2324.02	2381.70	2441.10	2502.27	2585.37	2650.28	2717.13	2785.99	2878.01	2951.07
c.	折旧与摊销	254152.24	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33
d.	财务费用	171444.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00
e.	税金及附加	102206.85	3122.63	3225.05	3225.05	3225.05	3225.05	3332.61	3332.61	3332.61	3332.61	3609.95	3609.47
f.	利润总额	-6185.34	-1594.81	-856.95	-914.63	-974.03	-1035.20	-264.71	-329.62	-396.47	-465.33	174.35	101.77
g.	弥补以前年度亏损											174.35	101.77
2	所得税率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

(续上表)

序号	项目名称	合计	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	项目相关税费合计	128635.18	5243.65	5238.07	5516.41	5618.88	5591.75	5563.80	6002.42	5972.75	5942.21	6189.75	6684.26	3746.28
一	年初增值税进项税	121831.70	-1962.13	-3596.81	-5226.41	-6940.97	-8650.14	-10353.77	-12051.68	-13838.39	-15619.03	-17393.43	-19161.39	-21022.17
二	当年新增进项税	31091.54	224.42	229.50	237.49	242.88	248.42	254.14	262.92	268.99	275.23	281.67	291.33	149.08
1	建安工程费（9%）	21988.94												
2	工程建设其他费（6%）	2915.98												
3	运营期进项税（6%）	2833.81	103.88	106.94	110.19	113.43	116.76	120.20	123.85	127.50	131.25	135.12	139.22	71.66
4	运营期进项税（13%）	3352.79	120.54	122.56	127.30	129.45	131.66	133.94	139.07	141.49	143.98	146.55	152.11	77.42
三	当年新增销项税	53040.69	1859.10	1859.10	1952.05	1952.05	1952.05	1952.05	2049.63	2049.63	2049.63	2049.63	2152.11	1076.06
1	收入（6%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	收入（9%）	53040.69	1859.10	1859.10	1952.05	1952.05	1952.05	1952.05	2049.63	2049.63	2049.63	2049.63	2152.11	1076.06
3	收入（13%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	年末累计未抵扣进项税	99882.55	-3596.81	-5226.41	-6940.97	-8650.14	-10353.77	-12051.68	-13838.39	-15619.03	-17393.43	-19161.39	-21022.17	-21949.15
五	应交增值税	23271.03	1634.68	1629.60	1714.56	1709.17	1703.63	1697.91	1786.71	1780.64	1774.40	1767.96	1860.78	926.98
六	附加税	2327.11	163.46	162.96	171.46	170.92	170.36	169.80	178.67	178.06	177.44	176.80	186.08	92.70
1	城市建设维护税（7%）	1163.56	81.73	81.48	85.73	85.46	85.18	84.90	89.34	89.03	88.72	88.40	93.04	46.35
2	教育费附加（3%）	698.14	49.04	48.89	51.44	51.28	51.11	50.94	53.60	53.42	53.23	53.04	55.82	27.81
3	地方教育费附加（2%）	465.41	32.69	32.59	34.29	34.18	34.07	33.96	35.73	35.61	35.49	35.36	37.22	18.54

七	房产税	99270.76	3424.16	3424.16	3541.64	3541.64	3541.64	3541.64	3664.98	3664.98	3664.98	3664.98	3794.51	2434.37
八	印花税	608.98	21.35	21.35	22.41	22.41	22.41	22.41	23.53	23.53	23.53	23.53	24.71	12.35
九	所得税	3157.30	0.00	0.00	66.34	174.74	153.71	132.04	348.53	325.54	301.86	556.48	818.18	279.88
1	应纳税所得额	-7003.79	0.00	-49.98	265.34	698.97	614.83	528.16	1394.11	1302.16	1207.46	2225.92	3272.73	1119.50
a.	经营收入（不含税）	604660.56	21193.64	21193.64	22253.28	22253.28	22253.28	22253.28	23365.64	23365.64	23365.64	23365.64	24533.98	12266.98
b.	经营成本（不含税）	83042.81	3026.31	3103.82	3205.79	3288.01	3372.71	3459.94	3573.02	3665.58	3760.90	3859.08	3984.62	2044.39
c.	折旧与摊销	254152.24	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	8615.33	4307.67
d.	财务费用	171444.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	4800.00	4656.00	2256.00
e.	税金及附加	102206.85	3608.97	3608.47	3735.51	3734.97	3734.41	3733.85	3867.18	3866.57	3865.95	3865.31	4005.30	2539.42
f.	利润总额	-6185.34	27.03	-49.98	780.65	698.97	614.83	528.16	1394.11	1302.16	1207.46	2225.92	3272.73	1119.50
g.	弥补以前年度亏损		27.03		515.31									
2	所得税率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

