成 都 衡 昇 会 计 师 事 务 所 有 限 公 司

报告号：成都衡昇审[2025]第 A018 号

达州高新区食品加工产业园项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

达州国融商业运营有限公司：

我们接受委托，对达州高新区食品加工产业园项目收益与融资自求平衡专项债券项目进行评估并出具专项评估报告。

一、财务评估声明

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 号一预测性财务信息的审核》。相关单位对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。

二、财务评估报告使用

本评估报告仅供达州国融商业运营有限公司本次申请达州高新区食品加工产业园项目收益与融资自求平衡专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将总体评估结论作为委托人发行达州高新区食品加工产业园项目收益与融资自求平衡专项债券必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

三、财务评估结论

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的达州高新区食品加工产业园项目，预期项目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) 债券发行和还本付息情况

本项目总投资 104500.00 万元，建设资金来源为地方财政性资金、企业自筹等多渠道筹集，其中：

1、项目资本金：以财政资金作为项目资本金投入 21500.00 万元，占资金来源比例 20.57%。

2、申请地方政府专项债券：83000.00 万元，占资金来源比例 79.43%，计划分别于 2025、2026、2027 年分别发行 24900.00 万元、33200.00 万元、24900.00 万元，债券期限 30 年,预计债券利率 3.0%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

3、还本付息

本项目债券存续期内只付息不还本，期末一次性归还本金。项目计划申请政府专项债券 83000.00 万元（项目建设期为 2025 年 5 月—2028 年 5 月，根据项目实施进度，2025 年发行 24900.00 万元政府专项债券、2026 年发行 33200.00 万元政府专项债券、2027 年发行 24900.00 万元政府专项债券），债券利率暂按 3.0%计算，发行期限为 30 年；在计算期最后 3 年，即计算期第 30 年归还本金 24900.00 万元，在计算期第 31 年归还本金 33200.00 万元，在计算期第 32 年归还本金 24900.00 万元。经测算，本项目债券利息费用 69720.00 万元（不含建设期利息），本金 83000.00 万元，可用于偿还专项债券本息的资金 224450.27 万元，债券偿债备付率 1.47，满足还本付息需求。还本付息计划如下表所示：

还本付息计划表

时间	债券		运营期本息合计	可用于还本付息的资金	综合偿债备付率
	本金	利息			
第 4 年	0.00	2490.00	2490.00	5664.40	2.27
第 5 年	0.00	2490.00	2490.00	5921.97	2.38
第 6 年	0.00	2490.00	2490.00	6179.53	2.48
第 7 年	0.00	2490.00	2490.00	6724.50	2.70
第 8 年	0.00	2490.00	2490.00	6724.50	2.70
第 9 年	0.00	2490.00	2490.00	6724.50	2.70
第 10 年	0.00	2490.00	2490.00	7026.27	2.82
第 11 年	0.00	2490.00	2490.00	7026.27	2.82
第 12 年	0.00	2490.00	2490.00	7026.27	2.82
第 13 年	0.00	2490.00	2490.00	7343.12	2.95
第 14 年	0.00	2490.00	2490.00	7343.12	2.95
第 15 年	0.00	2490.00	2490.00	7177.95	2.88
第 16 年	0.00	2490.00	2490.00	7677.31	3.08
第 17 年	0.00	2490.00	2490.00	7677.31	3.08
第 18 年	0.00	2490.00	2490.00	7660.85	3.08
第 19 年	0.00	2490.00	2490.00	7934.67	3.19
第 20 年	0.00	2490.00	2490.00	8012.37	3.22
第 21 年	0.00	2490.00	2490.00	7986.09	3.21

时间	债券		运营期本息合计	可用于还本付息的资金	综合偿债备付率
	本金	利息			
第 22 年	0.00	2490.00	2490.00	8299.02	3.33
第 23 年	0.00	2490.00	2490.00	8299.02	3.33
第 24 年	0.00	2490.00	2490.00	8340.61	3.35
第 25 年	0.00	2490.00	2490.00	8681.58	3.49
第 26 年	0.00	2490.00	2490.00	8681.58	3.49
第 27 年	0.00	2490.00	2490.00	8681.58	3.49
第 28 年	0.00	2490.00	2490.00	9083.28	3.65
第 29 年	0.00	2490.00	2490.00	9083.28	3.65
第 30 年	24900.00	2490.00	27390.00	9083.28	0.33
第 31 年	33200.00	1743.00	34943.00	9316.75	0.27
第 32 年	24900.00	747.00	25647.00	9069.31	0.35
合计	**83000.00**	**69720.00**	**152720.00**	**224450.27**	**1.47**

(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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）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；

（6）基于谨慎性原则，预测项目收入及成本参考近三年统计情况及行业水平。

2、项目收入估算

经测算，计算期内项目预计实现总收入 322275.30 万元。

（1）肉牛屠宰分成收入

本项目肉牛屠宰基地将与当地企业合作，按屠宰数量计算年收入分成。根据辽宁省食品工业协会数据，肉牛产业中屠宰毛利率为 15%，根据农业农村大数据网，中国肉牛平均胴体重 144 公斤，根据调查呈递中华人民共和国商务部《牛肉保障措施调查申请书》显示，2019—2023 年中国肉牛产业单位毛利润在 2.62-4.03 元/公斤，本项目单位毛利润按 3 元/公斤取值，则肉牛屠宰单头毛利润平均为 144*3*15%=64.8 元/头，本项目合作分成单价按 40 元/头计算，运营期内分成单价每三年增长 5%。

项目肉牛屠宰基地设计年屠宰量 15 万头，参考 2021—2023 年《国民经济和社会发展统计公报》，我国全年规模以上工业企业产能利用率平均约 76.1%，基于谨慎性原则，本项目肉牛屠宰基地产能利用率取 75%，则运营期内肉牛屠宰分成收入为 16282.06 万元（不含税）。

<table>
<tr><th>说明</th><th>图片</th></tr>
<tr><td>国内产业牛肉产品的毛利润依据</td><td>
国内产业牛肉产品的毛利润变化情况
单位：元/公斤
<table>
<tr><th>期　间</th><th>销售价格</th><th>生产成本</th><th>单位毛利润</th><th>变化幅度</th></tr>
<tr><td>2019 年</td><td>63.80</td><td>61.18</td><td>2.62</td><td>-</td></tr>
<tr><td>2020 年</td><td>73.00</td><td>70.01</td><td>2.99</td><td>14.03%</td></tr>
<tr><td>2021 年</td><td>77.00</td><td>73.75</td><td>3.25</td><td>8.51%</td></tr>
<tr><td>2022 年</td><td>77.60</td><td>73.57</td><td>4.03</td><td>24.26%</td></tr>
<tr><td>2023 年</td><td>73.96</td><td>70.31</td><td>3.65</td><td>-9.42%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>肉牛产业屠宰毛利率</td><td>
2. 牛肉制品价值链梳理
根据布瑞克农业大数据终端数据显示，以2020年的中国肉牛产业链为例。在单头牛的利润分配中，产业链末端的流通零售环节利润占近40%，育肥利润占不到30%，屠宰加工利润占近15%，育种利润占约13%。
零售商在牛肉销售过程中获得了最多的利益，由于经营风险小、资金回收快、牛肉销售价格较高，销售环节在整个肉牛产业链的利益分配当中有着巨大的优势。
屠宰加工企业的综合成本利润率看似远低于零售商，但其优势仍较为明显。尽管由于活牛收购价格及其他成本上涨使屠宰加工企业综合成本收益率处于下降趋势，但屠宰加工企业加工周期短、资金流转快、受肉牛价格周期影响较小、生产稳定，较少出现严重亏损的情况。
</td></tr>
<tr><td>中国肉牛产业胴体重量</td><td>
农业农村大数据 WWW.AGDATA.CN　北京　首页　数据手册　研究报告　产品与服务　登录 | 注册
【肉牛大数据】中国肉牛育种和产业发展
2022-02-28
1. 中国的牛不够大
对比中国和其他肉牛主产国的生产数据，最明显的区别就是中国肉牛的体重太低。按USDA数据，以当年牛肉产量和肉牛出栏数简单推算，则2021年中国肉牛平均胴体重仅为144公斤/头。而同年美国、澳大利亚、巴西和阿根廷分别为370公斤/头、299公斤/头、255公斤/头和231公斤/头，差距之大可见一斑。过去10年中，中国肉牛平均胴体重虽有一定增加，但与发达国家的差距并没有缩小，甚至还明显落后于全球平均水平。
</td></tr>
</table>

图 1　牛肉产品毛利率参考

（2）生猪屠宰分成收入

本项目生猪屠宰基地将与当地企业合作，按屠宰数量计算年收入分成。根据达州周边县（市、区）生猪定点屠宰服务收费标准执行情况，通川区 75 元/头，渠县 62 元/头，未执行政府定价的达川区、万源市、宣汉县收费标准：70 元/头至 80 元/头不等。本项目位于达州高新区，基于谨慎性原则，本项目生猪屠宰收费取 70 元/头。根据辽宁省食品工业协会数据，生猪屠宰业务毛利率为 7.5%，则生猪屠宰毛利润平均为 70*7.5%=5.25 元/头，本项目合作分成单价按 3.0 元/头计算，运营期内分成单价每三年增长 5%。

项目生猪屠宰基地设计年屠宰量 150 万头，参考 2021—2023 年《国民经济和社会发展统计公报》，我国全年规模以上工业企业产能利用率平均约 76.1%，本项目生猪屠宰基地产能利用率取 75%，则运营期内生猪屠宰分成收入为 12211.54 万元（不含税）。

说明	图片
达州周边县（市、区）生猪定点屠宰服务收费标准执行情况	三、周边县（市、区）生猪定点屠宰服务收费标准执行情况 政府定价的区县收费标准：通川区75元/头（定价时间：2022年），大竹县54元/头（2016年），渠县62元/头（定价时间：2015年）。 未执行政府定价的达川区、万源市、宣汉县收费标准：70元/头至80元/头不等。

说明	图片
生猪屠宰业务毛利率依据	猪”向“调肉”调整，也是养殖企业向下游一体化发展的推动力之一。 就中游的肉制品加工环节而言，肉制品深加工环节相对屠宰加工环节的附加值更高，贡献营收和利润占比较大。以肉制品行业龙头双汇发展为例，双汇屠宰业务占营收的比例在50%-65%之间，但贡献营业利润的比例在1%-30%之间波动；肉制品占营收的比例在38%-55%之间，占营业利润的比例却在70%-96%之间波动。盈利能力方面，屠宰业务毛利率中枢为7.5%，而肉制品毛利率中枢为29.8%。

图 2　生猪屠宰价格和毛利率参考

（3）活畜储备中心出租收入

本项目建成活畜储备中心 38000.00m²，主要用于储存生猪、肉牛等，运营期内对外出租，设定首年出租率为 80%，后续随着周边配套设施完善和入驻的企业增加，按每年 5%逐年递增至 95%后不再变化。

参考厂房出租，本项目活畜储备中心出租单价设定为 25 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%，经测算，运营期内活畜储备中心出租收入 35581.45 万元（不含税）。

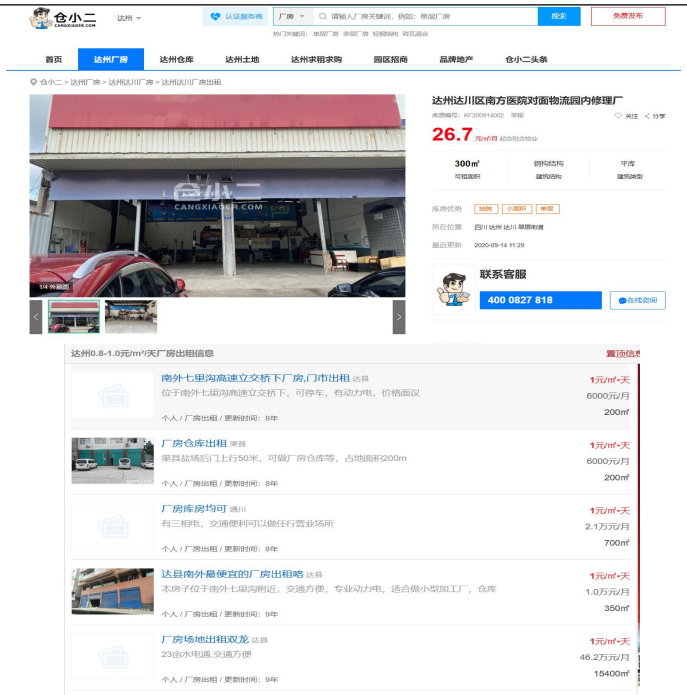
说明	图片
达州厂房出租价格参考	

图 3　达州厂房出租价格参考

（4）冷藏仓（低温）出租收入

本项目建成冷藏仓（低温）50000.00m²，主要用于储存猪肉、牛肉制品、水产品或预制菜等，运营期内对外出租，设定首年出租率为 80%，后续随着周边配套设施完善和入驻企业增加，按每年 5%逐年递增至 95%后不再变化。

参考达州市其他地区冻库出租价格，本项目冷藏仓（低温）出租单价设定为 65 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%，经测算，运营期内冷藏仓（低温）出租收入 121726.02 万元（不含税）。

说明	图片
冷藏仓（低温）出租单价佐证数据	

图 4　达州冻库出租收入依据

（5）冷藏仓（高温）出租收入

本项目建成冷藏仓（高温）36000.00m²，用于储备蔬菜、果蔬等，在运营期内全部对外出租，设定首年出租率为 80%，后续随着周边配套设施完善和入驻企业增加，按每年 5%逐年递增至 95%后不再变化。

链库网公布报告对冷藏库和冷冻库价格分别做了调研统计，调查显示出冷藏、冷冻库租金差异不大，基于谨慎性原则考虑，本项目冷藏仓（高温）出租单价较冷藏仓（低温）出租价格下减 5 元/m²/月，即运营期出租单价设定为 60 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%，经测算，运营期内冷藏仓（高温）出租收入 81025.52 万元（不含税）。

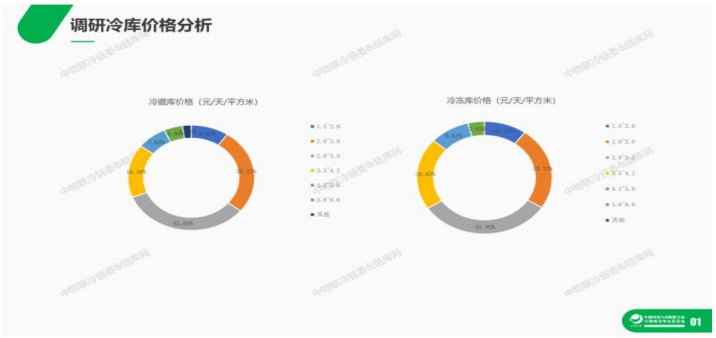
说明	图片
冷藏仓（高温）出租单价佐证数据	 本次对冷藏库和冷冻库价格分别做了调研统计，由图表分析结果看出，**33.05%的冷藏库价格在2.8~3.5元/天/平方米**，其中有2.26%的冷库企业只有冷藏单一温区，没有单独设立冷冻库；31.92%的冷冻库价格在2.8~3.5元/天/平方米，冷库租金高于4.2元/天/平方米冷藏库、冷冻库分别占比是12.43%、13.56%，冷库租金低于2元/天/平方米冷藏库、冷冻库分别占比是9.6%、10.17%，因此冷藏、冷冻库租金差异不大。

图 5　冷藏仓（高温）收入参考

（6）分拣车间出租收入

本项目建成分拣车间共 16500.00m²，用于承租公司的食品物流分拣配送，在运营期内均对外进行出租，设定首年出租率为 80%，后续随着周边配套设施的完善和入驻企业增加，出租率增加，按每年 5%逐年递增至 95%后不再变化。

参考达州市分拣出库房屋价格为 11 元/m²/月，本项目分拣车间运营期出租单价设定为 10 元/m²/月，考虑通货膨胀因素，出租单价每三年增长 5%，经测算，运营期内分拣车间出租收入 6189.45 万元（不含税）。

说明	图片
分拣车间出租单价佐证数据	

图 6　达州分拣出库房屋出租收入参考

（7）停车费收入

本项目停车场面积共 44000 ㎡，大车车位平均面积 40 ㎡（含公摊）、

小车车位平均面积 20 ㎡（含公摊），本项目预计形成可出租的车位 1600 个，其中大车停车位 600 个、小车停车位 1000 个，项目运营期将所有车位用于出租运营，大、小车位对外开放按次收费。参考《关于印发达州市中心城区机动车停放服务差别化收费方案的通知》（达市府办发〔2024〕42 号）对停车收费的定价，基于谨慎性原则考虑，假定本项目车位每日周转次数为 1 次，大车停车位出租单价为 5 元/次，小车停车位出租单价为 3 元/次，车位出租单价每三年增长 5%，运营期车位首年出租率为 75%，之后逐年增长 5%至 90%后保持不变，年平均车位出租天数 300 天，经测算，本项目运营期内停车费收入合计约 5328.02 万元（不含税）。

<table>
<tr><th>说明</th><th>图片</th></tr>
<tr><td>停车费收入佐证数据</td><td>2. 停车场。
<table>
<tr><th>区域类型</th><th>停车场类型</th><th>车 型</th><th>起停价不超过</th><th>续停加价</th><th>24 小时不超过</th><th>包月价不超过</th></tr>
<tr><td rowspan="7">一类区域</td><td rowspan="4">室外停车场</td><td>摩托车</td><td>1 元 3 小时</td><td rowspan="14">摩托车、小型车每 2 小时加收 1 元，不足 2 小时按 2 小时计算。大、中型车每 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计算。</td><td>6 元</td><td>60 元</td></tr>
<tr><td>小型车</td><td>4 元 3 小时</td><td>15 元</td><td>180 元</td></tr>
<tr><td>中型车</td><td>5 元 3 小时</td><td>20 元</td><td></td></tr>
<tr><td>大型车</td><td>6 元 3 小时</td><td>26 元</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">室内停车场（含立体停车库）</td><td>摩托车</td><td>2 元 3 小时</td><td>8 元</td><td>80 元</td></tr>
<tr><td>小型车</td><td>5 元 3 小时</td><td>16 元</td><td>280 元</td></tr>
<tr><td>中型车</td><td>6 元 3 小时</td><td>22 元</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="7">二类区域</td><td rowspan="4">室外停车场</td><td>摩托车</td><td>1 元 3 小时</td><td>5 元</td><td>50 元</td></tr>
<tr><td>小型车</td><td>3 元 3 小时</td><td>12 元</td><td>160 元</td></tr>
<tr><td>中型车</td><td>4 元 3 小时</td><td>18 元</td><td></td></tr>
<tr><td>大型车</td><td>5 元 3 小时</td><td>24 元</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">室内停车场（含立体停车库）</td><td>摩托车</td><td>2 元 3 小时</td><td>6 元</td><td>70 元</td></tr>
<tr><td>小型车</td><td>4 元 3 小时</td><td>13 元</td><td>260 元</td></tr>
<tr><td>中型车</td><td>5 元 3 小时</td><td>20 元</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

