

四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

专项评价报告

容泰会咨字【2025】第 C07-017 号



四川容泰会计师事务所有限责任公司

四川容泰会计师事务所有限责任公司

SiChuan RongTai Certified Public Accountants Co., Ltd

容泰会咨字[2024]第 C07-017 号

四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目 收益与融资自求平衡专项债券专项评价报告

南部县经开资产运营管理有限公司：

我们接受南部县经开资产运营管理有限公司（以下简称“发行人”）委托，对四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目专项债的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。发行人对该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。

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。

编制财务评价报告目的是为了评价项目的收益与融资自求平衡情况。由于在编制评价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，我们提醒信息使用者

注意，该评价报告不得用于评价项目的收益与融资自求平衡情况目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目预期收益对应的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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目投资总额 39,272.22 万元。其中自筹资金 12,272.22 万元，专项债融资 27,000.00 万元。

本项目债券拟融资金额 27,000.00 万元，2025 年拟发行 15,000.00 万元，2026 年拟发行 12,000.00 万元，期限为 20 年，融资利率 3.8%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息总额 47,520.00 万元。详见表 1-1；

表 1—1：专项债还本付息测算表（单位：万元）

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
期初本金余额	-	-	15,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
本期增加金额	27,000.00	15,000.00	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	15,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
年利率	-	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	20,520.00	570.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
本期利息是否资本化	-	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,596.00	570.00	1,026.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	18,924.00	-	-	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
应付本息	47,520.00	570.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00

续上表

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
期初本金余额	-	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	12,000.00
本期增加金额	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	12,000.00	-
年利率	-	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	20,520.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	456.00
本期利息是否资本化	-	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,596.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	18,924.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	456.00
应付本息	47,520.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	16,026.00	12,456.00

二、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 相关法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 市场价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目运营期产生的净现金流入

项目收入来源包括厂房出租收入、研发检验检测楼出租收入、企业服务楼出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目运营期预计含税总收入106,798.02 万元。

项目收入测算：

(1) 项目收入可行性

根据财政部《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)，专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目运营期间的收入主要是厂房出租收入、研发检验检测楼出租收入、企业服务楼出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。。

①项目资源分析

南部县坚持“一乡一业”“一村一品”的产业发展思路，构建“3+5”农业产业体系，不断做强做大粮油、畜牧等优势产业，做精做优水果、道地药材、木本油料、有机水产、优质蚕桑、绿色蔬菜等特色产业，高标准建成50万亩优质粮油、100万头生猪、11.2万亩晚熟柑橘、3万亩绿色蔬菜、7万亩道地药材、3万吨有机水产品、5万亩优质蚕桑、5万亩木本油料等基地。立足“生态、有机”特色，大力实施“品牌兴农”战略，着力打造“升钟福”“升钟福果”区域公用品牌及企业自主品牌，成功创建“元安堂”“劲菴”“久全”等四川省著名商标5个，“蜀农川椒”“蜀昇源”“昇鱼尚水”等企业自主注册商标1000余个。

目前南部县工业用地紧缺，同时南部县已建可供出租的标准化厂房已基本出租，且不适合农副产品加工企业生产，近年来南部县交通建设发展有限公司、四川省满福坝投资管理有限公司、四川南部水务发展集团有限公司、南部县现代农业发展投资有限公司新投资建设高标准农田、国储林、农业产业等项目，这些项目生产的粮食、油料等农产品因工业用地和厂房紧缺，一直未找到合适的农副产品加工厂房。

同时，南部县目前农副产品加工企业分散，未形成规模化效应，为积极响应国家及地方十四五规划、产业政策提出大力发展农产品

加工农副产品加工产业园，培育一批农产品加工龙头企业和创业人才，将南部县建成全省食品医药产业基地，南部县将积极引导农副产品加工企业入驻本项目园区。

综上所述，本项目的建设将会产生较大的投资吸引能力，会有较理想的收入能力与稳定收入来源。

②收入依据

本项目各项收入定价数据分析结合南部县的实际情况，参考同类型项目历史数据进行预测数据以及市场数据，保证公益性的前提下保守估计，确保收入来源以及预测依据充分、可行。

(2) 项目收入的分类

本项目具体包括厂房出租收入、研发检验检测楼出租收入、企业服务楼出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入。

在本项目建设投入使用后，运营期每年的营业收入（扣除必要的经营成本）全部用来偿还此次专项债务融资本息，直到专项债融资本息偿还完毕为止。为保证项目收入的合理性，使项目顺利实施，厂房出租收入、研发检验检测楼出租收入、企业服务楼出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入参考当地市场价进行收费，使项目具有一定的收入来源依据。

详见下表：

序号	项目	数量	单位	收入方式	初始单价	单位
1	厂房出租收入	150000	m ²	租赁	0.90	元/m ² /天
2	研发检验检测楼出租收入	8554.9	m ²	租赁	24	元/m ² /月
3	企业服务楼出租收入	2000	m ²	租赁	30	元/m ² /月
4	停车位收入	220	个	自营	4	元/次
5	充电桩服务费收入	20	个	自营	0.60	元/kw

(3) 项目总收入预测结果

在收入保持谨慎性的原则下，项目自身经营收入以单价、停车率、出租率、周转次数等作为测算参数，在可预期的情况下对收入进行测算。据预测，本项目总收入为：

项目总收入（含税）

=经营收入（厂房出租收入、研发检验检测楼出租收入、企业服务楼出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入）

=94,728.56 + 4,736.39 + 1,337.36 + 2,044.27+3,682.13

=106,798.02（万元）

项目收入测算基本假设参数

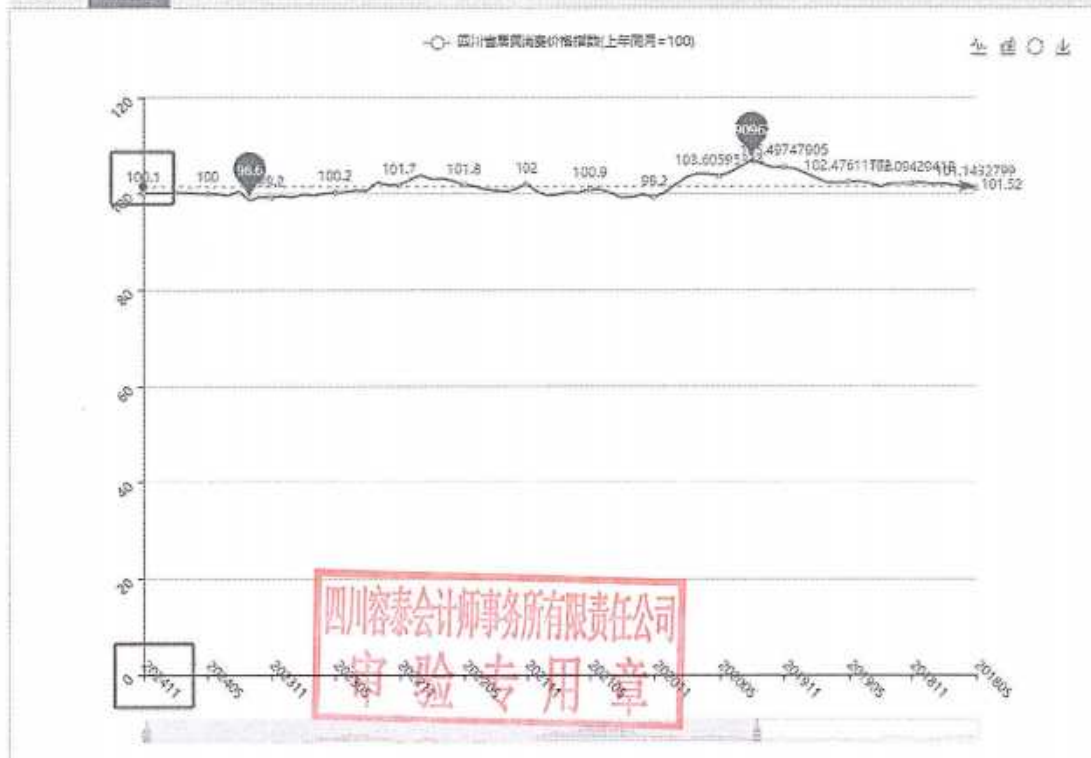
价格增长率

根据 2024 年 1-11 月份四川省居民消费价格指数，居民消费价格逐年上涨，年均可达 2% 左右，谨慎起见，此处价格增长率参考居民消费价格指数，所有收入项的单价均按每 3 年仅增长 5% 进行计算。

