深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

陆丰市预制菜产业园建设项目

财务评估咨询报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤26F8BGB5LW

深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

FANGZHI (SHEN ZHEN) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)
地址：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路 1058 号岁宝壹品苑 D 座 608
邮政编码：518028　　电话：0755-28195660　　传真：0755-28195660

深方智专评价字[2026]第 306 号

陆丰市预制菜产业园建设项目
财务评估咨询报告

陆丰市财政局：

我们接受陆丰市财政局委托，对陆丰市预制菜产业园建设项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项咨询报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。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审核，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，我们认为该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。

此报告的分析依据是基于各方提供给我们的所有资料，我们假定其可信而未进行验证，因此我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。此报告是基于与业务约定书有关的所有服务，仅供贵方参考及内部使用。此报告所有内容不构成我们的投资建议。任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的咨询意见、报告、或其他服务，我们不会对任何第三方承担任何义务和责任。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为本期债券的项目收益预测在其所依据的各项假设前提下，本次评估的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。正文如下：

一、项目背景

建设现代农业产业园，是推进农业供给侧结构性改革、加快农业农村现代化的重大举措，是培育农业农村经济发展新动能、推进乡村产业兴旺、推动农业高质量发展、促进城乡融合发展的重要载体，党中央、国务院对此高度重视。2021 年中央一号文指出，要构建现代乡村产业体系，立足县域布局特色农产品产地初加工和精深加工，建设现代农业产业园、农业产业强镇、优势特色产业集群。2022 年中央一号文指出，要持续推进农村一二三产业融合发展，推进现代农业产业园和农业产业强镇建设，培育优势特色产业集群，继续支持创建一批国家农村产业融合发展示范园。

广东省农业资源品类丰富，发展预制菜产业有利于促进现代农业与食品行业的高质量发展，是推动乡村产业振兴的重要手段。同时，大力推动预制菜行业成长，可以释放现代农业产业园集群效应，是推动大湾区“菜篮子”提质升级的有力抓手。2022 年 3 月 25 日，广东省人民政府办公厅发布《关于加快推进广东预制菜产业高质量发展十条措施》，提出一系列措施推动广东预制菜产业高质量发展。2022 年 6 月 30 日，省政府办公厅发布《农业农村部广东省人民政府共同推进广东乡村振兴战略实施 2022 年度工作要点》，明确指出要持续推进农村一二三产业融合发展，建设一批预制菜产业园，培育预制菜龙头示范企业。

陆丰市据此通知精神，为引导优化陆丰现代农业产业发展结构、培育发展新动能，带动农业产业转型升级，加快农业农村现代化，走出具有陆丰特色的农业产业结构调整新路，建设单位拟于陆丰市星都经济开发区中选取场址建设陆丰市预制菜产业园项目，提高产业集中度，通过农产品食品化深加工实现农产品增值，带动预制菜产业的发展，推动陆丰市农产品食品化进程。

二、评估要素

《中华人民共和国预算法》第三十五条提出：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

根据2017年财政部公布的《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）文件相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。此外，财政部2018年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项侦券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓动金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目货款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期限专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。项目单位采用专项债券以及配套融资的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券及配套融资还本付息的偿付能力。

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）要求各财政厅（局）：合理把握专项债券发行节奏、科学合理确定专项

债券期限、优化新增专项债券资金投向、依法合规调整新增专项债券用途、严格新增专项债券使用负面清单、加快新增专项债券资金使用进度、依法加大专项债券信息公开力度、健全通报约谈机制和监督机制。

我们根据国家和地方相关政策文件，以真实、客观、完整、有效为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析如下：

（一）、应付本息情况

1. 陆丰市预制菜产业园建设项目，以前年度已发行情况如下表列示：

下达类型	发行日期	债券名称	还本模式	期限（年）	利率	金额（万元）
发行	2023 年 1 月	2023 年广东省政府专项债券（六期）	到期一次性还本	20	3.19%	2,200.00
发行	2024 年 9 月	2024 年广东省政府专项债券（六十四期）	到期一次性还本	20	2.39%	2,000.00
发行	2025 年 7 月	2025 年广东省政府专项债券（二十八期）	到期一次性还本	15	1.95%	1,000.00
发行	2025 年 10 月	2025 年广东省政府专项债券（五十三期）	到期一次性还本	15	2.30%	2,000.00

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金 42,400.00 万元，假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，2,000.00 万元期限为十五年，第十五年末偿还本金；40,400.00 万元期限为二十年，第二十年末偿还本金。应还本付息情况如下：