图 7　停车费收入参考

（8）充电桩收入

为缓解达州市新能源汽车充电桩存在的供需矛盾，满足更多电动车出行的需求，为达州市经济社会可持续发展提供基础设施保障，本项目拟新建 400 个充电桩，按照充电量收取充电服务费。

国家能源局披露市面上电动汽车电池平均容量为 70-80 千瓦时，按

60 千瓦时计算，参考达州体育运动公园充电站的充电服务费为 0.6 元/千瓦时（不含电费），基于谨慎性原则，本项目单个充电桩每次充电服务费（已扣除电费成本）36 元（含税），充电桩充电服务费每三年增长 5%。

项目运营初期充电桩首年使用率设定为 65%，随着出租率提升、电动车数量增长等影响因素，充电桩使用率逐年增长 5%至 80%后保持不变，单个充电桩日周转次数为 1 次，平均年周转天数 300 天。经测算，运营期内充电桩收入合计为 10951.35 万元（不含税）。

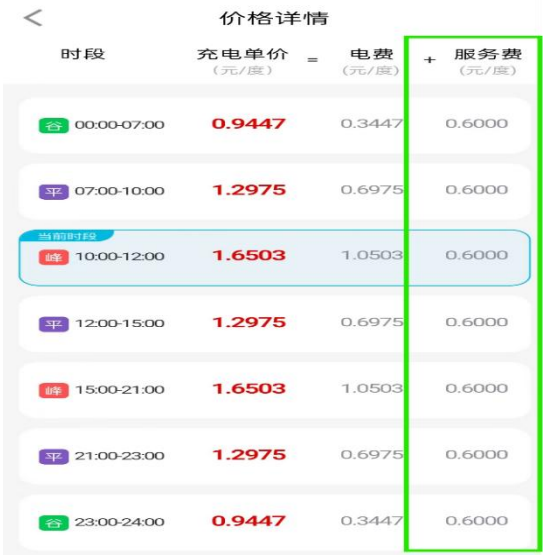
说明	图片
汽车电池平均容量 70-80 千瓦时	
充电服务费平均为 0.6 元/千瓦时	

图 8　充电服务费佐证依据

（9）物业管理收入

本项目拟对肉牛屠宰中心、生猪屠宰中心、活畜储备中心、冷藏仓（低温）、冷藏仓（高温）、分拣车间、肉制品加工中心、鲜血加工中心、鲜骨加工中心和食品辐照中心收取物业管理费，物管收费面积为当年租用面积。本项目物业管理费用采用自主定价方式，参考达州高新投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券募集说明书，募集资金用于达州市新能源产业孵化中心建设项目建设，预测产业园物业管理收费单价为 1.5 元/㎡/月，本项目物业管理费用按 1.5 元/㎡/月的标准计取。运营期内物业管理费收入合计为 11828.15 万元（不含税）。

说明	图片
新建达州市新能源产业孵化中心建设项目物业管理收费单价	运营期间办公及其他用房出售单价为 营期总收入为 15,622.05 万元。 7）停车场收入： 计划出租停车位 2050 个，出租单价 车率第一年为 60%，第二年 70%，第三 年为 95%，项目运营期总收入 14,606.92 8）物业管理费： 物业管理费按 1.50 元/m²/月计算， 15,805.67 万元。 运营期总营业收入为 227,267.92 万元
绵阳市涪城区新皂镇皂角铺社区和石梯子村食品产业园招租公告	房屋租金按季度支付，先付租金后使用，租金前三年不上浮，三年期届满后，根据市场行情确定上浮标准。 承租人应于收到出租人或运营单位入驻通知之日起10日内支付首期租金并同时完成房屋移交，并应当提前10日支付下季度租金。 十、其他要求 1.物业管理费：租赁期间的物业管理费由承租人自行缴纳，收费标准：1.5元/㎡·月，自出租人或运营管理单位向承租人移交房屋之日起计算，按月支付。 2.其他费用：租赁房屋产生的水电费、燃气费、网费、垃圾清运费、污水处理费等相关费用均由承租人自行缴纳。承租人使用污水管网排水的，应当以实际用水量为基数，按照收费标准缴纳污水处理费。 3.续租：原承租人在接受新的租金标准、租赁期限及其他租赁条款的前提下，且承租人在原租赁期内信誉良好、无违反租赁合同行为的可优先续租。

图 9　物业管理收入佐证依据

（10）肉制品加工中心出租收入

本项目建成肉制品加工中心共 5400.00㎡，用于猪肉、牛肉制品加工，在运营期内均对外进行出租，肉制品加工中心含设备整租给工业企业，因此不考虑出租率。

由于肉制品加工中心配备价格高昂，承租企业经营可获得较高的收

益，同时参考达州市厂房出租价格，运营期出租单价设定为 30 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%。经测算，运营期内肉制品加工中心出租收入 6453.07 万元（不含税）。

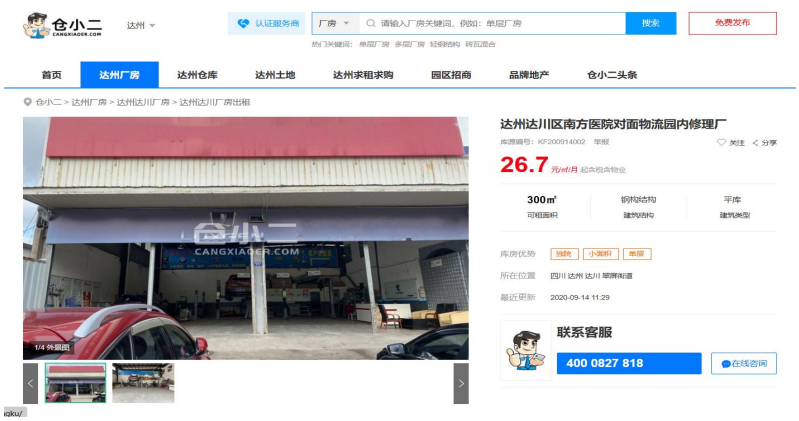
说明	图片
肉制品加工中心出租收入佐证数据	

图 10　肉制品加工中心出租收入佐证依据

（11）血液加工中心出租收入

本项目建成鲜血加工中心共 2000.00m²，用于畜禽血液加工，在运营期内均对外进行出租，鲜血加工中心含设备整租给工业企业，因此不考虑出租率。

由于鲜血加工中心配备价格高昂，承租企业经营可获得较高的收益，同时参考达州市厂房出租价格，运营期出租单价设定为 30 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%。经测算，运营期内鲜血加工中心出租收入 2390.03 万元（不含税）。

（12）鲜骨加工中心出租收入

本项目建成鲜骨加工中心共 4000.00m²，用于畜禽鲜骨加工，在运营期内均对外进行出租，鲜骨加工中心含设备整租给工业企业，因此不考虑出租率。

由于鲜骨加工中心配备价格高昂，承租企业经营可获得较高的收益，同时参考达州市厂房出租价格，运营期出租单价设定为 30 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%。经测算，运营期内鲜骨加工中心出租收入 4780.05 万元（不含税）。

（13）食品辐照中心出租收入

本项目建成食品辐照中心共 6300.00m²，用于肉类食品辐照处理，在运营期内均对外进行出租，食品辐照中心含设备整租给工业企业，因此不考虑出租率。

由于辐照配备价格高昂，承租企业经营可获得较高的收益，同时参考达州市厂房出租价格，运营期出租单价设定为 30 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%。经测算，运营期内食品辐照中心出租收入 7528.58 万元（不含税）。

综上，本项目计算期内营业收入合计 322275.30 万元。详见下表：

达州高新区食品加工产业园项目经营收入测算表（单位:万元）

序号	项目名称	合 计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	价格增长速度					5%			5%		
一	**总收入**	**322275.30**	**7784.32**	**8182.79**	**8581.27**	**9428.73**	**9428.73**	**9428.73**	**9900.17**	**9900.17**	**9900.17**
1	**肉牛屠宰分成**	**16282.06**	**450.00**	**450.00**	**450.00**	**472.50**	**472.50**	**472.50**	**496.13**	**496.13**	**496.13**
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
	分成单价（元/头）		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
2	**生猪屠宰分成**	**12211.54**	**337.50**	**337.50**	**337.50**	**354.38**	**354.38**	**354.38**	**372.09**	**372.09**	**372.09**
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000
	分成单价（元/头）		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31
3	**活畜储备中心出租**	**35581.45**	**836.70**	**888.99**	**941.28**	**1043.26**	**1043.26**	**1043.26**	**1095.42**	**1095.42**	**1095.42**
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
	出租单价（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	销项税（9%）	3202.33	75.30	80.01	84.72	93.89	93.89	93.89	98.59	98.59	98.59
4	**冷藏仓（低温）出租收入**	**121726.02**	**2862.39**	**3041.28**	**3220.18**	**3569.04**	**3569.04**	**3569.04**	**3747.49**	**3747.49**	**3747.49**
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
	出租单价（元/㎡/月）		65.00	65.00	65.00	68.25	68.25	68.25	71.66	71.66	71.66
	销项税（9%）	10955.34	257.61	273.72	289.82	321.21	321.21	321.21	337.27	337.27	337.27
5	**冷藏仓（高温）出租收入**	**81025.52**	**1902.39**	**2021.28**	**2140.18**	**2372.04**	**2372.04**	**2372.04**	**2490.64**	**2490.64**	**2490.64**
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
	出租单价（元/㎡/月）		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15

序号	项目名称	合 计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	价格增长速度					5%			5%		
	销项税（9%）	7292.30	171.21	181.92	192.62	213.48	213.48	213.48	224.16	224.16	224.16
6	**分拣车间出租收入**	**6189.45**	**145.32**	**154.40**	**163.49**	**181.20**	**181.20**	**181.20**	**190.26**	**190.26**	**190.26**
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00
	出租单价（元/㎡/月）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	销项税（9%）	557.05	13.08	13.90	14.71	16.31	16.31	16.31	17.12	17.12	17.12
7	**停车费收入**	**5328.02**	**123.85**	**132.11**	**140.37**	**156.06**	**156.06**	**156.06**	**163.86**	**163.86**	**163.86**
	出租率		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	大车停车位（个）		600	600	600	600	600	600	600	600	600
	大车停车位出租单价		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	小车停车位（个）		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	小车停车位出租单价		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31
	销项税（9%）	479.52	11.15	11.89	12.63	14.04	14.04	14.04	14.75	14.75	14.75
8	**充电桩收入**	**10951.35**	**248.50**	**267.61**	**286.73**	**321.13**	**321.13**	**321.13**	**337.19**	**337.19**	**337.19**
	充电桩数量		400	400	400	400	400	400	400	400	400
	收费（元/次）		36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69
	日周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	运营率		65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税（13%）	1423.67	32.30	34.79	37.27	41.75	41.75	41.75	43.83	43.83	43.83
9	**物业管理收入**	**11828.15**	**293.09**	**305.02**	**316.95**	**345.33**	**345.33**	**345.33**	**362.59**	**362.59**	**362.59**
	收费面积（㎡）		172600.00	179625.00	186650.00	193675.00	193675.00	193675.00	193675.00	193675.00	193675.00
	物业费单价（㎡/元/月）		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65	1.65
	销项税（6%）	509.98	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59
10	**肉制品加工中心出租收入**	**6453.07**	**178.35**	**178.35**	**178.35**	**187.27**	**187.27**	**187.27**	**196.63**	**196.63**	**196.63**

序号	项目名称	合 计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	价格增长速度					5%			5%		
	建筑面积（㎡）		5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400
	出租单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	销项税（9%）	580.78	16.05	16.05	16.05	16.85	16.85	16.85	17.70	17.70	17.70
11	**鲜血加工中心出租收入**	**2390.03**	**66.06**	**66.06**	**66.06**	**69.36**	**69.36**	**69.36**	**72.83**	**72.83**	**72.83**
	建筑面积（㎡）		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	出租单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	销项税（9%）	215.10	5.94	5.94	5.94	6.24	6.24	6.24	6.55	6.55	6.55
12	**鲜骨加工中心出租收入**	**4780.05**	**132.11**	**132.11**	**132.11**	**138.72**	**138.72**	**138.72**	**145.65**	**145.65**	**145.65**
	建筑面积（㎡）		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
	出租单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	销项税（9%）	430.20	11.89	11.89	11.89	12.48	12.48	12.48	13.11	13.11	13.11
13	**食品辐照中心出租收入**	**7528.58**	**208.07**	**208.07**	**208.07**	**218.48**	**218.48**	**218.48**	**229.40**	**229.40**	**229.40**
	建筑面积（㎡）		6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300
	出租单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	销项税（9%）	677.57	18.73	18.73	18.73	19.66	19.66	19.66	20.65	20.65	20.65
三	**应交增值税**	**11548.67**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	销项税额	26323.86	630.86	666.41	701.97	773.52	773.52	773.52	811.32	811.32	811.32
2	进项税额	2958.37	110.94	111.30	111.66	112.42	112.42	112.42	112.85	112.85	112.85
3	期初留底进项税额	59019.79	7815.52	7295.60	6740.49	6150.18	5489.08	4827.98	4166.89	3468.42	2769.95
4	下期留底进项税额	47202.97	7295.60	6740.49	6150.18	5489.08	4827.98	4166.89	3468.42	2769.95	2071.48
四	**税金及附加**	**33266.74**	**759.77**	**802.87**	**845.97**	**933.52**	**933.52**	**933.52**	**980.20**	**980.20**	**980.20**
1	城建税（7%）	808.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	教育费附加（3%）	346.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	地方教育费附加（2%）	230.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	房产税（12%）	31880.90	759.77	802.87	845.97	933.52	933.52	933.52	980.20	980.20	980.20

续上表：

序号	项目名称	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	价格增长速度		5%			5%			5%			5%
一	**总收入**	322275.30	10395.18	10395.18	10153.03	10914.94	10914.94	10914.94	11460.68	11460.68	11460.68	12033.72
1	**肉牛屠宰分成**	16282.06	520.93	520.93	520.93	546.98	546.98	546.98	574.33	574.33	574.33	603.04
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
	分成单价（元/头）		46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	53.60
2	**生猪屠宰分成**	12211.54	390.70	390.70	390.70	410.23	410.23	410.23	430.75	430.75	430.75	452.28
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000
	分成单价（元/头）		3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
3	**活畜储备中心出租**	35581.45	1150.19	1150.19	1095.42	1207.70	1207.70	1207.70	1268.09	1268.09	1268.09	1331.49
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
	出租单价（元/㎡/月）		28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50
	销项税（9%）	3202.33	103.52	103.52	98.59	108.69	108.69	108.69	114.13	114.13	114.13	119.83
4	**冷藏仓（低温）出租收入**	121726.02	3934.86	3934.86	3747.49	4131.61	4131.61	4131.61	4338.19	4338.19	4338.19	4555.10
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
	出租单价（元/㎡/月）		75.25	75.25	75.25	79.01	79.01	79.01	82.96	82.96	82.96	87.11
	销项税（9%）	10955.34	354.14	354.14	337.27	371.84	371.84	371.84	390.44	390.44	390.44	409.96
5	**冷藏仓（高温）出租收入**	81025.52	2615.17	2615.17	2615.17	2745.93	2745.93	2745.93	2883.23	2883.23	2883.23	3027.39
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
	出租单价（元/㎡/月）		69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41
	销项税（9%）	7292.30	235.37	235.37	235.37	247.13	247.13	247.13	259.49	259.49	259.49	272.46

序号	项目名称	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	价格增长速度		5%			5%			5%			5%
6	**分拣车间出租收入**	**6189.45**	**199.77**	**199.77**	**199.77**	**209.76**	**209.76**	**209.76**	**220.25**	**220.25**	**220.25**	**231.26**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00
	出租单价（元/㎡/月）		11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	销项税（9%）	557.05	17.98	17.98	17.98	18.88	18.88	18.88	19.82	19.82	19.82	20.81
7	**停车费收入**	**5328.02**	**172.05**	**172.05**	**172.05**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**189.69**	**189.69**	**189.69**	**199.17**
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	大车停车位（个）		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	大车停车位出租单价		5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70
	小车停车位（个）		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	小车停车位出租单价		3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
	销项税（9%）	479.52	15.48	15.48	15.48	16.26	16.26	16.26	17.07	17.07	17.07	17.93
8	**充电桩收入**	**10951.35**	**354.05**	**354.05**	**354.05**	**371.75**	**371.75**	**371.75**	**390.34**	**390.34**	**390.34**	**409.86**
	充电桩数量		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	收费（元/次）		41.67	41.67	41.67	43.76	43.76	43.76	45.95	45.95	45.95	48.24
	日周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	运营率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税（13%）	1423.67	46.03	46.03	46.03	48.33	48.33	48.33	50.74	50.74	50.74	53.28
9	**物业管理收入**	**11828.15**	**380.72**	**380.72**	**380.72**	**399.76**	**399.76**	**399.76**	**419.75**	**419.75**	**419.75**	**440.73**
	收费面积（㎡）		193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0
	物业费单价（㎡/元/月）		1.74	1.74	1.74	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	2.01
	销项税（6%）	509.98	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59
10	**肉制品加工中心出租收入**	**6453.07**	**206.46**	**206.46**	**206.46**	**216.78**	**216.78**	**216.78**	**227.62**	**227.62**	**227.62**	**239.00**
	建筑面积（㎡）		5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400

序号	项目名称	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	价格增长速度		5%			5%			5%			5%
	出租单价（元/㎡/月）		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	销项税（9%）	580.78	18.58	18.58	18.58	19.51	19.51	19.51	20.49	20.49	20.49	21.51
11	**鲜血加工中心出租收入**	**2390.03**	**76.47**	**76.47**	**76.47**	**80.29**	**80.29**	**80.29**	**84.30**	**84.30**	**84.30**	**88.52**
	建筑面积（㎡）		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	出租单价（元/㎡/月）		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	销项税（9%）	215.10	6.88	6.88	6.88	7.23	7.23	7.23	7.59	7.59	7.59	7.97
12	**鲜骨加工中心出租收入**	**4780.05**	**152.93**	**152.93**	**152.93**	**160.58**	**160.58**	**160.58**	**168.61**	**168.61**	**168.61**	**177.04**
	建筑面积（㎡）		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
	出租单价（元/㎡/月）		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	销项税（9%）	430.20	13.76	13.76	13.76	14.45	14.45	14.45	15.17	15.17	15.17	15.93
13	**食品辐照中心出租收入**	**7528.58**	**240.87**	**240.87**	**240.87**	**252.91**	**252.91**	**252.91**	**265.56**	**265.56**	**265.56**	**278.84**
	建筑面积（㎡）		6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300
	出租单价（元/㎡/月）		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	销项税（9%）	677.57	21.68	21.68	21.68	22.76	22.76	22.76	23.90	23.90	23.90	25.10
三	**应交增值税**	**11548.67**	**0.00**	**0.00**	**120.08**	**0.00**	**0.00**	**182.86**	**846.88**	**0.00**	**292.03**	**892.30**
1	销项税额	26323.86	851.00	851.00	829.21	892.67	892.67	892.67	936.43	936.43	936.43	982.37
2	进项税额	2958.37	113.29	113.29	113.07	113.76	113.76	113.76	89.55	89.55	89.55	90.07
3	期初留底进项税额	59019.79	2071.48	1333.76	596.05	2071.48	1333.76	596.05	0.00	1292.56	554.85	0.00
4	下期留底进项税额	47202.97	1333.76	596.05	0.00	1292.56	554.85	0.00	0.00	445.68	0.00	0.00
四	**税金及附加**	**33266.74**	**1029.21**	**1029.21**	**1014.56**	**1080.67**	**1080.67**	**1102.61**	**1236.33**	**1134.70**	**1169.74**	**1298.51**
1	城建税（7%）	808.41	0.00	0.00	8.41	0.00	0.00	12.80	59.28	0.00	20.44	62.46
2	教育费附加（3%）	346.46	0.00	0.00	3.60	0.00	0.00	5.49	25.41	0.00	8.76	26.77
3	地方教育费附加（2%）	230.97	0.00	0.00	2.40	0.00	0.00	3.66	16.94	0.00	5.84	17.85
4	房产税（12%）	31880.90	1029.21	1029.21	1000.15	1080.67	1080.67	1080.67	1134.70	1134.70	1134.70	1191.44