四川省居民消费价格指数(上年同月=100)

单位: 分享到:

表格 折线



项目收入价格增长率参考

(5) 项目经营收入测算过程

① 厂房出租收入

厂房出租收入=出租面积×单价×出租率

可出租面积: 根据可行性研究报告建设内容, 本项目完工后, 新建标准化厂房 150000.00 平方米, 因此, 可用于出租的面积为 150000.00 平方米。

单价方面: 出租单价参考当地市场价, 最高为 4 元/m²/天, 根据 AI 提供的数据参考为 0.83 元/m²/天, 按照谨慎性原则, 本项目厂房出租单价按 0.9 元/m²/天估算。

出租率：保守考虑，第一年按 65%，之后每年递增 5%，直至出租率增长至 90%后不再考虑增长。

运营期内，厂房出租收入共计 94,728.56 万元。


三、具体案例

- 案例一：南部县工业区某自建厂房，面积为1000平方米，租金为每平方米每天0.23元，即每月租金为6900元。
- 案例二：南部县桐木镇附近某厂房，面积为1500平方米，租金为1250元/月，即每平方米每月租金约为0.83元（但这一价格可能是个例，不具有普遍性）。

四、注意事项

- 在租赁厂房时，除了考虑价格因素外，还需要关注厂房的产权情况、租赁期限、违约责任等合同条款。
- 建议在签订租赁合同前，对厂房进行实地考察，了解其实际状况是否符合租赁需求。
- 可以与出租方进行协商，争取更优惠的租金和租赁条件。

厂房出租单价参考 1



11图

(出租) 顺庆区 荆溪河情有独钟厂房 交通便利

顺庆-荆溪 南充市顺庆区荆溪河私厂-南充市顺庆区 可办环评


钢结构、框架结构 / 成新

张 伍小红

带租 随时入住 随时可看

500㎡
建筑面积

4元/㎡/天
6万/月



10图

(出租) 顺庆区 荆溪河情有独钟厂房 交通便利

顺庆-荆溪 南充市顺庆区荆溪河私厂-南充市顺庆区 可办环评

钢结构 / 成新

张 伍小红

300㎡
建筑面积

4元/㎡/天
3.6万/月

厂房出租单价参考 2

②研发检验检测楼出租收入


研发检验检测楼出租收入= 出租面积×出租单价×出租率

可出租面积：根据可行性研究报告建设内容，本项目完工后，将改造研发检验检测楼 8554.50 平方米，因此，可用于出租的面积为 8554.50 平方米。

单价：研发检验检测楼出租单价参考当地商务写字楼市场价，价格区间在 0.99 元/m²/天-1.33 元/m²/天，按照谨慎性原则，研发检验检测楼出租单价按 0.8 元/m²/天估算。

出租率：保守考虑，第一年按 65%，之后每年递增 5%，直至出租率增长至 90%后不再考虑增长。

运营期内，研发检验检测楼出租收入共计 4,736.39 万元。



万达江景，大办公室，拎包办公，可办执照。欢迎打电...

高坪·金和广场 川东北金融中心 可容纳50-100工位

纯写字楼 中区(共27层)


从 赵江文 链家周地华

纯写字楼 可注册 办公家具 免费车位 价格可面议 随时入驻

300m² 可分割

1.33元/m²/天

1.2万/月



可配合银行拍照 押一付一 带家具 办公室写字楼出租

顺庆·火车站 绿地智慧城 可容纳12-24工位

纯写字楼 南区(共1层)


纯写字楼 办公家具 免费车位 价格可面议 随时入驻 随时可租

80m² 可分割

1.17元/m²/天

1.2万/月

研发检验检测楼出租单价参考 1



高坪区沁园路，价格详谈

高坪·金和广场 沁园路 可容纳83-168工位


纯写字楼 中区(共2层)

整租(1个月) 纯写字楼 可注册

500m² 可分割

1元/m²/天

1.5万/月



可配合银行拍照 押一付一 带家具 办公室写字楼出租

顺庆·火车站 绿地智慧城 可容纳15-30工位

纯写字楼 南区(共1层)

纯写字楼 办公家具 免费车位 价格可面议 随时入驻 随时可租

100m²

0.99元/m²/天

2980元/月

研发检验检测楼出租单价参考 2

③企业服务楼出租收入


企业服务楼出租收入= 出租面积×出租单价×出租率

可出租面积：根据可行性研究报告建设内容，本项目完工后，将改造企业服务楼 2000.00 平方米，因此，可出租的面积为 2000.00 平方米。

单价：企业服务楼出租收入参考当地写字楼市场价，价格区间在 0.99 元/m²/天-1.33 元/m²/天，按照谨慎性原则，本项目企业服务楼出租收入单价按 1 元/m²/天估算。

出租率：保守考虑，第一年按 65%，之后每年递增 5%，直至出租率增长至 90%后不再考虑增长。

运营期内，企业服务楼出租收入共计 1,337.36 万元。



万达江景，大办公室，拎包办公，可办执照。欢迎打电...


高坪·金鹰广场 川东北金融中心 可容纳50-100工位

纯写字楼 中区(共27层)

从 起江文 德源地产

纯写字楼 可注册 办公家具 免费车位 价格可面议 随时入驻

300m² | 可分割
建筑面积 1.33元/m²/天
1.2万/月



可配合银行拍照 押一付一 带家具 办公室写字楼出租


顺庆·火车站 绿地智星城 可容纳10-20工位

纯写字楼 高层(共1层)

纯写字楼 办公家具 免费车位 价格可面议 随时入驻 随时可租

80m² | 可分割
建筑面积 1.17元/m²/天
2880元/月

企业服务楼出租单价参考1




高坪区沁园路，价格详谈

高坪·安汉广场 沁园路 可容纳88-166工位

纯写字楼 中区(共2层)

整租1个月 纯写字楼 可注册

500m² | 可分割
建筑面积 1元/m²/天
1.5万/月



可配合银行拍照 押一付一 带家具 办公室写字楼出租

顺庆·火车站 绿地智星城 可容纳15-30工位

纯写字楼 高层(共1层)

纯写字楼 办公家具 免费车位 价格可面议 随时入驻 随时可租

100m² | 可分割
建筑面积 0.99元/m²/天
2880元/月

企业服务楼出租单价参考2

④停车位收入：

停车位收入=停车位数量×收费单价×周转次数

停车位数量：根据可行性研究报告建设内容，项目将设置停车位220个。

单价方面：收费标准根据《国家发展改革委等部门关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975号）和《四川省发展和改革委员会关于进一步加强机动车停放服务收费管理的通知》（川发改价格〔2013〕1046号）等有关规定，参考

《关于南部县城区智慧停车机动车停放服务差别化收费有关事项的通知》，A类街停车收费3元/1小时，1小时后每1小时加收1元（不足1小时按1小时计算），B类街停车收费3元/2小时，2小时后每1小时加收0.5元（不足2小时按2小时计算）。基于谨慎性原则，本项目停车收费按4元/辆次估算，同时，考虑一天3次周转次数，控制总收费在12元左右，较为保守。

运营期内，停车位收入共计2044.27万元。

南部县机动车临时占道停车收费标准

区域	收费标准			备注	
	A、B类街〔8:00(含)-21:00〕		全天最高		
	起价	延时加收	限价		
A类街	3元/1小时	1小时后每超过1小时加收1元	12	首停不足1小时按1小时计费。	首停30分钟内免费,延时加收不足1小时按1小时计费。
B类街	3元/2小时	2小时后每超过1小时加收0.5元	8	首停不足2小时按2小时计费。	夜间〔21:00(含)-次日8:00〕免费。

