

防伪编号: **0282022010028509026**
 报告文号: 川中力会咨【2022】B-0005号
 委托单位: 中共四川开江经济开发区工作委员会
 被审单位名称: 开江县金山投资经营有限责任公司
 营业执照号码: 91511723789139316B
 事务所名称: 四川中力会计师事务所有限公司
 报告日期: 2022-01-14
 报备时间: 2022-01-14 21:23
 被审单位所在地: 达州
 签名注册会计师: 滕建平
 王竞春



防伪二维码

开江县金山投资经营有限责任公司 万达开农民工返乡创业园一期（开江）项目报告

事务所名称: 四川中力会计师事务所有限公司
 事务所电话: 028-85444889
 传 真: 028-85444889
 通 讯 地 址: 成都市新南路40号四川大统宾馆二楼
 电 子 邮 件: 236650535@qq.com
 事务所网址:

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具，报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询，请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
 防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
 防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

四川中力会计师事务所有限公司

SICHUANZHONGLICERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS CO., LTD.

川中力会咨[2022]B-0005 号



万达开农民工返乡创业园一期（开江）
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

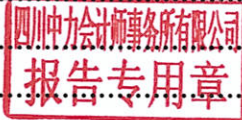
四川中力会计师事务所有限公司

二〇二二年一月



目 录

注册会计师声明.....	1
财务评价咨询报告.....	2
专项债券财务评价说明.....	4
一、 市县级行业专项规划.....	4
（一） 开江县基本情况.....	4
（二） 项目建设符合相关规划.....	4
二、 项目概述.....	5
（一） 参与主体.....	5
（二） 项目情况.....	5
三、 经济社会效益分析.....	8
（一） 经济效益.....	8
（二） 社会效益.....	8
四、 评价基础与假设.....	9
（一） 编制原则.....	9
（二） 编制依据.....	9
五、 评价要素.....	9
（一） 投资估算与资金筹措.....	10
（二） 项目收入与成本费用估算.....	11
（三） 资金测算平衡情况.....	15
（四） 项目偿付能力分析.....	16
（五） 敏感性分析.....	16
六、 评价结论.....	16

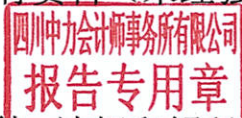


注册会计师声明

我们对万达开农民工返乡创业园一期（开江）收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、运营成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。



万达开农民工返乡创业园一期（开江） 收益与融资自求平衡专项债券

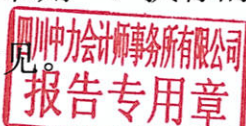
财务评价咨询报告

川中力会咨（2021）B-0005 号

开江县金山投资经营有限责任公司：

我们接受委托，对拟发行的万达开农民工返乡创业园一期（开江）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序，并出具财务评价咨询报告。

商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》（统称“中注册会计师鉴证业务准则”）执行的鉴证业务，因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。



我们按照《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照财政部《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）及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制，在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是开江县金山投资经营有限责任公司的责任。

我们对万达开农民工返乡创业园一期（开江）收益与融资自求平衡专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对，对基本假设下基于项目对

应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行万达开农民工返乡创业园一期（开江）收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件，对万达开农民工返乡创业园一期（开江）收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1. 本项目专项收入可偿债息前净现金流为 43,140.62 万元，专项债券到期本息合计 36,000.00 万元，本项目收益覆盖倍数为 1.20 倍；

2. 我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明



四川中力会计师事务所有限公司

中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



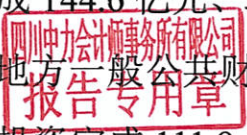
二〇二一年一月十四日

专项债券财务评价说明

一、市县级行业专项规划

（一）开江县基本情况

开江县地处四川省东部，大巴山南麓，达州市东部。东连重庆市开州区，南临重庆梁平区，西接达川区，北依宣汉县。地处成渝经济区核心位置，是成渝经济区和秦巴地区东向经济走廊出口。开江县域介于东经 107° 42' 至 108° 05' 、北纬 30° 47' 至 31° 15' 之间。东西宽 36.5 km，南北长 51.5 km，全境幅员面积 1032.55 km。