项目还本付息计算表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	2,200.00	2,200.00		3.19%	1,403.60	3,603.60
已融资	2,000.00	2,000.00		2.39%	956.00	2,956.00
已融资	1,000.00	1,000.00		1.95%	292.50	1,292.50
已融资	2,000.00	2,000.00		2.30%	690.00	2,690.00
第一年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第二年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第三年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第四年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第五年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第六年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第七年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00

第八年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第九年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第十年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第十一年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第十二年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第十三年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第十四年	42,400.00		42,400.00	2.50%	1,060.00	1,060.00
第十五年	42,400.00	2,000.00	40,400.00	2.50%	1,060.00	3,060.00
第十六年	40,400.00		40,400.00	2.50%	1,010.00	1,010.00
第十七年	40,400.00		40,400.00	2.50%	1,010.00	1,010.00
第十八年	40,400.00		40,400.00	2.50%	1,010.00	1,010.00
第十九年	40,400.00		40,400.00	2.50%	1,010.00	1,010.00
第二十年	40,400.00	40,400.00		2.50%	1,010.00	41,410.00
合计		49,600.00			24,292.10	73,892.10

2. 本年融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

（二）、净现金流入

1. 项目自身营运收益

1-1. 基本假设条件及依据

（1）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

1-2. 项目自身产生的净现金流入

（1）收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括生产配套楼、孵化中心、生产车间等建筑物出租收入、冷库出租收入、停车位出租收入、充电桩收入、灯杆广告位收入、墙体广告收入等。在债券存续期内，本项目合计收入231,263.67万元。（详见附件的收入预测和测算表）

（2）成本预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要支出包括物业成本、停车场运维成本、充电桩运维成本、管理费及建构筑物维护费、相关税费。在债券存续期内，本项目合计成本 25,387.72 万元。（详见附件的成本预测和测算表）

（3）项目自身资金平衡相关收益和现金流情况

根据测算，陆丰市预制菜产业园建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 205,875.96 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 131,983.86 万元，累计净现金流量大于 0。（详见附件的项目自身资金平衡相关收益情况以及现金流测算表）

（三）、预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	7,200.00	3,342.10	10,542.10		
第一年		1,060.00	1,060.00	0.00	
第二年		1,060.00	1,060.00	0.00	
第三年		1,060.00	1,060.00	3,906.22	
第四年		1,060.00	1,060.00	8,167.67	
第五年		1,060.00	1,060.00	8,539.60	
第六年		1,060.00	1,060.00	8,929.03	
第七年		1,060.00	1,060.00	9,336.81	
第八年		1,060.00	1,060.00	9,676.51	
第九年		1,060.00	1,060.00	10,110.50	
第十年		1,060.00	1,060.00	10,574.17	
第十一年		1,060.00	1,060.00	11,059.77	
第十二年		1,060.00	1,060.00	11,568.36	
第十三年		1,060.00	1,060.00	12,101.04	
第十四年		1,060.00	1,060.00	12,658.99	
第十五年	2,000.00	1,060.00	3,060.00	13,243.42	

第十六年		1,010.00	1,010.00	13,855.62	
第十七年		1,010.00	1,010.00	14,496.93	
第十八年		1,010.00	1,010.00	15,168.76	
第十九年		1,010.00	1,010.00	15,872.59	
第二十年	40,400.00	1,010.00	41,410.00	16,609.97	
合计	49,600.00	24,292.10	73,892.10	205,875.96	
本息覆盖倍数	2.79				

（四）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

按项目自身收益的90%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	7,200.00	3,342.10	10,542.10		
第一年		1,060.00	1,060.00	0.00	
第二年		1,060.00	1,060.00	0.00	
第三年		1,060.00	1,060.00	3,515.60	
第四年		1,060.00	1,060.00	7,350.90	
第五年		1,060.00	1,060.00	7,685.64	
第六年		1,060.00	1,060.00	8,036.13	
第七年		1,060.00	1,060.00	8,403.12	
第八年		1,060.00	1,060.00	8,708.86	
第九年		1,060.00	1,060.00	9,099.45	
第十年		1,060.00	1,060.00	9,516.75	
第十一年		1,060.00	1,060.00	9,953.79	
第十二年		1,060.00	1,060.00	10,411.52	
第十三年		1,060.00	1,060.00	10,890.94	
第十四年		1,060.00	1,060.00	11,393.09	
第十五年	2,000.00	1,060.00	3,060.00	11,919.08	
第十六年		1,010.00	1,010.00	12,470.06	
第十七年		1,010.00	1,010.00	13,047.24	
第十八年		1,010.00	1,010.00	13,651.88	
第十九年		1,010.00	1,010.00	14,285.33	
第二十年	40,400.00	1,010.00	41,410.00	14,948.97	
合计	49,600.00	24,292.10	73,892.10	185,288.36	
本息覆盖倍数	2.51				