停车位收费价格参考1

公共停车场收费标准

停车位类型	车型	收费标准			
		起价	延时加收	全天最高限价	备注
室外停车场	小型汽车	4元/4小时	超过4小时每2小时加收1元	11	首停30分钟内(含)免费;首停时间不足4小时的按4小时计费;延时加收不足2小时按2小时计费。
	中型汽车	5元/4小时	超过4小时每2小时加收2.5元	20	
	大型汽车	6元/4小时	超过4小时每2小时加收2.5元	30	
	摩托车	1元/4小时	超过4小时每2小时加收0.5元	5	
室内停车场(含地下)	小型汽车	3元/4小时	超过4小时每4小时加收1元	8	首停30分钟内(含)免费;首停及延时加收时间不足4小时的按4小时计费。
	中型汽车	4元/4小时	超过4小时每4小时加收2元	14	
	摩托车	1元/4小时	超过4小时每4小时加收1元	4	

停车位收费价格参考2

⑤充电桩服务费收入：

充电桩服务费收入=充电桩个数×每天运行时间×每小时充电度数×充电服务费单价×运营率

充电桩个数：根据可行性研究报告，充电桩 20 个。

服务费单价：目前南部县暂未发布关于新能源充电汽车充电服务费的相关收费标准，根据《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》规定以及参考市面上已投入使用的充电桩，充电桩充电服务费指导价格上限为 0.6 元/度，目前南部县已投入使用的充电桩服务费也基本为 0.55-0.6 元/度，按照上述标准，本次以 0.60 元/度保守取值测算。

成都市人民政府
www.chengdu.gov.cn

成都市政府信息公开

当前位置：首页 > 成都市发展和改革委员会 > 信息公开目录 > 法规公文 > 文件

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

www.chengdu.gov.cn 生成时间：2017-08-07 责任单位：市发改委

【字体：大 中 小】 打印 ☆ 收藏 田 分享到

文 号：成发改价格〔2017〕611号 签发单位：成都市发展和改革委员会
签发时间：2017-08-03 生效时间：

各区（市）发展改革委（经发）局，相关充电设施经营企业：

为促进电动汽车推广应用，根据国务院办公厅《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）、国家发展改革委《转发〈国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知〉的通知》（川发改价格〔2014〕879号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市加快能源消费结构调整实施方案（2017-2020年）〉的通知》（成办发〔2017〕71号）、成都市人民政府办公厅《关于印发〈成都市支持新能源汽车推广应用的若干政策〉的通知》（成办发〔2017〕20号）精神，积极推动形成以市场调节为主、供需双方平等沟通、发挥市场中介和社会组织作用的价格创新机制，在广泛听取各方意见、建议基础上，经研究，现就我市电动汽车充电服务费有关问题通知如下：

- 一、相关充电设施经营企业提供电动汽车充电服务，可在收取电费的同时，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上限为0.60元/千瓦时，鼓励充电设施经营企业向下浮动充电服务费。
- 二、各区（市）价格主管部门要加强价格政策宣传，严格依法查处价格违法行为，确保政策落实到位。
- 三、相关充电设施经营企业要严格执行价格政策和明码标价等规定，自觉接受社会监督。
- 四、本通知自印发之日起执行，有效期2年。

成都市发展和改革委员会
2017年8月3日

服务费单价参考

运行时间：依照目前市场上新能源汽车保有量，车桩比远达不到国家要求的 3:1，充电需求大，且电动汽车用户单日充电高峰集中在三个时段，分别为：早上 5:00-7:00，下午 12:00-16:00，夜间 23:00-1:00，高峰时段达到 8 小时，随着纯电车市场的拓宽，充电需求更加强烈，所以本项目充电桩运行时间按照 8 小时/天保守取值计算。



















充电桩车桩比参考依据

每小时充电度数：参照市面上一个充电桩功率，60 千瓦时充电桩每小时可以充电的度数最小为 60 度，且目前已上市各档次系能源电动车中，满电度数区间在 50-100 度，结合市占率较高的小鹏、蔚来品牌，满度区间 60-100 度，且本项目建设的是快速充电桩，市场快充充电桩功率大多为 60kw、100kw、130kw、150kw，所以本项目保守估计平均单次一小时充电量为 60 度。

电动汽车电池容量排行榜

排行榜		评论	Q 请输入关键词	确认	当前默认排序: 按容量	+ 筛选
排行	品牌	产品	发布时间	电池包容量		
1	蔚来	蔚来 ET7 150kWh	2023	150kWh		
2	蔚来	2023款蔚来ES6 100kWh	2023	116.79kWh		
3	蔚来	蔚来ES5 SUV 450	2023	111.8kWh		
4	小鹏	小鹏 G6 100kWh	2023	103.2kWh		
5	小鹏	小鹏 G5 100kWh	2023	103.2kWh		
6	小鹏	小鹏 G3 100kWh	2023	103.2kWh		
7	小鹏	小鹏 G2 100kWh	2023	103.2kWh		
8	小鹏	小鹏 G1 100kWh	2023	103.2kWh		
9	蔚来	蔚来 ES6 100kWh	2020	100kWh		
10	蔚来	蔚来 ES5 100kWh	2020	100kWh		
11	蔚来	蔚来 ES6 100kWh	2020	100kWh		

单次充电量参考 1

25		比亚迪刀片电池 48kWh	2023	100kWh
26		特斯拉 Model S 100D	2023	100kWh
27		特斯拉 Model S 100D	2023	100kWh
28		特斯拉 Model S 100D	2023	100kWh
29		特斯拉 Model S 100D	2023	100kWh
30		蔚来 ET7 150kWh	2023	100kWh
31		比亚迪 48kWh 刀片电池	2021	95kWh
32		比亚迪 48kWh 刀片电池	2022	95kWh
33		比亚迪 48kWh 刀片电池	2022	95kWh
34		比亚迪 48kWh 刀片电池	2021	95kWh
35		比亚迪 48kWh 刀片电池	2021	95kWh
36		比亚迪 48kWh 刀片电池	2021	95kWh
37		比亚迪 48kWh 刀片电池	2022	95kWh
38		比亚迪 48kWh 刀片电池	2023	95kWh
39		比亚迪 48kWh 刀片电池	2022	95kWh
40		比亚迪 48kWh 刀片电池	2023	95kWh



单次充电量参考 2

充电桩一般多少功率？



凡凡的图图

发布时间：2024-06-10 04:24

- 1、充电桩的功率通常有7KW和20KW两种，分别对应着220V和380V的电压标准。
- 2、充电桩主要分为交流桩和直流桩两种类型。交流桩的功率多为7KW，不过有些厂家随车附赠的充电宝或三插线充电设备可能只有2-3KW，并非标准配置。而直流桩，也就是我们通常所说的快充桩，其功率范围广泛，包括130KW、460KW以及100KW、150KW、200KW、250KW和300KW等多种选择。
- 3、充电桩主要分为交流桩和直流桩两类。其中，交流桩的功率普遍为7KW，采用220V单相电源供电。而直流桩的功率则有30KW、60KW、100KW、150KW、200KW等多个等级可供选择。实际充电时，充电桩会根据电动汽车的电池参数进行匹配，并根据充电状态的变化调整充电功率。
- 4、充电桩主要分为交流桩和直流桩两种类型。交流桩的功率通常设定在7KW，采用220V单相电源供电。而直流桩则提供了更丰富的功率选择，包括80KW、60KW、100KW、150KW和200KW等多个等级。
- 5、家用充电桩的功率常见为7KW和20KW，分别对应着220V和380V的电压等级。一般而言，功率和电压越高，充电速度也会相应提升。然而，在使用高电压高功率的充电设施时，确保充电环境的安全性至关重要。



充电桩功率参考

运营率：保守考虑，第一年按 60%，之后每年递增 5%，直至出租率增长至 85%后不再考虑增长。

运营期内，充电桩服务费收入共计 3,682.13 万元。

经测算，本项目在债券存续期内的含税总收入合计 106,798.02 万元（不含税收入为 96,153.71 万元）。详细的运营收入估算见下表。

表 2-1：项目收入（不含税）预测总表（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
一、总收入	96,153.71	3,270.35	3,515.95	3,949.63	4,207.54	4,465.42	4,959.47	4,959.47	4,959.47	5,207.45
（一）经营收入	96,153.71	3,270.35	3,515.95	3,949.63	4,207.54	4,465.42	4,959.47	4,959.47	4,959.47	5,207.45
1、厂房出租收入	85,341.05	2,885.47	3,107.43	3,495.86	3,728.92	3,961.98	4,404.79	4,404.79	4,404.79	4,625.02
2、研发检验检测楼出租收入	4,267.02	144.27	155.37	174.79	186.44	198.10	220.24	220.24	220.24	231.25
3、企业服务楼出租收入	1,246.99	42.16	45.41	51.08	54.49	57.89	64.36	64.36	64.36	67.58
4、停车位收入	1,928.49	86.81	86.81	91.15	91.17	91.17	95.73	95.73	95.73	100.52
5、充电桩服务费收入	3,370.15	111.63	120.93	136.75	146.52	156.28	174.36	174.36	174.36	183.07

