

大荣新区农村产业融合示范园项目  
收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

中天银川咨字[2022]第 024 号

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



# 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

中天银川咨字[2022]第024号

## 大荣新区农村产业融合示范园项目

### 收益与融资自求平衡专项债专项评价报告

广元利慧文化旅游开发有限公司：

我们接受广元利慧文化旅游开发有限公司（以下简称“发行人”）委托，对大荣新区农村产业融合示范园项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。发行人对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进行了披露。

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。

由于实际情况通常不会完全按预期事项发生，并且变动可能重大，导致实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

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

经专项审核，我们认为，在相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大荣新区农村产业融合示范园项目，融资主体预期产生的现金流能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、应付本息情况

本项目计划总投资额 50120.00 万元。其中项目资本金 28120.00 万元，剩 22000.00 万元以大荣新区农村产业融合示范园项目专项债券融资。

本期债券拟融资金额 22000.00 万元，其中：2023 年发行 6500.00 万元，

大荣新区农村产业融合示范园项目  
收益与融资自求平衡专项债

专项评价报告

中天银川咨字[2022]第 024 号

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



2024 年发行 9000.00 万元，2025 年发行 6500.00 万元，期限为 20 年，假设融资利率 3.20%，每半年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息测算表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2023年		6500.00		6500.00	3.20%	208.00
2024年	6500.00	9000.00		15500.00	3.20%	496.00
2025年	15500.00	6500.00		22000.00	3.20%	704.00
2026年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2027年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2028年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2029年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2030年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2031年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2032年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2033年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2034年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2035年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2036年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2037年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2038年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2039年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2040年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2041年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2042年	22000.00			22000.00	3.20%	704.00
2043年	22000.00		6500.00	15500.00	3.20%	496.00
2044年	15500.00		9000.00	6500.00	3.20%	208.00
2045年	6500.00		6500.00	0.00	3.20%	0.00
合计		22000.00	22000.00			14080.00

本期债券还本付息总额为 36080.00 万元。

## 二、项目运营收益

### （一）基本假设条件及依据

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

### （二）项目运营期产生的净现金流入

本期债券对应项目收入来源包括果蔬采摘综合体验门票收入、观光车收入、森林

拓展体验收入、附属用房出租收入、商铺出租收入、农业产业服务中心出租收入、停车位收费收入、充电桩充电服务收入、广告位出租收入、摊位出租收入、物业服务收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

#### （1）果蔬采摘综合体验门票收入

本项目地处广元旅游城市，项目建成后，随着设施设备及环境提升，旅游人数会随之上升，根据项目所在地及类似项目情况考虑，假定项目建成果蔬采摘综合体验人数为 15 万人次/年，每年增长 10%，门票价格按 40 元/人次。经测算，经营期果蔬采摘综合体验门票收入 34365.01 万元。

#### （2）观光车收入

假定乘坐观光车人次按旅游人数的 60% 计算，观光车价格为 20 元/人次。经测算，经营期观光车收入 10309.50 万元。

#### （3）森林拓展体验收入

本项目建成后，随着设施设备及环境提升，旅游人数会随之上升，根据项目所在地及类似项目情况考虑，假定森林拓展体验人数为 3000 人次/年，每年增长 10%，人均体验价格为 100 元。经测算，经营期森林拓展体验收入 1718.26 万元。

#### （4）附属用房出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可出租附属用房面积为 4000 m<sup>2</sup>，根据项目所在地市及类似项目情况考虑，假定房屋出租单价为 35 元/m<sup>2</sup>. 月，每年增长 5%。经测算，经营期附属用房出租收入 5555.08 万元。

#### （5）商铺出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可出租商铺面积为 4500 m<sup>2</sup>，根据项目所在地市及类似项目情况考虑，假定商铺出租单价为 40 元/m<sup>2</sup>. 月，每年增长 5%。经测算，经营期商铺出租收入 7142.25 万元。

#### （6）农业产业服务中心出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可出租农业产业服务中心出租面积为 5440 m<sup>2</sup>，根据项目所在地市及类似项目情况考虑，假定农业产业服务中心出租单价为 25 元/m<sup>2</sup>. 月，每年增长 5%。经测算，经营期农业产业服务中心出租收入 5396.37 万元。

#### （7）停车位收入

本项目共设置停车位 475 个，参照《广元市城区机动车停放服务收费实施细则》文件，由于本项目地处旅游地区，假定停车收费价格为 20 元/天，停车率 30%。经测算，经营期停车位收费收入 2080.60 万元。

#### （8）充电桩充电服务收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后 60kW/小时充电桩 95 个，按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发【2015】73 号），结合项目周边市场及类似项目情况，假定充电桩每年可充时间为：360 天 $\times$ 4h/d=1440h；充电桩服务费 0.5 元/kW，使用率第一年 30%、第二年 40%、以后每年 50%。经测算，经营期充电桩充电服务收入为 4388.70 万元。

