

防伪编号: 0282021010024311786
报告文号: 川荣会咨询【2021】22号
委托单位: 资阳市蜀乡农业投资开发
有限公司
被审单位名称: 资阳市蜀乡农业投资开发
有限公司
营业执照号码: 91512002MA66CPN89T
事务所名称: 四川荣盛会计师事务所有
限公司
报告日期: 2021-01-11
报备时间: 2021-01-11 14:51
被审单位所在地: 资阳
签名注册会计师: 谭孝慈
黄语利



防伪二维码

资阳市蜀乡农业投资开发有限公司

资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目收益与融资自求 平衡专项债券情况的财务评价报告

事务所名称: 四川荣盛会计师事务所有限公司
事务所电话: 028-86785098
传 真: 028-86785098
通 讯 地 址: 成都市青羊区太升南路45号
电 子 邮 件: wodeai300@126.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>

四川荣盛会计师事务所有限公司

SICHUAN RONGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

川荣会咨【2021】第 22 号

专项财务评价报告

资阳市蜀乡农业投资开发有限公司：

我们接受委托，对资阳市蜀乡农业投资开发有限公司组织实施的“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”收益与融资自求平衡专项债券情况提供财务评价咨询服务，并出具专项报告。

在编制财务评价报告时我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息审核》的有关规定。资阳市蜀乡农业投资开发有限公司管理层对该项目预测收益及其所依据的各项假设负责。这些假设已在“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”财务评估咨询说明书披露。

编制财务评价报告目的是为了评价预测收益与融资自求平衡情况。由于在编制报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒报告信息使用者注意，该评价报告不得用于评价项目预测收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

即使在推测假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

一、财务评价声明

本报告中的评价仅供委托方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论仅基于下列事项：

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
2. 我们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

有效的；

3. 我们假设“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”已经获得停车位经营、充电桩、建筑出租收入、游乐设施经营、水果门票采摘、广告牌出租等收入审批，未来收入价格在正常范围内变动，本项目估算收入的相关费用在未来实现实际情况基本相符；“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”《实施方案》中拟定的收入计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

4. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

5. 在本报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知资阳市蜀乡农业投资开发有限公司等单位对此报告中所做分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

6. 本报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保。

二、财务评价报告的使用

本报告以资阳市雁江区财政局、资阳市雁江区农业农村局和资阳市蜀乡农业投资开发有限公司“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”《实施方案》等资料为基础编制的，仅供委托方本次申请“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”专项债券参考使用，不得用作其他任何目的。

三、敏感性（压力测试）分析

根据资阳市蜀乡农业投资开发有限公司“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”收益与融资自求平衡的敏感性（压力测试）分析结果，当运营收入、付现运营成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有较好的稳定性与风险抵抗能力。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅营业收入比预期下降10%时，可用于还本付息的资金为5,822.53元，收益覆盖本息倍数为1.07，利息保障倍

数

为 4.04。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅付现运营成本比预期上升 10%时，可用于还本付息的资金为 6,713.44 万元，收益覆盖本息倍数为 1.23，利息保障倍数为 4.66。

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅发债利率比预期上升 10%时，可用于还本付息的资金为 7,212.69 万元，收益覆盖本息倍数为 1.29，利息保障倍数为 4.55。

总体而言，本项目预计营业收入对其拟使用的资金保障程度较高；但受收费标准等相关因素影响，若相关收入暂时难以按原计划全额实现，导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、财务评价结论

我们认为，“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，发行债券金额基本能满足本项目资金需求，并将收入所对应的现金流作为还本付息的资金来源，预估收益覆盖本息倍数为 1.33 倍；本项目债券融资 4,000.00 万元，其中 2022 年计划发行 4,000.00 万元，债券年利率按 4% 测算，债券发行存续期限 10 年，本金和利息支付安排合理，基本能实现项目收益和融资自求平衡。

附件：“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”财务评估咨询说明书

四川荣盛会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年一月十一日

附件：

资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目

财务评估咨询说明书



一、项目概述

(一) 市县及行业规划概况

1. 资阳市国民经济和社会发展规划

《中共资阳市委关于制定资阳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的建议》规划纲要提出：

推进农业高质量发展。加快建设“6+3+1”现代农业体系，促进农村一二三产业融合发展，推动农业大市向农业强市跨越。提升粮油、蔬菜、生猪（牛羊、渔业）、柑橘、柠檬、蚕桑产业现代化水平，夯实现代农业种业、装备、冷链物流支撑，突破发展农旅融合产业。支持中药材等产业发展。落实最严格的耕地保护制度，实施藏粮于地、藏粮于技战略，推进高标准农田建设，积极推广新品种和绿色高产高效技术，加强动植物疫病防控体系建设，保障粮食安全和重要农产品供给。深化农业供给侧结构性改革，强化绿色导向、标准引领和质量监管。培育一批农业产业化龙头企业，强化农产品精深加工。加快推进现代农业（林业）园区建设，争创一批国家级、省级现代农业（林业）示范园区。加强地理标志产品保护和产业化利用，创响“资味”农产品品牌。

深入实施乡村振兴战略。坚持把解决好“三农”问题作为重中之重，优先发展农业农村，全面推进乡村产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，加快农业农村现代化。实施乡村建设行动，

建立健全乡村振兴多元投入保障机制，统筹城镇和村庄规划建设管理，加快补齐农业农村基础设施短板，把乡镇建成服务农民的区域中心。大力推进生活垃圾分类处理及再生利用设施建设，改善农村人居环境。加快培育农民合作社、家庭农场等新型农业经营主体，发展多种形式适度规模经营。健全农业专业化社会化服务体系，发展新型农村集体经济，强化利益联结，拓展农民增收空间。加强农村人才队伍建设，探索建立新型职业农民制度。健全防止返贫监测和帮扶机制，实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。



2.四川省乡村振兴战略规划

《四川省乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》中要求：“到 2022 年，全省乡村振兴的制度框架和政策体系得到完善，主要农产品供给质量和保障能力显著提升，现代农业体系初步构建，农村一二三产业融合发展格局初步形成，农业对外合作能力加强；农村基础设施条件持续完善，“美丽四川·宜居乡村”农村人居环境显著改善；乡村优秀

四川荣成会计师事务所有限公司
传统文化传承和发展更加有效，农民精神文化生活需求基本得到满足；以党组织为核心的农村基层组织建设明显加强，乡村治理能力进一步提升，现代乡村治理体系初步构建；城乡融合发展体制机制更加健全，农村基本公共服务水平进一步提升，农村居民收入水平持续稳定增长。”

3.资阳市现代农业发展规划

《资阳市现代农业发展规划（2017-2026 年）》中作出部署：“立足全市优越生态环境、丰富产业资源和突出文旅元素，紧密围绕乡村旅游精品环线、休闲农业产业园区、历史文化旅游景点、幸福美丽新村等实体要素，以主题乐园、田园综合体、特色小镇、现代农业园区、农业主题公园、农旅美丽新村建设为载体，加快配套服务设施完善，使一、二、三产业高效互动，打造具体主题特色的乡村旅游示范区。到 2026 年休闲农业与乡村旅游每年接待游客数量达 1000 万人次，休闲农业与乡村旅游收入达 40 亿元。”，同时要求“结合全市旅游线路和特色农业产业布局，集中打造以“花溪河—晏家坝—二娥湖—佛山橘海雁江城区环线、晏家坝—花溪河—老君镇乡村旅游专线”为代表的“一带、三环、十线”的乡村旅游产业空间布局。”

4.资阳市雁江区佛山橘海现代农业产业功能区总体规划

《资阳市雁江区佛山橘海现代农业产业功能区总体规划（2020-2030 年）》提出：实施乡村振兴战略目标、推进产业功能区城乡融合发展，构建城与乡、人与自然、产业与生态和谐相融的新型城乡空间形态。优化功能布局，注重产业协同和绿色发展，落实雁江区“成资同城化创新发展先行区”发展战略，提升现代农业生产体系，全力打造三生融合、四位一体、要素集聚的产业兴旺、生态宜居、乡