续上表

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、总收入	96,153.71	5,207.45	5,207.45	5,467.82	5,467.82	5,741.21	5,741.21	5,741.21	6,028.27	6,028.27	6,028.27
（一）经营收入	96,153.71	5,207.45	5,207.45	5,467.82	5,467.82	5,741.21	5,741.21	5,741.21	6,028.27	6,028.27	6,028.27
1、厂房出租收入	85,341.05	4,625.02	4,625.02	4,856.28	4,856.28	5,099.09	5,099.09	5,099.09	5,354.04	5,354.04	5,354.04
2、研发检验检测楼出租收入	4,267.02	231.25	231.25	242.81	242.81	254.95	254.95	254.95	267.70	267.70	267.70
3、企业服务楼出租收入	1,246.99	67.58	67.58	70.96	70.96	74.51	74.51	74.51	78.23	78.23	78.23
4、停车位收入	1,928.49	100.52	100.52	105.54	105.54	110.82	110.82	110.82	116.36	116.36	116.36
5、充电桩服务费收入	3,370.15	183.07	183.07	192.23	192.23	201.84	201.84	201.84	211.93	211.93	211.93

2-2: 项目收入预测明细表 (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
一、总收入 (含税)	106,798.02	3,632.32	3,905.12	4,386.83	4,673.30	4,959.74	5,508.50	5,508.50	5,508.50	5,783.93
(一) 经营收入 (含税)	106,798.02	3,632.32	3,905.12	4,386.83	4,673.30	4,959.74	5,508.50	5,508.50	5,508.50	5,783.93
1、厂房出租收入	94,728.56	3,202.88	3,449.25	3,880.41	4,139.10	4,397.79	4,889.31	4,889.31	4,889.31	5,133.78
面积 (平米)	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
单价 (元/平米/天)	0.90	0.90	0.90	0.95	0.95	0.95	0.99	0.99	0.99	1.04
出租率		65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
价格增长率	5%			5%			5%			5%
2、研发检验检测楼出租收入	4,736.39	160.14	172.46	194.02	206.95	219.89	244.46	244.46	244.46	256.69
面积 (平米)	8,554.50	8,554.50	8,554.50	8,554.50	8,554.55	8,554.60	8,554.65	8,554.65	8,554.65	8,554.65
单价 (元/平米/月)	24.00	24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78
出租率		65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
价格增长率	5%			5%			5%			5%
3、企业服务楼出租收入	1,337.36	46.80	50.40	56.70	60.48	64.26	71.44	71.44	71.44	75.01
面积 (平米)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价 (元/平米/月)	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	34.73
出租率		65%	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%
价格增长率	5%			5%			5%			5%
4、停车位收入	2044.27	96.36	96.36	101.18	101.20	101.20	106.26	106.26	106.26	111.57
停车位数量	220.00	220.00	220.00	220.00	220.05	220.05	220.05	220.05	220.05	220.05
单价 (元/次)	4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63
周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
价格增长率	5%			5%			5%			5%
5、充电桩服务费收入	3,682.13	126.14	136.66	154.53	165.56	176.60	197.02	197.02	197.02	206.87
充电桩数量 (个)	20	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
灯杆充电桩服务费 (元/度)	0.6	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69
每小时充电度数 (度)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
每天充电运行时间 (小时)	8	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
使用率		60%	65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%
价格增长率	5%			5%			5%			5%

续上表

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、总收入(含税)	106,798.02	5,783.93	5,783.93	6,073.12	6,073.12	6,376.78	6,376.78	6,376.78	6,695.62	6,695.62	6,695.62
(一) 经营收入(含税)	106,798.02	5,783.93	5,783.93	6,073.12	6,073.12	6,376.78	6,376.78	6,376.78	6,695.62	6,695.62	6,695.62
1、厂房出租收入	94,728.56	5,133.78	5,133.78	5,390.47	5,390.47	5,659.99	5,659.99	5,659.99	5,942.99	5,942.99	5,942.99
面积(平米)	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
单价(元/平米/天)	0.90	1.04	1.04	1.09	1.09	1.15	1.15	1.15	1.21	1.21	1.21
出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
价格增长率	5%			5%		5%			5%		
2、研发检验检测楼出租收入	4,736.39	256.69	256.69	269.52	269.52	283.00	283.00	283.00	297.15	297.15	297.15
面积(平米)	8,554.50	8,554.65	8,554.65	8,554.65	8,554.65	8,554.65	8,554.65	8,554.65	8,554.65	8,554.65	8,554.65
单价(元/平米/月)	24.00	27.78	27.78	29.17	29.17	30.63	30.63	30.63	32.16	32.16	32.16
出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
价格增长率	5%			5%		5%			5%		
3、企业服务楼出租收入	1,337.36	75.01	75.01	78.76	78.76	82.70	82.70	82.70	86.84	86.84	86.84
面积(平米)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
单价(元/平米/月)	30.00	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20	40.20
出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
价格增长率	5%			5%		5%			5%		
4、停车位收入	2044.27	111.57	111.57	117.15	117.15	123.01	123.01	123.01	129.16	129.16	129.16
停车位数量	220.00	220.05	220.05	220.05	220.05	220.05	220.05	220.05	220.05	220.05	220.05
单价(元/次)	4.00	4.63	4.63	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36	5.36
周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
价格增长率	5%			5%		5%			5%		
5、充电桩服务费收入	3,682.13	206.87	206.87	217.22	217.22	228.08	228.08	228.08	239.48	239.48	239.48
充电桩数量(个)	20	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
灯杆充电桩服务费(元/度)	0.6	0.69	0.69	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80
每小时充电度数(度)	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
每天充电运行时间(小时)	8	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
使用率		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
价格增长率	5%			5%		5%			5%		

三、项目收益覆盖融资本息情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内组合
融资经营期息前现金净流量 77,753.77 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期
息前现金净流量÷运营期债券本息和= 1.64 。详见表 3—3。

表 3—3：项目本息覆盖倍数计算表（单位：万元）

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
本金	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息	20,520.00	570.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
本息合计	47,520.00	570.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
运营期现金净流量	77,753.77	-	-	3,047.58	3,248.40	3,598.76	3,809.64	4,020.51	4,420.02	4,395.48	3,866.94	4,036.62
本息覆盖倍数	1.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

续上表

项目	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
本金	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000.00	12,000.00
利息	20,520.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	456.00
本息合计	47,520.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	16,026.00	12,456.00
运营期现金净流量	77,753.77	4,036.62	4,029.79	4,207.95	4,207.95	4,400.19	4,395.02	4,395.02	4,596.87	4,591.45	4,448.95
本息覆盖倍数	1.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目以专项债融资完成资金筹措，为四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目提供足够的资金支持，保证四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入预测说明

四川容泰会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年七月十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本期债券预测以四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目预期项目收入为基础，结合项目的建设期、《可行性研究报告》及其他相关资料，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可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）项目建设单位基本情况

单位名称：南部县经开资产运营管理有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

负责人：梁秀萍

统一社会信用代码：91511321MABXQDHW46

注册资本：10000 万元人民币

经营年限：2022-09-08 至无固定期限

经营范围：自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询；企业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；园区管理服务；项目策划与公关服务；商业综合体管理服务；市场营销策划；物业管理；市政设施管理；政府采购代理服务；再生资源销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）项目概况

1、项目范围及规模

项目总占地面积为109846.13 m²，总建筑面积160554.50 m²（其中，新建标准化厂房150000.00 m²、改造研发检验检测楼8554.50 m²、改造企业服务楼2000.00 m²），并配套相关管网20.5公里、道路及硬质铺装4.44万平方米等。