2020 年，全县 GDP 完成 144.6 亿元、增长 4.0%，规上工业增加值 24.8 亿元、增长 4.4%，地方一般公共预算收入 4.4 亿元、下降 11.9%，全社会固定资产投资完成 111.9 亿元、增长 9.6%，社会消费品零售总额完成 79.8 亿元、下降 1.4%，城镇居民人均可支配收入完成 33020 元、增长 6.3%，农村居民人均可支配收入完成 17384 元、增长 8.8%。

（二）项目建设符合相关规划

国务院办公厅《关于支持农民工等人员返乡创业的意见》指出：促进产业转移带动返乡创业。鼓励输入地在产业升级过程中对口帮扶输出地建设承接产业园区，引导劳动密集型产业转移，大力发展相关配套产业，带动农民工等人员返乡创业。鼓励已经成功创业的农民工等人员，顺应产业转移的趋势和潮流，充分挖掘和利用输出地资源和要素方面的比较优势，把适合的产业转移到家乡再创业、再发展。

《达州市国民经济和社会发展第十四个五年 规划和二〇三五年

远景目标纲要》指出：实施“创业达州”行动，积极探索多元化创新创业载体投资模式，建设“孵化+创投”“孵化器+商业空间”“互联网+”等新型创新创业孵化器，构建“众创空间+孵化器+加速器+产业园”的孵化培育链。聚焦“6+3”产业领域，加快建设一批彰显新技术、新产业、新业态的创新创业载体，集聚集中投资路演、金融服务、培训辅导、技术转移等创业服务机构。增强创新创业公共服务平台能力，拓展众创空间市场化、专业化服务功能，加快培育一批科技企业孵化器、众创空间和星创天地，构建全链条孵化体系。持续开展创新创业系列活动，完善科研人员、大学生、返乡农民工、退役军人等重点群体创新创业服务体系，探索“互联网+创业平台”新模式，全力打造区域性创新创业高地。



二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：四川开江经济开发区管理委员会

项目业主：开江县金山投资经营有限责任公司

（二）项目情况

1、项目基本情况

项目名称：万达开农民工返乡创业园一期（开江）

项目所属领域：产业园区基础设施

项目建设工期：24 个月

项目区位：四川开江经济开发区（迎宾大道以北）

项目说明：本项目为新建工程，本项目资产无抵押或质押情况

2、项目建设内容及产出

总建筑面积 116505.28 m²，其中包括生产厂房 69523.46 m²、仓库 17795.60 m²、车间 6576.76 m²、辅助生产用房 6169.78 m²、配套用房 15007.30 m²、门卫室 80.10 m²、农产品展销中心 1352.28 m²等，详见项目经济技术指标表，详见表 2-1：

表 2-1 项目经济技术指标表

序号	项目	数量	单位	备注
1	厂房	69523.46	m ²	
2	仓库	17795.60	m ²	
3	车间	6576.76	m ²	
4	辅助用房	6169.78	m ²	
5	配套用房	15007.30	m ²	
6	门卫室	80.10	个	
7	展销中心	1352.28	m ²	
8	大牌广告牌	38	个	

3、项目实施计划

项目已完成可研报告编制、项目立项、项目详细性控制规划、用地预审与选址意见书、初步设计等前期工作。本项目工期建设计划从 2021年12月至2023年11月，建设工期为24个月，时间进度安排如下：

第一阶段：工程于2021年12月前完成项目施工图设计、项目立项、用地、环评等前期工作；

第二阶段：2021年12月至2023年11月工程实施阶段；

第三阶段：2023年11月底竣工验收；

第四阶段：2024年12月项目正式投入运营。

4、运营方案

(1) 管理原则

本项目的实施管理工作由项目业主单位全权负责，项目实施机构对项目运营进行监管。本项目建成后由委托相关国有企业进行运营，四川开江经济开发区管理委员会对项目运营进行监管。本项目运营方

案包括管理原则、管理方案、财务管理如下：

①运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按照计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查；