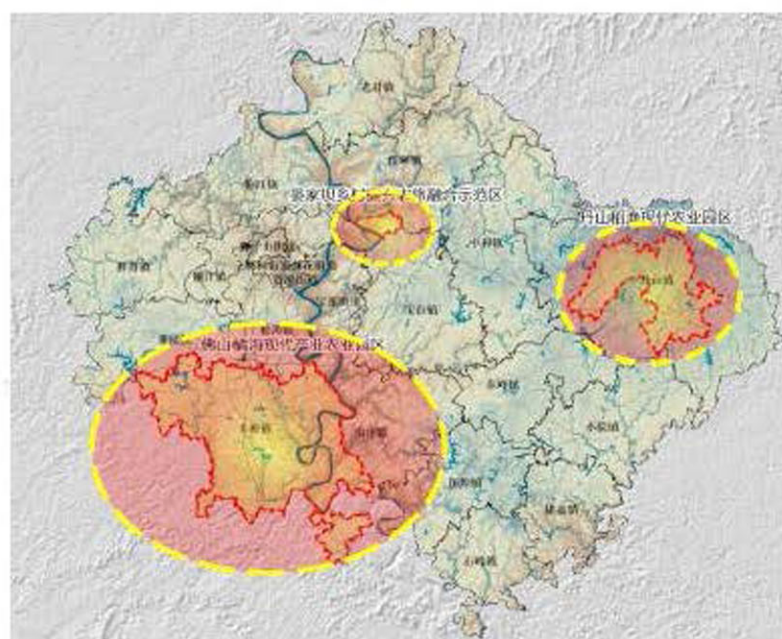
风文明、治理有效、生活富裕的现代农业产业功能区。

产业功能区包括“一区两园”，即佛山橘海现代农业园、丹山稻渔现代农业园、晏家坝乡村振兴农旅融合示范区。其中：佛山橘海现代农业园是省级星级农业园区，丹山镇全省“百镇建设行动”试点镇。**晏家坝村被命名为四川省实施乡村振兴战略工作示范村。**

晏家坝乡村振兴示范区园土地利用特征：农林用地占比高，高达62%左右；现状建设用地全域分散，主要是农村宅基地。

片区农业种植以柑橘为主，辅以水稻、蔬菜等，农旅产业有一定发展，但特色不明显，要素不集中，农业产业基础设施配套不完善，布局分散，联动性差。

晏家坝乡村振兴示范区：以乡村旅游为主，兼有水产养殖和杂果类种植；以乡村旅游为主，初步形成了生态庄园、农家乐等乡村旅游产品，乡村旅游设施相对完善。



本项目位于保和镇晏家坝村，以幸福美丽新村建设为载体，重点

推行农旅融合模式，促进乡村振兴，增加区域内农民收入。因此，本项目的建设符合《中共资阳市委关于制定资阳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》、《四川省乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》、《资阳市现代农业发展规划（2017-2026 年）》等规划文件要求。



二、资金筹措方案

1.资金来源

项目总投资估算为 9809.00 万元，其中资本金 5809.00 万元，资本金来源为：企业自筹，占项目总投资的比例为 59.22%。

融资来源：本项目计划发行专项债券融资额度为 4000.00 万元；其中 2022 年计划发行 4000.00 万元，债券期限为 10 年。

2.项目实施计划

工程建设进度安排计划表

序号	工程名称	建设工期
		2020 年 3 月-2022 年 10 月
1	前期工作：完成可行性研究报告编制、初步设计、施工图设计、施工图审查、招标等工作	2020 年 3 月前完成
2	工程建设：完成基础设施建设土建施工；完成示范区农田景观提升；完成人居环境整治工程。	2020 年 3 月-2021 年 10 月
3	工程建设：完成装饰装修、设备安装、绿化改造等配套建设施工	2021 年 11 月-2022 年 9 月
4	竣工验收	2022 年 10 月

3.资金使用计划

本项目 2020 年 3 月-2021 年 10 月计划投资规模为 4822.50 万元，全部来自资本金；2021 年 11 月-2022 年 10 月计划投资规模为 4986.50 万元，其中项目资本金为 986.50 万元，发行专项债券 4000.00 万元。

项目债券在建设期的利息、债券发行费用由资本金覆盖。结合项

目建设计划资金需求制定项目资金使用计划，项目资金使用计划如下表：



资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（年）		
			2020.03-12	2021	2022
1	建设投资	9809.00	2411.25	2411.25	4986.50
1.1	土地费用				
1.2	建安成本	9645.00	2411.25	2411.25	4822.50
1.2.1	建安工程费用	8307.00	2076.75	2076.75	4153.50
1.2.2	其他费用	568.42	142.11	142.11	284.21
1.2.3	不可预见费	769.58	192.40	192.40	384.79
1.3	债券利息	160.00	0.00	0.00	160.00
1.4	债券发行费用	4.00	0.00	0.00	4.00
2	资金筹措计划	9809.00	2411.25	2411.25	4986.50
2.1	建设资本金	5809.00	2411.25	2411.25	986.50
2.2	运营资本金				
2.3	发行债券	4000.00	0.00	0.00	4000.00

4.资金管理方案

（1）签订债券账户及资金监管协议，保障资金安全性

为保证项目资金专款专用，发行人未来将与某银行股份有限公司签署《账户及资金监管协议》。该银行股份有限公司将作为本期债券的资金监管人，将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，监督并检查发行人对本期债券本息的按期偿付情况。

（2）完善募集资金管理制度

资阳市蜀乡农业投资开发有限公司将制定完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况，统一纳入雁江区的年度投资计划进行管理。此外，募集资金使用部门将定期向行业主管部

门、实施机构及项目资金主管部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。



(3) 设立资金应急管理机制

若在项目存续期内，项目收益较少导致无法按时偿还债券本息时，项目实施机构应首先梳理是否存在应收未收到的款项，并进行分级评价，根据重要性不同，安排不同的人进行跟踪收回。同时，将立即与银行等金融机构联系，启用剩余授信额度等，保证债券还本付息。

5.项目资金保障措施

(1) 科学的组织管理为项目资金保驾护航

由资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目管理委员会成立项目资金监管领导小组，科学的组织结构有助于保证资金的安全，助力项目的顺利实施。

(2) 优良的资信和较强的融资能力为项目资金提供保障

发行人经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，且发行人从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为项目资金提供保障。

(3) 建立健全和严格执行资金管理方案是实现项目资金安全运营的制度基础

由雁江区农业农村局制定完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，并通过签订债券账户及资金监管协议，保障资金安全性。当项目运营出现紧急情况时，还可启动资金应急管理机制，保证债券还本付息。

三、项目运营、预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目运营方案

1.整体运营方案

本项目是政府投资项目，建设资金来源于资阳市蜀乡农业投资开发有限公司自有资金，其余部分通过政府申请项目收益专项债券解决，因此本项目建成后形成的固定资产属于雁江区持有的国有资产，由资阳市蜀乡农业投资开发有限公司统一运营管理。

本项目作为雁江区乡村振兴示范园建设项目，是完善雁江区乡村振兴，打造乡村旅游，巩固扶贫攻坚成果，提高雁江区经济发展的需要，雁江区对此高度重视。项目建设严格按照国家有关规定，实行业主负责制，工程项目实行招投标制、工程监理制，项目管理实行目标责任制，项目资金实行专人、专户、专账、封闭管理使用。政府相关部门配合业主负责落实有关政策、协调解决有关重大问题。

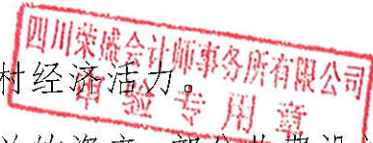
本项目由资阳市蜀乡农业投资开发有限公司负责项目的整体运营，通过对本次债券发行对应项目形成资产的有效运营实现项目收益，偿还债券本息。

2.具体运营内容

本项目是农业、乡村旅游、乡村振兴建设项目，通过农业、乡村旅游等基础设施的建设带动农村经济发展。项目的建设可深入挖掘集体内部的潜力，提高农业综合效应，示范园区内可以大力发展高科技农业产业和乡村旅游业，政府+公司+农户产业化发展第一产业，公司+农户产业化发展第三产业，促进农民就业，促进农村一二三产业融合发展，实现脱贫致富，实现乡村振兴。

项目建设农业、乡村旅游等基础设施涵盖部分经营性的内容，主要包括：停车位经营、充电桩管理、配套服务建筑出租、游乐设施经营、果园采摘经营、广告牌出租等运行，项目通过制定合理的运营收