续上表：

序号	项目名称	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	价格增长速度				5%			5%			5%	
一	**总收入**	**322275.30**	**12033.72**	**12033.72**	**12635.40**	**12635.40**	**12635.40**	**13267.17**	**13267.17**	**13267.17**	**13930.53**	**13930.53**
1	**肉牛屠宰分成**	**16282.06**	**603.04**	**603.04**	**633.20**	**633.20**	**633.20**	**664.85**	**664.85**	**664.85**	**698.10**	**698.10**
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
	分成单价（元/头）		53.60	53.60	56.28	56.28	56.28	59.10	59.10	59.10	62.05	62.05
2	**生猪屠宰分成**	**12211.54**	**452.28**	**452.28**	**474.90**	**474.90**	**474.90**	**498.64**	**498.64**	**498.64**	**523.57**	**523.57**
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000
	分成单价（元/头）		4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
3	**活畜储备中心出租**	**35581.45**	**1331.49**	**1331.49**	**1398.06**	**1398.06**	**1398.06**	**1467.97**	**1467.97**	**1467.97**	**1541.37**	**1541.37**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
	出租单价（元/㎡/月）		33.50	33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78
	销项税（9%）	3202.33	119.83	119.83	125.83	125.83	125.83	132.12	132.12	132.12	138.72	138.72
4	**冷藏仓（低温）出租收入**	**121726.02**	**4555.10**	**4555.10**	**4782.85**	**4782.85**	**4782.85**	**5021.99**	**5021.99**	**5021.99**	**5273.09**	**5273.09**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
	出租单价（元/㎡/月）		87.11	87.11	91.46	91.46	91.46	96.03	96.03	96.03	100.84	100.84
	销项税（9%）	10955.34	409.96	409.96	430.46	430.46	430.46	451.98	451.98	451.98	474.58	474.58
5	**冷藏仓（高温）出租收入**	**81025.52**	**3027.39**	**3027.39**	**3178.76**	**3178.76**	**3178.76**	**3337.69**	**3337.69**	**3337.69**	**3504.58**	**3504.58**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
	出租单价（元/㎡/月）		80.41	80.41	84.43	84.43	84.43	88.65	88.65	88.65	93.08	93.08
	销项税（9%）	7292.30	272.46	272.46	286.09	286.09	286.09	300.39	300.39	300.39	315.41	315.41

序号	项目名称	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	价格增长速度				5%			5%			5%	
6	**分拣车间出租收入**	**6189.45**	**231.26**	**231.26**	**242.82**	**242.82**	**242.82**	**254.96**	**254.96**	**254.96**	**267.71**	**267.71**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00
	出租单价（元/㎡/月）		13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	销项税（9%）	557.05	20.81	20.81	21.85	21.85	21.85	22.95	22.95	22.95	24.09	24.09
7	**停车费收入**	**5328.02**	**199.17**	**199.17**	**209.13**	**209.13**	**209.13**	**219.59**	**219.59**	**219.59**	**230.56**	**230.56**
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	大车停车位（个）		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	大车停车位出租单价		6.70	6.70	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76
	小车停车位（个）		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	小车停车位出租单价		4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
	销项税（9%）	479.52	17.93	17.93	18.82	18.82	18.82	19.76	19.76	19.76	20.75	20.75
8	**充电桩收入**	**10951.35**	**409.86**	**409.86**	**430.35**	**430.35**	**430.35**	**451.87**	**451.87**	**451.87**	**474.46**	**474.46**
	充电桩数量		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	收费（元/次）		48.24	48.24	50.66	50.66	50.66	53.19	53.19	53.19	55.85	55.85
	日周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	运营率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税（13%）	1423.67	53.28	53.28	55.95	55.95	55.95	58.74	58.74	58.74	61.68	61.68
9	**物业管理收入**	**11828.15**	**440.73**	**440.73**	**462.77**	**462.77**	**462.77**	**485.91**	**485.91**	**485.91**	**510.20**	**510.20**
	收费面积（㎡）		193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0
	物业费单价（㎡/元/月）		2.01	2.01	2.11	2.11	2.11	2.22	2.22	2.22	2.33	2.33
	销项税（6%）	509.98	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59
10	**肉制品加工中心出租收入**	**6453.07**	**239.00**	**239.00**	**250.95**	**250.95**	**250.95**	**263.50**	**263.50**	**263.50**	**276.68**	**276.68**
	建筑面积（㎡）		5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400

序号	项目名称	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	价格增长速度				5%			5%			5%	
	出租单价（元/㎡/月）		40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	销项税（9%）	580.78	21.51	21.51	22.59	22.59	22.59	23.72	23.72	23.72	24.90	24.90
11	**鲜血加工中心出租收入**	**2390.03**	**88.52**	**88.52**	**92.95**	**92.95**	**92.95**	**97.59**	**97.59**	**97.59**	**102.47**	**102.47**
	建筑面积（㎡）		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	出租单价（元/㎡/月）		40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	销项税（9%）	215.10	7.97	7.97	8.37	8.37	8.37	8.78	8.78	8.78	9.22	9.22
12	**鲜骨加工中心出租收入**	**4780.05**	**177.04**	**177.04**	**185.89**	**185.89**	**185.89**	**195.19**	**195.19**	**195.19**	**204.95**	**204.95**
	建筑面积（㎡）		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
	出租单价（元/㎡/月）		40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	销项税（9%）	430.20	15.93	15.93	16.73	16.73	16.73	17.57	17.57	17.57	18.45	18.45
13	**食品辐照中心出租收入**	**7528.58**	**278.84**	**278.84**	**292.78**	**292.78**	**292.78**	**307.42**	**307.42**	**307.42**	**322.79**	**322.79**
	建筑面积（㎡）		6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300
	出租单价（元/㎡/月）		40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	销项税（9%）	677.57	25.10	25.10	26.35	26.35	26.35	27.67	27.67	27.67	29.05	29.05
三	**应交增值税**	**11548.67**	**892.30**	**446.62**	**940.00**	**940.00**	**940.00**	**990.08**	**990.08**	**990.08**	**1042.67**	**1042.67**
1	销项税额	26323.86	982.37	982.37	1030.61	1030.61	1030.61	1081.26	1081.26	1081.26	1134.44	1134.44
2	进项税额	2958.37	90.07	90.07	90.61	90.61	90.61	91.18	91.18	91.18	91.77	91.77
3	期初留底进项税额	59019.79	0.00	445.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	下期留底进项税额	47202.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	**税金及附加**	**33266.74**	**1298.51**	**1245.03**	**1363.81**	**1363.81**	**1363.81**	**1432.37**	**1432.37**	**1432.37**	**1504.36**	**1504.36**
1	城建税（7%）	808.41	62.46	31.26	65.80	65.80	65.80	69.31	69.31	69.31	72.99	72.99
2	教育费附加（3%）	346.46	26.77	13.40	28.20	28.20	28.20	29.70	29.70	29.70	31.28	31.28
3	地方教育费附加（2%）	230.97	17.85	8.93	18.80	18.80	18.80	19.80	19.80	19.80	20.85	20.85
4	房产税（12%）	31880.90	1191.44	1191.44	1251.01	1251.01	1251.01	1313.56	1313.56	1313.56	1379.24	1379.24

3、成本估算

项目运营期成本费用主要包括营业成本（工资及福利费、食堂成本）、管理费用、财务费用、修理费用、折旧摊销费用等，运营期内总成本合计为 173926.34 万元。详细如下：

（1）营业成本

①工资及福利费

本项目预计配备管理人员 5 人、普通员工 30 人用于运营，管理人员月工资 5000 元，普通员工月工资 3000 元，福利费按照工资的 14%计算，工资每三年上涨 5%，运营期内工资及福利费合计为 5593.89 万元。

②运营费

运营费 3222.75 万元，按项目年收入的 1.0%计提。

综上所述，项目运营期内营业成本合计 8816.64 万元。

（2）销售费用

销售费用 3222.75 万元，按项目年收入的 1.0%计提。

（3）修理更新费用

修理更新费用 20525.58 万元，按每年折旧摊销额的 30%计提，用于园区设备设施更新及维护。

（4）管理费用

管理费用 3222.75 万元，按项目年收入的 1.0%计提。

（5）财务费用

本项目发行专项债 83000.00 万元，发债利率按 3.00%/年计算，发行期限 30 年，运营期本息合计 152720.00 万元，利息费用 69720.00 万

元。

（6）折旧摊销费用

固定资产（不含设施设备）折旧年限 40 年，残值率按 5%计提；设施设备折旧年限 15 年，残值率按 5%计提；土地摊销年限 50 年，无残值率，采用直线法，经营期内折旧摊销金额合计为 68418.61 万元。

综上，本项目总成本费用为 173926.34 万元。具体成本估算如下：

折旧摊销表（单位：万元）

序号	项目	合计	折旧年限（年）	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	**固定资产原值**	**79463.10**	**40**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**
1.1	固定资产折旧合计	54730.21		1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25
1.2	净值	24732.89		77575.85	75688.60	73801.35	71914.10	70026.85	68139.60	66252.36	64365.11	62477.86
2	**设施设备原值**	**10000.00**	**15**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**
2.1	设施设备折旧合计	9500.00		633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33
2.2	净值	500.00		9366.67	8733.33	8100.00	7466.67	6833.33	6200.00	5566.67	4933.33	4300.00
3	**土地原值**	**7221.38**	**50**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**
3.1	无形资产摊销合计	4188.40		144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43
3.2	净值	3032.98		7076.95	6932.52	6788.10	6643.67	6499.24	6354.81	6210.39	6065.96	5921.53
4	**折旧摊销合计**	**68418.61**		**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**
5	**净值合计**	**28265.87**		**94019.47**	**91354.46**	**88689.45**	**86024.44**	**83359.43**	**80694.42**	**78029.41**	**75364.40**	**72699.39**

续上表：

序号	项目	合计	折旧年限（年）	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	**固定资产原值**	**79463.10**	**40**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**	**79463.10**
1.1	固定资产折旧合计	54730.21		1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25
1.2	净值	24732.89		60590.61	58703.36	56816.11	54928.87	53041.62	51154.37	49267.12	47379.87	45492.62	43605.37
2	**设施设备原值**	**10000.00**	**15**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**	**10000.00**
2.1	设施设备折旧合计	9500.00		633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33				
2.2	净值	500.00		3666.67	3033.33	2400.00	1766.67	1133.33	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3	**土地原值**	**7221.38**	**50**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**	**7221.38**
3.1	无形资产摊销合计	4188.40		144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43
3.2	净值	3032.98		5777.10	5632.68	5488.25	5343.82	5199.39	5054.97	4910.54	4766.11	4621.68	4477.26

序号	项目	合计	折旧年限（年）	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
4	**折旧摊销合计**	68418.61		2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
5	**净值合计**	28265.87		70034.38	67369.37	64704.36	62039.35	59374.34	56709.33	54677.66	52645.98	50614.31	48582.63

续上表：

序号	项目	合计	折旧年限（年）	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	**固定资产原值**	79463.10	40	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10
1.1	固定资产折旧合计	54730.21		1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25
1.2	净值	24732.89		41718.13	39830.88	37943.63	36056.38	34169.13	32281.88	30394.63	28507.39	26620.14	24732.89
2	**设施设备原值**	10000.00	15	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
2.1	设施设备折旧合计	9500.00											
2.2	净值	500.00		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3	**土地原值**	7221.38	50	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38
3.1	无形资产摊销合计	4188.40		144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43
3.2	净值	3032.98		4332.83	4188.40	4043.97	3899.55	3755.12	3610.69	3466.26	3321.83	3177.41	3032.98
4	**折旧摊销合计**	68418.61		2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
5	**净值合计**	28265.87		46550.95	44519.28	42487.60	40455.92	38424.25	36392.57	34360.90	32329.22	30297.54	28265.87

项目总成本测算表（单位：万元）

序号	项目	备注	合 计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	**营业成本**		**8816.64**	**235.16**	**239.15**	**243.13**	**259.47**	**259.47**	**259.47**	**272.45**	**272.45**	**272.45**
	增长率						5%			5%		
1.1	**工资及福利费**		**5593.89**	**157.32**	**157.32**	**157.32**	**165.19**	**165.19**	**165.19**	**173.45**	**173.45**	**173.45**
	福利费比率			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
1.1.1	**管理人员工资**		**1139.12**	**34.20**	**34.20**	**34.20**	**35.91**	**35.91**	**35.91**	**37.71**	**37.71**	**37.71**
	月工资（元）			5000.00	5000.00	5000.00	5250.00	5250.00	5250.00	5512.50	5512.50	5512.50
	人数（人）			5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.1.2	**普通员工工资**		**4454.77**	**123.12**	**123.12**	**123.12**	**129.28**	**129.28**	**129.28**	**135.74**	**135.74**	**135.74**
	月工资（元）			3000.00	3000.00	3000.00	3150.00	3150.00	3150.00	3307.50	3307.50	3307.50
	人数（人）			30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2	**运营费**	**1.0%**	**3222.75**	**77.84**	**81.83**	**85.81**	**94.29**	**94.29**	**94.29**	**99.00**	**99.00**	**99.00**
2	**销售费用**	**1.0%**	**3222.75**	**77.84**	**81.83**	**85.81**	**94.29**	**94.29**	**94.29**	**99.00**	**99.00**	**99.00**
3	**管理费用**	**1.0%**	**3222.75**	**77.84**	**81.83**	**85.81**	**94.29**	**94.29**	**94.29**	**99.00**	**99.00**	**99.00**
4	**修理更新费用**	**30%**	**20525.58**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**799.50**
5	**财务费用**		**69720.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**
6	**折旧摊销费用**		**68418.61**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**
7	**总成本费用**	**8+5+6**	**173926.34**	**6345.36**	**6357.32**	**6369.27**	**6402.56**	**6402.56**	**6402.56**	**6424.96**	**6424.96**	**6424.96**
8	**其中：经营成本**	**1+2+3+4**	**35787.73**	**1190.35**	**1202.31**	**1214.26**	**1247.55**	**1247.55**	**1247.55**	**1269.95**	**1269.95**	**1269.95**

续上表：

序号	项目	备注	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	**营业成本**		**8816.64**	**286.07**	**286.07**	**283.65**	**298.39**	**298.39**	**298.39**	**313.31**	**311.33**	**311.33**	**326.90**
	增长率			5%			5%			5%			5%
1.1	**工资及福利费**		**5593.89**	**182.12**	**182.12**	**182.12**	**189.24**	**189.24**	**189.24**	**198.71**	**196.73**	**196.73**	**206.56**

序号	项目	备注	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	福利费比率			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
1.1.1	**管理人员工资**		**1139.12**	**39.59**	**39.59**	**39.59**	**39.59**	**39.59**	**39.59**	**41.57**	**39.59**	**39.59**	**41.57**
	月工资（元）			5788.13	5788.13	5788.13	5788.13	5788.13	5788.13	6077.53	5788.13	5788.13	6077.53
	人数（人）			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.1.2	**普通员工工资**		**4454.77**	**142.53**	**142.53**	**142.53**	**149.65**	**149.65**	**149.65**	**157.14**	**157.14**	**157.14**	**164.99**
	月工资（元）			3472.88	3472.88	3472.88	3646.52	3646.52	3646.52	3828.84	3828.84	3828.84	4020.29
	人数（人）			30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2	**运营费**	**1.0%**	**3222.75**	**103.95**	**103.95**	**101.53**	**109.15**	**109.15**	**109.15**	**114.61**	**114.61**	**114.61**	**120.34**
2	**销售费用**	**1.0%**	**3222.75**	**103.95**	**103.95**	**101.53**	**109.15**	**109.15**	**109.15**	**114.61**	**114.61**	**114.61**	**120.34**
3	**管理费用**	**1.0%**	**3222.75**	**103.95**	**103.95**	**101.53**	**109.15**	**109.15**	**109.15**	**114.61**	**114.61**	**114.61**	**120.34**
4	**修理更新费用**	**30%**	**20525.58**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**799.50**	**609.50**	**609.50**	**609.50**	**609.50**
5	**财务费用**		**69720.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**
6	**折旧摊销费用**		**68418.61**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2665.01**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**
7	**总成本费用**	**8+5+6**	**173926.34**	**6448.49**	**6448.49**	**6441.22**	**6471.20**	**6471.20**	**6471.20**	**5673.71**	**5671.73**	**5671.73**	**5698.75**
8	**其中：经营成本**	**1+2+3+4**	**35787.73**	**1293.48**	**1293.48**	**1286.21**	**1316.19**	**1316.19**	**1316.19**	**1152.03**	**1150.05**	**1150.05**	**1177.08**

续上表：

序号	项目	备注	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	**营业成本**		**8816.64**	**326.90**	**324.92**	**341.17**	**341.17**	**341.17**	**356.15**	**356.15**	**356.15**	**373.95**	**371.88**
	增长率					5%			5%			5%	
1.1	**工资及福利费**		**5593.89**	**206.56**	**204.58**	**214.81**	**214.81**	**214.81**	**223.47**	**223.47**	**223.47**	**234.65**	**232.57**
	福利费比率			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
1.1.1	**管理人员工资**		**1139.12**	**41.57**	**39.59**	**41.57**	**41.57**	**41.57**	**41.57**	**41.57**	**41.57**	**43.65**	**41.57**
	月工资（元）			6077.53	5788.13	6077.53	6077.53	6077.53	6077.53	6077.53	6077.53	6381.41	6077.53
	人数（人）			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