2、建设工期

建设工期 24 个月。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资估算金额为 39,272.22 万元，其中工程费用 31,495.86 万元，工程建设其他费用 5,190.41 万元，预备费用 962.95 万元，专项债券建设期利息 1,596.00 万元，专项债券发行费用 27.00 万元。详见下表：

投资总额构成	金额	投资比例
一、建设投资	37,649.22	95.87%
（一）工程费用	31,495.86	80.20%
1、建筑安装工程	31,055.86	79.08%
2、设备购置	440.00	1.12%
（二）工程建设其他费用	5,190.41	13.22%

投资总额构成	金额	投资比例
(三) 预备费用	962.95	2.45%
(四) 土地费用	88.05	0.22%
二、流动资金		-
三、建设期利息及发行费用	1,623.00	4.13%
(一) 专项债券建设期利息	1,596.00	4.06%
(二) 专项债券发行费用	27.00	0.07%



四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目建设投资是依据《四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目可行性研究报告》，该可行性研究报告已经获得《南部县发展和改革委员会关于四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目可行性研究报告的批复》（南发改〔2024〕507号）。

（2）资金筹措方式

项目总投资 39,272.22 万元。其中：项目资本金 12,272.22 万元，来源于企业自筹，占总投资的 31.25%；项目专项债券 27,000.00 万元，占总投资的 68.75%。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

南部县在工业发展方面取得了显著进展。2023 年，南部县编制完成了《南部县工业高质量发展规划（2023—2030）》，深化了“亩均论英雄”评价和“标准地”改革。截至 2024 年上半年，南部县规上工业产值已突破 200 亿元。

四川南部经济开发区经过近 20 年的发展，通过招商引资吸引众多企业入驻，但部分企业在发展过程中，因产业结构布局调整、资金链断裂、经营不善等原因造成停产、工程烂尾。一边是新上项目需要用地，另一边是一些企业停滞多年，仍占着大量工业用地。本项目华润雪花啤酒厂区因政策性原因关停，一直废弃未经营，造成了极大的土地资源浪费。

同时，为积极响应国家及地方的建设一批农产品加工园政策，引导产业集聚集群集约发展，促进加工企业向园区集中。南部县依托优质粮油、特色水果、中药材等资源，做强畜禽、粮油、果蔬等农副产品精深加工业，集聚发展中药饮片、药品、保健品研发生产，加速推进中药材示范种植及深加工项目建设，构建南部县“龙头企业+中药材基地+医药产品”全产业链，促进食品医药产品向精深方向发展，创建一批国内知名的食品医药品牌，建成全省食品医药产业基地。

目前南部县工业用地紧缺，同时南部县已建可供出租的标准化厂房已基本出租，且不适合农副产品加工企业生产，近年来南部县交通建设发展有限公司、四川省满福坝投资管理有限公司、四川南部水务发展集团有限公司、南部县现代农业发展投资有限公司新投资建设高标准农田、国储林、农业产业等项目，这些项目生产的粮食、油料等农产品因工业用地和厂房紧缺一直未找到合适的农副产品加工厂房。

本项目农副产品产业园临近河道在该处位置河段曲折，对该河段的正常行洪及防洪安全较为不利，受洪水顶托影响，洪灾频发。暴雨季节对该项目农副产品产业园所在位置极易造成严重的洪涝灾害。同时在河道行洪范围内，有的单位或个人不经水政主管部门批准，任意修建阻水、挑流建筑物侵占防洪堤护堤地，再加上人为直接或间接地向河中倾倒生产、生活垃圾等，严重阻塞了河道行洪，进而造成植被稀少的现状，局部水域湿地生态系统尤其是湿地植被受到很大破坏，而且缺乏滨水植被，滩涂裸露，部分地段有水土流失出现现象，许多

鸟类繁殖和栖息的场所也因环境污染而受到影响。为保障园区企业的财产安全，保护河道生态环境，因此将对该临近河道进行整治。

综上，为让政策性关停的华润雪花啤酒厂区及时市场出清，提高土地综合利用率、有效拓展发展空间，盘活社会资源，积极响应国家及地方的建设一批农产品加工园政策，引导产业集聚集群集约发展，促进加工企业向园区集中，满足农副食品企业生产厂房需求，将南部县建成全省食品医药产业基地，助推南部县经济社会高质量发展。同时，有效提升南部经开区整体的产业实力，优化南部县三产结构，改善经开区的投资硬环境，加速南部县人口和产业聚集，为南部县农民提供更多优质、稳定、可选的就近就业渠道，使南部县农民能够在家门口分享到更大的市场收益，增加经济收入。此外，通过产业的聚集发展，吸引一部分农民工返乡就业置业，形成以城带乡，城乡互动的良好格局，助推南部县乡村振兴战略实施，加速南部县城乡一体化发展。南部县经开资产运营管理有限公司结合实际提出本项目的建设。

2、项目建设的必要性

2.2.1 项目建设是推动土地资源优化配置的需要

本项目华润雪花啤酒厂区因政策性原因关停，一直废弃未经营，造成了极大的土地资源浪费。一边是新上项目需要用地，另一边是一些企业停滞多年，仍占着大量工业用地。本项目将利用华润雪花啤酒废弃厂区建设农副产品产业园，促进土地资源的优化配置。

2.2.2 项目建设是促进农副产品加工企业向园区集中的需要

《国务院办公厅关于进一步促进农产品加工业发展的意见》（国办发〔2016〕93号）、《南充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》、《南部县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》等规划和政策，要求引导农产品生产、加工向农业园区集聚，南部县目前农副产品加工企业分散，未形成规模化效应，本项目的建设将促进农副产品加工企业向园区集中。

2.2.3 项目建设是积极响应国家及地方规划、政策大力发展农产品加工的需要

农产品加工业是国民经济的重要产业。农产品加工业从种养业延伸出来，是提升农产品附加值的关键，也是构建农业产业链的核心。国家及地方十四五规划、产业政策提出大力发展农产品加工农副产品加工产业园，培育一批农产品加工龙头企业和创业人才，建设以农产品加工为重点的优势特色产业集群和农业产业强县。本项目建成后将形成一个专业的高品质生产园区，是大力发展农产品加工的需要。

2.2.4 项目建设是助推乡村振兴，加速城乡一体化发展的需要

本项目立足南部县发展的历史方位和节点，坚持以实施乡村振兴战略为抓手、以现代农业综合改革试验为主攻、以促进农业可持续发展和保障农民持续较快增收为主要目标，着力提高农业现代化水平、农民生活水平，努力建成国家现代农业核心示范区和国家优质农副产品供应基地。

本项目建成后将吸引农副食品加工业、食品制造业、饮料等企业入驻，充分发挥联农带农作用，在消纳本地原料、促进农民就业增收等方面有较强带动能力，促进农村一二三产业融合发展，通过产业的聚集发展，吸引一部分农民工返乡就业置业，形成以城带乡，城乡互动的良好格局，助推南部县乡村振兴战略实施，加速南部县城乡一体化发展。

2.2.5 是提升人居环境、建设美丽乡村的需要

本项目河道垃圾、淤泥堆积时间较长，两岸生态呈现出“脏、乱、差”的现象，本项目是以清淤、绿化、砌筑护岸为重点的综合性工程，通过整治将达到“水清、流畅、岸绿、景美”的治理目标，实现人与自然的和谐共处，为不断提高人民群众生活水平和质量奠定良好的基础，促进良好的生态建设，进而提升人居环境，乡村面貌得到改善。

2.2.6 项目建设是推动南部县经济社会高质量发展的需要

本项目建成后，不仅可直接提供一定的就业岗位，而且可以通过项目带动及产业关联，带动产业集聚和区域经济发展，提供大量的就业机会，促进当地社会事业发展。同时消纳本地原料可促进农业产业发展，促进农民增收，带动一二三产业融合发展，推动南部县区域经济飞跃发展，是推动南部县经济社会高质量发展的需要。

综上所述，该项目的建设是必要可行的。

3、项目收益及现金流入预测

项目以厂房出租收入、研发检验检测楼出租收入、企业服务楼出租收入、停车位收入、充电桩服务费收入为基础。本项目全部 27,000.00 万元专项债在偿还当年到期的债券本息后，仍有累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内债券融资经营期息前现金净流量 77,753.77 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和= 1.64 。