费标准，带动招商投资，拉动内需，激发农村经济活力。



本项目运营内容均属运营与专项债券相关的资产，部分收费设施有参照依据，项目收入来源合法合规。

（二）预期收益

1.项目收入

（1）项目收入可行性

本项目的主要收入来源于：停车位经营收入、游乐区经营门票收入、杂果种植采摘收入、乡村特色民宿运营收入。依靠农业、乡村旅游等基础设施的建设促进乡村振兴，激发农村经济活力，促进农民就业，实现脱贫致富。本项目的收入主要为市场定价，因此将对本项目的收入进行分析和论证。本项目会根据雁江区当地市场的需求确定价格，并保持一定弹性，从而确保项目收入的可行性。

（2）项目收入的分类

本项目的各项收入均为专项经营收入。

包括：停车位经营收入、游乐区经营门票收入、杂果种植采摘收入、乡村特色民宿运营收入。

（3）项目收入预测

（3）项目收入预测

1) 停车场经营收入

项目整改后，设置生态停车场 10000m²，设置停车位 500 个。

《资阳市机动车停放服务收费管理办法》、《关于资阳城区机动车停放服务费标准及相关规定的通知》2017 年出台，主要规定如下：

二、机动车停放服务费标准

（一）临时占道停车泊位

1、停车收费标准：大车3.00元/4小时2辆，小车3.00元/4小时2辆，摩托车2.00元/4小时2辆；当天停车时间超过4小时的，大车按7.00元、小车按5.00元、摩托车按4.00元计收，不得突破，第二天按本收费标准重新计费。

2、停车收费时段为每日8:00—21:00。

3、停车时间未超过15分钟的免收停车费。

（二）汽车客运站、火车站、公用和公益服务机构所属停车场

1、停放服务收费标准：大车和小车为3.00元/4小时2辆，停放时间超过4小时按每小时1.00元加收，24小时内停放收费总额不超过15元；停放时间超过24小时的按本收费标准重新计费。

摩托车按每辆次2.00元计收停放服务费，第二天按本收费标准重新计费。

2、停放时间未超过15分钟的免收停放服务费（公立医疗机构停车场免费停放时间为30分钟）。

（三）政府财政性资金投资兴建或政府授权管理经营的地下停车场（含高铁车站地下停车场）

1、停放服务收费标准：3.00元/2小时2辆，停放时间超过2小时按每小时1.00元加收，24小时内停放收费总额不超过20元，停放时间超过24小时的按本收费标准重新计费。

2、停放时间未超过15分钟的免收停放服务费。

（四）因调查取证依法扣留车辆和非调查取证的交通事故受损车辆停放服务费标准

1、收费标准：单桥、双桥货车为20元/24小时；三桥货车为30元/24小时；三桥—六桥货车为40元/24小时；20座及以上客车为20元/24小时；19座及以下客车、小汽车为10元/24小时；摩托车停车收费标准为4元/24小时。

2、车辆停放时间不足12小时减半计收；对停放时间超过25日以上的部分按50%计收停放保管服务费。

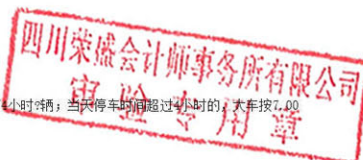
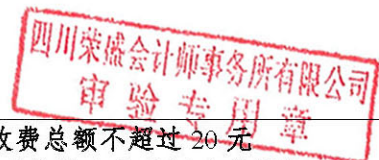


图 1 资阳 2017 年出台机动车停放服务费标准

鉴于以上政策主要针对政府相关或公共服务设施的停车位，受政策调控价格较多，而本次建设的停车位主要针对景区停车，市场因素占比较大，因此对资阳停车位市场调研后，形成的主要收费标准如下：

表 1 资阳市主要停车场收费标准汇总

序号	停车场名称	收费标准
1	万达广场停车场	起价 5 元/3 小时，3 小时后每超 1 小时加收 1 元，一天 24 小时累计式收费（30 分钟内免费）
2	资阳大广场	起价 3 元/2 小时，3 小时后每超 1 小时加收 1 元 24 小时内停放收费总额不超过 20 元 停放时间超过 24 小时的按本收费标准重新计费
3	阳光时代滨河停车场	5 元/4 小时，超过 4 小时，每小时加一元。累计收费 包月：300 元/月 年卡：270 元/月（9 折）
4	南桥停车场	起价 3 元/2 小时，3 小时后每超 1 小时加收 1 元 24 小时内停放收费总额不超过 20 元 停放时间超过 24 小时的按本收费标准重新计费 停放时间未超过 15 分钟的免收停车
5	梅西停车场	起价 5 元/3 小时，3 小时后每超 1 小时加收 1 元 一天 24 小时累计式收费
6	家乐福停车场	15 分钟-2 小时内，5 元/车 2 小时以上加收费 2 元/时 15 分钟以下免费停车
7	晶鑫街停车场（垃圾	起价 3 元/2 小时，3 小时后每超 1 小时加收 1 元



	库旁)	24 小内停放收费总额不超过 20 元 停放时间超过 24 小时的按本收费标准重新计费 停放时间未超过 15 分钟的免收停车
8	茂林酒店后停车场	5 元/2 小时，2 小时后每超 1 小时加收 1 元 半个小时内免费
9	中城街路边停车场	大型汽车：5 元/4 小时辆 小型汽车：3 元/4 小时辆 当天停车时间超过 4 小时的 大车按照 7 元，小车按 5 元计 收 不得突破，第二天按本收费标准重新收费
10	城南西街（南门市场 对面）	
11	政府东路二段路边停 车场	
12	雁南街路边停车场	
13	仁德东路路边停车场	
14	晶鑫街一巷	

总结以上数据，鉴于本项目位于景区，属于物价水平相对较高地段，因此项目所在地停车收费标准为 15 分钟内免费，起价 5 元/3 小时，3 小时候每 1 小时加收 1 块钱，24 小时内 20 元封顶。

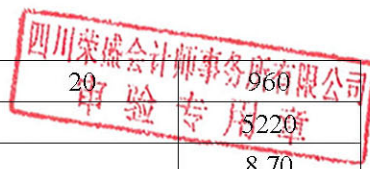
项目所在地打造旅游景区，属于车流量、人流量均较大的区域，并且随着旅游口碑的传播，景区名气增加，所在地车位所需量就更大了，景区的性质导致其节假日和工作日停车位需求差异较大，因此项目工作日期间，所在地车位周转系数为 1.2，周末及节假日期间，城区内不堵车，居民更乐意开车出行，因此预计车位周转系数为 1.8，项目一年除去节假日，工作日时间为 250 天左右，节假日时间为 115 天，工作日对应停车次数 600 次，节假日对应停车次数 900 次。

单价计算以工作日停车为例，实际车位 500 个，工作日周转系数 1.2，则停车次数为 $500 \times 1.2 = 600$ 次。

表 2 项目停车位需求预测及收费情况

停车时间	需求比例	停车次数	价格（元）	收入（元）
15 分钟	10%	60		
4 小时	25%	150	6	900
6 小时	25%	150	8	1200
8 小时	22%	132	10	1320
12 小时	10%	60	14	840

24 小时	8%	48	20	960
合计	100%	600	5220	
平均单价 (元/次)				8.70



考虑项目是景区，因此长时间的停车需求量较大，因此 4 小时以上的停车占比较大。

工作日一天收入为 5220 元，停车次数 600 次，则停车单次价格为 8.70 元，本次测算以单价 6.00 元/次进行，以每 2 年增加 5% 的幅度上涨。

2) 充电桩收入

充电服务费收入=充电次数×服务费单价

单根充电桩日充电次数：随着电动汽车的普及，特别是纯电动客运车辆的大量投运，可充分保证项目充电桩的使用率。根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，考虑夜晚空余时间和前期电动车的普及情况，则在项目运营期中，前五年的每日充电次数按照 2 次/天，后面时间按照 4 次/天，每年运营天数按照 365 天计算；

充电桩使用数量：项目停车位 500 个，充电桩配比比例为 20%，因此设置充电桩 100 根，考虑资阳市现有电动汽车市场情况，项目初始充电桩使用率不太高，初始使用率暂定为 35%，之后每年上浮 10%，稳定至 65% 后不再增加。