序号	项目	备注	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1.1.2	**普通员工工资**		**4454.77**	**164.99**	**164.99**	**173.24**	**173.24**	**173.24**	**181.90**	**181.90**	**181.90**	**191.00**	**191.00**
	月工资（元）			4020.29	4020.29	4221.30	4221.30	4221.30	4432.37	4432.37	4432.37	4653.98	4653.98
	人数（人）			30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2	**运营费**	**1.0%**	**3222.75**	**120.34**	**120.34**	**126.35**	**126.35**	**126.35**	**132.67**	**132.67**	**132.67**	**139.31**	**139.31**
2	**销售费用**	**1.0%**	**3222.75**	**120.34**	**120.34**	**126.35**	**126.35**	**126.35**	**132.67**	**132.67**	**132.67**	**139.31**	**139.31**
3	**管理费用**	**1.0%**	**3222.75**	**120.34**	**120.34**	**126.35**	**126.35**	**126.35**	**132.67**	**132.67**	**132.67**	**139.31**	**139.31**
4	**修理更新费用**	**30%**	**20525.58**	**609.50**	**609.50**	**609.50**	**609.50**	**609.50**	**609.50**	**609.50**	**609.50**	**609.50**	**609.50**
5	**财务费用**		**69720.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**2490.00**	**1743.00**	**747.00**
6	**折旧摊销费用**		**68418.61**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**	**2031.68**
7	**总成本费用**	**8+5+6**	**173926.34**	**5698.75**	**5696.77**	**5725.05**	**5725.05**	**5725.05**	**5752.67**	**5752.67**	**5752.67**	**5036.74**	**4038.66**
8	**其中：经营成本**	**1+2+3+4**	**35787.73**	**1177.08**	**1175.10**	**1203.38**	**1203.38**	**1203.38**	**1230.99**	**1230.99**	**1230.99**	**1262.07**	**1259.99**

4、项目损益预测

本项目预计净利润 86311.67 万元，息税前利润 184802.22 万元，息税折旧及摊销前利润 253220.83 万元，可用于还本付息的资金为 224450.27 万元，债券运营期本息合计为 152720.00 万元，综合偿债备付率为 1.47，具体测算如下：

项目损益表（单位：万元）

序号	期数	合 计	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	年份		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	项目自身收入	322275.30	7784.32	8182.79	8581.27	9428.73	9428.73	9428.73	9900.17	9900.17	9900.17
二	公司综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	税金及附加	33266.74	759.77	802.87	845.97	933.52	933.52	933.52	980.20	980.20	980.20
3.1	城建税（7%）	808.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	教育费附加（3%）	346.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	地方教育费附加（2%）	230.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	房产税（12%）	31880.90	759.77	802.87	845.97	933.52	933.52	933.52	980.20	980.20	980.20
四	总营业成本	173926.34	6345.36	6357.32	6369.27	6402.56	6402.56	6402.56	6424.96	6424.96	6424.96
4.1	营业成本	8816.64	235.16	239.15	243.13	259.47	259.47	259.47	272.45	272.45	272.45
4.2	销售费用	3222.75	77.84	81.83	85.81	94.29	94.29	94.29	99.00	99.00	99.00
4.3	管理费用	3222.75	77.84	81.83	85.81	94.29	94.29	94.29	99.00	99.00	99.00
4.4	修理更新费用	20525.58	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50
4.5	财务费用	69720.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00
4.6	折旧摊销费用	68418.61	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01
五	营业利润	115082.22	679.19	1022.61	1366.03	2092.65	2092.65	2092.65	2495.01	2495.01	2495.01
六	营业外收支	0.00									
七	利润总额	115082.22	679.19	1022.61	1366.03	2092.65	2092.65	2092.65	2495.01	2495.01	2495.01
	应纳税所得额	115082.22	679.19	1022.61	1366.03	2092.65	2092.65	2092.65	2495.01	2495.01	2495.01
八	所得税，tax	28770.56	169.80	255.65	341.51	523.16	523.16	523.16	623.75	623.75	623.75
	所得税税率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
九	净利润	86311.67	509.39	766.96	1024.52	1569.49	1569.49	1569.49	1871.26	1871.26	1871.26
十	息税前利润(EBIT)	184802.22	3169.19	3512.61	3856.03	4582.65	4582.65	4582.65	4985.01	4985.01	4985.01

序号	期数	合 计	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	年份		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
十一	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	253220.83	5834.20	6177.62	6521.04	7247.66	7247.66	7247.66	7650.02	7650.02	7650.02
十二	可用于还本付息的资金 (EBITDA-Tax)	224450.27	5664.40	5921.97	6179.53	6724.50	6724.50	6724.50	7026.27	7026.27	7026.27

续表：

序号	期数	合 计	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	年份		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	项目自身收入	322275.30	10395.18	10395.18	10153.03	10914.94	10914.94	10914.94	11460.68	11460.68	11460.68	12033.72
二	公司综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	税金及附加	33266.74	1029.21	1029.21	1014.56	1080.67	1080.67	1102.61	1236.33	1134.70	1169.74	1298.51
3.1	城建税（7%）	808.41	0.00	0.00	8.41	0.00	0.00	12.80	59.28	0.00	20.44	62.46
3.2	教育费附加（3%）	346.46	0.00	0.00	3.60	0.00	0.00	5.49	25.41	0.00	8.76	26.77
3.3	地方教育费附加（2%）	230.97	0.00	0.00	2.40	0.00	0.00	3.66	16.94	0.00	5.84	17.85
3.4	房产税（12%）	31880.90	1,029.21	1,029.21	1,000.15	1,080.67	1,080.67	1,080.67	1,134.70	1,134.70	1,134.70	1,191.44
四	总营业成本	173926.34	6448.49	6448.49	6441.22	6471.20	6471.20	6471.20	5673.71	5671.73	5671.73	5698.75
4.1	营业成本	8816.64	286.07	286.07	283.65	298.39	298.39	298.39	313.31	311.33	311.33	326.90
4.2	销售费用	3222.75	103.95	103.95	101.53	109.15	109.15	109.15	114.61	114.61	114.61	120.34
4.3	管理费用	3222.75	103.95	103.95	101.53	109.15	109.15	109.15	114.61	114.61	114.61	120.34
4.4	修理更新费用	20525.58	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	609.50	609.50	609.50	609.50
4.5	财务费用	69720.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00
4.6	折旧摊销费用	68418.61	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
五	营业利润	115082.22	2917.49	2917.49	2697.25	3363.07	3363.07	3341.12	4550.65	4654.26	4619.21	5036.45
六	营业外收支	0.00										
七	利润总额	115082.22	2917.49	2917.49	2697.25	3363.07	3363.07	3341.12	4550.65	4654.26	4619.21	5036.45

序号	期数	合 计	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	年份		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	应纳税所得额	115082.22	2917.49	2917.49	2697.25	3363.07	3363.07	3341.12	4550.65	4654.26	4619.21	5036.45
八	所得税，tax	28770.56	729.37	729.37	674.31	840.77	840.77	835.28	1137.66	1163.56	1154.80	1259.11
	所得税税率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
九	净利润	86311.67	2188.11	2188.11	2022.94	2522.30	2522.30	2505.84	3412.99	3490.69	3464.41	3777.34
十	息税前利润(EBIT)	184802.22	5407.49	5407.49	5187.25	5853.07	5853.07	5831.12	7040.65	7144.26	7109.21	7526.45
十一	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	253220.83	8072.50	8072.50	7852.26	8518.07	8518.07	8496.13	9072.33	9175.93	9140.89	9558.13
十二	可用于还本付息的资金(EBITDA-Tax)	224450.27	7343.12	7343.12	7177.95	7677.31	7677.31	7660.85	7934.67	8012.37	7986.09	8299.02

续表：

序号	期数	合 计	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	年份		第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	项目自身收入	322275.30	12033.72	12033.72	12635.40	12635.40	12635.40	13267.17	13267.17	13267.17	13930.53	13930.53
二	公司综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	税金及附加	33266.74	1298.51	1245.03	1363.81	1363.81	1363.81	1432.37	1432.37	1432.37	1504.36	1504.36
3.1	城建税（7%）	808.41	62.46	31.26	65.80	65.80	65.80	69.31	69.31	69.31	72.99	72.99
3.2	教育费附加（3%）	346.46	26.77	13.40	28.20	28.20	28.20	29.70	29.70	29.70	31.28	31.28
3.3	地方教育费附加（2%）	230.97	17.85	8.93	18.80	18.80	18.80	19.80	19.80	19.80	20.85	20.85
3.4	房产税（12%）	31880.90	1,191.44	1,191.44	1,251.01	1,251.01	1,251.01	1,313.56	1,313.56	1,313.56	1,379.24	1,379.24
四	总营业成本	173926.34	5698.75	5696.77	5725.05	5725.05	5725.05	5752.67	5752.67	5752.67	5036.74	4038.66
4.1	营业成本	8816.64	326.90	324.92	341.17	341.17	341.17	356.15	356.15	356.15	373.95	371.88
4.2	销售费用	3222.75	120.34	120.34	126.35	126.35	126.35	132.67	132.67	132.67	139.31	139.31
4.3	管理费用	3222.75	120.34	120.34	126.35	126.35	126.35	132.67	132.67	132.67	139.31	139.31
4.4	修理更新费用	20525.58	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50

序号	期数	合 计	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	年份		第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
4.5	财务费用	69720.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	1743.00	747.00
4.6	折旧摊销费用	68418.61	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
五	营业利润	115082.22	5036.45	5091.91	5546.54	5546.54	5546.54	6082.14	6082.14	6082.14	7389.43	8387.51
六	营业外收支	0.00										
七	利润总额	115082.22	5036.45	5091.91	5546.54	5546.54	5546.54	6082.14	6082.14	6082.14	7389.43	8387.51
	应纳税所得额	115082.22	5036.45	5091.91	5546.54	5546.54	5546.54	6082.14	6082.14	6082.14	7389.43	8387.51
八	所得税，tax	28770.56	1259.11	1272.98	1386.64	1386.64	1386.64	1520.53	1520.53	1520.53	1847.36	2096.88
	所得税税率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
九	净利润	86311.67	3777.34	3818.94	4159.91	4159.91	4159.91	4561.60	4561.60	4561.60	5542.07	6290.63
十	息税前利润(EBIT)	184802.22	7526.45	7581.91	8036.54	8036.54	8036.54	8572.14	8572.14	8572.14	9132.43	9134.51
十一	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	253220.83	9558.13	9613.59	10068.22	10068.22	10068.22	10603.81	10603.81	10603.81	11164.11	11166.19
十二	可用于还本付息的资金(EBITDA-Tax)	224450.27	8299.02	8340.61	8681.58	8681.58	8681.58	9083.28	9083.28	9083.28	9316.75	9069.31

(三) 预期项目收入偿还债券本金和利息情况

以偿债备付率作为项目偿债能力衡量指标，当偿债备付率大于 1 时，则表明项目收入在支付正常运营成本后，能够覆盖项目融资还本付息。本项目专项债券存续期内，总收入约 322275.30 万元（不含税），可用于偿还债券本息的资金累计约 224450.27 万元。经营期需要偿还的债券本息合计 152720.00 万元（本金 83000.00 万元，利息 69720.00 万元）项目收益覆盖债券本息倍数 1.47 倍。（建设期利息由项目资本金支付，不计入偿债备付率计算式中）

项目偿债备付率表

时间	债券		运营期本息合计	可用于还本付息的资金	综合偿债备付率
	本金	利息			
第 4 年	0.00	2490.00	2490.00	5664.40	2.27
第 5 年	0.00	2490.00	2490.00	5921.97	2.38
第 6 年	0.00	2490.00	2490.00	6179.53	2.48
第 7 年	0.00	2490.00	2490.00	6724.50	2.70
第 8 年	0.00	2490.00	2490.00	6724.50	2.70
第 9 年	0.00	2490.00	2490.00	6724.50	2.70
第 10 年	0.00	2490.00	2490.00	7026.27	2.82
第 11 年	0.00	2490.00	2490.00	7026.27	2.82
第 12 年	0.00	2490.00	2490.00	7026.27	2.82
第 13 年	0.00	2490.00	2490.00	7343.12	2.95
第 14 年	0.00	2490.00	2490.00	7343.12	2.95
第 15 年	0.00	2490.00	2490.00	7177.95	2.88
第 16 年	0.00	2490.00	2490.00	7677.31	3.08
第 17 年	0.00	2490.00	2490.00	7677.31	3.08
第 18 年	0.00	2490.00	2490.00	7660.85	3.08
第 19 年	0.00	2490.00	2490.00	7934.67	3.19
第 20 年	0.00	2490.00	2490.00	8012.37	3.22
第 21 年	0.00	2490.00	2490.00	7986.09	3.21
第 22 年	0.00	2490.00	2490.00	8299.02	3.33
第 23 年	0.00	2490.00	2490.00	8299.02	3.33
第 24 年	0.00	2490.00	2490.00	8340.61	3.35
第 25 年	0.00	2490.00	2490.00	8681.58	3.49
第 26 年	0.00	2490.00	2490.00	8681.58	3.49

时间	债券		运营期本息合计	可用于还本付息的资金	综合偿债备付率
	本金	利息			
第 27 年	0.00	2490.00	2490.00	8681.58	3.49
第 28 年	0.00	2490.00	2490.00	9083.28	3.65
第 29 年	0.00	2490.00	2490.00	9083.28	3.65
第 30 年	24900.00	2490.00	27390.00	9083.28	0.33
第 31 年	33200.00	1743.00	34943.00	9316.75	0.27
第 32 年	24900.00	747.00	25647.00	9069.31	0.35
合计	**83000.00**	**69720.00**	**152720.00**	**224450.27**	**1.47**

根据当前市场状况及数据，对项目未来预期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性，在诸多不确定性因素中，未来收入及经营成本对本项目影响最为重要，本着保守原则，对上述收入向下波动和经营成本向上波动进行敏感性分析，波动比例为 5%、10%、15%，具体见下表：

偿债备付率对收入敏感性分析表

收入波动比例	0.00%	-5.00%	-10.00%	-15.00%
收入	322275.30	306161.53	290047.77	273934.00
总成本费用	173926.34	173926.34	173926.34	173926.34
税金及附加	33266.74	33266.74	33266.74	33266.74
经营成本	32564.97	32564.97	32564.97	32564.97
所得税费用	28770.56	24742.11	20713.67	16685.23
财务费用	69720.00	69720.00	69720.00	69720.00
折旧及摊销	68418.61	68418.61	68418.61	68418.61
可用于还本付息的资金	224450.27	212364.95	200279.63	188194.30
运营期本息合计	152720.00	152720.00	152720.00	152720.00
偿债备付率	1.47	1.39	1.31	1.23

偿债备付率对经营成本敏感性分析表

经营成本波动比例	0.00%	+5.00%	+10.00%	+15.00%
收入	322275.30	322275.30	322275.30	322275.30
总成本费用	173926.34	175554.58	177182.83	178811.08
税金及附加	33266.74	33266.74	33266.74	33266.74
经营成本	32564.97	34193.22	35821.47	37449.72
所得税费用	28770.56	28363.49	27956.43	27549.37
财务费用	69720.00	69720.00	69720.00	69720.00
折旧及摊销	68418.61	68418.61	68418.61	68418.61

经营成本波动比例	0.00%	+5.00%	+10.00%	+15.00%
可用于还本付息的资金	224450.27	223229.09	222007.90	220786.71
运营期本息合计	152720.00	152720.00	152720.00	152720.00
偿债备付率	1.47	1.46	1.45	1.45

(四) 项目的公益性

项目属于当前中央文件中鼓励与支持的地方政府专项债券项目投资领域，专项债具有“强基础、补短板、惠民生、扩投资”等积极作用，本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目通过引入先进的屠宰、加工、冷链和辐照技术，强化当地食品产业基础，补缺达州市产业短板，提高食品安全与供给惠及当地居民，属于专项债券支持的城乡冷链物流基础设施领域，项目的实施可促进农业产业化发展，助力乡村振兴战略实施。因此，该项目符合国家发展和改革委定义的公益性。

(五) 评估结论

通过发行达州高新区食品加工产业园项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足达州高新区食品加工产业园项目的资金需求可行，项目产生的收益能覆盖债券本息支出，实现项目收益与融资的平衡。

附件：项目收益及现金流入评估说明

成都衡昇会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国●成都　　中国注册会计师：

二〇二五年二月

附件：项目收益及现金流入评估说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以达州国融商业运营有限公司提供的数据及行业数据为基础测算收入，结合项目的建设期、经营期的运营情况及行业情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制达州高新区食品加工产业园项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目基本情况

1、项目名称：达州高新区食品加工产业园项目

2、项目建设地址：达州市高新区石板街道。

3、项目建设内容：

新建肉牛屠宰中心约 25400 平方米、新建生猪屠宰中心约 17100 平方米、活畜储备中心约 38000 平方米，冷藏仓（低温）约 50000 平方米、（高温）36000 平方米。肉制品加工中心约 5400 平方米、鲜血加工中心约 2000 平方米、鲜骨加工中心约 4000 平方米、食品辐照中心约 6300 平方米，分拣车间 16500 平方米。建设污水处理站一座，以及配套产业

道路等附属设施。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 104500.00 万元，其中工程费用 81447.22 万元，工程建设其他费用 13598.56 万元，预备费 4391.22 万元，建设期利息 4980.00 万元，债券发行费 83.00 万元。

项目投资估算表

序号	项目名称	单位	数量	单价(元/单位)	投资额(万元)	占总投资比例	备注
一	工程费用				81447.22	77.94%	
(一)	屠宰基地				14155.00	13.55%	
1	肉牛屠宰中心				8406.80	8.04%	年屠宰 15 万头
1.1	建安工程	m²	25400	1700.00	4318.00	4.13%	
1.2	装饰装修工程	m²	25400	180.00	457.20	0.44%	
1.3	给排水工程	m²	25400	220.00	558.80	0.53%	
1.4	强弱电工程	m²	25400	140.00	355.60	0.34%	
1.5	消防工程	m²	25400	80.00	203.20	0.19%	
1.6	通风工程	m²	25400	100.00	254.00	0.24%	
1.7	设施设备购置				2260.00	2.16%	
1.7.1	待宰车间	项	1	6600000.00	660.00	0.63%	
1.7.2	屠宰车间	项	1	6300000.00	630.00	0.60%	
1.7.3	分割车间	项	1	4800000.00	480.00	0.46%	
1.7.4	急宰及无害化处理车间	项	1	4900000.00	490.00	0.47%	
2	生猪屠宰中心				5748.20	5.50%	年屠宰 150 万头
2.1	建安工程	m²	17100	1700.00	2907.00	2.78%	
2.2	装饰装修工程	m²	17100	180.00	307.80	0.29%	
2.3	给排水工程	m²	17100	220.00	376.20	0.36%	
2.4	强弱电工程	m²	17100	140.00	239.40	0.23%	
2.5	消防工程	m²	17100	80.00	136.80	0.13%	
2.6	通风工程	m²	17100	100.00	171.00	0.16%	
2.7	设施设备购置				1610.00	1.54%	
2.7.1	待宰车间	项	1	4000000.00	400.00	0.38%	
2.7.2	屠宰车间	项	1	4200000.00	420.00	0.40%	