5.项目可偿债收益

项目可偿债收益=项目经营收入－项目运营成本－占用项目偿债收益的相关税费。

经测算，本项目在计算期内的项目可偿债收益合计439836.66万元，详细测算情况详见下表所示（金额单位：万元）。

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入	657701.25	18965.74	18965.74	18965.74	18965.74	19914.03	19914.03	19914.03	19914.03	20909.73	20909.73
项目运营成本	89229.41	2026.62	2075.13	2125.09	2176.57	2250.06	2304.66	2360.90	2418.82	2499.99	2561.45
占用项目偿债收益 的相关税费	128635.18	3025.09	3025.09	3025.09	3025.09	3122.63	3122.63	3122.63	3122.63	3225.05	3225.05
项目可偿债收益	439836.66	13914.03	13865.52	13815.56	13764.08	14541.34	14486.74	14430.50	14372.58	15184.69	15123.23
项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目收入	657701.25	20909.73	20909.73	21955.19	21955.19	21955.19	21955.19	23052.74	23052.74	23052.74	23052.74
项目运营成本	89229.41	2624.75	2689.92	2779.65	2848.81	2920.05	2993.43	3092.71	3170.56	3250.74	3333.31
占用项目偿债收益 的相关税费	128635.18	3225.05	3225.05	3332.61	3332.61	3332.61	3332.61	5254.35	5249.08	5243.65	5238.07
项目可偿债收益	439836.66	15059.93	14994.76	15842.93	15773.77	15702.53	15629.15	14705.68	14633.10	14558.35	14481.36
项目收入	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
项目运营成本	657701.25	24205.33	24205.33	24205.33	24205.33	25415.27	25415.27	25415.27	25415.27	26686.09	13343.04
占用项目偿债收益 的相关税费	89229.41	3443.28	3530.89	3621.13	3714.08	3835.94	3934.57	4036.13	4140.75	4275.95	2193.47
项目可偿债收益	128635.18	5516.41	5618.88	5591.75	5563.80	6002.42	5972.75	5942.21	6189.75	6684.26	3746.28
项目收入	439836.66	15245.64	15055.56	14992.45	14927.45	15576.91	15507.95	15436.93	15084.77	15725.88	7403.29

（二）专项债券还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

计算期内，专项债发行的债券资金的本金和利息合计 313480 万元（已发行 3.6 亿元利率为 3.1%，计划发行 10.00 亿元债券利率为 4.8%，债券发行期限为 30 年）。专项债券还本付息情况详见下表（单位：万元）：

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	期初余额		0	36000	36000	42000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000
二	本期新增本金	136000	36000	0	6000	94000								
三	本期偿还本金	136000												
四	本期偿还利息	177480		1116	1260	3660	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916
五	期末余额		36000	36000	42000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000
六	融资利率		4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%
七	本期应付本金 和利息	313480	465	1116	1260	3660	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916

(续上表)

序号	项目	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	期初余额		136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000
二	本期新增本金	136000											
三	本期偿还本金	136000										0	
四	本期偿还利息	177480	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916
五	期末余额		136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000
六	融资利率		4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%
七	本期应付本金 和利息	313480	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916

(续上表)

序号	项目	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	期初余额		136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	100000	100000	94000
二	本期新增本金	136000											
三	本期偿还本金	136000								36000	0	6000	94000
四	本期偿还利息	177480	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	4800	4656	2256
五	期末余额		136000	136000	136000	136000	136000	136000	136000	100000	100000	94000	0
六	融资利率		4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%	4.80%
七	本期应付本金 和利息	313480	5916	5916	5916	5916	5916	5916	5916	41916	4800	10656	96256

2.总体债务还本付息情况

计算期总体债务还本付息情况

项目	金额（单位：万元）
专项债券本金总额	136000
专项债券利息总额	177480
专项债券本息总额	313480
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	136000
总债务利息	177480
总债务本息	313480

（三）偿债指标计算

经测算，计算期内本项目可偿债收益 439836.66 万元，采用专项债券方式筹措资金，鉴于此，偿债指标具体情况如下：

$$\begin{aligned} \text{总投资收益率} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} \\ &= 439836.66 / 344,613.36 = 127.63\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{总债务本息保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} \\ &= 439836.66 / 313480 = 1.40 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{总债务本金保障倍数} &= \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} \\ &= 439836.66 / 136000.00 = 3.23 \end{aligned}$$

$$\text{专项债券本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息}$$

$$==439836.66 / 313480=1.40$$

专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

$$==439836.66 / 136000.00=3.23$$

（四）资金测算平衡情况

本项目用于专项债券还款来源为项目收入，计算期内项目收入合计 657,701.25 万元，作为项目专项债券本息的合规还款来源。经测算，计算期内项目期末累计盈余资金 132857.66 万元，项目总债务本息保障倍数（平均偿债覆盖率）为 1.40，能够实现项目收入和融资自求平衡。资金平衡测算详见下表：