充电服务费：根据《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》(办发〔2017〕19 号)。允许电动汽车充电设施运营企业向电动汽车用户收取电费及充换电服务费，结合市场

发展情况,通过市场竞争形成价格。参考成都市发展和改革委员会《关于我市电动汽车充电服务费有关问题的通知》(成发改价格〔2017〕611号)指出,相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务,可在收取电费的间时,收取充电服务费。电动汽车充电服务费按充电电量收取,充电服务费指导价格为0.60元/千瓦时。本项目在收入测算时,仅考虑充电服务费。

车次充电量:电动汽车目前主流续航里程为400公里至600公里。项目按照400公里续航里程计算,充满电大约需要电量60KWh,按照每车每次剩余30%时进行充电,充满需要每车次充电量为42KWh。

服务费单价:综上,按0.6元/千瓦时的单价计,则单次车辆充电服务费用平均为 $42 \times 0.6 = 25.20$ 元,本次保守估计,价格为15.20元/次。

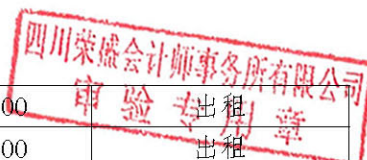
3) 房屋出租收入

项目建设包括了宴家坝乡村文化展示馆、游客咨询中心、便民小超市、今是乡创工作室、乡创学校、共享厨房、农夫市场、联合乡居12院、文创工坊、新业态(私房菜馆、地方小吃、咖啡茶室、非遗地方名店等)等建筑,主要汇总如下:

表3 主要建筑业态及其使用方式统计表

序号	建筑名称	单位	面积	使用方式
1	乡村文化展示馆	m ²	1000	无偿使用
2	游客咨询中心	m ²	500	出租
3	便民小超市	m ²	200	出租
4	乡创工作室	m ²	500	出租
5	乡创学校	m ²	800	无偿使用
6	共享厨房	m ²	1500	出租
7	农夫市场	m ²	500	出租

8	文创工作室	m2	1000	出租
9	新业态用房	m2	2000	出租
10	联合乡居 12 院	m2	7000	出租
	合计	m2	15000	



根据表 3 划分就业态性质，乡村文化展示馆和乡创学校具有明显的公益性质，因此无偿给相关方使用；游客咨询中心、便民小超市、乡创工作室、文创工作室等业态主要为游客提供便利，为晏家坝孵化文创产业，具有一定的辅助功能；共享厨房、农夫市场、新业态（咖啡馆等）、联合乡居 12 院则具有更强的经营性和娱乐性，因此以同一类业态出租。

通过从安居网、58 同城、赶集网以及现场调研后，辅助类用房的房租一般价格如表 4，经营类用房的价格如表 5。

表 4 辅助服务类用房一般租金价格

序号	地址	单价（元/m ² ·天）	月租金单价（元/m ² ·月）
1	雁江-正兴街-幸福公馆	0.83	24.9
2	雁江-正兴街-周祠社区	0.4	12
3	雁江-正兴街-万达广场 A 座	1	30
4	雁江-浙粤节能产业园	0.44	13.2
5	雁江-和平路与大东街口交汇	0.63	18.9
6	雁江-正兴街-沱江河边综合体	0.5	15
7	雁江-上东国际	0.78	23.4
8	雁江-正兴街-希望财富中心	1.16	34.8

辅助服务类用房的租金价格集中在 12~34.8 元/m²·月之间，基本单价均集中在 15 元以上，考虑项目地点为景区，建设之初名气尚未打响，且项目建成时间为 2022 年，综合确定项目辅助服务类用房租金价格为 10 元/m²·月，租金以每 2 年上浮 5% 的速度增长，初始出租率为 45%，后续每年以 10% 的速度增长，直至稳定出租率为 75%。

表 5 经营类用房一般租金价格

序号	地址	单价 (元/m ² ·天)	租金单价 (元/m ² ·月)
1	雁江-正兴街-达高国际	0.67	20.1
2	雁江-正兴街-沱江东	1.17	35.1
3	雁江-正兴街-圣桦名城	1.67	50.1
4	雁江-正兴街-皇龙财政局对面	0.89	26.7
5	雁江-正兴街-玫瑰园	1.56	46.8
6	雁江-台阳路-公交车站旁	1.39	41.7
7	雁江-东升花园	1.06	31.8
8	雁江-正兴街-河埝街	1.16	34.8
9	宁都大道-星月里购物中心	2.3	69
10	雁江-甘家坪小区配套	1.13	33.9



经营类用房的租金价格集中在 20.1~69 元/m²·月之间，基本单价均集中在 20 元以上，考虑项目地点为景区，建设之初名气尚未打响，人流量相对较少的情况，尤其经营类项目更考验人流量，因此运营之初，确定项目经营类用房租金价格为 15 元/m²·月，租金以每 2 年上浮 5% 的速度增长，初始出租率为 45%，后续每年以 10% 的速度增长，直至稳定出租率为 75%。

4) 游乐设施经营收入

根据《资阳市雁江区佛山橘海现代农业产业功能区总体规划（2020-2030 年）》的数据和发展目标，2019 年佛山橘海现代农业产业功能区范围内游客规模为 70 万人次，平均到每天为 1918 人次；规划到 2025 年，接待游客规模为 100 万人次，2030 年，接待游客规模为 150 万人次。本项目作为佛山橘海现代功农业产业功能区唯一一个以乡村旅游为定位的区域，因此将会承接佛山橘海产业园三个区域中最多的旅游人次，预计达到旅游接待人次的二分之一，则预计 2025 年，项目规划旅游人次为 50 万人。

本次建设的游乐设施投资较大，属于项目中重点建设的旅游措

施,考虑到游客意愿、旅游设施的普及程度以及旅游设施收费的情况,预计初始年份愿意玩耍的人有 6 万人次,前期随着景区名气的增加,对游乐设施的感兴趣的游客呈增长趋势,随着游乐设施的老化和各地景区的增多以及游乐设施的难重置的情况,后期的游玩人数呈减少趋势。

根据当前游乐园市场调查,主要价格如下:

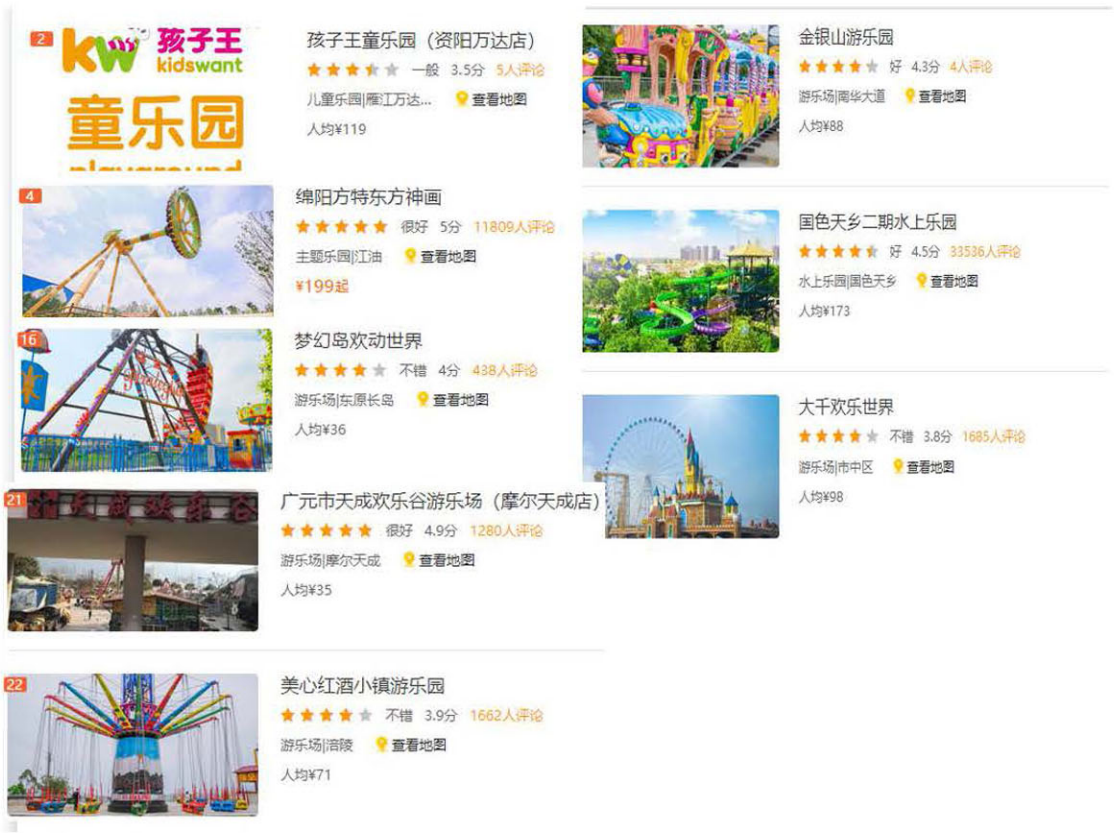


图 2 资阳及其他各地旅游设施价格

根据图 2 中的反映的价格,各地区的旅游设施人均价格从 36-199 元不等,城市越发达的地区价格越高,游乐设施越完善的游乐园价格越高;考虑到本项目游乐设施在旅游线路中占据的位置不重,能提供的游乐设施有限,且因项目刚开始建设,名气有限的情况下,为了迅速打开口碑,吸引更多游客,因此游乐设施定价为 25 元/人·次,后期

价格以每 2 年上浮 5% 的幅度增长。

5) 果园门票及采摘收入

根据《资阳市雁江区佛山橘海现代农业产业功能区总体规划（2020-2030 年）》文件，晏家坝乡村振兴农旅融合示范区属于佛山橘海现代农业产业功能区“一区两园”中的一部分，规划要求项目农业产业以乡村旅游为主，兼有水产养殖和杂果类种植；农旅产业规划则是以乡村旅游为主，初步形成生态庄园、农家乐等乡村旅游产品，乡村旅游设施相对完善。

本次项目建设的大田景观梳理部分，包括了杂果果园建设，旨在以果园采摘新鲜水果吸引游客体验乡村景色，促进资阳乡村旅游的发展。

项目建设果园包括三类，主要有资阳精品柑橘、葡萄、草莓园，种植面积共计 1000 亩，其中精品柑橘 400 亩，葡萄种植 300 亩，草莓种植 300 亩。

根据农作物产量调查，柑橘产量为 3000-6000 斤/亩，葡萄产量为 3000-4000 斤/亩，草莓产量为 2000-4000 斤/亩，考虑到本项目是建设果园景观，让游客与果园互动，对果园种植密度不比专门生产水果的果园，因此预计项目柑橘产量为 2000 斤/亩，葡萄产量为 1500 斤/亩，草莓产量为 1200 斤/亩，则项目年产量柑橘 80 万斤，葡萄 45 万斤，草莓 36 万斤。



<div> <div>四川荣盛会计师事务所有限公司</div> <div>审验专用章</div> </div>																	
<div> <div>团购详情</div> <table> <tr> <th>名称</th><th>数量</th><th>价值</th></tr> <tr> <td>采摘葡萄</td><td>1份</td><td>15.0元</td></tr> <tr> <td colspan="2">总价</td><td>15元</td></tr> </table> </div>			名称	数量	价值	采摘葡萄	1份	15.0元	总价		15元						
名称	数量	价值															
采摘葡萄	1份	15.0元															
总价		15元															
<div> <div>团购详情</div> <table> <tr> <th>名称</th><th>数量</th><th>价值</th></tr> <tr> <td>无花果</td><td>1斤</td><td>15.0元</td></tr> <tr> <td>枣子</td><td>1斤</td><td>15.0元</td></tr> <tr> <td colspan="2">总价</td><td>30元</td></tr> <tr> <td colspan="2">团购价</td><td>25元</td></tr> </table> </div>			名称	数量	价值	无花果	1斤	15.0元	枣子	1斤	15.0元	总价		30元	团购价		25元
名称	数量	价值															
无花果	1斤	15.0元															
枣子	1斤	15.0元															
总价		30元															
团购价		25元															
<div> <div>鲜果采摘园</div> <div> <div>4款套餐</div> <div> <div>  <div> <div>紫水晶樱桃采摘亲子采摘票(送一斤)</div> <div>已售18 截止日期: 2022年03月24日</div> </div> </div> <div> <div>¥59.9</div> <div>门店价100</div> </div> </div> <div> <div>  <div> <div>紫水晶樱桃采摘成人票(送一斤)</div> <div>已售7 截止日期: 2022年03月24日</div> </div> </div> <div> <div>¥59.9</div> <div>门店价100</div> </div> </div> </div> </div>																	

图3 水果采摘市场价格

考虑到本项目种植的水果主要包括柑橘、葡萄和草莓，采摘季节彼此错开，因此可以一年的旅游期内均可以享受采摘体验，且柑橘、葡萄、草莓根据市场价值，柑橘的价格也明显低于葡萄和草莓，因此为了保证景区的口碑，打开市场，本次设置柑橘采摘后以5元/斤出售，葡萄采摘价格为8元/斤，草莓采摘价格为10元/斤。

一般种植园对外提供采摘体验，入园时需要交纳门票，主要为弥补采摘过程中对新鲜水果的损耗以及食用，预计年入园人数为6000人，入园门票根据市场情况主要价位从15-25元不等，本次确定入园价格为12元/人·次，入园人数和价格均考虑浮动。

果园对外采摘，往往表象较好的水果会被游客摘走，一般能够按照市价销售的水果占年产量的60%；水果还需要考虑游客采摘体验中

食用部分、虫蛀、动物食用等损耗，预计此部分占当年产量的20%；还有部分外表有瑕疵、果子较小等，无法销售给游客的水果，转销给罐头厂、果干厂或冻干水果厂，预计此部分占年产量的20%。

根据查询罐头厂、果干厂相关数据，水果原料一般进价为0.7-2.5元/斤，根据不同水果品种价格不同，其中柑橘价格较低一般为0.9-1.1元/斤，葡萄价格居中一般为1.5-1.6元/斤，草莓价格稍贵一般为1.8-2.0元/斤，因此本次销售罐头厂的瑕疵水果中，柑橘单价为0.8元/斤，葡萄为1.2元/斤，草莓为1.3元/斤，价格增长幅度按照每2年上浮5%计算。

6) 广告牌出租收入

项目沿206道路整治沿线风貌，沿线设置立柱大型广告牌20块，并在旅游景区内部设置平面小广告牌50个。



供应**四川高速公路**广告牌|**成都高速户外广告位**|成南、成

¥15.00万/座

四川高速户外广告有限公司

所在地：四川 成都

主营产品：其他广告服务

在线询价



四川成渝高速公路单立柱高炮广告位

加工定制	否	使用寿命	7年使用
尺寸	180	品牌	成渝高速单立柱
抗风能力	9级抗风	三级自动保护	保护

主营产品：四川高速广告媒体 成渝高速户外广告 成南高速广告位 成渝高速户外***

¥28.00万/个

四川无限传媒有限公司

所在地：四川 成都

在线询价



供应**四川成绵高速公路**户外广告位发布招商

加工定制	否	使用寿命	6年
品牌	无限大牌	尺寸(cm)	18-6-3
三级自动保护	自动保护	型号	a

China.cn 智友图片

¥35.00万/个

四川无限传媒有限责任公司

所在地：四川 成都

图4 户外立柱广告位市场价格

由图4可以看出，高速立柱广告位价格大约在4-5万元/个·年，

结合本项目区位情况，市场情况，设置项目的立柱广告牌为 2.0 万元/个·年，景区内部广告位为 1.5 万元/个·年，初始出租率为 35%，每年增长 10%，直至稳定为 65%；租金以每 2 年上涨 5% 的幅度上涨。