序号	项目名称	单位	数量	单价(元/单位)	投资额(万元)	占总投资比例	备注
2.7.3	分割车间	项	1	3800000.00	380.00	0.36%	
2.7.4	急宰及无害化处理车间	项	1	4100000.00	410.00	0.39%	
（二）	**仓储基地**				**48134.00**	**46.06%**	
1	**冷藏仓（低温）**				**21750.00**	**20.81%**	
1.1	建安工程	㎡	50000	2950.00	14750.00	14.11%	
1.2	装饰装修工程	㎡	50000	350.00	1750.00	1.67%	
1.3	给排水工程	㎡	50000	250.00	1250.00	1.20%	
1.4	强弱电工程	㎡	50000	550.00	2750.00	2.63%	
1.5	消防工程	㎡	50000	200.00	1000.00	0.96%	
1.6	通风工程	㎡	50000	30.00	150.00	0.14%	
1.7	电梯工程	部	4	250000.00	100.00	0.10%	
2	**冷藏仓（高温）**				**14428.00**	**13.81%**	
2.1	建安工程	㎡	36000	2750.00	9900.00	9.47%	
2.2	装饰装修工程	㎡	36000	300.00	1080.00	1.03%	
2.3	给排水工程	㎡	36000	250.00	900.00	0.86%	
2.4	强弱电工程	㎡	36000	450.00	1620.00	1.55%	
2.5	消防工程	㎡	36000	200.00	720.00	0.69%	
2.6	通风工程	㎡	36000	30.00	108.00	0.10%	
2.7	电梯工程	部	4	250000.00	100.00	0.10%	
3	**活畜储备中心**				**11956.00**	**11.44%**	
3.1	建安工程	㎡	38000	1900.00	7220.00	6.91%	
3.2	装饰装修工程	㎡	38000	180.00	684.00	0.65%	
3.3	给排水工程	㎡	38000	220.00	836.00	0.80%	
3.4	强弱电工程	㎡	38000	140.00	532.00	0.51%	
3.5	消防工程	㎡	38000	80.00	304.00	0.29%	

序号	项目名称	单位	数量	单价(元/单位)	投资额(万元)	占总投资比例	备注
3.6	通风工程	㎡	38000	100.00	380.00	0.36%	
3.7	设施设备购置	项	1	20000000.00	2000.00	1.91%	
（三）	**加工基地**				**8141.20**	**7.79%**	
1	**肉制品加工中心**				**1452.80**	**1.39%**	
1.1	建安工程	㎡	5400	1600.00	864.00	0.83%	
1.2	装饰装修工程	㎡	5400	200.00	108.00	0.10%	
1.3	给排水工程	㎡	5400	180.00	97.20	0.09%	
1.4	强弱电工程	㎡	5400	160.00	86.40	0.08%	
1.5	消防工程	㎡	5400	80.00	43.20	0.04%	
1.6	通风工程	㎡	5400	100.00	54.00	0.05%	
1.7	设施设备购置	项	1	2000000.00	200.00	0.19%	
2	**鲜血加工中心**				**1244.00**	**1.19%**	
2.1	建安工程	㎡	2000	1600.00	320.00	0.31%	
2.2	装饰装修工程	㎡	2000	200.00	40.00	0.04%	
2.3	给排水工程	㎡	2000	180.00	36.00	0.03%	
2.4	强弱电工程	㎡	2000	160.00	32.00	0.03%	
2.5	消防工程	㎡	2000	80.00	16.00	0.02%	
2.6	通风工程	㎡	2000	100.00	20.00	0.02%	
2.7	设施设备购置	项	1	7800000.00	780.00	0.75%	
3	**鲜骨加工中心**				**1928.00**	**1.84%**	
3.1	建安工程	㎡	4000	1600.00	640.00	0.61%	
3.2	装饰装修工程	㎡	4000	200.00	80.00	0.08%	
3.3	给排水工程	㎡	4000	180.00	72.00	0.07%	
3.4	强弱电工程	㎡	4000	160.00	64.00	0.06%	
3.5	消防工程	㎡	4000	80.00	32.00	0.03%	

序号	项目名称	单位	数量	单价(元/单位)	投资额(万元)	占总投资比例	备注
3.6	通风工程	㎡	4000	100.00	40.00	0.04%	
3.7	设施设备购置	项	1	10000000.00	1000.00	0.96%	
4	**食品辐照中心**				**3516.40**	**3.36%**	
4.1	建安工程	㎡	6300	2200.00	1386.00	1.33%	
4.2	装饰装修工程	㎡	6300	380.00	239.40	0.23%	
4.3	给排水工程	㎡	6300	240.00	151.20	0.14%	
4.4	强弱电工程	㎡	6300	280.00	176.40	0.17%	
4.5	消防工程	㎡	6300	80.00	50.40	0.05%	
4.6	通风工程	㎡	6300	100.00	63.00	0.06%	
4.7	设施设备购置	项	1	5000000.00	500.00	0.48%	
4.8	放射源	项	1	9500000.00	950.00	0.91%	
（四）	**配套运营设施**				**11017.02**	**10.54%**	
1	**分拣车间**				**3587.50**	**3.43%**	
1.1	建安工程	㎡	16500	1500.00	2475.00	2.37%	
1.2	装饰装修工程	㎡	16500	200.00	330.00	0.32%	
1.3	给排水工程	㎡	16500	160.00	264.00	0.25%	
1.4	强弱电工程	㎡	16500	180.00	297.00	0.28%	
1.5	消防工程	㎡	16500	80.00	132.00	0.13%	
1.6	通风工程	㎡	16500	30.00	49.50	0.05%	
1.7	电梯工程	部	2	200000.00	40.00	0.04%	
2	**总平工程**				**7429.52**	**7.11%**	
2.1	污水处理站	项	1	25000000.00	2500.00	2.39%	
2.2	停车场	㎡	44000	200.00	880.00	0.84%	大车车位 600 个 小车车位 1000 个
2.3	道路及硬化	㎡	32501	200.00	650.02	0.62%	

序号	项目名称	单位	数量	单价(元/单位)	投资额(万元)	占总投资比例	备注
2.4	充电桩	台	400	40000.00	1600.00	1.53%	
2.5	围墙	m	1790	500.00	89.50	0.09%	
2.6	安防系统	套	1	1200000.00	120.00	0.11%	
2.7	管网工程	m	7400	2000.00	1480.00	1.42%	
2.8	配套用房	㎡	500	2200.00	110.00	0.11%	
二	**工程建设其他费用**				**13598.56**	**13.01%**	
1	土地取得费（出让）				7221.38	6.91%	
1.1	工业用地	亩	194.06	228000.00	4424.63	4.23%	
1.2	工业用地（仓储）	亩	105.94	264000.00	2796.75	2.68%	
2	建设单位管理费	财建〔2016〕504 号			716.10	0.69%	
3	前期咨询费用	发改价格〔2015〕299 号文			75.00	0.07%	
4	工程勘察费	发改价格〔2015〕299 号文			456.10	0.44%	
5	工程设计费	计价格〔2002〕10 号文件			2172.29	2.08%	
6	施工图审查费	发改价格〔2011〕534 号			170.85	0.16%	
7	工程监理费	发改价格〔2007〕670 号			906.56	0.87%	
8	编制工程量清单或审核	川价发〔2008〕141 号			157.38	0.15%	
9	招标控制价审核费	川价发〔2008〕141 号			150.56	0.14%	
10	编制竣工结算	川价发〔2008〕141 号			118.52	0.11%	
11	竣工结算审核	川价发〔2008〕141 号			204.67	0.20%	
12	招标代理费	计价格〔2002〕1980 号文			66.10	0.06%	
13	场地准备及临时设施费	建标〔2007〕164 号			407.24	0.39%	
14	工程保险费	建标〔2007〕164 号			325.79	0.31%	
15	生产准备及开办费				100.00	0.10%	
16	专项评价费				350.00	0.33%	
三	**预备费**	**（一+二-土地取得费）×5%**			**4391.22**	**4.21%**	

序号	项目名称	单位	数量	单价(元/单位)	投资额(万元)	占总投资比例	备注
四	**建设期利息及发行费**				**5063.00**	**4.84%**	
1	债券建设期利息	发债 83000 万元，利率 3.0%			4980.00	4.77%	
2	债券发行费				83.00	0.08%	
五	**总投资**				**104500.00**	**100.00%**	

2、资金筹措方式

本项目总投资 104500.00 万元，其中项目资本金 21500.00 万元，占总投资的 20.57%，项目拟申请专项债券 83000.00 万元，占总投资的 79.43%。项目业主单位承诺在项目建设过程中，按照项目实施进度保证自筹部分项目建设资本金及时足额到位。

本项目拟申请发行专项债券筹资 83000.00 万元，占总投资的 79.43%，其中 2025 年发行 24900.00 万元，2026 年发行 33200.00 万元，2027 年发行 24900.00 万元，期限均为 30 年，第 1 年发行的债券将在第 30 年归还本金，第 2 年发行的债券将在第 31 年归还，第 3 年发行的债券将在第 32 年归还。专项债融资利率按照 3.0%估算，发行费用按专项债券资金的 0.1%估算。本项目资金筹措情况如下表所示：

本项目资金筹措情况表（单位：万元）

项目	总计	第一年	第二年	第三年	占比
资金筹措	104500.00	31350.00	41800.00	31350.00	100.00%
项目资本金	21500.00	6450.00	8600.00	6450.00	20.57%
债券资金	83000.00	24900.00	33200.00	24900.00	79.43%

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收入预测

（1）肉牛屠宰分成收入

本项目肉牛屠宰基地将与当地企业合作，按屠宰数量计算年收入分成。根据辽宁省食品工业协会数据，肉牛产业中屠宰毛利率为 15%，根据农业农村大数据网，中国肉牛平均胴体重 144 公斤，根据调查呈递中华人民共和国商务部《牛肉保障措施调查申请书》显示，2019—2023 年中国肉牛产业单位毛利润在 2.62-4.03 元/公斤，本项目单位毛利润按 3 元/公斤取值，则肉牛屠宰单头毛利润平均为 144*3*15%=64.8 元/头，

本项目合作分成单价按 40 元/头计算，运营期内分成单价每三年增长 5%。

项目肉牛屠宰基地设计年屠宰量 15 万头，参考 2021—2023 年《国民经济和社会发展统计公报》，我国全年规模以上工业企业产能利用率平均约 76.1%，基于谨慎性原则，本项目肉牛屠宰基地产能利用率取 75%，则运营期内肉牛屠宰分成收入为 16282.06 万元（不含税）。

<table>
<tr><th>说明</th><th>图片</th></tr>
<tr><td>国内产业牛肉产品的毛利润依据</td><td>
国内产业牛肉产品的毛利润变化情况
单位：元/公斤
<table>
<tr><th>期　间</th><th>销售价格</th><th>生产成本</th><th>单位毛利润</th><th>变化幅度</th></tr>
<tr><td>2019 年</td><td>63.80</td><td>61.18</td><td>2.62</td><td>-</td></tr>
<tr><td>2020 年</td><td>73.00</td><td>70.01</td><td>2.99</td><td>14.03%</td></tr>
<tr><td>2021 年</td><td>77.00</td><td>73.75</td><td>3.25</td><td>8.51%</td></tr>
<tr><td>2022 年</td><td>77.60</td><td>73.57</td><td>4.03</td><td>24.26%</td></tr>
<tr><td>2023 年</td><td>73.96</td><td>70.31</td><td>3.65</td><td>-9.42%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>肉牛产业屠宰毛利率</td><td>
2. 牛肉制品价值链梳理
根据布瑞克农业大数据终端数据显示，以2020年的中国肉牛产业链为例。在单头牛的利润分配中，产业链末端的流通零售环节利润占近40%，育肥利润占不到30%，屠宰加工利润占近15%，育种利润占约13%。
零售商在牛肉销售过程中获得了最多的利益，由于经营风险小、资金回收快、牛肉销售价格较高，销售环节在整个肉牛产业链的利益分配当中有着巨大的优势。
屠宰加工企业的综合成本利润率看似远低于零售商，但其优势仍较为明显。尽管由于活牛收购价格及其他成本上涨使屠宰加工企业综合成本收益率处于下降趋势，但屠宰加工企业加工周期短、资金流转快、受肉牛价格周期影响较小、生产稳定，较少出现严重亏损的情况。
对于成本较高、生产周期较长和经营风险较大的肉牛养殖户来说，这样的利润分配方式就显得非常不合理，严重挫伤了养殖户的生产积极性。这在牛肉需求持续扩张的状态下并不明显，但一旦牛肉消费出现动荡，市场供应就可能出现极大变化。
</td></tr>
<tr><td>中国肉牛产业胴体重量</td><td>
农业农村大数据 WWW.AGDATA.CN　北京　首页　数据手册　研究报告　产品与服务　登录 | 注册
【肉牛大数据】中国肉牛育种和产业发展
2022-02-28
1. 中国的牛不够大
对比中国和其他肉牛主产国的生产数据，最明显的区别就是中国肉牛的体重太低。按USDA数据，以当年牛肉产量和肉牛出栏数简单推算，则2021年中国肉牛平均胴体重仅为144公斤/头。而同年美国、澳大利亚、巴西和阿根廷分别为370公斤/头、299公斤/头、255公斤/头和231公斤/头，差距之大可见一斑。过去10年中，中国肉牛平均胴体重虽有一定增加，但与发达国家的差距并没有缩小，甚至还明显落后于全球平均水平。
</td></tr>
</table>

图 1　牛肉产品毛利率参考

（2）生猪屠宰分成收入

本项目生猪屠宰基地将与当地企业合作，按屠宰数量计算年收入分成。根据达州周边县（市、区）生猪定点屠宰服务收费标准执行情况，

通川区 75 元/头，渠县 62 元/头，未执行政府定价的达川区、万源市、宣汉县收费标准：70 元/头至 80 元/头不等。本项目位于达州高新区，基于谨慎性原则，本项目生猪屠宰收费取 70 元/头。根据辽宁省食品工业协会数据，生猪屠宰业务毛利率为 7.5%，则生猪屠宰毛利润平均为 70*7.5%=5.25 元/头，本项目合作分成单价按 3.0 元/头计算，运营期内分成单价每三年增长 5%。

项目生猪屠宰基地设计年屠宰量 150 万头，参考 2021—2023 年《国民经济和社会发展统计公报》，我国全年规模以上工业企业产能利用率平均约 76.1%，本项目生猪屠宰基地产能利用率取 75%，则运营期内生猪屠宰分成收入为 12211.54 万元（不含税）。

说明	图片
达州周边县（市、区）生猪定点屠宰服务收费标准执行情况	三、周边县（市、区）生猪定点屠宰服务收费标准执行情况 政府定价的区县收费标准：通川区75元/头（定价时间：2022年），大竹县54元/头（2016年），渠县62元/头（定价时间：2015年）。 未执行政府定价的达川区、万源市、宣汉县收费标准：70元/头至80元/头不等。
生猪屠宰业务毛利率依据	猪”向“调肉”调整，也是养殖企业向下游一体化发展的推动力之一。 就中游的肉制品加工环节而言，肉制品深加工环节相对屠宰加工环节的附加值更高，贡献营收和利润占比较大。以肉制品行业龙头双汇发展为例，双汇屠宰业务占营收的比例在50%-65%之间，但贡献营业利润的比例在1%-30%之间波动；肉制品占营收的比例在38%-55%之间，占营业利润的比例却在70%-96%之间波动。盈利能力方面，屠宰业务毛利率中枢为7.5%，而肉制品毛利率中枢为29.8%。

图 2　生猪屠宰价格和毛利率参考

（3）活畜储备中心出租收入

本项目建成活畜储备中心 38000.00m²，主要用于储存生猪、肉牛等，运营期内对外出租，设定首年出租率为 80%，后续随着周边配套设施完善和入驻的企业增加，按每年 5%逐年递增至 95%后不再变化。

参考厂房出租，本项目活畜储备中心出租单价设定为 25 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%，经测算，运营期内活畜储备中心出租收入 35581.45 万元（不含税）。

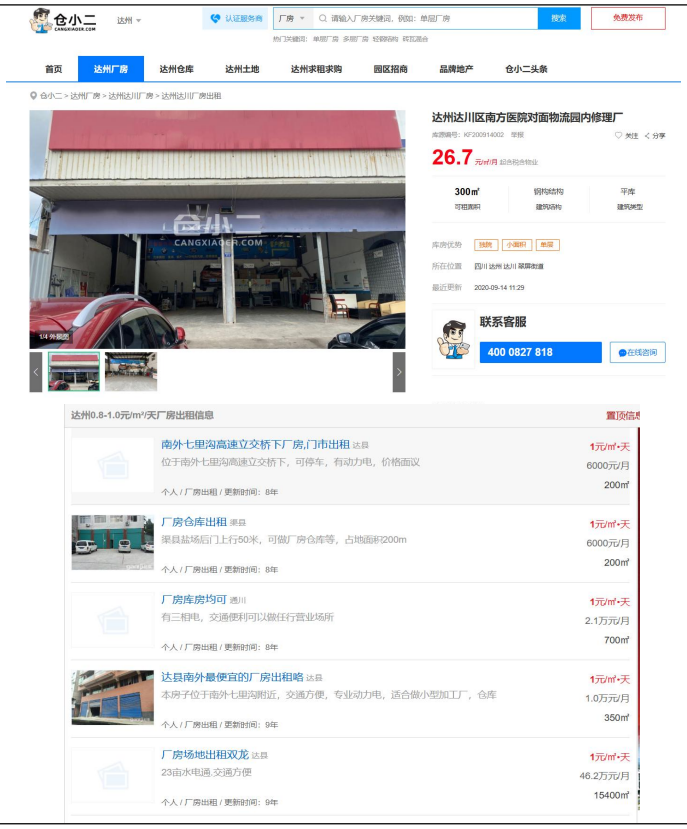
说明	图片
达州厂房出租价格参考	

图 3　达州厂房出租价格参考

（4）冷藏仓（低温）出租收入

本项目建成冷藏仓（低温）50000.00m²，主要用于储存猪肉、牛肉制品、水产品或预制菜等，运营期内对外出租，设定首年出租率为 80%，后续随着周边配套设施完善和入驻企业增加，按每年 5%逐年递增至 95%后不再变化。

参考达州市其他地区冻库出租价格，本项目冷藏仓（低温）出租单价设定为 65 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%，经测算，运营期内冷藏仓（低温）出租收入 121726.02 万元（不含税）。

说明	图片

说明	图片
冷藏仓（低温）出租单价佐证数据	

图 4　达州冻库出租收入依据

（5）冷藏仓（高温）出租收入

本项目建成冷藏仓（高温）36000.00m²，用于储备蔬菜、果蔬等，在运营期内全部对外出租，设定首年出租率为 80%，后续随着周边配套设施完善和入驻企业增加，按每年 5%逐年递增至 95%后不再变化。