项目收入、成本、收益预测基于市场情况，较为合理。

4、项目成本的预测

综合考虑本项目运营成本组成内容，由以下成本构成：

4.1 工资及福利费

企业职工福利费是指企业为职工提供的除职工工资、奖金、津贴、纳入工资总额管理的补贴、职工教育经费、社会保险费和补充养老保险费（年金）、补充医疗保险费及住房公积金以外的福利待遇支出，包括发放给职工或为职工支付的以下各项现金补贴和非货币性集体福利。

本项目其中管理人员 3 人，人均年工资 8 万元；普通工作人员 15 人，人均年工资 4.8 万元；每五年考虑 3% 的增幅。社保费按总工资的 10% 计取，福利费按总工资的 8% 计取。

4.2 运营管理费

管理费主要指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。主要包括：企业行政管理部门在企业经营管理中发生的，应当由企业统一负担的公司经费、工会经费、待业保险费、劳动保险费、咨询费、诉讼费、业务招待费、办公费、差旅费、邮电费等，管理费按营业收入的 3% 测算。

4.3 维护修理费

维修费主要指项目在运营过程中每年对本项目所涉及设备进行的维护管理，维修费按固定资产折旧费的 10% 测算。

4.4 其他费用（宣传、销售）

厂房租赁过程中产生的宣传、销售成本等，按运营收入的 2% 测算。

4.5 总成本费用

本次发债项目根据相关项目的可研数据及上述计算结果，测算的项目总成本费用为 50,973.69 万元（经营成本 9,242.11 万元、税金及附加 826.00 万元、折旧摊销费 21,981.58 万元、财务费用 18,924.00 万元）。总成本费用包括经营成本、税金及附加、折旧及摊销费、财务费用。

该部分成本汇总测算详见“表 4-3、4 项目成本测算表”。

表 4-3：项目成本（不含税）预测总表（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
二、总成本	50,973.6 9	2,580.7 4	2,592.9 9	2,620.2 8	2,633.1 4	2,646.0 0	2,676.5 9	2,679.2 9	2,737.4 8	2,759.2 1	2,759.2 1
（一）经营成本	9,242.11	380.29	392.54	419.83	432.70	445.56	476.14	476.14	476.14	494.75	494.75
1、工资及福利费	2,501.89	113.28	113.28	118.94	118.94	118.94	124.89	124.89	124.89	131.14	131.14
2、维护修理费（折旧费的10%）	1,945.27	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93
3、运营管理费（经营收入*3%）	2,835.35	96.43	103.68	116.46	124.07	131.67	146.24	146.24	146.24	153.56	153.56
4、其他费用（宣传、销售等）（经营收入*2%）	1,959.60	66.65	71.65	80.49	85.75	91.00	101.07	101.07	101.07	106.13	106.13
（二）税金及附加	826.00	-	-	-	-	-	-	2.70	60.89	64.01	64.01
（三）折旧摊销费	21,981.5 8	1,174.4 5	1,174.4 5	1,174.4 5	1,174.4 5	1,174.4 5	1,174.4 5	1,174.4 5	1,174.4 5	1,174.4 5	1,174.4 5
（四）财务费用	18,924.0 0	1,026.0 0	1,026.0 0	1,026.0 0	1,026.0 0	1,026.0 0	1,026.0 0	1,026.0 0	1,026.0 0	1,026.0 0	1,026.0 0

续上表

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
二、总成本	50,973.69	2,719.00	2,741.82	2,741.82	2,758.90	2,765.79	2,765.79	2,783.72	2,790.95	2,220.95
（一）经营成本	9,242.11	491.48	511.02	511.02	524.65	531.54	531.54	545.85	553.08	553.08
1、工资及福利费	2,501.89	131.14	137.69	137.69	137.69	144.58	144.58	144.58	151.81	151.81
2、维护修理费（折旧费的10%）	1,945.27	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66
3、运营管理费（经营收入*3%）	2,835.35	153.56	161.23	161.23	169.29	169.29	169.29	177.76	177.76	177.76
4、其他费用（宣传、销售等）（经营收入*2%）	1,959.60	106.13	111.43	111.43	117.01	117.01	117.01	122.86	122.86	122.86
（二）税金及附加	826.00	64.07	67.35	67.35	70.79	70.79	70.79	74.41	74.41	74.41
（三）折旧摊销费	21,981.58	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46
（四）财务费用	18,924.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	456.00

表 4-4：项目成本（含税）预测明细表（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
（一）经营成本（含税）	10,039.95	412.34	425.98	455.73	470.05	484.38	517.76	517.76	517.76	537.78	537.78
1、工资及福利费	2,501.89	113.28	113.28	118.94	118.94	118.94	124.89	124.89	124.89	131.14	131.14
（1）工资总额	2,120.25	96.00	96.00	100.80	100.80	100.80	105.84	105.84	105.84	111.13	111.13
①管理人员工资（万元）		24.00	24.00	25.20	25.20	25.20	26.46	26.46	26.46	27.78	27.78
人数（人）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
人均工资（万元/年）	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26
②普通工作人员工资（万元）		72.00	72.00	75.60	75.60	75.60	79.38	79.38	79.38	83.35	83.35
人数（人）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
人均工资（万元/年）	4.80	4.80	4.80	5.04	5.04	5.04	5.29	5.29	5.29	5.56	5.56
工资增长率	5%			5%			5%			5%	
（2）社保费（工资的10%）	212.02	9.60	9.60	10.08	10.08	10.08	10.58	10.58	10.58	11.11	11.11
（3）福利费（工资的8%）	169.62	7.68	7.68	8.06	8.06	8.06	8.47	8.47	8.47	8.89	8.89

2、维护修理费 （折旧费的 10%）	2,080.71	117.44	117.44	117.44	117.44	117.44	117.44	117.44	117.44	117.44	117.44
3、运营管理费 （经营收入 *3%）	3,203.94	108.97	117.15	131.60	140.20	148.79	165.26	165.26	165.26	173.52	173.52
4、其他费用 （宣传、销售 等）（经营收 入*2%）	2,135.96	72.65	78.10	87.74	93.47	99.19	110.17	110.17	110.17	115.68	115.68

续上表

项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
（一）经营成本（含 税）	10,039.95	534.08	555.09	555.09	570.28	577.16	577.16	593.10	600.33	600.33
1、工资及福利费	2,501.89	131.14	137.69	137.69	137.69	144.58	144.58	144.58	151.81	151.81
（1）工资总额	2,120.25	111.13	116.69	116.69	116.69	122.52	122.52	122.52	128.65	128.65
①管理人员工资（万 元）		27.78	29.17	29.17	29.17	30.63	30.63	30.63	32.16	32.16
人数（人）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
人均工资（万元/ 年）	8.00	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72
②普通工作人员工资 （万元）		83.35	87.52	87.52	87.52	91.89	91.89	91.89	96.49	96.49
人数（人）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
人均工资（万元/ 年）	4.80	5.56	5.83	5.83	5.83	6.13	6.13	6.13	6.43	6.43
工资增长率	5%		5%			5%			5%	
（2）社保费（工资 的10%）	212.02	11.11	11.67	11.67	11.67	12.25	12.25	12.25	12.86	12.86
（3）福利费（工资 的8%）	169.62	8.89	9.34	9.34	9.34	9.80	9.80	9.80	10.29	10.29
2、维护修理费（折 旧费的10%）	2,080.71	113.75	113.75	113.75	113.75	113.75	113.75	113.75	113.75	113.75
3、运营管理费（经 营收入*3%）	3,203.94	173.52	182.19	182.19	191.30	191.30	191.30	200.87	200.87	200.87
4、其他费用（宣 传、销售等）（经营 收入*2%）	2,135.96	115.68	121.46	121.46	127.54	127.54	127.54	133.91	133.91	133.91