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	现金流入													
1	资本金流入	208613.36	66148.91	1617.00	97242.36	43605.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金流入	208613.36	66148.91	1617.00	97242.36	43605.09								
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										
1.3	用于资本金的专项债券资金	0.00												
2	债务资金流入	136000.00	36000.00	0.00	6000.00	94000.00	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	136000.00	36000.00	0.00	6000.00	94000.00								
2.2	市场化融资流入	0.00												
3	项目收入流入	657701.25	0.00	0.00	0.00	0.00	18965.74	18965.74	18965.74	18965.74	19914.03	19914.03	19914.03	19914.03
3.1	政府性基金收入流入	0.00												
3.2	专项收入流入	657701.25				0.00	18965.74	18965.74	18965.74	18965.74	19914.03	19914.03	19914.03	19914.03
小计	现金流入总额	1002314.61	102148.91	1617.00	103242.36	137605.09	18965.74	18965.74	18965.74	18965.74	19914.03	19914.03	19914.03	19914.03
二	现金流出													
1	建设期静态投资流出	337976.36	101647.91	501.00	101976.36	133851.09								
		211924.84			0.00	0.00	5051.71	5100.22	5150.18	5201.66	5372.69	5427.29	5483.53	5541.45

2	运营成本支出	89229.41				0.00	2026.62	2075.13	2125.09	2176.57	2250.06	2304.66	2360.90	2418.82
3	相关税费	128635.18				0.00	3025.09	3025.09	3025.09	3025.09	3122.63	3122.63	3122.63	3122.63
4	债务还本付息	313480.00	465.00	1116.00	1260.00	3660.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00
4.1	专项债券还本付息	313480.00	465.00	1116.00	1260.00	3660.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00
4.1.1	专项债券还本	136000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1.2	专项债券利息	177480.00	465.00	1116.00	1260.00	3660.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00
4.2	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	0.00	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00												
4.2.2	市场化融资付息	0.00												
5	发行费用	136.00	36.00	0.00	6.00	94.00								
小计	现金流出总额	869456.95	102148.91	1617.00	103242.36	137605.09	10967.71	11016.22	11066.18	11117.66	11288.69	11343.29	11399.53	11457.45
三	现金净流量	0.00												
1	当年现金净流入	132857.66	0.00	0.00	0.00	0.00	7998.03	7949.52	7899.56	7848.08	8625.34	8570.74	8514.50	8456.58
2	期末累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	0.00	7998.03	15947.55	23847.10	31695.18	40320.52	48891.27	57405.77	65862.34

(续上表)

序号	年度	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入												
1	资本金流入	208613.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金流入	208613.36											
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	136000.00	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	136000.00											
2.2	市场化融资流入	0.00											
3	项目收入流入	657701.25	20909.73	20909.73	20909.73	20909.73	21955.19	21955.19	21955.19	21955.19	23052.74	23052.74	23052.74
3.1	政府性基金收入流入	0.00											
3.2	专项收入流入	657701.25	20909.73	20909.73	20909.73	20909.73	21955.19	21955.19	21955.19	21955.19	23052.74	23052.74	23052.74
小计	现金流入总额	1002314.61	20909.73	20909.73	20909.73	20909.73	21955.19	21955.19	21955.19	21955.19	23052.74	23052.74	23052.74
二	现金流出	0.00											
1	建设期静态投资流出	337976.36											
		211924.84	5725.04	5786.50	5849.80	5914.97	6112.26	6181.42	6252.66	6326.04	8347.06	8419.64	8494.39

2	运营成本支出	89229.41	2499.99	2561.45	2624.75	2689.92	2779.65	2848.81	2920.05	2993.43	3092.71	3170.56	3250.74
3	相关税费	128635.18	3225.05	3225.05	3225.05	3225.05	3332.61	3332.61	3332.61	3332.61	5254.35	5249.08	5243.65
4	债务还本付息	313480.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00
4.1	专项债券还本付息	313480.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00
4.1.1	专项债券还本	136000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1.2	专项债券利息	177480.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00
4.2	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	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00											
4.2.2	市场化融资付息	0.00											
5	发行费用	136.00											
小计	现金流出总额	869456.95	11641.04	11702.50	11765.80	11830.97	12028.26	12097.42	12168.66	12242.04	14263.06	14335.64	14410.39
三	现金净流量	0.00											
1	当年现金净流入	132857.66	9268.69	9207.23	9143.93	9078.76	9926.93	9857.77	9786.53	9713.15	8789.68	8717.10	8642.35
2	期末累计现金结存额		75131.03	84338.26	93482.20	102560.95	112487.88	122345.65	132132.18	141845.34	150635.02	159352.12	167994.47