链库网公布报告对冷藏库和冷冻库价格分别做了调研统计，调查显示出冷藏、冷冻库租金差异不大，基于谨慎性原则考虑，本项目冷藏仓（高温）出租单价较冷藏仓（低温）出租价格下减 5 元/m²/月，即运营期出租单价设定为 60 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%，经测算，运营期内冷藏仓（高温）出租收入 81025.52 万元（不含税）。

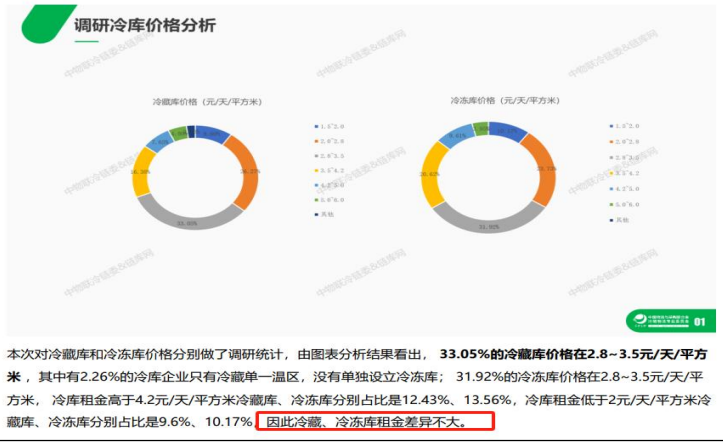
说明	图片
冷藏仓（高温）出租单价佐证数据	

图 5　冷藏仓（高温）收入参考

（6）分拣车间出租收入

本项目建成分拣车间共 16500.00m²，用于承租公司的食品物流分

拣配送，在运营期内均对外进行出租，设定首年出租率为 80%，后续随着周边配套设施的完善和入驻企业增加，出租率增加，按每年 5%逐年递增至 95%后不再变化。

参考达州市分拣出库房屋价格为 11 元/㎡/月，本项目分拣车间运营期出租单价设定为 10 元/m² /月，考虑通货膨胀因素，出租单价每三年增长 5%，经测算，运营期内分拣车间出租收入 6189.45 万元（不含税）。

说明	图片
分拣车间出租单价佐证数据	

图 6　达州分拣出库房屋出租价格参考

（7）停车费收入

本项目停车场面积共 44000 ㎡，大车车位平均面积 40 ㎡（含公摊）、小车车位平均面积 20 ㎡（含公摊），本项目预计形成可出租的车位 1600 个，其中大车停车位 600 个、小车停车位 1000 个，项目运营期将所有车位用于出租运营，大、小车位对外开放按次收费。参考《关于印发达州市中心城区机动车停放服务差别化收费方案的通知》（达市府办发〔2024〕42 号）对停车收费的定价，基于谨慎性原则考虑，假定本项目车位每日周转次数为 1 次，大车停车位出租单价为 5 元/次，小车停车位出租单价为 3 元/次，车位出租单价每三年增长 5%，运营期车位首年出租率为 75%，之后逐年增长 5%至 90%后保持不变，年平均车位出

租天数 300 天，经测算，本项目运营期内停车费收入合计约 5328.02 万元（不含税）。

<table>
<tr><th>说明</th><th>图片</th></tr>
<tr><td>停车费收入佐证数据</td><td>2. 停车场。
<table>
<tr><th>区域类型</th><th>停车场类型</th><th>车 型</th><th>起停价不超过</th><th>续停加价</th><th>24 小时不超过</th><th>包月价不超过</th></tr>
<tr><td rowspan="7">一类区域</td><td rowspan="4">室外停车场</td><td>摩托车</td><td>1 元 3 小时</td><td rowspan="12">摩托车、小型车每 2 小时加收 1 元，不足 2 小时按 2 小时计算。大、中型车每 1 小时加收 1 元，不足 1 小时按 1 小时计算。</td><td>6 元</td><td>60 元</td></tr>
<tr><td>小型车</td><td>4 元 3 小时</td><td>15 元</td><td>180 元</td></tr>
<tr><td>中型车</td><td>5 元 3 小时</td><td>20 元</td><td></td></tr>
<tr><td>大型车</td><td>6 元 3 小时</td><td>26 元</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">室内停车场（含立体停车库）</td><td>摩托车</td><td>2 元 3 小时</td><td>8 元</td><td>80 元</td></tr>
<tr><td>小型车</td><td>5 元 3 小时</td><td>16 元</td><td>280 元</td></tr>
<tr><td>中型车</td><td>6 元 3 小时</td><td>22 元</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">二类区域</td><td rowspan="4">室外停车场</td><td>摩托车</td><td>1 元 3 小时</td><td>5 元</td><td>50 元</td></tr>
<tr><td>小型车</td><td>3 元 3 小时</td><td>12 元</td><td>160 元</td></tr>
<tr><td>中型车</td><td>4 元 3 小时</td><td>18 元</td><td></td></tr>
<tr><td>大型车</td><td>5 元 3 小时</td><td>24 元</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">室内停车场（含立体停车库）</td><td>摩托车</td><td>2 元 3 小时</td><td>6 元</td><td>70 元</td></tr>
<tr><td>小型车</td><td>4 元 3 小时</td><td>13 元</td><td>260 元</td></tr>
<tr><td>中型车</td><td>5 元 3 小时</td><td>20 元</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

图 7　停车费收入参考

（8）充电桩收入

为缓解达州市新能源汽车充电桩存在的供需矛盾，满足更多电动车出行的需求，为达州市经济社会可持续发展提供基础设施保障，本项目拟新建 400 个充电桩，按照充电量收取充电服务费。

国家能源局披露市面上电动汽车电池平均容量为 70-80 千瓦时，按 60 千瓦时计算，参考达州体育运动公园充电站的充电服务费为 0.6 元/千瓦时（不含电费），基于谨慎性原则，本项目单个充电桩每次充电服务费（已扣除电费成本）36 元（含税），充电桩充电服务费每三年增长 5%。

项目运营初期充电桩首年使用率设定为 65%，随着出租率提升、电动车数量增长等影响因素，充电桩使用率逐年增长 5%至 80%后保持不变，单个充电桩日周转次数为 1 次，平均年周转天数 300 天。经测算，运营期内充电桩收入合计为 10951.35 万元（不含税）。

说明	图片

说明	图片
汽车电池平均容量 70-80 千瓦时	 不过闫女士也向记者表示，由于目前车网互动的普及率还不高，她的放电收益尚无法提现，仅限于在"e充电"中消费使用。同时，因为自己的工作特点使然，她有机会可以频繁参与电网充放电，使得参与车网互动的频率较普通车主高。 记者也按照平均水平进行了计算。目前，电动汽车电池平均容量为70~80千瓦时，如每次利用其中20千瓦时的容量参与车网互动，按照每年充放电100次，每千瓦时获取峰谷价差收益0.8元测算，一年参与车网互动的收入约为1600元。
充电服务费平均为0.6元/千瓦时	 价格详情 时段 充电单价（元/度） = 电费（元/度） + 服务费（元/度） 谷 00:00-07:00 0.9447 0.3447 0.6000 平 07:00-10:00 1.2975 0.6975 0.6000 当前时段 峰 10:00-12:00 1.6503 1.0503 0.6000 平 12:00-15:00 1.2975 0.6975 0.6000 峰 15:00-21:00 1.6503 1.0503 0.6000 平 21:00-23:00 1.2975 0.6975 0.6000 谷 23:00-24:00 0.9447 0.3447 0.6000

图 8　充电服务费佐证依据

（9）物业管理收入

本项目拟对肉牛屠宰中心、生猪屠宰中心、活畜储备中心、冷藏仓（低温）、冷藏仓（高温）、分拣车间、肉制品加工中心、鲜血加工中心、鲜骨加工中心和食品辐照中心收取物业管理费，物管收费面积为当年租用面积。本项目物业管理费用采用自主定价方式，参考达州高新投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券募集说明书，募集资金用于达州市新能源产业孵化中心建设项目建设，预测产业园物业管理收费单价为 1.5 元/㎡/月，本项目物业管理费用按 1.5 元/㎡/月的标准计取。运营期内物业管理费收入合计为 11828.15 万元（不含税）。

说明	图片
新建达州市新能源产业孵化中心建设项目物业管理收费单价	运营期间办公及其他用房出售单价为 营期总收入为 15,622.05 万元。 7）停车场收入： 计划出租停车位 2050 个，出租单价 车率第一年为 60%，第二年 70%，第三 年为 95%，项目运营期总收入 14,606.92 8）物业管理费： 物业管理费按 1.50 元/m²/月计算， 15,805.67 万元。 运营期总营业收入为 227,267.92 万元
绵阳市涪城区新皂镇皂角铺社区和石梯子村食品产业园招租公告	房屋租金按季度支付，先付租金后使用，租金前三年不上浮，三年期届满后，根据市场行情确定上浮标准。 承租人应于收到出租人或运营单位入驻通知之日起10日内支付首期租金并同时完成房屋移交，并应当提前10日支付下季度租金。 十、其他要求 1.物业管理费：租赁期间的物业管理费由承租人自行缴纳，收费标准：1.5元/m²·月，自出租人或运营管理单位向承租人移交房屋之日起计算，按月支付。 2.其他费用：租赁房屋产生的水电费、燃气费、网费、垃圾清运费、污水处理费等相关费用均由承租人自行缴纳。承租人使用污水管网排水的，应当以实际用水量为基数，按照收费标准缴纳污水处理费。 3.续租：原承租人在接受新的租金标准、租赁期限及其他租赁条款的前提下，且承租人在原租赁期内信誉良好、无违反租赁合同行为的可优先续租。

图 9　物业管理收入佐证依据

（10）肉制品加工中心出租收入

本项目建成肉制品加工中心共 5400.00m²，用于猪肉、牛肉制品加工，在运营期内均对外进行出租，肉制品加工中心含设备整租给工业企业，因此不考虑出租率。

由于肉制品加工中心配备价格高昂，承租企业经营可获得较高的收益，同时参考达州市厂房出租价格，运营期出租单价设定为 30 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%。经测算，运营期内肉制品加工中心出租收入 6453.07 万元（不含税）。

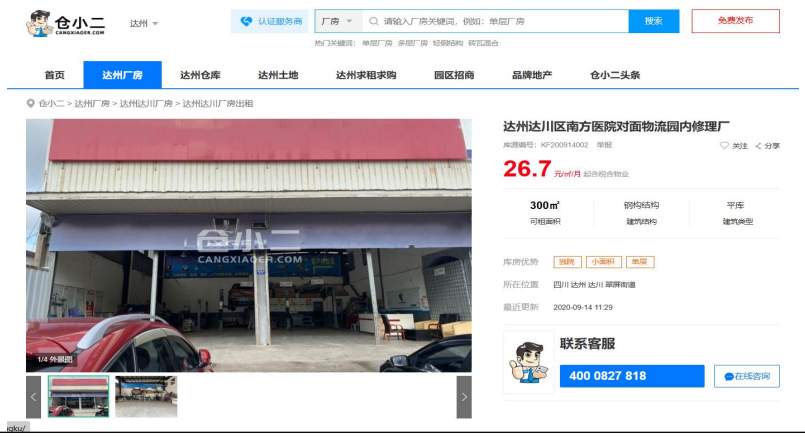
说明	图片
加工中心出租收入佐证数据	

图 10　加工中心出租收入佐证依据

（11）血液加工中心出租收入

本项目建成鲜血加工中心共 2000.00m²，用于畜禽血液加工，在运营期内均对外进行出租，鲜血加工中心含设备整租给工业企业，因此不考虑出租率。

由于鲜血加工中心配备价格高昂，承租企业经营可获得较高的收益，同时参考达州市厂房出租价格，运营期出租单价设定为 30 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%。经测算，运营期内鲜血加工中心出租收入 2390.03 万元（不含税）。

（12）鲜骨加工中心出租收入

本项目建成鲜骨加工中心共 4000.00m²，用于畜禽鲜骨加工，在运营期内均对外进行出租，鲜骨加工中心含设备整租给工业企业，因此不考虑出租率。

由于鲜骨加工中心配备价格高昂，承租企业经营可获得较高的收益，同时参考达州市厂房出租价格，运营期出租单价设定为 30 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%。经测算，运营期内鲜骨加工中心出租收入 4780.05 万元（不含税）。

（13）食品辐照中心出租收入

本项目建成食品辐照中心共 6300.00m²，用于肉类食品辐照处理，在运营期内均对外进行出租，食品辐照中心含设备整租给工业企业，因此不考虑出租率。

由于辐照配备价格高昂，承租企业经营可获得较高的收益，同时参考达州市厂房出租价格，运营期出租单价设定为 30 元/m²/月，出租单

价每三年增长 5%。经测算，运营期内食品辐照中心出租收入 7528.58 万元（不含税）。

综上，本项目计算期内营业收入合计 322275.30 万元。

达州高新区食品加工产业园项目经营收入测算表（单位:万元）

序号	项目名称	合 计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	价格增长速度					5%			5%		
一	**总收入**	**322275.30**	**7784.32**	**8182.79**	**8581.27**	**9428.73**	**9428.73**	**9428.73**	**9900.17**	**9900.17**	**9900.17**
1	**肉牛屠宰分成**	**16282.06**	**450.00**	**450.00**	**450.00**	**472.50**	**472.50**	**472.50**	**496.13**	**496.13**	**496.13**
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
	分成单价（元/头）		40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
2	**生猪屠宰分成**	**12211.54**	**337.50**	**337.50**	**337.50**	**354.38**	**354.38**	**354.38**	**372.09**	**372.09**	**372.09**
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000
	分成单价（元/头）		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31
3	**活畜储备中心出租**	**35581.45**	**836.70**	**888.99**	**941.28**	**1043.26**	**1043.26**	**1043.26**	**1095.42**	**1095.42**	**1095.42**
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
	出租单价（元/㎡/月）		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	销项税（9%）	3202.33	75.30	80.01	84.72	93.89	93.89	93.89	98.59	98.59	98.59
4	**冷藏仓（低温）出租收入**	**121726.02**	**2862.39**	**3041.28**	**3220.18**	**3569.04**	**3569.04**	**3569.04**	**3747.49**	**3747.49**	**3747.49**
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
	出租单价（元/㎡/月）		65.00	65.00	65.00	68.25	68.25	68.25	71.66	71.66	71.66
	销项税（9%）	10955.34	257.61	273.72	289.82	321.21	321.21	321.21	337.27	337.27	337.27
5	**冷藏仓（高温）出租收入**	**81025.52**	**1902.39**	**2021.28**	**2140.18**	**2372.04**	**2372.04**	**2372.04**	**2490.64**	**2490.64**	**2490.64**
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
	出租单价（元/㎡/月）		60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15

序号	项目名称	合 计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	价格增长速度					5%			5%		
	销项税（9%）	7292.30	171.21	181.92	192.62	213.48	213.48	213.48	224.16	224.16	224.16
6	**分拣车间出租收入**	**6189.45**	**145.32**	**154.40**	**163.49**	**181.20**	**181.20**	**181.20**	**190.26**	**190.26**	**190.26**
	出租率		80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00
	出租单价（元/㎡/月）		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03
	销项税（9%）	557.05	13.08	13.90	14.71	16.31	16.31	16.31	17.12	17.12	17.12
7	**停车费收入**	**5328.02**	**123.85**	**132.11**	**140.37**	**156.06**	**156.06**	**156.06**	**163.86**	**163.86**	**163.86**
	出租率		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	大车停车位（个）		600	600	600	600	600	600	600	600	600
	大车停车位出租单价		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	小车停车位（个）		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	小车停车位出租单价		3.00	3.00	3.00	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31
	销项税（9%）	479.52	11.15	11.89	12.63	14.04	14.04	14.04	14.75	14.75	14.75
8	**充电桩收入**	**10951.35**	**248.50**	**267.61**	**286.73**	**321.13**	**321.13**	**321.13**	**337.19**	**337.19**	**337.19**
	充电桩数量		400	400	400	400	400	400	400	400	400
	收费（元/次）		36.00	36.00	36.00	37.80	37.80	37.80	39.69	39.69	39.69
	日周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	运营率		65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税（13%）	1423.67	32.30	34.79	37.27	41.75	41.75	41.75	43.83	43.83	43.83
9	**物业管理收入**	**11828.15**	**293.09**	**305.02**	**316.95**	**345.33**	**345.33**	**345.33**	**362.59**	**362.59**	**362.59**
	收费面积（㎡）		172600.00	179625.00	186650.00	193675.00	193675.00	193675.00	193675.00	193675.00	193675.00
	物业费单价（㎡/元/月）		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65	1.65
	销项税（6%）	509.98	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59
10	**肉制品加工中心出租收入**	**6453.07**	**178.35**	**178.35**	**178.35**	**187.27**	**187.27**	**187.27**	**196.63**	**196.63**	**196.63**

序号	项目名称	合 计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	价格增长速度					5%			5%		
	建筑面积（㎡）		5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400
	出租单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	销项税（9%）	580.78	16.05	16.05	16.05	16.85	16.85	16.85	17.70	17.70	17.70
11	**鲜血加工中心出租收入**	**2390.03**	**66.06**	**66.06**	**66.06**	**69.36**	**69.36**	**69.36**	**72.83**	**72.83**	**72.83**
	建筑面积（㎡）		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	出租单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	销项税（9%）	215.10	5.94	5.94	5.94	6.24	6.24	6.24	6.55	6.55	6.55
12	**鲜骨加工中心出租收入**	**4780.05**	**132.11**	**132.11**	**132.11**	**138.72**	**138.72**	**138.72**	**145.65**	**145.65**	**145.65**
	建筑面积（㎡）		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
	出租单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	销项税（9%）	430.20	11.89	11.89	11.89	12.48	12.48	12.48	13.11	13.11	13.11
13	**食品辐照中心出租收入**	**7528.58**	**208.07**	**208.07**	**208.07**	**218.48**	**218.48**	**218.48**	**229.40**	**229.40**	**229.40**
	建筑面积（㎡）		6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300
	出租单价（元/㎡/月）		30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
	销项税（9%）	677.57	18.73	18.73	18.73	19.66	19.66	19.66	20.65	20.65	20.65
三	**应交增值税**	**11548.67**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1	销项税额	26323.86	630.86	666.41	701.97	773.52	773.52	773.52	811.32	811.32	811.32
2	进项税额	2958.37	110.94	111.30	111.66	112.42	112.42	112.42	112.85	112.85	112.85
3	期初留底进项税额	59019.79	7815.52	7295.60	6740.49	6150.18	5489.08	4827.98	4166.89	3468.42	2769.95
4	下期留底进项税额	47202.97	7295.60	6740.49	6150.18	5489.08	4827.98	4166.89	3468.42	2769.95	2071.48
四	**税金及附加**	**33266.74**	**759.77**	**802.87**	**845.97**	**933.52**	**933.52**	**933.52**	**980.20**	**980.20**	**980.20**
1	城建税（7%）	808.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	教育费附加（3%）	346.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	地方教育费附加（2%）	230.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	房产税（12%）	31880.90	759.77	802.87	845.97	933.52	933.52	933.52	980.20	980.20	980.20