②合理安排资金，积极、充分、扎实抓好建设前期的各项工作；

③为了确保运营期项目质量和资金的合理使用，实行以主要负责人全面负责实施和管理的项目法人责任制，严把质量和资金关。

（2）管理方案

项目单位坚持“勤奋严谨，求实创新，规范有序，团结奉献”的思想理念，成立了精细化管理工作领导小组，一把手全面抓，分管主任具体抓。组成了精细化管理专业队伍，把任务分解到每个岗位，责任落实到每个人。召开专题会议，层层进行动员，形成了全员共同参与、齐抓共管的工作格局。



（3）财务管理

项目单位根据项目经营、储备企业的业务性质，按照国家有关法律、法规及财务制度，制定了《财务管理制度条款》、《会计核算基础工作规定》、《借款和各项费用开支标准及审批程序》，以规范会计核算行为，提升财务管理水平，保证储备项目运营账账相符、账实相符。

5、项目公益性论证

本项目为产业园区基础设施建设工程，旨在为开江县返乡农民工及其相关企业打造生产交流发展基地，发挥开江县成渝双城经济圈区位及政策优势，改善开江县当前相关厂房紧缺的问题，能完善开江县相关基础设施，推动开江县相关产业发展，以政府投资建厂，农民工及相关企业租用的方式，减轻返乡农民工及相关企业创业成本，巩固

扶贫攻坚成果，使人民安居乐业，从而推动社会经济的全面发展。

本项目符合四川省财政厅《关于报送 2021 年地方政府新增债券需求的预通知》支持领域中“市政和产业园区基础设施-产业园区基础设施”领域。本项目立足于当地实际，统筹规划，分步实施，项目建成后将大幅度提高项目建设地产业集中度，形成产业化、规模化、集群化发展。综上所述，本项目具有公益性。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益

标准厂房具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。推进标准厂房建设，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展，有利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现产业的可持续发展。

（二）社会效益

本项目按照现代化前瞻性要求打造标准化厂房，为园区引进高端装备制造企业提供基础配套，提升园区环境，提升园区承载能力，有助于吸引相关企业入驻园区，引导工业园区的产业转型升级，推动工业园区的发展壮大，促进园区提档升级。

本项目符合国家城镇化发展和搭建产业平台引导产业升级的政策导向，又符合地方发展规划和战略要求，通过工业园区园中园建设能够拉动和促进区域经济和社会协调发展，实现社会和谐和可持续发展，社会效益显著。

园区道路、水利、电力设施经配套建设以后，可以极大地改善区域范围内居民的生产和生活条件，提高生产、运输效率，有利于先进的机械设备和技术使用、传播，并且方便居民的出行和生活。

四、评价基础与假设

（一）编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。

以科学发展、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，新建项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则。

通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案论证结果的合理性。

（二）编制依据

- 建设单位提供的相关资料；
- 项目规划设计方案及文字说明；
- 《投资项目可行性研究指南》；
- 《国务院关于印发《中国制造 2025》的通知》；
- 《关于支持农民工等人员返乡创业的意见》；
- 《达州市国民经济和社会发展第十四个五年 规划和二〇三五年远景目标纲要》；

五、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），提出在法定专项债务限

额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》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，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对万达开农民工返乡创业园一期（开江）收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

本项目建设动态投资总额为 43,831.00 万元，静态总投资为 42,677.67 万元，占总投资的 97.37%，其中：工程建设投资 35,194.08 万元，占总投资的 80.29%，工程建设其他费用 5,751.97 万元，占总投资的 13.12%，预备费 1,731.62 万元，占总投资的 3.95%。建设期利息 1,133.33 万元，占总投资的 2.59%，债券发行费用 20.00 万元，占总投资的 0.05%。详见下表 5-1：

表 5-1 投资汇总表

单位：万元

序号	投资构成	金额	占动态总投资比例
一	静态总投资	42,677.67	97.37%
1	工程建设投资	35,194.08	80.29%
2	工程建设其他费用	5,751.97	13.12%
3	预备费用	1,731.62	3.95%
二	静态投资总额	42,677.67	97.37%
加：	建设期利息	1,133.33	2.59%
	债券发行费用	20.00	0.05%
三	动态投资总额	43,831.00	100.00%
其中：	项目资本金	23,831.00	54.37%
	发行债券	20,000.00	45.63%