本项目预测总收入见下表。

表 6

项目表收入预测表

单位：万元

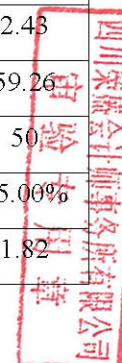
序号	项目	合计	计算期（年）										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	总收入（含税）	13901.68			1185.42	1312.62	1376.64	1513.56	1528.80	1698.70	1704.71	1790.01	1791.22
2	总收入（不含税）	12952.72			1108.70	1226.42	1285.01	1411.59	1425.73	1580.05	1585.44	1664.48	1665.31
2.1	停车场经营收入	1759.33			141.75	156.28	164.09	180.91	189.96	209.43	219.90	242.44	254.56
2.1.1	周一至周五收入	1117.03			90.00	99.23	104.19	114.87	120.61	132.97	139.62	153.93	161.63
	日停车次数（次）				600	630	662	695	729	766	804	844	886
	平均单价（元/次）				6.00	6.30	6.30	6.62	6.62	6.95	6.95	7.29	7.29
2.1.2	周末和节假日收入	642.29			51.75	57.05	59.91	66.05	69.35	76.46	80.28	88.51	92.94
	日停车次数（次）				750	788	827	868	912	957	1005	1055	1108
	平均单价（元/次）				6.00	6.30	6.30	6.62	6.62	6.95	6.95	7.29	7.29
2.2	充电桩服务管理收入	999.02			38.84	52.43	64.08	79.52	79.52	166.99	166.99	175.33	175.33
	数量（个）				100	100	100	100	100	100	100	100	100
	需要率（%）				35.00%	45.00%	55.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
	周转次数				2	2	2	2	2	4	4	4	4
	价格涨幅（%）					5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	单价（次/元）				15.20	15.96	15.96	16.76	16.76	17.60	17.60	18.48	18.48
2.3	各类建筑出租收入	1553.62			100.98	129.59	153.15	185.55	185.55	194.83	194.83	204.57	204.57
	价格涨幅（%）					5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
2.3.1	咨询中心、文创工作室	182.78			11.88	15.25	18.02	21.83	21.83	22.92	22.92	24.07	24.07



	单价(元/月·m²)			10.00	10.50	10.50	11.03	11.03	11.58	11.58	12.16	12.16
	面积(m²)	2200.00		990.00	1210.00	1430.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00
	出租率(%)			45.00%	55.00%	65.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
2.3.2	共享厨房、新业态、乡居等	1370.84		89.10	114.35	135.14	163.72	163.72	171.91	171.91	180.50	180.50
	单价(元/月·m²)			15.00	15.75	15.75	16.54	16.54	17.36	17.36	18.23	18.23
	面积(m²)	11000.00		4950.00	6050.00	7150.00	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00	8250.00
	出租率(%)			45.00%	55.00%	65.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
2.4	游乐设施经营收入	1726.05		150.00	170.10	178.61	196.91	202.82	212.96	208.70	208.18	197.77
	价格涨幅(%)				5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
	单价(元/人·次)			25.00	26.25	26.25	27.56	27.56	28.94	28.94	30.39	30.39
	旅游人次(人·年)			60000	64800	68040	71442	73585	73585	72114	68508	65082
	人数变化幅度				8.00%	5.00%	5.00%	3.00%		-2.00%	-5.00%	-5.00%
2.5	水果采摘及门票收入	7183.06		713.60	749.88	750.29	788.26	788.54	827.97	827.76	868.63	868.13
2.5.1	柑橘	2412.30		240.00	252.00	252.00	264.60	264.60	277.83	277.83	291.72	291.72
	种植面积(亩)			400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	产量(斤/亩)			2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	年产量(万斤)			80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	可采摘出售(万斤)			48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
	单价(元/斤)			5.00	5.25	5.25	5.51	5.51	5.79	5.79	6.08	6.08
2.5.2	葡萄	2171.07		216.00	226.80	226.80	238.14	238.14	250.05	250.05	262.55	262.55
	种植面积(亩)			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

	产量（斤/亩）			1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	年产量（万斤）			45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	可采摘出售（万斤）			27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
	单价（元/斤）			8.00	8.40	8.40	8.82	8.82	9.26	9.26	9.72	9.72
2.5.3	草莓	2171.07		216.00	226.80	226.80	238.14	238.14	250.05	250.05	262.55	262.55
	种植面积（亩）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	产量（斤/亩）			1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
	年产量（万斤）			36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	可采摘出售（万斤）			21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60
	单价（元/斤）			10.00	10.50	10.50	11.03	11.03	11.58	11.58	12.16	12.16
2.5.4	瑕疵果销售罐头厂或冻干厂	345.76		34.40	36.12	36.12	37.93	37.93	39.82	39.82	41.81	41.81
	柑橘（万斤）			16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	葡萄（万斤）			9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	草莓（万斤）			7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20
	柑橘单价（元/斤）			0.80	0.84	0.84	0.88	0.88	0.93	0.93	0.97	0.97
	葡萄单价（元/斤）			1.20	1.26	1.26	1.32	1.32	1.39	1.39	1.46	1.46
	草莓单价（元/斤）			1.50	1.58	1.58	1.65	1.65	1.74	1.74	1.82	1.82
2.5.5	采摘园门票收入	82.85		7.20	8.16	8.57	9.45	9.74	10.22	10.02	9.99	9.49
	种植面积（亩）			1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	门票价格（元/人·次）			12.00	12.60	12.60	13.23	13.23	13.89	13.89	14.59	14.59
	年参观人数（人·年）			6000.00	6480	6804	7144	7359	7359	7211	6851	6508

2.6	广告牌出租收入	680.61			40.25	54.34	66.41	82.41	82.41	86.53	86.53	90.86	90.86
	价格涨幅 (%)					5.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
2.6.1	柱立式广告牌				14.00	18.90	23.10	28.67	28.67	30.10	30.10	31.60	31.60
	数量 (个)				20	20	20	20	20	20	20	20	20
	出租率 (%)				35.00%	45.00%	55.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
	单价 (万元/个·年)				2.00	2.10	2.10	2.21	2.21	2.32	2.32	2.43	2.43
2.6.2	景区内部平面广告				26.25	35.44	43.31	53.75	53.75	56.43	56.43	59.26	59.26
	数量 (个)				50	50	50	50	50	50	50	50	50
	出租率 (%)				35.00%	45.00%	55.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
	单价 (万元/个·年)				1.50	1.58	1.58	1.65	1.65	1.74	1.74	1.82	1.82



2、项目成本

(1) 经营成本

本项目经营成本包括出租管理成本、停车场经营成本、游乐园管理成本、采摘园管理成本、修理费和其他费用等。



出租经营管理成本：主要包括配套建筑出租和广告牌出租管理费用，主要包括对外招租、广告推销、招贴等费用，根据同类型经验，按照配套建筑出租收入、广告租赁收入的 5% 计算。

停车场管理费用：包括停车场管理员和停车场水电费用，项目停车场停车位数量较少，设置 3 个管理员，采用倒班制，根据资阳市工资水平，停车场管理员收入按照 4.5 万/年计取，每 2 年上浮 5%；项目设置的生态停车场是室外停车场，主要用能为夜晚的环境照明和冲洒用水，能耗较小，按照停车场收入的 5% 估算。

游乐园管理成本：包括游乐园管理员和游乐园水电费用，游乐设施设置 12 个岗位，采用轮班制，收入按照 5 万元/年计取，每 2 年上浮 5%；游乐园水电费用按照游乐园收入的 5% 计算。

流转用地费：项目种植柑橘、草莓、葡萄共计 1000 亩，按照资阳市市场流转用地价格，以 600 元/亩计算，每五年上涨 10%。

采摘园管理成本：主要包括采摘园人员工资、采摘园水电费用和种植成本；采摘园人员常设管理员为 8 名，主要为景区附近 40

岁以上的人口，收入按照 3.5 万元/年计取，每 2 年上浮 5%；采摘园主要用能为水浇灌，采用滴灌和喷灌的方式可以节约用水，因此水电费用按照采摘园收入的 8%计取；种植成本主要包括果苗、药水肥料和农作期间临聘务农人员的费用，项目种植的柑橘、葡萄属于多年生植物，仅在第一年种植时树苗投入费用较大，后期多为补种果苗，因此综合考虑以果园收入的 30%计取种植成本。