5、项目损益

本项目不含税总收入共计 96,153.71 万元，预计息前净现金流量 77,753.77 万元。

项目损益测算表（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
一、总收入	96,153.71	3,270.35	3,515.95	3,949.63	4,207.54	4,465.42	4,959.47	4,959.47	4,959.47	5,207.45	5,207.45
（一）经营收入	96,153.71	3,270.35	3,515.95	3,949.63	4,207.54	4,465.42	4,959.47	4,959.47	4,959.47	5,207.45	5,207.45
1、厂房出租收入	85,341.05	2,885.47	3,107.43	3,495.86	3,728.92	3,961.98	4,404.79	4,404.79	4,404.79	4,625.02	4,625.02
2、研发检验检测楼出租收入	4,267.02	144.27	155.37	174.79	186.44	198.10	220.24	220.24	220.24	231.25	231.25
3、企业服务楼出租收入	1,246.99	42.16	45.41	51.08	54.49	57.89	64.36	64.36	64.36	67.58	67.58
4、停车位收入	1,928.49	86.81	86.81	91.15	91.17	91.17	95.73	95.73	95.73	100.52	100.52
5、充电桩服务费收入	3,370.15	111.63	120.93	136.75	146.52	156.28	174.36	174.36	174.36	183.07	183.07
二、总成本	50,973.69	2,580.74	2,592.99	2,620.28	2,633.14	2,646.00	2,676.59	2,679.29	2,737.48	2,759.21	2,759.21
（一）经营成本	9,242.11	380.29	392.54	419.83	432.70	445.56	476.14	476.14	476.14	494.75	494.75
1、工资及福利费	2,501.89	113.28	113.28	118.94	118.94	118.94	124.89	124.89	124.89	131.14	131.14
2、维护修理费（折旧费的10%）	1,945.27	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93
3、运营管理费（经营收入*3%）	2,835.35	96.43	103.68	116.46	124.07	131.67	146.24	146.24	146.24	153.56	153.56
4、其他费用（宣传、销售等）（经营收入*2%）	1,959.60	66.65	71.65	80.49	85.75	91.00	101.07	101.07	101.07	106.13	106.13
（二）税金及附加	826.00	-	-	-	-	-	-	2.70	60.89	64.01	64.01
（三）折旧摊销费	21,981.58	1,174.45	1,174.45	1,174.45	1,174.45	1,174.45	1,174.45	1,174.45	1,174.45	1,174.45	1,174.45
（四）财务费用	18,924.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
三、利润总额	45,180.02	689.61	922.96	1,329.35	1,574.39	1,819.42	2,282.88	2,280.18	2,221.99	2,448.23	2,448.23
四、所得税费用	11,295.01	172.40	230.74	332.34	393.60	454.85	570.72	570.05	555.50	612.06	612.06
五、净利润	33,885.02	517.20	692.22	997.01	1,180.80	1,364.56	1,712.16	1,710.14	1,666.50	1,836.17	1,836.17
项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、总收入	96,153.71	3,270.35	3,515.95	3,949.63	4,207.54	4,465.42	4,959.47	4,959.47	4,959.47	5,207.45	5,207.45
（一）经营收入	96,153.71	3,270.35	3,515.95	3,949.63	4,207.54	4,465.42	4,959.47	4,959.47	4,959.47	5,207.45	5,207.45

续上表

四川南部经济开发区农副产品产业园建设项目可行性研究报告（代项目建议书）

项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、总收入	96,153.71	5,207.45	5,467.82	5,467.82	5,741.21	5,741.21	5,741.21	6,028.27	6,028.27	6,028.27
（一）经营收入	96,153.71	5,207.45	5,467.82	5,467.82	5,741.21	5,741.21	5,741.21	6,028.27	6,028.27	6,028.27
1、厂房出租收入	85,341.05	4,625.02	4,856.28	4,856.28	5,099.09	5,099.09	5,099.09	5,354.04	5,354.04	5,354.04
2、研发检验检测楼出租收入	4,267.02	231.25	242.81	242.81	254.95	254.95	254.95	267.70	267.70	267.70
3、企业服务楼出租收入	1,246.99	67.58	70.96	70.96	74.51	74.51	74.51	78.23	78.23	78.23
4、停车位收入	1,928.49	100.52	105.54	105.54	110.82	110.82	110.82	116.36	116.36	116.36
5、充电桩服务费收入	3,370.15	183.07	192.23	192.23	201.84	201.84	201.84	211.93	211.93	211.93
二、总成本	50,973.69	2,719.00	2,741.82	2,741.82	2,758.90	2,765.79	2,765.79	2,783.72	2,790.95	2,220.95
（一）经营成本	9,242.11	491.48	511.02	511.02	524.65	531.54	531.54	545.85	553.08	553.08
1、工资及福利费	2,501.89	131.14	137.69	137.69	137.69	144.58	144.58	144.58	151.81	151.81
2、维护修理费（折旧费的10%）	1,945.27	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66
3、运营管理费（经营收入*3%）	2,835.35	153.56	161.23	161.23	169.29	169.29	169.29	177.76	177.76	177.76
4、其他费用（宣传、销售等）（经营收入*2%）	1,959.60	106.13	111.43	111.43	117.01	117.01	117.01	122.86	122.86	122.86
（二）税金及附加	826.00	64.07	67.35	67.35	70.79	70.79	70.79	74.41	74.41	74.41
（三）折旧摊销费	21,981.58	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46	1,137.46
（四）财务费用	18,924.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	456.00
三、利润总额	45,180.02	2,488.44	2,725.99	2,725.99	2,982.31	2,975.42	2,975.42	3,244.55	3,237.32	3,807.32
四、所得税费用	11,295.01	622.11	681.50	681.50	745.58	743.86	743.86	811.14	809.33	951.83
五、净利润	33,885.02	1,866.33	2,044.50	2,044.50	2,236.73	2,231.57	2,231.57	2,433.41	2,427.99	2,855.49

6、资金测算平衡情况

(1) 偿债计划

本项目债券拟融资金额 27,000.00 万元，2025 年拟发行 15,000.00 万元，2026 年拟发行 12,000.00 万元，期限为 20 年，融资利率 3.8%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息总额 47,520.00 万元。详见下表；

专项债还本付息测算表（单位：万元）

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
期初本金余额	-	-	15,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
本期增加金额	27,000.00	15,000.00	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	15,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
年利率	-	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	20,520.00	570.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
本期利息是否资本化	-	是	是	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,596.00	570.00	1,026.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	18,924.00	-	-	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
应付本息	47,520.00	570.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00

续上表

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
期初本金余额	-	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	12,000.00
本期增加金额	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期偿还金额	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末本金余额	-	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00	12,000.00	-
年利率	-	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
本期应计利息月数	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
应付利息	20,520.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	456.00
本期利息是否资本化	-	否	否	否	否	否	否	否	否	否	否
资本化利息	1,596.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用化利息	18,924.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	456.00
应付本息	47,520.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	16,026.00	12,456.00

(2) 资金测算平衡情况

根据融资平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目计算期内组合融资经营期息前现金净流量 77,753.77 万元，项目融资本息覆盖倍数=经营期息前现金净流量÷运营期债券本息和=1.64 。