项目资本金来源：本项目资本金：项目资本金 23,831.00 万元，

来源于财政预算资金、业主自筹，根据项目建设进度纳入年度预算予以拨付。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 20,000.00 万元。2022 年申请发行专项债券总额为 10,000.00 万元，2023 年申请发行专项债券总额为 10,000.00 万元。发行债券期限为 20 年，债券利率按 4% 测算，发行费为面值的 1‰。详见表 5-2。

表 5-2 资金使用与筹措表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		
			2021 年 12 月	2022 年	2023 年 11 月
一	资金使用	43,831.00	2,532.40	21,298.60	20,000.00
1	建设投资	42,677.67	2,532.40	20,888.60	19,256.67
2	建设期债券利息	1,133.33		400.00	733.33
3	债券发行费用	20.00		10.00	10.00
二	资金筹措	43,831.00	2,532.40	21,298.60	20,000.00
1	项目资本金	23,831.00	2,532.40	11,298.60	10,000.00
2	专项债	20,000.00		10,000.00	10,000.00

（二）项目收入与成本费用估算

1、项目收入

（1）项目收入可行性

本项目收入来源基于项目建设内容，主要包括标准化厂房出租收入、仓储用房出租收入、物业管理收费、特色农产品展销收入、广告位收入。

本项目采取自营+出租相结合的方式，其中厂房及仓储用房采取出租模式，获取相应出租收入；物业服务、特色农产品展销、广告牌采取自营模式，收取相应收入。

开江县依托成渝地区双城经济圈建设和万达开川渝统筹发展示范区的历史机遇，突出开江区位优势，与万开梁三地合作共建、优势

互补。迎合产业转移趋势，着力优化营商环境，打造承接东部沿海产业转移的新高地，在相关产业的引入上有政策及区位优势。

本项目的建设是为了弥补目前园区内厂房尤其是农民工返乡创业相关厂房供给不足的问题，具有一定规模的农民企业及个人自行建造生产厂房成本较高，时间周期长，难以在短时间内回收建造成本，项目单位积极承担国有企业社会责任，为农民工返乡创业提供条件，其厂房及仓储用房出租有强有力的市场保障。

（2）项目收入的分类

本项目收入全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

（3）项目收入预测

本项目收益来源：标准化厂房出租收入、仓储用房出租收入、物业管理收入、农产品展销收入、广告位收入。

收费参考依据：

①标准厂房租赁协议；

②58 同城网站信息；

③相关市场调查；

1) 标准化厂房出租收入

本项目标准化厂房出租收入总计 38,626.78 万元。

2) 仓储用房收入

本项目仓储用房收入共计 4,979.41 万元。

3) 物业管理收入

本项目物业管理收入共计 2,683.81 万元。

4) 农产品展销收入

本项目农产品展销收入共计 9350.24 万元。

5) 广告位收入

本项目广告位收入共计 2838.20 万元。

综上,根据上述分析可对本项目债券期限内,项目收入进行测算,预测收入为 58,478.43 万元。

详见附表 1 “项目收入测算表”

2、项目成本费用估算

本项目成本包括经营成本、固定资产折旧费用、无形资产摊销费用、财务费用、相关税费。

(1) 经营成本

经营成本包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费用、食堂运营成本、其他管理费用等。

①外购燃料及动力费：本项目外购燃料及动力费中涉及用电量、用水、天然气等，项目建成后，按照物业管理收入和广告位收入的 1%，农产品展销收入的 5%进行估算。

②人员工资及福利费

人员工资及福利费包括基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、伙食补助费、其他社会保障缴费及其他工资福利支出等。