修理费：本项目维修费包含建筑物、设备等的保养、小修、中修、大修以及设备更换等。参照同类情况，按固定资产折旧值的 10%暂估。

其他费用：其它支出参照经验数据估算，按总收入的 1%计算。



表7

项目经营成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（年）										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	出租管理	111.71			7.06	9.20	10.98	13.40	13.40	14.07	14.07	14.77	14.77
2	停车场管理员	134.91			13.50	14.18	14.18	14.88	14.88	15.63	15.63	15.63	16.41
3	停车场水电费用	87.97			7.09	7.81	8.20	9.05	9.50	10.47	11.00	12.12	12.73
4	充电桩管理费	49.95			1.94	2.62	3.20	3.98	3.98	8.35	8.35	8.77	8.77
5	游乐园管理员	599.60			60.00	63.00	63.00	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93
6	游乐园水电费用	86.30			7.50	8.51	8.93	9.85	10.14	10.65	10.44	10.41	9.89
7	流转用地费	564.00			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	66.00	66.00	66.00	66.00
8	采摘园工作人员	279.81			28.00	29.40	29.40	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03
9	采摘园水电费用	574.64			57.09	59.99	60.02	63.06	63.08	66.24	66.22	69.49	69.45
10	采摘园树苗、肥料及农作期人工费	2154.92			214.08	224.97	225.09	236.48	236.56	248.39	248.33	260.59	260.44
11	固定资产修理费	209.67			23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30
12	其他费用	139.02			11.85	13.13	13.77	15.14	15.29	16.99	17.05	17.90	17.91
13	经营成本	4992.51			491.41	516.09	520.07	546.14	547.15	581.95	582.24	600.84	606.63

经测算，项目在债券存续期内的经营成本合计 4992.51 万元。

（2）固定资产折旧费用

折旧费按直线折旧法以工程分类计算。项目建成后固定资产残值率按 5%计，固定资产折旧年限为 40 年，项目运营后开始计算折旧费，每年的固定资产折旧费为 232.96 万元。

（3）财务费用

财务费用主要为债券利息，建设期利息计入总投资，该部分费用主要指为建设项目通过专项债券融资渠道在运营期间产生的利息费用。

本项目债券融资 4000.00 万元，2022 年计划发行债券 4000.00 万元，债券年利率按 4%测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。本项目运营期内应付专项债利息 1440.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。

本项目财务费用情况详见下表 8：

表 8

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（年）										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	9	11
1	债券借款偿还	4.00%											
1.1	期初债券余额		0	0	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
1.2	本期发行债券额	4000	0	4000									
1.3	当年应计债券利息	0											
1.3.1	建设期利息	160	0	160									
1.3.2	运营期利息	1440			160	160	160	160	160	160	160	160	160
1.4	当年债券还本付息	5440			160	160	160	160	160	160	160	160	4160
1.4.1	当期债券偿还利息	1600	0	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
1.4.2	当期债券偿还本金	4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4000
1.5	期末债券本金余额		0	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	0

四川荣盛会计师事务所有限公司
审验专用章

表 9

项目总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（年）										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	出租管理	111.71			7.06	9.20	10.98	13.40	13.40	14.07	14.07	14.77	14.77
2	停车场管理员	134.91			13.50	14.18	14.18	14.88	14.88	15.63	15.63	15.63	16.41
3	停车场水电费用	87.97			7.09	7.81	8.20	9.05	9.50	10.47	11.00	12.12	12.73
4	充电桩管理费	49.95			1.94	2.62	3.20	3.98	3.98	8.35	8.35	8.77	8.77
5	游乐园管理员	599.60			60.00	63.00	63.00	66.15	66.15	69.46	69.46	69.46	72.93
6	游乐园水电费用	86.30			7.50	8.51	8.93	9.85	10.14	10.65	10.44	10.41	9.89
7	流转用地费	564.00			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	66.00	66.00	66.00	66.00
8	采摘园工作人员	279.81			28.00	29.40	29.40	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	34.03
9	采摘园水电费用	574.64			57.09	59.99	60.02	63.06	63.08	66.24	66.22	69.49	69.45
10	采摘园树苗、肥料及农作期人工费	2154.92			214.08	224.97	225.09	236.48	236.56	248.39	248.33	260.59	260.44
11	固定资产修理费	209.67			23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30	23.30
12	其他费用	139.02			11.85	13.13	13.77	15.14	15.29	16.99	17.05	17.90	17.91
13	经营成本	4992.51			491.41	516.09	520.07	546.14	547.15	581.95	582.24	600.84	606.63
14	折旧费	2096.67			232.96	232.96	232.96	232.96	232.96	232.96	232.96	232.96	232.96
15	利息支出	1440.00			160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
15.1	债券利息	1440.00			160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
15.2	流动资金借款利息	0.00											
16	总成本费用	8529.18			884.37	909.05	913.03	939.10	940.11	974.91	975.20	993.81	999.59

3、相关税费

本项目涉及税费为增值税及其附加税，税率如下：

——增值税销项税：停车位经营、游乐设施经营、水果园采摘及门票收入增值税率为 6%，充电桩服务管理收入增值税率为 13%，配套房出租、广告牌出租收入增值税率为 9%。

——城市维护建设税：增值税款的 7%。

——教育费附加：增值税款的 3%。

——地方教育附加费：增值税款的 2%。

——房产税：配套房出租、广告牌出租收入的 12%。

——所得税率：25%。

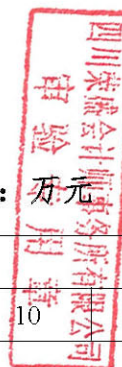
增值税、税金及附加和所得税估算详见表 10：

表 10

项目相关税费估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）									10	11
			1	2	3	4	5	6	7	8	9		



1	增值税	212.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	105.48	106.61
2	城市维护建设费	14.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.38	7.46
3	教育费附加	10.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.27	5.33
4	房产税	479.23	0.00	0.00	33.96	40.82	46.04	53.87	54.95	58.89	60.15	64.54	66.00
5	所得税	979.72	0.00	0.00	47.59	69.14	81.48	104.65	107.67	136.56	137.52	148.37	146.73

4、项目损益

本项目预计可实现营业不含税收入合计 12952.72 万元，可实现净利润 2939.15 万元，息税折旧摊销前利润 7455.53 万元。具体损益情况详见下表 11

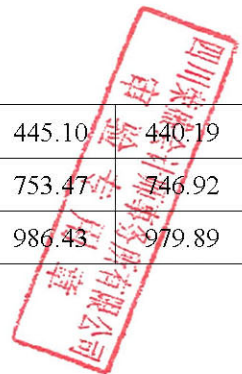
表 4-11

项目损益表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	营业收入（不含税）	12952.72			1108.70	1226.42	1285.01	1411.59	1425.73	1580.05	1585.44	1664.48	1665.31
2	税金及附加	504.68			33.96	40.82	46.04	53.87	54.95	58.89	60.15	77.20	78.79
3	总成本费用	8529.18			884.37	909.05	913.03	939.10	940.11	974.91	975.20	993.81	999.59
4	利润总额	3918.86			190.37	276.55	325.94	418.62	430.66	546.24	550.09	593.47	586.92
5	应纳税所得额	3918.86			190.37	276.55	325.94	418.62	430.66	546.24	550.09	593.47	586.92
6	所得税	979.72			47.59	69.14	81.48	104.65	107.67	136.56	137.52	148.37	146.73

7	净利润	2939.15			142.78	207.41	244.45	313.96	323.00	409.68	412.57	445.10	440.19
8	息税前利润	5358.86			350.37	436.55	485.94	578.62	590.66	706.24	710.09	753.47	746.92
9	息税折旧摊销前利润	7455.53			583.33	669.51	718.90	811.58	823.63	939.21	943.05	986.43	979.89



（三）项目债券融资具体还本付息表

项目债券融资 4000.00 万元，债券年利率按 4.0% 测算，债券期限为 10 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。2022 年发行债券 4000.00 万元，债券到期日在 2032 年。债券利率以最终发行利率为准。

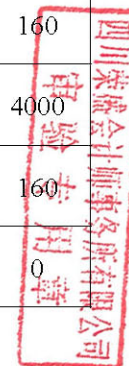
债券融资具体还本付息情况见下表 6-12：

表 6-12

还本付息表

单位：万元

序号	项目名称	合计	计算期（年）										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	期初债券融资累计		0	0	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
2	本年新增债券融资	4000	0	4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	本年债券还本付息	1600	0	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
3.1	债券还本	4000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4000
3.2	债券付息	1600	0	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
4	年末债券融资本金累计		0	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	0