(续上表)

序号	年度	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入												
1	资本金流入	208613.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	财政预算资金流入	208613.36											
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	136000.00	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	136000.00											
2.2	市场化融资流入	0.00											
3	项目收入流入	657701.25	23052.74	24205.33	24205.33	24205.33	24205.33	25415.27	25415.27	25415.27	25415.27	26686.09	13343.04
3.1	政府性基金收入流入	0.00											
3.2	专项收入流入	657701.25	23052.74	24205.33	24205.33	24205.33	24205.33	25415.27	25415.27	25415.27	25415.27	26686.09	13343.04
小计	现金流入总额	1002314.61	23052.74	24205.33	24205.33	24205.33	24205.33	25415.27	25415.27	25415.27	25415.27	26686.09	13343.04
二	现金流出	0.00											
1	建设期静态投资流出	337976.36											
		211924.84	8571.38	8959.69	9149.77	9212.88	9277.88	9838.36	9907.32	9978.34	10330.50	10960.21	

2	运营成本支出	89229.41	3333.31	3443.28	3530.89	3621.13	3714.08	3835.94	3934.57	4036.13	4140.75	4275.95	2193.47
3	相关税费	128635.18	5238.07	5516.41	5618.88	5591.75	5563.80	6002.42	5972.75	5942.21	6189.75	6684.26	3746.28
4	债务还本付息	313480.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	41916.00	4800.00	10656.00	95791.00
4.1	专项债券还本付息	313480.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	41916.00	4800.00	10656.00	95791.00
4.1.1	专项债券还本	136000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36000.00	0.00	6000.00	94000.00
4.1.2	专项债券利息	177480.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	5916.00	4800.00	4656.00	1791.00
4.2	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	0.00
4.2.1	市场化融资还本	0.00											
4.2.2	市场化融资付息	0.00											
5	发行费用	136.00											
小计	现金流出总额	869456.95	14487.38	14875.69	15065.77	15128.88	15193.88	15754.36	15823.32	51894.34	15130.50	21616.21	101730.75
三	现金净流量	0.00											
1	当年现金净流入	132857.66	8565.36	9329.64	9139.56	9076.45	9011.45	9660.91	9591.95	-26479.07	10284.77	5069.88	-88387.71
2	期末累计现金结存额		176559.83	185889.48	195029.04	204105.49	213116.94	222777.85	232369.80	205890.72	216175.49	221245.37	132857.66

（五）其他事项说明

1.潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（1）影响项目收益的风险及控制措施

①单价风险

本项目各收入单价主要依据为项目周边同类型项目的单价，预测方法及准确性将直接影响项目收益，对项目融资平衡影响显著。

②使用率风险

本项目各收入使用率主要依据项目周边同类型项目的使用率进行预测。使用率将直接影响项目收益，对项目融资平衡影响显著。

控制措施主要是预测使用率时应结合宣威市实际情况所处区位、居住人口数量进行充分论证，科学预测项目使用率，充分预估潜在风险，制定应对措施。

（2）影响项目成本的风险及控制措施

运营风险。运营风险主要是指运营安全、成本超支等风险。运营风险控制措施主要有加强建设质量管理，避免运营期“大修大补”造成运营成本超支；加强成本监督管理，避免造成项目其他收益不足或管理成本超支。

2.风险应对措施

若本项目发生上述影响项目收益和融资平衡结果的风险，导

致不能偿还到期债券本金时，依据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）“因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还”的规定，若本项目收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，通过在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还。

（六）独立第三方专业机构进行评估意见

1.财务评价报告

经财务评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套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。

2.法律意见书

（一）云南宣威经济技术开发区管理委员会系依法设立的行政机关，经宣威市发改局宣发改投资〔2022〕45号可研批复文件批准为本项目业主，作为本项目主管部门主体适格。宣威经济技术开发区投资有限公司系依法设立的当地国有全资公司，经宣威市人民政府授权作为项目实施单位，作为项目单位主体适格。

（二）根据《财务评价报告》宣威经济技术开发区新材料产业园标准厂房及配套基础设施建设项目，预期收益能够合理保障

偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）根据《实施方案》，项目存在投资测算不准确风险、财务风险等方面的风险，项目实施机构已在《实施方案》中提出了相应的控制措施。

（四）为本项目提供服务并出具意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。