项目在运营过程中，预计员工总人数为 21 人。工资及福利成本为 95.28 万元/年，薪资每 3 年增长 3%。

③外购原材料费用

本项目外购原材料主要为物业管理购进相关用品、特色农产品展销成本。本项目外购原材料费用按照物业服务收入的 10%，按照特色

农产品展销成本的 40%暂估。

④维修费用

本项目维修费用主要为厂房及附属设施维修、充电桩维修。其中厂房及附属设施维修按照固定资产折旧费用的 3%考虑。

⑤其他管理费用

其他管理费用主要包括管理人员经费、日常办公用品耗用等，本项目其他管理费运营期内按人员工资及福利的 20%计取。

(2) 折旧摊销费

折旧摊销费=（动态总投资）*（1-5%）/30。

(4) 财务费用

财务费用是指项目在运营期限内产生的专项债券利息。

(5) 税金及附加

根据项目实际情况项目，应缴纳税金为房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加等。

房产税：房产税是以房屋为征税对象，租售收入房产税税率为 12%。

增值税：本项目增值税考虑进项税抵扣，进项税、销项税分别测算。

进项税：本项目进项税按照工程建设费用的 9%，工程建设其他费用的 6%抵扣，据此估算项目进项税可抵扣金额为 3260.92 万元。

销项税：本项目标准化厂房、仓储用房出租、农产品展销收入增值税按照 9%测算，物业管理服务、广告收入增值税按照 6%测算。。

城市维护建设税税率为 5%，教育费附加费率为 3%，地方教育

费附加费率为 2%。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为 55,866.00 万元。

详见附表 2 “成本费用测算表”

3、本项目损益状况

综合上述专项收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 58,478.43 万元，总成本预计 55,866.00 万元，累计净利润为 1,786.63 万元，本项目息前净现金流量累计 43,140.62 万元。

详见附表 3 “项目损益表”

(三) 资金测算平衡情况

1、债券还本付息计划情况

本项目发行债券需支付的利息，按照 4% 利率计算。假设在每年年初发行债券，每半年付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 16,000.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 1,133.33 万元计入建设成本，专项债券在运营期间产生的利息费用 14,866.67 万元。

详见附表 4 “还本付息测算表”

2、项目资金平衡情况

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 8,273.95 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

详见附表 5 “资金平衡测算表”

（四）项目偿付能力分析

本项目专项收入可偿债息前净现金流为 43,140.62 万元，专项债券到期本息合计 36,000.00 万元，本项目息前净现金流能有效覆盖专项债券融资本息。

（五）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面进行敏感性分析，敏感性分析如下表 5-4：

表 5-4 敏感性分析表

主要指标：	敏感性分析		
	-10%	-5%	0%
息前净现金流量（万元）：	38,826.56	40,983.59	43,140.62
	36,000.00	36,000.00	36,000.00
本项目总融资本息收益覆盖倍数：	1.08	1.14	1.20

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

六、评价结论

在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

附表 1：项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023 年 12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	总收入	58,478.43	189.50	2,398.84	2,523.73	2,750.95	2,880.14	2,887.71	2,995.79	2,995.79	2,995.79
一	标准化厂房出租收入	38,626.78	122.05	1,562.27	1,659.92	1,821.47	1,922.66	1,922.66	1,990.12	1,990.12	1,990.12
	单价（元/m²/天）		0.55	0.55	0.55	0.57	0.57	0.57	0.59	0.59	0.59
	面积（m²）		97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30
二	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	仓储用房出租收入	4,979.41	16.24	207.85	220.84	239.68	253.00	253.00	259.17	259.17	259.17
	单价（元/m²/天）		0.40	0.40	0.40	0.41	0.41	0.41	0.42	0.42	0.42
三	面积（m²）		17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60
	出租率		75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	物业管理收入	2,683.81	8.63	110.47	117.87	128.01	135.12	135.12	139.05	139.05	139.05
四	单价（元/m²/月）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	1.06	1.06	1.06
	收费面积（万m²）		86,304.68	92,058.32	97,811.99	103,565.03	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26
	农产品展销收入	9,350.24	34.00	408.00	408.00	433.09	433.09	433.09	459.30	459.30	459.30
五	人均消费（元）		48	48	48	49.44	49.44	49.44	50.92	50.92	50.92
	年消费人次（万人次）		8.5	8.5	8.5	8.76	8.76	8.76	9.02	9.02	9.02
	广告位收入	2,838.20	8.58	110.25	117.60	128.7	136.27	143.84	148.15	148.15	148.15
	单价（万元/个/年）		4.20	4.20	4.20	4.33	4.33	4.33	4.46	4.46	4.46
	数量（个）		35	35	35	35	35	35	35	35	35
	出租率		70%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