续上表：

序号	项目名称	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	价格增长速度		5%			5%			5%			5%
一	**总收入**	322275.30	10395.18	10395.18	10153.03	10914.94	10914.94	10914.94	11460.68	11460.68	11460.68	12033.72
1	**肉牛屠宰分成**	16282.06	520.93	520.93	520.93	546.98	546.98	546.98	574.33	574.33	574.33	603.04
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
	分成单价（元/头）		46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	53.60
2	**生猪屠宰分成**	12211.54	390.70	390.70	390.70	410.23	410.23	410.23	430.75	430.75	430.75	452.28
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000
	分成单价（元/头）		3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
3	**活畜储备中心出租**	35581.45	1150.19	1150.19	1095.42	1207.70	1207.70	1207.70	1268.09	1268.09	1268.09	1331.49
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
	出租单价（元/㎡/月）		28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50
	销项税（9%）	3202.33	103.52	103.52	98.59	108.69	108.69	108.69	114.13	114.13	114.13	119.83
4	**冷藏仓（低温）出租收入**	121726.02	3934.86	3934.86	3747.49	4131.61	4131.61	4131.61	4338.19	4338.19	4338.19	4555.10
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
	出租单价（元/㎡/月）		75.25	75.25	75.25	79.01	79.01	79.01	82.96	82.96	82.96	87.11
	销项税（9%）	10955.34	354.14	354.14	337.27	371.84	371.84	371.84	390.44	390.44	390.44	409.96
5	**冷藏仓（高温）出租收入**	81025.52	2615.17	2615.17	2615.17	2745.93	2745.93	2745.93	2883.23	2883.23	2883.23	3027.39
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
	出租单价（元/㎡/月）		69.46	69.46	69.46	72.93	72.93	72.93	76.58	76.58	76.58	80.41
	销项税（9%）	7292.30	235.37	235.37	235.37	247.13	247.13	247.13	259.49	259.49	259.49	272.46

序号	项目名称	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	价格增长速度		5%			5%			5%			5%
6	**分拣车间出租收入**	**6189.45**	**199.77**	**199.77**	**199.77**	**209.76**	**209.76**	**209.76**	**220.25**	**220.25**	**220.25**	**231.26**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00
	出租单价（元/㎡/月）		11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	销项税（9%）	557.05	17.98	17.98	17.98	18.88	18.88	18.88	19.82	19.82	19.82	20.81
7	**停车费收入**	**5328.02**	**172.05**	**172.05**	**172.05**	**180.65**	**180.65**	**180.65**	**189.69**	**189.69**	**189.69**	**199.17**
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	大车停车位（个）		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	大车停车位出租单价		5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70
	小车停车位（个）		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	小车停车位出租单价		3.47	3.47	3.47	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83	4.02
	销项税（9%）	479.52	15.48	15.48	15.48	16.26	16.26	16.26	17.07	17.07	17.07	17.93
8	**充电桩收入**	**10951.35**	**354.05**	**354.05**	**354.05**	**371.75**	**371.75**	**371.75**	**390.34**	**390.34**	**390.34**	**409.86**
	充电桩数量		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	收费（元/次）		41.67	41.67	41.67	43.76	43.76	43.76	45.95	45.95	45.95	48.24
	日周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	运营率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税（13%）	1423.67	46.03	46.03	46.03	48.33	48.33	48.33	50.74	50.74	50.74	53.28
9	**物业管理收入**	**11828.15**	**380.72**	**380.72**	**380.72**	**399.76**	**399.76**	**399.76**	**419.75**	**419.75**	**419.75**	**440.73**
	收费面积（㎡）		193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0
	物业费单价（㎡/元/月）		1.74	1.74	1.74	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	2.01
	销项税（6%）	509.98	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59
10	**肉制品加工中心出租收入**	**6453.07**	**206.46**	**206.46**	**206.46**	**216.78**	**216.78**	**216.78**	**227.62**	**227.62**	**227.62**	**239.00**
	建筑面积（㎡）		5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400

序号	项目名称	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	价格增长速度		5%			5%			5%			5%
	出租单价（元/㎡/月）		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	销项税（9%）	580.78	18.58	18.58	18.58	19.51	19.51	19.51	20.49	20.49	20.49	21.51
11	**鲜血加工中心出租收入**	**2390.03**	**76.47**	**76.47**	**76.47**	**80.29**	**80.29**	**80.29**	**84.30**	**84.30**	**84.30**	**88.52**
	建筑面积（㎡）		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	出租单价（元/㎡/月）		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	销项税（9%）	215.10	6.88	6.88	6.88	7.23	7.23	7.23	7.59	7.59	7.59	7.97
12	**鲜骨加工中心出租收入**	**4780.05**	**152.93**	**152.93**	**152.93**	**160.58**	**160.58**	**160.58**	**168.61**	**168.61**	**168.61**	**177.04**
	建筑面积（㎡）		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
	出租单价（元/㎡/月）		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	销项税（9%）	430.20	13.76	13.76	13.76	14.45	14.45	14.45	15.17	15.17	15.17	15.93
13	**食品辐照中心出租收入**	**7528.58**	**240.87**	**240.87**	**240.87**	**252.91**	**252.91**	**252.91**	**265.56**	**265.56**	**265.56**	**278.84**
	建筑面积（㎡）		6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300
	出租单价（元/㎡/月）		34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20
	销项税（9%）	677.57	21.68	21.68	21.68	22.76	22.76	22.76	23.90	23.90	23.90	25.10
三	**应交增值税**	**11548.67**	**0.00**	**0.00**	**120.08**	**0.00**	**0.00**	**182.86**	**846.88**	**0.00**	**292.03**	**892.30**
1	销项税额	26323.86	851.00	851.00	829.21	892.67	892.67	892.67	936.43	936.43	936.43	982.37
2	进项税额	2958.37	113.29	113.29	113.07	113.76	113.76	113.76	89.55	89.55	89.55	90.07
3	期初留底进项税额	59019.79	2071.48	1333.76	596.05	2071.48	1333.76	596.05	0.00	1292.56	554.85	0.00
4	下期留底进项税额	47202.97	1333.76	596.05	0.00	1292.56	554.85	0.00	0.00	445.68	0.00	0.00
四	**税金及附加**	**33266.74**	**1029.21**	**1029.21**	**1014.56**	**1080.67**	**1080.67**	**1102.61**	**1236.33**	**1134.70**	**1169.74**	**1298.51**
1	城建税（7%）	808.41	0.00	0.00	8.41	0.00	0.00	12.80	59.28	0.00	20.44	62.46
2	教育费附加（3%）	346.46	0.00	0.00	3.60	0.00	0.00	5.49	25.41	0.00	8.76	26.77
3	地方教育费附加（2%）	230.97	0.00	0.00	2.40	0.00	0.00	3.66	16.94	0.00	5.84	17.85
4	房产税（12%）	31880.90	1029.21	1029.21	1000.15	1080.67	1080.67	1080.67	1134.70	1134.70	1134.70	1191.44

续上表：

序号	项目名称	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	价格增长速度				5%			5%			5%	
一	**总收入**	**322275.30**	**12033.72**	**12033.72**	**12635.40**	**12635.40**	**12635.40**	**13267.17**	**13267.17**	**13267.17**	**13930.53**	**13930.53**
1	**肉牛屠宰分成**	**16282.06**	**603.04**	**603.04**	**633.20**	**633.20**	**633.20**	**664.85**	**664.85**	**664.85**	**698.10**	**698.10**
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000	150000
	分成单价（元/头）		53.60	53.60	56.28	56.28	56.28	59.10	59.10	59.10	62.05	62.05
2	**生猪屠宰分成**	**12211.54**	**452.28**	**452.28**	**474.90**	**474.90**	**474.90**	**498.64**	**498.64**	**498.64**	**523.57**	**523.57**
	产能利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	设计年屠宰量（头）		1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000	1500000
	分成单价（元/头）		4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
3	**活畜储备中心出租**	**35581.45**	**1331.49**	**1331.49**	**1398.06**	**1398.06**	**1398.06**	**1467.97**	**1467.97**	**1467.97**	**1541.37**	**1541.37**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00
	出租单价（元/㎡/月）		33.50	33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78
	销项税（9%）	3202.33	119.83	119.83	125.83	125.83	125.83	132.12	132.12	132.12	138.72	138.72
4	**冷藏仓（低温）出租收入**	**121726.02**	**4555.10**	**4555.10**	**4782.85**	**4782.85**	**4782.85**	**5021.99**	**5021.99**	**5021.99**	**5273.09**	**5273.09**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00
	出租单价（元/㎡/月）		87.11	87.11	91.46	91.46	91.46	96.03	96.03	96.03	100.84	100.84
	销项税（9%）	10955.34	409.96	409.96	430.46	430.46	430.46	451.98	451.98	451.98	474.58	474.58
5	**冷藏仓（高温）出租收入**	**81025.52**	**3027.39**	**3027.39**	**3178.76**	**3178.76**	**3178.76**	**3337.69**	**3337.69**	**3337.69**	**3504.58**	**3504.58**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00	36000.00
	出租单价（元/㎡/月）		80.41	80.41	84.43	84.43	84.43	88.65	88.65	88.65	93.08	93.08
	销项税（9%）	7292.30	272.46	272.46	286.09	286.09	286.09	300.39	300.39	300.39	315.41	315.41

序号	项目名称	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	价格增长速度				5%			5%			5%	
6	**分拣车间出租收入**	**6189.45**	**231.26**	**231.26**	**242.82**	**242.82**	**242.82**	**254.96**	**254.96**	**254.96**	**267.71**	**267.71**
	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	建筑面积（㎡）		16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00	16500.00
	出租单价（元/㎡/月）		13.40	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51
	销项税（9%）	557.05	20.81	20.81	21.85	21.85	21.85	22.95	22.95	22.95	24.09	24.09
7	**停车费收入**	**5328.02**	**199.17**	**199.17**	**209.13**	**209.13**	**209.13**	**219.59**	**219.59**	**219.59**	**230.56**	**230.56**
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	大车停车位（个）		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	大车停车位出租单价		6.70	6.70	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76
	小车停车位（个）		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
	小车停车位出租单价		4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
	销项税（9%）	479.52	17.93	17.93	18.82	18.82	18.82	19.76	19.76	19.76	20.75	20.75
8	**充电桩收入**	**10951.35**	**409.86**	**409.86**	**430.35**	**430.35**	**430.35**	**451.87**	**451.87**	**451.87**	**474.46**	**474.46**
	充电桩数量		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	收费（元/次）		48.24	48.24	50.66	50.66	50.66	53.19	53.19	53.19	55.85	55.85
	日周转次数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	运营率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税（13%）	1423.67	53.28	53.28	55.95	55.95	55.95	58.74	58.74	58.74	61.68	61.68
9	**物业管理收入**	**11828.15**	**440.73**	**440.73**	**462.77**	**462.77**	**462.77**	**485.91**	**485.91**	**485.91**	**510.20**	**510.20**
	收费面积（㎡）		193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0	193675.0
	物业费单价（㎡/元/月）		2.01	2.01	2.11	2.11	2.11	2.22	2.22	2.22	2.33	2.33
	销项税（6%）	509.98	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59	17.59
10	**肉制品加工中心出租收入**	**6453.07**	**239.00**	**239.00**	**250.95**	**250.95**	**250.95**	**263.50**	**263.50**	**263.50**	**276.68**	**276.68**
	建筑面积（㎡）		5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400	5400

序号	项目名称	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
	价格增长速度				5%			5%			5%	
	出租单价（元/㎡/月）		40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	销项税（9%）	580.78	21.51	21.51	22.59	22.59	22.59	23.72	23.72	23.72	24.90	24.90
11	**鲜血加工中心出租收入**	**2390.03**	**88.52**	**88.52**	**92.95**	**92.95**	**92.95**	**97.59**	**97.59**	**97.59**	**102.47**	**102.47**
	建筑面积（㎡）		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	出租单价（元/㎡/月）		40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	销项税（9%）	215.10	7.97	7.97	8.37	8.37	8.37	8.78	8.78	8.78	9.22	9.22
12	**鲜骨加工中心出租收入**	**4780.05**	**177.04**	**177.04**	**185.89**	**185.89**	**185.89**	**195.19**	**195.19**	**195.19**	**204.95**	**204.95**
	建筑面积（㎡）		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
	出租单价（元/㎡/月）		40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	销项税（9%）	430.20	15.93	15.93	16.73	16.73	16.73	17.57	17.57	17.57	18.45	18.45
13	**食品辐照中心出租收入**	**7528.58**	**278.84**	**278.84**	**292.78**	**292.78**	**292.78**	**307.42**	**307.42**	**307.42**	**322.79**	**322.79**
	建筑面积（㎡）		6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300	6300
	出租单价（元/㎡/月）		40.20	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54
	销项税（9%）	677.57	25.10	25.10	26.35	26.35	26.35	27.67	27.67	27.67	29.05	29.05
三	**应交增值税**	**11548.67**	**892.30**	**446.62**	**940.00**	**940.00**	**940.00**	**990.08**	**990.08**	**990.08**	**1042.67**	**1042.67**
1	销项税额	26323.86	982.37	982.37	1030.61	1030.61	1030.61	1081.26	1081.26	1081.26	1134.44	1134.44
2	进项税额	2958.37	90.07	90.07	90.61	90.61	90.61	91.18	91.18	91.18	91.77	91.77
3	期初留底进项税额	59019.79	0.00	445.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	下期留底进项税额	47202.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	**税金及附加**	**33266.74**	**1298.51**	**1245.03**	**1363.81**	**1363.81**	**1363.81**	**1432.37**	**1432.37**	**1432.37**	**1504.36**	**1504.36**
1	城建税（7%）	808.41	62.46	31.26	65.80	65.80	65.80	69.31	69.31	69.31	72.99	72.99
2	教育费附加（3%）	346.46	26.77	13.40	28.20	28.20	28.20	29.70	29.70	29.70	31.28	31.28
3	地方教育费附加（2%）	230.97	17.85	8.93	18.80	18.80	18.80	19.80	19.80	19.80	20.85	20.85
4	房产税（12%）	31880.90	1191.44	1191.44	1251.01	1251.01	1251.01	1313.56	1313.56	1313.56	1379.24	1379.24

2、项目成本估算

项目运营期成本费用主要包括营业成本（工资及福利费、食堂成本）、管理费用、财务费用、修理费用、折旧摊销费用等，运营期内总成本合计为 173926.34 万元。详细如下：

（1）营业成本

①工资及福利费

本项目预计配备管理人员 5 人、普通员工 30 人用于运营，管理人员月工资 5000 元，普通员工月工资 3000 元，福利费按照工资的 14%计算，工资每三年上涨 5%，运营期内工资及福利费合计为 5593.89 万元。

②运营费

运营费 3222.75 万元，按项目年收入的 1.0%计提。

综上所述，项目运营期内营业成本合计 8816.64 万元。

（2）销售费用

销售费用 3222.75 万元，按项目年收入的 1.0%计提。

（3）修理更新费用

修理更新费用 20525.58 万元，按每年折旧摊销额的 30%计提，用于园区设备设施更新及维护。

（4）管理费用

管理费用 3222.75 万元，按项目年收入的 1.0%计提。

（5）财务费用

本项目发行专项债 83000.00 万元，发债利率按 3.00%/年计算，发行期限 30 年，运营期本息合计 152720.00 万元，利息费用 69720.00 万

元。

（6）折旧摊销费用

固定资产（不含设施设备）折旧年限 40 年，残值率按 5%计提；设施设备折旧年限 15 年，残值率按 5%计提；土地摊销年限 50 年，无残值率，采用直线法，经营期内折旧摊销金额合计为 68418.61 万元。

综上，本项目总成本费用为 173926.34 万元。具体成本估算如下:

折旧摊销表（单位：万元）

折旧摊销表（单位：万元）

序号	项目	合计	折旧年限（年）	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	**固定资产原值**	79463.10	40	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10
1.1	固定资产折旧合计	54730.21		1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25
1.2	净值	24732.89		77575.85	75688.60	73801.35	71914.10	70026.85	68139.60	66252.36	64365.11	62477.86
2	**设施设备原值**	10000.00	15	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
2.1	设施设备折旧合计	9500.00		633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33
2.2	净值	500.00		9366.67	8733.33	8100.00	7466.67	6833.33	6200.00	5566.67	4933.33	4300.00
3	**土地原值**	7221.38	50	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38
3.1	无形资产摊销合计	4188.40		144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43
3.2	净值	3032.98		7076.95	6932.52	6788.10	6643.67	6499.24	6354.81	6210.39	6065.96	5921.53
4	**折旧摊销合计**	68418.61		2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01
5	**净值合计**	28265.87		94019.47	91354.46	88689.45	86024.44	83359.43	80694.42	78029.41	75364.40	72699.39

续上表：

序号	项目	合计	折旧年限（年）	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	**固定资产原值**	79463.10	40	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10
1.1	固定资产折旧合计	54730.21		1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25
1.2	净值	24732.89		60590.61	58703.36	56816.11	54928.87	53041.62	51154.37	49267.12	47379.87	45492.62	43605.37
2	**设施设备原值**	10000.00	15	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
2.1	设施设备折旧合计	9500.00		633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33				
2.2	净值	500.00		3666.67	3033.33	2400.00	1766.67	1133.33	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3	**土地原值**	7221.38	50	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38
3.1	无形资产摊销合计	4188.40		144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43

序号	项目	合计	折旧年限（年）	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
3.2	净值	3032.98		5777.10	5632.68	5488.25	5343.82	5199.39	5054.97	4910.54	4766.11	4621.68	4477.26
4	折旧摊销合计	68418.61		2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
5	净值合计	28265.87		70034.38	67369.37	64704.36	62039.35	59374.34	56709.33	54677.66	52645.98	50614.31	48582.63

续上表：

序号	项目	合计	折旧年限（年）	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	固定资产原值	79463.10	40	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10	79463.10
1.1	固定资产折旧合计	54730.21		1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25	1887.25
1.2	净值	24732.89		41718.13	39830.88	37943.63	36056.38	34169.13	32281.88	30394.63	28507.39	26620.14	24732.89
2	设施设备原值	10000.00	15	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
2.1	设施设备折旧合计	9500.00											
2.2	净值	500.00		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3	土地原值	7221.38	50	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38	7221.38
3.1	无形资产摊销合计	4188.40		144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43	144.43
3.2	净值	3032.98		4332.83	4188.40	4043.97	3899.55	3755.12	3610.69	3466.26	3321.83	3177.41	3032.98
4	折旧摊销合计	68418.61		2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
5	净值合计	28265.87		46550.95	44519.28	42487.60	40455.92	38424.25	36392.57	34360.90	32329.22	30297.54	28265.87