（四）资金测算平衡情况

项目总投资9809.00万元，其中企业自筹资金5809.00万元，申请专项债券资金4000.00万元；2020年3月-2021年10月建设投资4822.50万元，全部为自有资金4822.50万元；2021年11月-2022年10月建设投资4986.50万元，自有资金986.50万元，申请专项债券资金4000.00万元。

项目总收入13901.68万元；项目运营成本包括经营成本、各类税金、运营期债券利息等，其中经营成本4992.51万元，各类税金1696.48万元，运营期债券利息1440.00万元，合计运营成本为8128.99万元。

项目以偿债备付率作为项目偿债能力衡量指标。

项目运营收入（含税）13901.68万元，考虑付现成本后，息税折旧摊销前利润为7455.53万元。项目建设期债券利息已计入总投资，运营期内应偿还债券还本付息额为5440.00万元，综合偿债备付率为1.33。

项目偿还完运营期专项债券融资本息共计5440.00万元后，仍有1772.69万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖本次债券的本息。

资金测算平衡见下表。

资金平衡测算表

单位：万元

项目	年份	合计	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年
现金流入	项目资本金	5809.00	3858.00	1951.00									
	专项债券资金	4000.00	0.00	4000.00									
	项目运营收入	13901.68			1185.42	1312.62	1376.64	1513.56	1528.80	1698.70	1704.71	1790.01	1791.22
	小计	23710.68	3858.00	5951.00	1185.42	1312.62	1376.64	1513.56	1528.80	1698.70	1704.71	1790.01	1791.22
现金流出	项目建设投资	9809.00	3858.00	5951.00									
	项目运营成本（付现）	4992.51			491.41	516.09	520.07	546.14	547.15	581.95	582.24	600.84	606.63
	相关税费	1696.48			81.55	109.96	127.52	158.52	162.62	195.46	197.67	331.05	332.13
	归还专项债券本金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00
	归还专项债券利息	1440.00			160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	小计	21937.99	3858.00	5951.00	732.96	786.05	807.59	864.66	869.76	937.40	939.91	1091.89	5098.76
当年项目现金净流入		1772.69	0.00	0.00	452.46	526.57	569.05	648.90	659.04	761.30	764.80	698.12	-3307.53
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	452.46	979.03	1548.07	2196.98	2856.01	3617.31	4382.11	5080.23	1772.69
收益对债券本息覆盖倍数		1.33											

（四）财务的敏感性评估

根据资阳市蜀乡农业投资开发有限公司“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”收益与融资自求平衡的敏感性（压力测试）分析结果，当运营收入、付现运营成本、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有较好的稳定性与风险抵抗能力。



经测算，当未来其他项目不发生变化，仅营业收入比预期下降 10%时，可用于还本付息的资金为 5,822.53 万元，收益覆盖本息倍数为 1.07，利息保障倍数为 4.04。详见下表。

资金平衡测算表

单位：万元

项目	年份	合计	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年
现金流入	项目资本金	5809.00	3858.00	1951.00									
	专项债券资金	4000.00	0.00	4000.00									
	项目运营收入	12511.51			1066.87	1181.36	1238.97	1362.21	1375.92	1528.83	1534.24	1611.01	1612.10
	小计	22320.51	3858.00	5951.00	1066.87	1181.36	1238.97	1362.21	1375.92	1528.83	1534.24	1611.01	1612.10
现金流出	项目建设投资	9809.00	3858.00	5951.00									
	发行费	0.00	0.00	0.00									
	项目运营成本（付现）	4992.51			491.41	516.09	520.07	546.14	547.15	581.95	582.24	600.84	606.63
	相关税费	1696.48			81.55	109.96	127.52	158.52	162.62	195.46	197.67	331.05	332.13
	归还专项债券本金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00
	归还专项债券利息	1440.00	0.00	0.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	小计	21937.99	3858.00	5951.00	732.96	786.05	807.59	864.66	869.76	937.40	939.91	1091.89	5098.76
当年项目现金净流入		382.53	0.00	0.00	333.92	395.31	431.38	497.55	506.16	591.43	594.33	519.12	3486.66
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	333.92	729.22	1160.61	1658.15	2164.31	2755.74	3350.07	3869.18	382.53
收益对债券本息覆盖倍数		1.07											

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅付现运营成本比预期上升 10%时，可用于还本付息的资金为 6,713.44 万元，收益覆盖本息倍数为 1.23，利息保障倍数为 4.66。详见下表。

资金平衡测算表

单位：万元

项目	年份	合计	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
现金流入	项目资本金	5809.00	3858.00	1951.00								
	专项债券资金	4000.00	0.00	4000.00								
	项目运营收入	13901.68			1185.42	1312.62	1376.64	1513.56	1528.80	1698.70	1704.71	1790.01
	小计	23710.68	3858.00	5951.00	1185.42	1312.62	1376.64	1513.56	1528.80	1698.70	1704.71	1790.01
现金流出	项目建设投资	9809.00	3858.00	5951.00								
	发行费	0.00	0.00	0.00								
	项目运营成本（付现）	5491.76			540.55	567.70	572.07	600.75	601.86	640.14	640.46	660.93
	相关税费	1696.48			81.55	109.96	127.52	158.52	162.62	195.46	197.67	331.05
	归还专项债券本金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	归还专项债券利息	1440.00	0.00	0.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	小计	22437.24	3858.00	5951.00	782.10	837.66	859.60	919.27	924.48	995.60	998.14	1151.98
当年项目现金净流入		1273.44	0.00	0.00	403.32	474.96	517.04	594.29	604.32	703.11	706.57	638.03
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	403.32	878.28	1395.32	1989.61	2593.93	3297.03	4003.61	4641.64
收益对债券本息覆盖倍数		1.23										

经测算，当未来其他项目不发生变化，仅发债利率比预期上升 10% 时，可用于还本付息的资金为 7,212.69 万元，收益覆盖本息倍数为 1.29，利息保障倍数为 4.55。详见下表。

资金平衡测算表

单位：万元

项目	年份	合计	1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年	7 年	8 年	9 年	10 年	11 年
现金流入	项目资本金	5809.00	3858.00	1951.00									
	专项债券资金	4000.00	0.00	4000.00									
	项目运营收入	13901.68			1185.42	1312.62	1376.64	1513.56	1528.80	1698.70	1704.71	1790.01	1791.22
	小计	23710.68	3858.00	5951.00	1185.42	1312.62	1376.64	1513.56	1528.80	1698.70	1704.71	1790.01	1791.22
现金流出	项目建设投资	9809.00	3858.00	5951.00									
	发行费	0.00	0.00	0.00									
	项目运营成本（付现）	4992.51			491.41	516.09	520.07	546.14	547.15	581.95	582.24	600.84	606.63
	相关税费	1696.48			81.55	109.96	127.52	158.52	162.62	195.46	197.67	331.05	332.13
	归还专项债券本金	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00
	归还专项债券利息	1584.00	0.00	0.00	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00	176.00
	小计	22081.99	3858.00	5951.00	748.96	802.05	823.59	880.66	885.76	953.40	955.91	1107.89	5114.76
当年项目现金净流入		1628.69	0.00	0.00	436.46	510.57	553.05	632.90	643.04	745.30	748.80	682.12	3323.53
期末项目累计现金结存额			0.00	0.00	436.46	947.03	1500.07	2132.98	2776.01	3521.31	4270.11	4952.23	1628.69
收益对债券本息覆盖倍数		1.29											

总体而言，本项目预计营业收入对其拟使用的资金保障程度较高；但受收费标准等相关因素影响，若相关收入暂时难以按原计划全额实现，导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

（五）债务偿还期现金流评价

根据方案，我们认为，“资阳市雁江区晏家坝乡村振兴示范园项目”可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，发行债券金额基本能满足本项目资金需求，并将收入所对应的现金流作为还本付息的资金来源，预估收益覆盖本息倍数为 1.33 倍；本项目债券融资 4,000.00 万元，2022 年计划发行 4,000.00 万元，债券年利率按 4% 测算，债券发行存续期限 10 年，本金和利息支付安排合理，基本能实现项目收益和融资自求平衡。