四川中农汇通农业股份有限公司
公告专用章

项目收入测算表（续前表）（单位：万元）

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
	总收入	3,069.66	3,069.66	3,069.66	3,179.36	3,179.36	3,179.36	3,291.01	3,291.01	3,291.01	3,404.74	3,404.74
一	标准化厂房出租收入	2,057.59	2,057.59	2,057.59	2,125.05	2,125.05	2,125.05	2,192.51	2,192.51	2,192.51	2,259.97	2,259.97
	单价（元/m²/天）	0.61	0.61	0.61	0.63	0.63	0.63	0.65	0.65	0.65	0.67	0.67
	面积（m²）	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30	97,277.30
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	仓储用房出租收入	265.34	265.34	265.34	271.51	271.51	271.51	277.68	277.68	277.68	283.85	283.85
	单价（元/m²/天）	0.43	0.43	0.43	0.44	0.44	0.44	0.45	0.45	0.45	0.46	0.46
	面积（m²）	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60	17,795.60
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
三	物业管理收入	142.99	142.99	142.99	146.93	146.93	146.93	150.86	150.86	150.86	154.80	154.80
	单价	1.09	1.09	1.09	1.12	1.12	1.12	1.15	1.15	1.15	1.18	1.18
	收费面积	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26	109,319.26
四	农产品展销收入	458.41	458.41	458.41	486.18	486.18	486.18	515.78	515.78	515.78	547.31	547.31
	人均消费	52.45	52.45	52.45	54.02	54.02	54.02	55.64	55.64	55.64	57.31	57.31
	年消费人次	8.74	8.74	8.74	9.00	9.00	9.00	9.27	9.27	9.27	9.55	9.55
五	广告位收入	145.33	145.33	145.33	149.69	149.69	149.69	154.18	154.18	154.18	158.81	158.81
	单价（万元/个/年）	4.37	4.37	4.37	4.50	4.50	4.50	4.64	4.64	4.64	4.78	4.78
	数量（个）	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

成本费用测算表（续前表）（单位：万元）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	经营成本										
1	员工工资及福利	403.09	403.09	420.69	420.69	420.69	439.27	439.27	439.27	458.87	458.87
2	外购燃料动力费	104.11	104.11	107.23	107.23	107.23	110.45	110.45	110.45	113.76	113.76
3	外购原材料	27.32	27.32	28.89	28.89	28.89	30.56	30.56	30.56	32.33	32.33
3.1	特色农产品展销成本	209.20	209.20	221.48	221.48	221.48	234.53	234.53	234.53	248.39	248.39
3.2	物业服务物品采购	194.90	194.90	206.79	206.79	206.79	219.44	219.44	219.44	232.91	232.91
4	维修费用	14.30	14.30	14.69	14.69	14.69	15.09	15.09	15.09	15.48	15.48
4.1	厂房维修费用	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64	41.64
5	其他管理费用	20.82	20.82	21.45	21.45	21.45	22.09	22.09	22.09	22.75	22.75
二	折旧摊销费	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98
三	财务费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
四	相关税费	278.75	278.75	287.59	287.59	365.29	590.08	590.08	590.08	609.22	609.22
	总成本费用	2,869.82	2,869.82	2,896.26	2,896.26	2,973.96	3,217.33	3,217.33	3,217.33	3,256.07	2,856.07