按项目自身收益的80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	7,200.00	3,342.10	10,542.10		
第一年		1,060.00	1,060.00	0.00	
第二年		1,060.00	1,060.00	0.00	
第三年		1,060.00	1,060.00	3,124.98	
第四年		1,060.00	1,060.00	6,534.13	
第五年		1,060.00	1,060.00	6,831.68	
第六年		1,060.00	1,060.00	7,143.22	
第七年		1,060.00	1,060.00	7,469.44	
第八年		1,060.00	1,060.00	7,741.21	
第九年		1,060.00	1,060.00	8,088.40	
第十年		1,060.00	1,060.00	8,459.34	
第十一年		1,060.00	1,060.00	8,847.82	
第十二年		1,060.00	1,060.00	9,254.69	
第十三年		1,060.00	1,060.00	9,680.84	
第十四年		1,060.00	1,060.00	10,127.19	
第十五年	2,000.00	1,060.00	3,060.00	10,594.74	
第十六年		1,010.00	1,010.00	11,084.50	
第十七年		1,010.00	1,010.00	11,597.54	
第十八年		1,010.00	1,010.00	12,135.01	
第十九年		1,010.00	1,010.00	12,698.07	
第二十年	40,400.00	1,010.00	41,410.00	13,287.98	
合计	49,600.00	24,292.10	73,892.10	164,700.77	
本息覆盖倍数	2.23				

经测算：按项目自身收益的90%计算的情况下，本息覆盖倍数为2.51；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为2.23。因此，项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（以下无正文）

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 19 日

附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

为满足陆丰市市政建设需求，推进陆丰市经济发展，完善陆丰市基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现陆丰市预制菜产业园建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）陆丰市预制菜产业园建设项目情况说明

1.项目组织实施机构

根据陆丰市农业农村局(陆丰市乡村振兴局)持有的《统一社会信用代码》显示，陆丰市农业农村局(陆丰市乡村振兴局)的基本信息如下：

名称	陆丰市农业农村局(陆丰市乡村振兴局)
统一社会信用代码	114415810072503013
住所	广东省陆丰市东海镇龙湖路邻里中心五楼
法定代表人	杨继炫
经费来源	财政拨款
举办单位	陆丰市人民政府
颁发日期	2022 年 2 月 14 日
机构性质	机关
赋码机关	中共陆丰市委机构编制委员会办公室

2. 项目情况

项目名称	陆丰市预制菜产业园建设项目
项目建设内容	项目用地面积约 55688.82 ㎡，总建筑面积约 115798.05 ㎡，其中改造孵化中心 1 栋，新建生产配套楼 1 栋、综合车间 1 栋、生产车间 4 栋、配套冷库 1 栋、连廊 2 条，包含门卫房、固废房、室外道路、入园道路，以及水、电、暖通、消防安装、弱电工程等配套工程。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	42,400.00 万元
项目建设工期	2026 年 3 月-2028 年 6 月
项目正式运营日期	2028 年 7 月
项目获批情况	1、取得陆丰市发展和改革局文件《关于陆丰市预制菜产业园建设项目项目建议书的批复》（陆发改投审〔2022〕206 号）； 2、取得陆丰市财政局文件《关于陆丰市预制菜产业园建设项目的资金意见函》； 3、取得陆丰市自然资源局文件《关于陆丰市预制菜产业园建设项目选址意见的复函》（陆自然资函〔2022〕704 号）； 4、2022 年 11 月 13 日，该项目取得了陆丰市发展和改革局文件《关于陆丰市预制菜产业园建设项目可行性研究报告的批复》（陆发改投审〔2022〕207 号）。 5、2023 年 11 月 14 日，该项目取得了陆丰市发展和改革局文件《关于陆丰市预制菜产业园建设项目可行性研究报告（修编）的批复》（陆发改投审〔2023〕142 号）。

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 62,100.00 万元，以前年度已融资 7,200.00 万元，2026 年度及以后年度申请专项债券共 42,400.00 万元，其余建设资金由财政局统筹安排或项目单位自筹。