项目总成本测算表（单位：万元）

序号	项目	备注	合 计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	营业成本		8816.64	235.16	239.15	243.13	259.47	259.47	259.47	272.45	272.45	272.45
	增长率						5%			5%		
1.1	工资及福利费		5593.89	157.32	157.32	157.32	165.19	165.19	165.19	173.45	173.45	173.45
	福利费比率			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
1.1.1	管理人员工资		1139.12	34.20	34.20	34.20	35.91	35.91	35.91	37.71	37.71	37.71
	月工资（元）			5000.00	5000.00	5000.00	5250.00	5250.00	5250.00	5512.50	5512.50	5512.50
	人数（人）			5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.1.2	普通员工工资		4454.77	123.12	123.12	123.12	129.28	129.28	129.28	135.74	135.74	135.74
	月工资（元）			3000.00	3000.00	3000.00	3150.00	3150.00	3150.00	3307.50	3307.50	3307.50
	人数（人）			30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2	运营费	1.0%	3222.75	77.84	81.83	85.81	94.29	94.29	94.29	99.00	99.00	99.00
2	销售费用	1.0%	3222.75	77.84	81.83	85.81	94.29	94.29	94.29	99.00	99.00	99.00
3	管理费用	1.0%	3222.75	77.84	81.83	85.81	94.29	94.29	94.29	99.00	99.00	99.00
4	修理更新费用	30%	20525.58	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50
5	财务费用		69720.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00
6	折旧摊销费用		68418.61	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01
7	总成本费用	8+5+6	173926.34	6345.36	6357.32	6369.27	6402.56	6402.56	6402.56	6424.96	6424.96	6424.96
8	其中：经营成本	1+2+3+4	35787.73	1190.35	1202.31	1214.26	1247.55	1247.55	1247.55	1269.95	1269.95	1269.95

续上表：

序号	项目	备注	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
1	营业成本		8816.64	286.07	286.07	283.65	298.39	298.39	298.39	313.31	311.33	311.33	326.90
	增长率			5%			5%			5%			5%
1.1	工资及福利费		5593.89	182.12	182.12	182.12	189.24	189.24	189.24	198.71	196.73	196.73	206.56

序号	项目	备注	合 计	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
	福利费比率			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
1.1.1	管理人员工资		1139.12	39.59	39.59	39.59	39.59	39.59	39.59	41.57	39.59	39.59	41.57
	月工资（元）			5788.13	5788.13	5788.13	5788.13	5788.13	5788.13	6077.53	5788.13	5788.13	6077.53
	人数（人）			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.1.2	普通员工工资		4454.77	142.53	142.53	142.53	149.65	149.65	149.65	157.14	157.14	157.14	164.99
	月工资（元）			3472.88	3472.88	3472.88	3646.52	3646.52	3646.52	3828.84	3828.84	3828.84	4020.29
	人数（人）			30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2	运营费	1.0%	3222.75	103.95	103.95	101.53	109.15	109.15	109.15	114.61	114.61	114.61	120.34
2	销售费用	1.0%	3222.75	103.95	103.95	101.53	109.15	109.15	109.15	114.61	114.61	114.61	120.34
3	管理费用	1.0%	3222.75	103.95	103.95	101.53	109.15	109.15	109.15	114.61	114.61	114.61	120.34
4	修理更新费用	30%	20525.58	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	609.50	609.50	609.50	609.50
5	财务费用		69720.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00
6	折旧摊销费用		68418.61	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
7	总成本费用	8+5+6	173926.34	6448.49	6448.49	6441.22	6471.20	6471.20	6471.20	5673.71	5671.73	5671.73	5698.75
8	其中：经营成本	1+2+3+4	35787.73	1293.48	1293.48	1286.21	1316.19	1316.19	1316.19	1152.03	1150.05	1150.05	1177.08

续上表：

序号	项目	备注	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	营业成本		8816.64	326.90	324.92	341.17	341.17	341.17	356.15	356.15	356.15	373.95	371.88
	增长率					5%			5%			5%	
1.1	工资及福利费		5593.89	206.56	204.58	214.81	214.81	214.81	223.47	223.47	223.47	234.65	232.57
	福利费比率			14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
1.1.1	管理人员工资		1139.12	41.57	39.59	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57	43.65	41.57
	月工资（元）			6077.53	5788.13	6077.53	6077.53	6077.53	6077.53	6077.53	6077.53	6381.41	6077.53
	人数（人）			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

序号	项目	备注	合 计	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1.1.2	普通员工工资		4454.77	164.99	164.99	173.24	173.24	173.24	181.90	181.90	181.90	191.00	191.00
	月工资（元）			4020.29	4020.29	4221.30	4221.30	4221.30	4432.37	4432.37	4432.37	4653.98	4653.98
	人数（人）			30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.2	运营费	1.0%	3222.75	120.34	120.34	126.35	126.35	126.35	132.67	132.67	132.67	139.31	139.31
2	销售费用	1.0%	3222.75	120.34	120.34	126.35	126.35	126.35	132.67	132.67	132.67	139.31	139.31
3	管理费用	1.0%	3222.75	120.34	120.34	126.35	126.35	126.35	132.67	132.67	132.67	139.31	139.31
4	修理更新费用	30%	20525.58	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50
5	财务费用		69720.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	1743.00	747.00
6	折旧摊销费用		68418.61	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
7	总成本费用	8+5+6	173926.34	5698.75	5696.77	5725.05	5725.05	5725.05	5752.67	5752.67	5752.67	5036.74	4038.66
8	其中：经营成本	1+2+3+4	35787.73	1177.08	1175.10	1203.38	1203.38	1203.38	1230.99	1230.99	1230.99	1262.07	1259.99

3、项目损益预测

本项目预计净利润 86311.67 万元，息税前利润 184802.22 万元，息税折旧及摊销前利润 253220.83 万元，可用于还本付息的资金为 224450.27 万元，债券运营期本息合计为 152720.00 万元，综合偿债备付率为 1.47，具体测算如下：

项目损益表（单位：万元）

序号	期数	合 计	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	年份		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一	项目自身收入	322275.30	7784.32	8182.79	8581.27	9428.73	9428.73	9428.73	9900.17	9900.17	9900.17
二	公司综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	税金及附加	33266.74	759.77	802.87	845.97	933.52	933.52	933.52	980.20	980.20	980.20
3.1	城建税（7%）	808.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	教育费附加（3%）	346.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	地方教育费附加（2%）	230.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	房产税（12%）	31880.90	759.77	802.87	845.97	933.52	933.52	933.52	980.20	980.20	980.20
四	总营业成本	173926.34	6345.36	6357.32	6369.27	6402.56	6402.56	6402.56	6424.96	6424.96	6424.96
4.1	营业成本	8816.64	235.16	239.15	243.13	259.47	259.47	259.47	272.45	272.45	272.45
4.2	销售费用	3222.75	77.84	81.83	85.81	94.29	94.29	94.29	99.00	99.00	99.00
4.3	管理费用	3222.75	77.84	81.83	85.81	94.29	94.29	94.29	99.00	99.00	99.00
4.4	修理更新费用	20525.58	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50
4.5	财务费用	69720.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00
4.6	折旧摊销费用	68418.61	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01
五	营业利润	115082.22	679.19	1022.61	1366.03	2092.65	2092.65	2092.65	2495.01	2495.01	2495.01
六	营业外收支	0.00									
七	利润总额	115082.22	679.19	1022.61	1366.03	2092.65	2092.65	2092.65	2495.01	2495.01	2495.01
	应纳税所得额	115082.22	679.19	1022.61	1366.03	2092.65	2092.65	2092.65	2495.01	2495.01	2495.01
八	所得税，tax	28770.56	169.80	255.65	341.51	523.16	523.16	523.16	623.75	623.75	623.75
	所得税税率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
九	净利润	86311.67	509.39	766.96	1024.52	1569.49	1569.49	1569.49	1871.26	1871.26	1871.26
十	息税前利润(EBIT)	184802.22	3169.19	3512.61	3856.03	4582.65	4582.65	4582.65	4985.01	4985.01	4985.01
十一	息税折旧摊销前利润	253220.83	5834.20	6177.62	6521.04	7247.66	7247.66	7247.66	7650.02	7650.02	7650.02

序号	期数	合 计	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	年份		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
	(EBITDA)										
十二	可用于还本付息的资金 (EBITDA-Tax)	224450.27	5664.40	5921.97	6179.53	6724.50	6724.50	6724.50	7026.27	7026.27	7026.27

续表：

序号	期数	合 计	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	年份		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	项目自身收入	322275.30	10395.18	10395.18	10153.03	10914.94	10914.94	10914.94	11460.68	11460.68	11460.68	12033.72
二	公司综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	税金及附加	33266.74	1029.21	1029.21	1014.56	1080.67	1080.67	1102.61	1236.33	1134.70	1169.74	1298.51
3.1	城建税（7%）	808.41	0.00	0.00	8.41	0.00	0.00	12.80	59.28	0.00	20.44	62.46
3.2	教育费附加（3%）	346.46	0.00	0.00	3.60	0.00	0.00	5.49	25.41	0.00	8.76	26.77
3.3	地方教育费附加（2%）	230.97	0.00	0.00	2.40	0.00	0.00	3.66	16.94	0.00	5.84	17.85
3.4	房产税（12%）	31880.90	1,029.21	1,029.21	1,000.15	1,080.67	1,080.67	1,080.67	1,134.70	1,134.70	1,134.70	1,191.44
四	总营业成本	173926.34	6448.49	6448.49	6441.22	6471.20	6471.20	6471.20	5673.71	5671.73	5671.73	5698.75
4.1	营业成本	8816.64	286.07	286.07	283.65	298.39	298.39	298.39	313.31	311.33	311.33	326.90
4.2	销售费用	3222.75	103.95	103.95	101.53	109.15	109.15	109.15	114.61	114.61	114.61	120.34
4.3	管理费用	3222.75	103.95	103.95	101.53	109.15	109.15	109.15	114.61	114.61	114.61	120.34
4.4	修理更新费用	20525.58	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	799.50	609.50	609.50	609.50	609.50
4.5	财务费用	69720.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00
4.6	折旧摊销费用	68418.61	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2665.01	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
五	营业利润	115082.22	2917.49	2917.49	2697.25	3363.07	3363.07	3341.12	4550.65	4654.26	4619.21	5036.45
六	营业外收支	0.00										
七	利润总额	115082.22	2917.49	2917.49	2697.25	3363.07	3363.07	3341.12	4550.65	4654.26	4619.21	5036.45
	应纳税所得额	115082.22	2917.49	2917.49	2697.25	3363.07	3363.07	3341.12	4550.65	4654.26	4619.21	5036.45

序号	期数	合 计	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	年份		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
八	所得税，tax	28770.56	729.37	729.37	674.31	840.77	840.77	835.28	1137.66	1163.56	1154.80	1259.11
	所得税税率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
九	净利润	86311.67	2188.11	2188.11	2022.94	2522.30	2522.30	2505.84	3412.99	3490.69	3464.41	3777.34
十	息税前利润(EBIT)	184802.22	5407.49	5407.49	5187.25	5853.07	5853.07	5831.12	7040.65	7144.26	7109.21	7526.45
十一	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	253220.83	8072.50	8072.50	7852.26	8518.07	8518.07	8496.13	9072.33	9175.93	9140.89	9558.13
十二	可用于还本付息的资金(EBITDA-Tax)	224450.27	7343.12	7343.12	7177.95	7677.31	7677.31	7660.85	7934.67	8012.37	7986.09	8299.02

续表：

序号	期数	合 计	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	年份		第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
一	项目自身收入	322275.30	12033.72	12033.72	12635.40	12635.40	12635.40	13267.17	13267.17	13267.17	13930.53	13930.53
二	公司综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	税金及附加	33266.74	1298.51	1245.03	1363.81	1363.81	1363.81	1432.37	1432.37	1432.37	1504.36	1504.36
3.1	城建税（7%）	808.41	62.46	31.26	65.80	65.80	65.80	69.31	69.31	69.31	72.99	72.99
3.2	教育费附加（3%）	346.46	26.77	13.40	28.20	28.20	28.20	29.70	29.70	29.70	31.28	31.28
3.3	地方教育费附加（2%）	230.97	17.85	8.93	18.80	18.80	18.80	19.80	19.80	19.80	20.85	20.85
3.4	房产税（12%）	31880.90	1,191.44	1,191.44	1,251.01	1,251.01	1,251.01	1,313.56	1,313.56	1,313.56	1,379.24	1,379.24
四	总营业成本	173926.34	5698.75	5696.77	5725.05	5725.05	5725.05	5752.67	5752.67	5752.67	5036.74	4038.66
4.1	营业成本	8816.64	326.90	324.92	341.17	341.17	341.17	356.15	356.15	356.15	373.95	371.88
4.2	销售费用	3222.75	120.34	120.34	126.35	126.35	126.35	132.67	132.67	132.67	139.31	139.31
4.3	管理费用	3222.75	120.34	120.34	126.35	126.35	126.35	132.67	132.67	132.67	139.31	139.31
4.4	修理更新费用	20525.58	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50	609.50
4.5	财务费用	69720.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	2490.00	1743.00	747.00

序号	期数	合 计	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	年份		第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
4.6	折旧摊销费用	68418.61	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68	2031.68
五	营业利润	115082.22	5036.45	5091.91	5546.54	5546.54	5546.54	6082.14	6082.14	6082.14	7389.43	8387.51
六	营业外收支	0.00										
七	利润总额	115082.22	5036.45	5091.91	5546.54	5546.54	5546.54	6082.14	6082.14	6082.14	7389.43	8387.51
	应纳税所得额	115082.22	5036.45	5091.91	5546.54	5546.54	5546.54	6082.14	6082.14	6082.14	7389.43	8387.51
八	所得税，tax	28770.56	1259.11	1272.98	1386.64	1386.64	1386.64	1520.53	1520.53	1520.53	1847.36	2096.88
	所得税税率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
九	净利润	86311.67	3777.34	3818.94	4159.91	4159.91	4159.91	4561.60	4561.60	4561.60	5542.07	6290.63
十	息税前利润(EBIT)	184802.22	7526.45	7581.91	8036.54	8036.54	8036.54	8572.14	8572.14	8572.14	9132.43	9134.51
十一	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	253220.83	9558.13	9613.59	10068.22	10068.22	10068.22	10603.81	10603.81	10603.81	11164.11	11166.19
十二	可用于还本付息的资金(EBITDA-Tax)	224450.27	8299.02	8340.61	8681.58	8681.58	8681.58	9083.28	9083.28	9083.28	9316.75	9069.31

4、还本付息的测算

以偿债备付率作为项目偿债能力衡量指标，当偿债备付率大于 1 时，则表明项目收入在支付正常运营成本后，能够覆盖项目融资还本付息。本项目专项债券存续期内，总收入约 322275.30 万元（不含税），可用于偿还债券本息的资金累计约 224450.27 万元。经营期需要偿还的债券本息合计 152720.00 万元（本金 83000.00 万元，利息 69720.00 万元）项目收益覆盖债券本息倍数 1.47 倍。（建设期利息由项目资本金支付，不计入偿债备付率计算式中）

项目偿债备付率表

时间	债券		运营期本息合计	可用于还本付息的资金	综合偿债备付率
	本金	利息			
第 4 年	0.00	2490.00	2490.00	5664.40	2.27
第 5 年	0.00	2490.00	2490.00	5921.97	2.38
第 6 年	0.00	2490.00	2490.00	6179.53	2.48
第 7 年	0.00	2490.00	2490.00	6724.50	2.70
第 8 年	0.00	2490.00	2490.00	6724.50	2.70
第 9 年	0.00	2490.00	2490.00	6724.50	2.70
第 10 年	0.00	2490.00	2490.00	7026.27	2.82
第 11 年	0.00	2490.00	2490.00	7026.27	2.82
第 12 年	0.00	2490.00	2490.00	7026.27	2.82
第 13 年	0.00	2490.00	2490.00	7343.12	2.95
第 14 年	0.00	2490.00	2490.00	7343.12	2.95
第 15 年	0.00	2490.00	2490.00	7177.95	2.88
第 16 年	0.00	2490.00	2490.00	7677.31	3.08
第 17 年	0.00	2490.00	2490.00	7677.31	3.08
第 18 年	0.00	2490.00	2490.00	7660.85	3.08
第 19 年	0.00	2490.00	2490.00	7934.67	3.19
第 20 年	0.00	2490.00	2490.00	8012.37	3.22
第 21 年	0.00	2490.00	2490.00	7986.09	3.21
第 22 年	0.00	2490.00	2490.00	8299.02	3.33
第 23 年	0.00	2490.00	2490.00	8299.02	3.33
第 24 年	0.00	2490.00	2490.00	8340.61	3.35
第 25 年	0.00	2490.00	2490.00	8681.58	3.49
第 26 年	0.00	2490.00	2490.00	8681.58	3.49
第 27 年	0.00	2490.00	2490.00	8681.58	3.49
第 28 年	0.00	2490.00	2490.00	9083.28	3.65
第 29 年	0.00	2490.00	2490.00	9083.28	3.65

时间	债券		运营期本息合计	可用于还本付息的资金	综合偿债备付率
	本金	利息			
第 30 年	24900.00	2490.00	27390.00	9083.28	0.33
第 31 年	33200.00	1743.00	34943.00	9316.75	0.27
第 32 年	24900.00	747.00	25647.00	9069.31	0.35
合计	**83000.00**	**69720.00**	**152720.00**	**224450.27**	**1.47**

根据当前市场状况及数据，对项目未来预期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性，在诸多不确定性因素中，未来收入及经营成本对本项目影响最为重要，本着保守原则，对上述收入向下波动和经营成本向上波动进行敏感性分析，波动比例为 5%、10%、15%，具体见下表：

偿债备付率对收入敏感性分析表

收入波动比例	0.00%	-5.00%	-10.00%	-15.00%
收入	322275.30	306161.53	290047.77	273934.00
总成本费用	173926.34	173926.34	173926.34	173926.34
税金及附加	33266.74	33266.74	33266.74	33266.74
经营成本	32564.97	32564.97	32564.97	32564.97
所得税费用	28770.56	24742.11	20713.67	16685.23
财务费用	69720.00	69720.00	69720.00	69720.00
折旧及摊销	68418.61	68418.61	68418.61	68418.61
可用于还本付息的资金	224450.27	212364.95	200279.63	188194.30
运营期本息合计	152720.00	152720.00	152720.00	152720.00
偿债备付率	**1.47**	**1.39**	**1.31**	**1.23**

偿债备付率对经营成本敏感性分析表

经营成本波动比例	0.00%	+5.00%	+10.00%	+15.00%
收入	322275.30	322275.30	322275.30	322275.30
总成本费用	173926.34	175554.58	177182.83	178811.08
税金及附加	33266.74	33266.74	33266.74	33266.74
经营成本	32564.97	34193.22	35821.47	37449.72
所得税费用	28770.56	28363.49	27956.43	27549.37
财务费用	69720.00	69720.00	69720.00	69720.00
折旧及摊销	68418.61	68418.61	68418.61	68418.61
可用于还本付息的资金	224450.27	223229.09	222007.90	220786.71
运营期本息合计	152720.00	152720.00	152720.00	152720.00
偿债备付率	**1.47**	**1.46**	**1.45**	**1.45**