附表 3：项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023 年 12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目收入总计	58,478.43	189.50	2,398.84	2,523.73	2,750.95	2,880.14	2,887.71	2,995.79	2,995.79	2,995.79	3,105.78
二	总成本费用	55,866.00	228.26	2,753.22	2,767.34	2,804.99	2,819.59	2,819.66	2,844.29	2,844.29	2,844.29	2,869.82
1	税金及附加	6,799.32	16.59	212.41	225.69	247.34	261.08	261.08	269.91	269.91	269.91	278.75
2	经营成本	7,712.73	29.34	352.83	353.67	369.67	370.53	370.60	386.40	386.40	386.40	403.09
3	固定资产折旧	26,487.32	115.67	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98
4	财务费用	14,866.67	66.67	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
三	利润总额	2,612.43	-38.76	-354.38	-243.61	-54.04	60.55	68.05	151.50	151.50	151.50	235.96
减：	所得税	825.81	0.00	0.00	0.00	0.00	15.14	17.01	37.88	37.88	37.88	58.99
四	净利润	1,786.63	-38.76	-354.38	-243.61	-54.04	45.41	51.04	113.63	113.63	113.63	176.97
五	主要指标：											
1	息前税后利润 NOPAT	16,653.29	27.91	445.62	556.39	745.96	845.41	851.04	913.63	913.63	913.63	976.97
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	43,140.62	143.57	1,833.60	1,944.37	2,133.94	2,233.39	2,239.02	2,301.61	2,301.61	2,301.61	2,364.95

项目损益表（续前表）（单位：万元）

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	项目收入总计	3,105.78	3,105.78	3,217.64	3,217.64	3,217.64	3,331.55	3,331.55	3,331.55	3,447.64	3,447.64
二	总成本费用	2,869.82	2,869.82	2,896.26	2,896.26	2,973.96	3,217.33	3,217.33	3,217.33	3,256.07	3,256.07
1	税金及附加	278.75	278.75	287.59	287.59	365.29	590.08	590.08	590.08	609.22	609.22
2	经营成本	403.09	403.09	420.69	420.69	420.69	439.27	439.27	439.27	458.87	458.87
3	固定资产折旧	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,387.98
4	财务费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
三	利润总额	235.96	235.96	321.38	321.38	243.68	114.22	114.22	114.22	191.57	191.57
减：	所得税	58.99	58.99	80.34	80.34	60.92	28.56	28.56	28.56	47.89	47.89
四	净利润	176.97	176.97	241.04	241.04	182.76	85.67	85.67	85.67	143.68	143.68
五	主要指标：										
1	息前税后利润 NOPAT	976.97	976.97	1,041.04	1,041.04	982.76	885.67	885.67	885.67	943.68	943.68
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	2,364.95	2,364.95	2,429.02	2,429.02	2,370.74	2,273.65	2,273.65	2,273.65	2,331.66	2,331.66

附表 4：还本付息测算表（单位：万元）

序号	发行专项债本息 计算	合计	计算期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	期初尚未归还本金			10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
二	本期借款	20,000.00	10,000.00	10,000.00								
三	本期还本	20,000.00										
四	期末尚未归还本金		10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
五	本期付息	16,000.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
1	资本化	1,133.33	400.00	733.33								
2	费用化	14,866.67		66.67	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
六	还本付息	36,000.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00

还本付息测算表（续前表）（单位：万元）

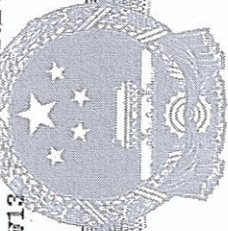
序号	发行专项债本息计算	计算期										
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	期初尚未归还本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00
二	本期借款											
三	本期还本											
四	期末尚未归还本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	0.00
五	本期付息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
1	资本化											
2	费用化	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
六	还本付息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	10,800.00	10,400.00