投资估算表

序号	项目	金额(万元)
1	建筑工程费用	51,513.63
2	工程建筑其他费用	5,819.70
3	用地费用	1,900.00
4	预备费	2,866.67
总投资		62,100.00

（二）项目营运收入及成本估算

1.收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括生产配套楼、孵化中心、生产车间等建筑物出租收入、冷库出租收入、停车位出租收入、充电桩收入、灯杆广告位收入、墙体广告收入等。

（1）建筑物出租

孵化中心、生产配套楼、生产车间合计约 88477 平方米，建构筑物暂按出租进行收入测算，按 45 元/平方米/月（含物业），每年递增 5%。

（2）冷库出租

冷库面积约 25041 平方米，按 90 元/平方米/月，每年递增 5%。

（3）停车位收入

参考汕尾市发展和改革局《关于完善汕尾市区机动车停放服务差异化收费标准有关问题的通知》（汕发改价格〔2021〕499 号）政府指导价，本项目停车位收入按 22 元/个/日，每年递增 3%。根据建设方案，本项目停车位合计为 130 个。

（4）充电桩收入

智能充电桩收入主要为充电服务费，参考广东省内充电服务费为 0.6-1.2 元/度电，本项目暂按 0.8 元/度电考虑，每个充电桩每天提供 600 度电的服务。根据建设方案，本项目配建充电桩 13 个。每年递增 3%。

（5）灯杆广告位收入

灯杆广告位出租价格为 100-300 元/个/月，本项目灯杆广告位出租单价按 280 元/杆/月考虑，单价按每年递增 3%。本项目配建路灯约 1500 根。

（6）墙体广告收入

墙体广告位出租价格为 46 万元/个/年，拟设置 25 个墙体广告位，单价按每年递增 3%。

（7）不含税收入测算

以上收入为含税收入，出租收入、停车收入和广告收入的增值税税率为 9%，充电桩收入的增值税税率为 13%，最终测算结果为不含税收入，详见下表。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	建筑物出租	冷库出租	停车位收入	充电桩收入	灯杆广告位收入	墙体广告收入	合计
第一年							0.00
第二年							0.00
第三年	2,191.63	1,240.56	47.89	100.78	231.19	527.52	4,339.58
第四年	4,602.43	2,605.18	98.64	207.60	476.26	1,086.70	9,076.81
第五年	4,832.55	2,735.44	101.60	213.83	490.54	1,119.30	9,493.27
第六年	5,074.18	2,872.21	104.65	220.25	505.26	1,152.88	9,929.43
第七年	5,327.89	3,015.82	107.79	226.85	520.42	1,187.46	10,386.24
第八年	5,594.28	3,166.62	111.02	233.66	536.03	1,223.09	10,864.70
第九年	5,873.99	3,324.95	114.36	240.67	552.11	1,259.78	11,365.86
第十年	6,167.69	3,491.19	117.79	247.89	568.68	1,297.57	11,890.81
第十一年	6,476.08	3,665.75	121.32	255.33	585.74	1,336.50	12,440.71
第十二年	6,799.88	3,849.04	124.96	262.99	603.31	1,376.60	13,016.77
第十三年	7,139.88	4,041.49	128.71	270.88	621.41	1,417.89	13,620.25
第十四年	7,496.87	4,243.57	132.57	279.00	640.05	1,460.43	14,252.49
第十五年	7,871.71	4,455.75	136.55	287.37	659.25	1,504.24	14,914.87
第十六年	8,265.30	4,678.53	140.64	295.99	679.03	1,549.37	15,608.87
第十七年	8,678.56	4,912.46	144.86	304.87	699.40	1,595.85	16,336.01
第十八年	9,112.49	5,158.08	149.21	314.02	720.38	1,643.73	17,097.91
第十九年	9,568.12	5,415.99	153.68	323.44	741.99	1,693.04	17,896.26
第二十年	10,046.52	5,686.79	158.29	333.14	764.25	1,743.83	18,732.83
合计	121,120.04	68,559.44	2,194.53	4,618.58	10,595.30	24,175.78	231,263.67

2.成本预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要支出包括物业成本、停车场运维成本、充电桩运维成本、管理费及建构筑物维护费、相关税费。