详见下表：

项目资金测算平衡情况表（金额单位：万元）

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
经营活动产生的现金净流量	77,753.77	-	-	3,047.58	3,248.40	3,598.76	3,809.64	4,020.51	4,420.02	4,395.48	3,866.94	4,036.62
一、项目运营预期收入	106,798.02	-	-	3,632.32	3,905.12	4,386.83	4,673.30	4,959.74	5,508.50	5,508.50	5,508.50	5,783.93
（一）经营收入	96,153.71	-	-	3,270.35	3,515.95	3,949.63	4,207.54	4,465.42	4,959.47	4,959.47	4,959.47	5,207.45
1、厂房出租收入	85,341.05	-	-	2,885.47	3,107.43	3,495.86	3,728.92	3,961.98	4,404.79	4,404.79	4,404.79	4,625.02
2、研发检验检测出租收入	4,267.02	-	-	144.27	155.37	174.79	186.44	198.10	220.24	220.24	220.24	231.25
3、企业服务楼出租收入	1,246.99	-	-	42.16	45.41	51.08	54.49	57.89	64.36	64.36	64.36	67.58
4、停车位收入	1,928.49	-	-	86.81	86.81	91.15	91.17	91.17	95.73	95.73	95.73	100.52
5、充电桩服务费收入	3,370.15	-	-	111.63	120.93	136.75	146.52	156.28	174.36	174.36	174.36	183.07
（二）收到的税费	10,644.31	-	-	361.97	389.17	437.19	465.76	494.32	549.03	549.03	549.03	576.48
1、增值税	10,644.31	-	-	361.97	389.17	437.19	465.76	494.32	549.03	549.03	549.03	576.48
二、项目运营成本（不含财务费用）	29,044.25	-	-	584.74	656.72	788.07	863.65	939.23	1,088.48	1,113.02	1,641.56	1,747.30
（一）经营成本	9,242.11	-	-	380.29	392.54	419.83	432.70	445.56	476.14	476.14	476.14	494.75
1、工资及福利费	2,501.89	-	-	113.28	113.28	118.94	118.94	118.94	124.89	124.89	124.89	131.14
2、维护修理费（折旧费的10%）	1,945.27	-	-	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93	103.93
3、运营管理费（经营收入*3%）	2,835.35	-	-	96.43	103.68	116.46	124.07	131.67	146.24	146.24	146.24	153.56
4、其他费用（宣传、销售等）（经营收入*2%）	1,959.60	-	-	66.65	71.65	80.49	85.75	91.00	101.07	101.07	101.07	106.13
（二）支付的各项税费	19,802.14	-	-	204.45	264.18	368.23	430.96	493.67	612.34	636.88	1,165.42	1,252.55
1、增值税	7,681.14	-	-	32.05	33.44	35.90	37.36	38.82	41.62	64.13	549.03	576.48
2、税金及附加	826.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2.70	60.89	64.01
3、企业所得税	11,295.01	-	-	172.40	230.74	332.34	393.60	454.85	570.72	570.05	555.50	612.06
投资活动产生的现金净流量	-37,649.22	21,115.00	16,534.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流出	37,649.22	21,115.00	16,534.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）建设投资	37,649.22	21,115.00	16,534.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净流量	-8,274.78	21,115.00	16,534.22	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	-1,026.00
一、融资活动产生的现金流入	39,272.22	21,700.00	17,572.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）项目资本金流入	12,272.22	6,700.00	5,572.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
(二) 发行债券融资流入	27,000.00	15,000.00	12,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、融资活动产生的现金流出	47,547.00	585.00	1,038.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
(一) 偿还专项债券本金	27,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 支付专项债券利息	20,520.00	570.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
(三) 支付专项债券发行费	27.00	15.00	12.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、期末现金增加	31,829.77	-	-	2,021.58	2,222.40	2,572.76	2,783.64	2,994.51	3,394.02	3,369.48	2,840.94	3,010.62
五、累计盈余资金	-	-	-	2,021.58	4,243.98	6,816.74	9,600.38	12,594.90	15,988.92	19,358.40	22,199.34	25,209.96

续上表

项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
经营活动产生的现金流量	77,453.77	4,036.62	4,029.79	4,207.95	4,207.95	4,400.19	4,395.02	4,395.02	4,596.87	4,591.45	4,448.95
一、项目运营预期收入	106,798.02	5,783.93	5,783.93	6,073.12	6,073.12	6,376.78	6,376.78	6,376.78	6,695.62	6,695.62	6,695.62
(一) 经营收入	96,153.71	5,207.45	5,207.45	5,467.82	5,467.82	5,741.21	5,741.21	5,741.21	6,028.27	6,028.27	6,028.27
1、厂房出租收入	85,341.05	4,625.02	4,625.02	4,856.28	4,856.28	5,099.09	5,099.09	5,099.09	5,354.04	5,354.04	5,354.04
2、研发检验检测出租收入	4,267.02	231.25	231.25	242.81	242.81	254.95	254.95	254.95	267.70	267.70	267.70
3、企业服务楼出租收入	1,246.99	67.58	67.58	70.96	70.96	74.51	74.51	74.51	78.23	78.23	78.23
4、停车位收入	1,928.49	100.52	100.52	105.54	105.54	110.82	110.82	110.82	116.36	116.36	116.36
5、充电桩服务费收入	3,370.15	183.07	183.07	192.23	192.23	201.84	201.84	201.84	211.93	211.93	211.93
(二) 收到的税费	10,644.31	576.48	576.48	605.30	605.30	635.57	635.57	635.57	667.35	667.35	667.35
1、增值税	10,644.31	576.48	576.48	605.30	605.30	635.57	635.57	635.57	667.35	667.35	667.35
二、项目运营成本（不含财务费用）	29,044.25	1,747.30	1,754.14	1,865.17	1,865.17	1,976.59	1,981.76	1,981.76	2,098.75	2,104.17	2,246.67
(一) 经营成本	9,242.11	494.75	491.48	511.02	511.02	524.65	531.54	531.54	545.85	553.08	553.08
1、工资及福利费	2,501.89	131.14	131.14	137.69	137.69	137.69	144.58	144.58	144.58	151.81	151.81
2、维护修理费（折旧费的10%）	1,945.27	103.93	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66	100.66
3、运营管理费（经营收入*3%）	2,835.35	153.56	153.56	161.23	161.23	169.29	169.29	169.29	177.76	177.76	177.76
4、其他费用（宣传、销售等）（经营收入*2%）	1,959.60	106.13	106.13	111.43	111.43	117.01	117.01	117.01	122.86	122.86	122.86
(二) 支付的各项税费	19,802.14	1,252.55	1,262.66	1,354.15	1,354.15	1,451.94	1,450.22	1,450.22	1,552.90	1,551.09	1,693.59
1、增值税	7,681.14	576.48	576.48	605.30	605.30	635.57	635.57	635.57	667.35	667.35	667.35
2、税金及附加	826.00	64.01	64.07	67.35	67.35	70.79	70.79	70.79	74.41	74.41	74.41
3、企业所得税	11,295.01	612.06	622.11	681.50	681.50	745.58	743.86	743.86	811.14	809.33	951.83
投资活动产生的现金流量	-37,649.22										
一、投资活动产生的现金流出	37,649.22										

四、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估、并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入预测评价范围。

（二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四川容泰会计师事务所有限责任公司

2025 年 7 月 11 日



营业执照

统一社会信用代码

91510106MA6C7KCU35



扫描二维码
，了解更多登记、备
案、许可、监管信息。

(副本)

副本编号：1-1

名称 四川容泰会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴开勇

经营范围 审计服务；会计服务；资产评估、清算服务；财务咨询服务；企业管理咨询；（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）

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2017年12月07日

住所 成都市金牛区星辉中路16号6楼624室



登记机关

2024

年12月25日



会计师事务所
执业证书

名称：四川容泰会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：吴开勇

主任会计师：成都市金牛区星辉中路16号6楼624室

经营场所：四川省会计师事务所有限公司

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：51010251

批准执业文号：川财审批（2018）1号

批准执业日期：2018年1月2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

2025年2月20日

中华人民共和国财政部制





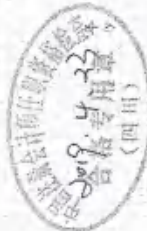
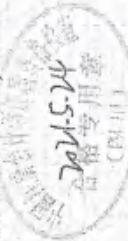
姓名 吴开勇
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1982-05-29
Date of birth
工作单位 成都必信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 512530198205291715
Identity card No.



证书编号: 511402720001
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: 2018年12月29日
Date of Issuance

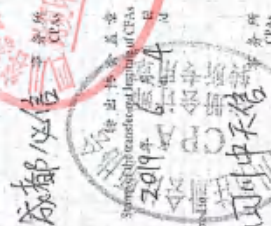
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

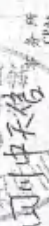


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

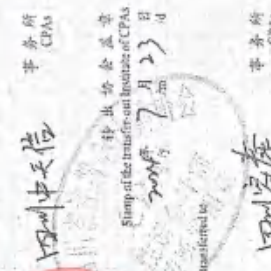


同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转入协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
2019年6月4日

转入协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
2024年7月23日



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：230000062000
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：2005年12月31日
Date of Issuance

年 月 日
月 日 月



姓名：王冬梅
Sex: 女
出生日期：1972年6月14日
Working unit: 四川宏泰会计师事务所有限责任公司
Certificate No.: 23070719720614004X