附表 5：资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	经营活动产生的净现金流量	43,140.62			143.57	1,833.60	1,944.37	2,133.94	2,233.39	2,239.02	2,301.61	2,301.61	2,301.61
1	现金流入	58,478.43			189.50	2,398.84	2,523.73	2,750.95	2,880.14	2,887.71	2,995.79	2,995.79	2,995.79
1.1	经营收入	58,478.43			189.50	2,398.84	2,523.73	2,750.95	2,880.14	2,887.71	2,995.79	2,995.79	2,995.79
1.2	补贴收入												
2	现金流出	15,337.86			45.93	565.24	579.36	617.01	646.75	648.69	694.19	694.19	694.19
2.1	经营成本	7,712.73			29.34	352.83	353.67	369.67	370.53	370.60	386.40	386.40	386.40
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	7,625.13			16.59	212.41	225.69	247.34	276.22	278.09	307.79	307.79	307.79
二	投资活动净现金流量	-42,677.67	-2,532.40	-20,888.60	-19,256.67								
1	现金流入												
1.1	处置投资物												
1.2	收到其他投资												
2	现金流出	42,677.67	2,532.40	20,888.60	19,256.67								
2.1	建设投资	42,677.67	2,532.40	20,888.60	19,256.67								
2.2	维持运营投资												
三	筹资活动净现金流量	7,811.00	2,532.40	20,888.60	19,190.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
1	现金流入	43,831.00	2,532.40	21,298.60	20,000.00								
1.1	项目资本金投入	23,831.00	2,532.40	11,298.60	10,000.00								
1.2	专项债券资金	20,000.00		10,000.00	10,000.00								
1.3	市场化融资												
2	现金流出	36,020.00		410.00	810.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00



027R81V13



营业执照

统一社会信用代码

9151000075660930XK



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示
系统，了解更
多登记、备案、许
可、监管信息。

(副本)

名称 四川中力会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 滕建平

注册资本 (人民币)壹佰贰拾万元

成立日期 2003年12月5日

营业期限 2003年12月5日至长期

住所 成都市武侯区新南路40号大统宾馆209、210

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；代理纳税申报；基本建设年度财务决算审计；代理记账；担任企业常年会计顾问；司法会计鉴证；提供会计、税务、管理咨询；国家法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

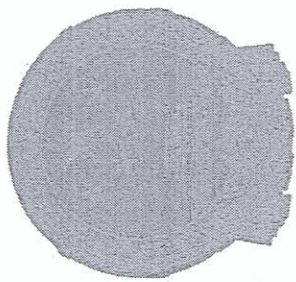
登记机关



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:



证书序号: 0008012

会计师事务所 执业证书

名称: 四川中力会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 滕建平

经营场所: 成都市新南路40号四川大统宾馆二楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010122

批准执业文号: 川财会[2003]32号

批准执业日期: 2003年11月05日



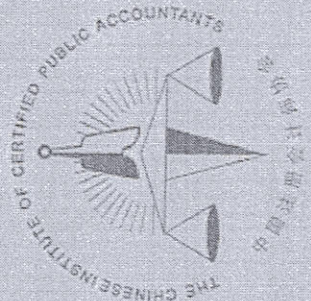
说明

- 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》。

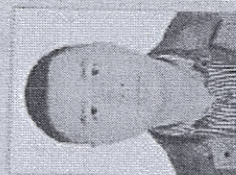
发证机关: 四川省财政厅



中华人民共和国财政部制

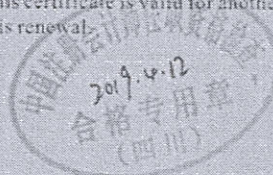


姓名	滕建平
Full name	滕建平
性别	男
Sex	男
出生日期	1965-11-29
Date of birth	1965-11-29
工作单位	四川中力会计师事务所有限公司
Working unit	四川中力会计师事务所有限公司
身份证号码	512901196511290439
Identity card No.	512901196511290439



年度检验登记 2014.5.25
Annual Renewal Registration

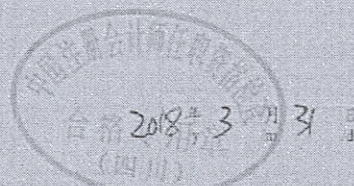
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

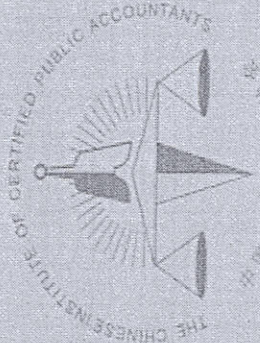


证书编号:
No. of Certificate 511302522382

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 四川省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2000 年 04 月 14 日





姓名	王竞卷
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1972-02-20
Date of birth	
工作单位	四川中力会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	510104197202200274
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 510101220007
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 07 月 27 日
Date of Issuance