（1）物业成本

建筑物业维护费以服务面积为基数，成本按每平方米2元/平/月，每年递增5%。

（2）停车场运维成本

停车场运维成本按停车位收入的6.5%计。

（3）充电桩运维成本

充电桩运维成本按2000元/根/年计，每年递增3%。

（4）管理费及建构筑物维护费（含冷库）

主要包括管理人员的工资水平及年建筑物日常维修维护费（含冷库），按当年出租收入的6%计。

（5）相关税费

本项目收入已按不含税收入测算，相关税费只计算增值税金附加、企业所得税，具体如下。

增值税及附加：假设项目建设投资的70%取得增值税专用发票，按照9%的进项税率。运营成本假设50%的金额取得增值税专用发票，以上4项成本均按6%的进项税率。城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别按应纳增值税的5%、3%和2%计征。

本项目所得税按收入的2%简易计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	物业成本	停车场运维成本	充电桩运维成本	管理费及建构筑物维护费（含冷库）	相关税费	合计
第一年						0.00
第二年						0.00
第三年	136.22	3.11	1.30	205.93	86.79	433.36
第四年	286.06	6.41	2.68	432.46	181.54	909.14
第五年	300.37	6.60	2.76	454.08	189.87	953.67
第六年	315.38	6.80	2.84	476.78	198.59	1,000.40
第七年	331.15	7.01	2.93	500.62	207.72	1,049.43
第八年	347.71	7.22	3.01	525.65	304.59	1,188.19
第九年	365.10	7.43	3.10	551.94	327.79	1,255.36
第十年	383.35	7.66	3.20	579.53	342.90	1,316.64
第十一年	402.52	7.89	3.29	608.51	358.74	1,380.94
第十二年	422.64	8.12	3.39	638.94	375.32	1,448.41
第十三年	443.78	8.37	3.49	670.88	392.69	1,519.21
第十四年	465.96	8.62	3.60	704.43	410.89	1,593.50
第十五年	489.26	8.88	3.71	739.65	429.96	1,671.45
第十六年	513.73	9.14	3.82	776.63	449.93	1,753.25
第十七年	539.41	9.42	3.93	815.46	470.86	1,839.08
第十八年	566.38	9.70	4.05	856.23	492.79	1,929.15
第十九年	594.70	9.99	4.17	899.05	515.76	2,023.67
第二十年	624.44	10.29	4.30	944.00	539.84	2,122.86
合计	7,528.17	142.64	59.58	11,380.77	6,276.56	25,387.72

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，陆丰市预制菜产业园建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 205,875.96 万元。

金额单位:人民币万元

项目名称	按项目营运收益的100%	按项目营运收益的90%	按项目营运收益的80%
陆丰市预制菜产业园建设项目	205,875.96	185,288.36	164,700.77
合计	205,875.96	185,288.36	164,700.77

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位:人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第一年	0.00	1,060.00	-1,060.00	-1,060.00	
第二年	0.00	1,060.00	-1,060.00	-2,120.00	
第三年	4,339.58	1,493.36	2,846.22	726.22	
第四年	9,076.81	1,969.14	7,107.67	7,833.89	
第五年	9,493.27	2,013.67	7,479.60	15,313.48	
第六年	9,929.43	2,060.40	7,869.03	23,182.51	
第七年	10,386.24	2,109.43	8,276.81	31,459.32	
第八年	10,864.70	2,248.19	8,616.51	40,075.83	
第九年	11,365.86	2,315.36	9,050.50	49,126.33	
第十年	11,890.81	2,376.64	9,514.17	58,640.50	
第十一年	12,440.71	2,440.94	9,999.77	68,640.27	
第十二年	13,016.77	2,508.41	10,508.36	79,148.63	
第十三年	13,620.25	2,579.21	11,041.04	90,189.68	
第十四年	14,252.49	2,653.50	11,598.99	101,788.67	
第十五年	14,914.87	4,731.45	10,183.42	111,972.09	
第十六年	15,608.87	2,763.25	12,845.62	124,817.71	
第十七年	16,336.01	2,849.08	13,486.93	138,304.64	
第十八年	17,097.91	2,939.15	14,158.76	152,463.40	
第十九年	17,896.26	3,033.67	14,862.59	167,325.99	
第二十年	18,732.83	54,074.96	-35,342.13	131,983.86	
合计	231,263.67	99,279.82	131,983.86	131,983.86	

四、总体评价

综上所述，在陆丰市预制菜产业园建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的陆丰市预制菜产业园建设项目，在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期陆丰市预制菜产业园建设项目自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91440300685391816P

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　范方知

成立日期　2009年02月25日

主要经营场所　深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2026 年 01 月 21 日

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：范方知

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470220

批准执业文号：深财会[2009]8号

批准执业日期：2009年1月21日

证书序号：0024663

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：深圳市财政局

2026 年 2 月 24 日

中华人民共和国财政部制