#### （9）广告位出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后设置停车场道闸广告位 8 个、停车场出入口门楣广告位 8 个、三面立柱广告位 4 个、灯箱广告位 50 个。根据项目可行性研究报告及项目所在地市场情况考虑，假定停车场道闸广告位出租单价 1000 元/个.月，每年增长 5%；停车场出入口门楣广告位单价 500 元/个.月，每年增长 5%；三面立柱广告位单价 4000 元/个.月，每年增长 5%；灯箱广告位单价 300 元/个.月，每年增长 5%，出租率 75%。经测算，经营期广告位出租收入 1279.68 万元。

#### （10）摊位出租收入

根据项目可行性研究报告及相关资料，本项目建成后可出租摊位数量 100 个，根据项目所在地市及类似项目情况考虑，假定摊位出租单价为 1000 元/个.月，每年增长 3%。经测算，经营期摊位出租收入 3150.98 万元。

#### （11）物业收入

根据项目可行性研究报告，本项目物业服务面积 13940 平方米，根据广元市物管费收费规定，假定物管费按照 1.20 元/m<sup>2</sup>/月计算。经测算，经营期物业收入 401.40 万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现总收入 75787.83 万元，可实现利润总额为 23145.20 万元，本期债券对应项目可用于资金平衡相关收益为 60877.20 万元，项目运营活动现金流具体情况见后附件“项目收益及现金流入评价说明”中的“项目损益预测表”。

#### （三）项目收益覆盖融资本息情况

本次融资项目收益为果蔬采摘综合体验门票收入、观光车收入、森林拓展体验收入、附属用房出租收入、商铺出租售收入、农业产业服务中心出租收入、停车位收费收入、充电桩充电服务收入、广告位出租收入、摊位出租收入、物业服务收入产生的净现金流入。通过对运营情况的估算，预期项目总收益偿还融资本金和利息情况为：项目本息覆盖倍数为 1.69。具体如下表：



项目覆盖本息倍数测算表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	政府性基金收益	专项收益	合计
2023年	-	208.00	208.00			-
2024年	-	496.00	496.00			-
2025年	-	704.00	704.00			-
2026年	-	704.00	704.00		1238.99	1238.99
2027年	-	704.00	704.00		1384.33	1384.33
2028年	-	704.00	704.00		1544.49	1544.49
2029年	-	704.00	704.00		1671.15	1671.15
2030年	-	704.00	704.00		1796.32	1796.32
2031年	-	704.00	704.00		1938.51	1938.51
2032年	-	704.00	704.00		2087.34	2087.34
2033年	-	704.00	704.00		2249.72	2249.72
2034年	-	704.00	704.00		2432.83	2432.83
2035年	-	704.00	704.00		2626.22	2626.22
2036年	-	704.00	704.00		2837.41	2837.41
2037年	-	704.00	704.00		3074.13	3074.13
2038年	-	704.00	704.00		3326.09	3326.09
2039年	-	704.00	704.00		3601.44	3601.44
2040年	-	704.00	704.00		3908.65	3908.65
2041年	-	704.00	704.00		4237.64	4237.64
2042年	-	704.00	704.00		4597.45	4597.45
2043年	6500.00	496.00	6996.00		4997.43	4997.43
2044年	9000.00	208.00	9208.00		5427.98	5427.98
2045年	6500.00	-	6,500.00		5899.08	5899.08
合计	22000.00	14080.00	36080.00	-	60877.20	60877.20
本息覆盖倍数						1.69

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为大荣新区农村产业融合示范园项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为大荣新区农村产业融合示范园项目提供足够的资金支持，保证大荣新区农村产业融合示范园项目顺利施工。符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足大荣新区农村产业融合示范园项目专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明



注册会计师： 注册会计师： 51010079138

注册会计师： 注册会计师： 110001980038

2022年11月30日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目基于良好的建设背景与建设时机为测算前提，结合项目可行性研究报告及其他相关资料，本期债券预测以大荣新区农村产业融合示范园项目预期收入为基础，结合项目的建设期、参考广元市市场行情、根据当前广元市城区商圈、当地社会经济发展状况等相近市场的价格等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）市场价格在正常范围内变动；

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目实施机构情况

项目实施单位：广元利慧文化旅游开发有限公司

单位性质：有限责任公司(国有独资)

单位住所：广元市利州区建设路55号

法定代表人：袁高洁

统一社会信用代码：91510802MA6255FG73

注册资本：5000万元人民币

经营范围：旅游开发；项目承办；景区管理；会议及展览服务；组织、策划文化交流活动；文化旅游项目策划、推广、咨询服务；商务服务；文化创意产业规划设计、建设管理；观光旅游、餐饮、住宿服务；商务信息咨询服务（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；酒店管理；市场营销策划；文化旅游基础设施建设与运营管理；体育场所基础设施建设；体育项目策划、运营；文化旅游项目建设与经营管理；教育基础设施建设与经营管理；教育信息咨询服务；教育辅助服务；环境卫生管理；城乡市容管理；绿化管理；工程项目综合服务；工程管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



## （二）项目概况

### 1、项目位置

广元市利州区荣山镇境内

### 2、项目内容与规模

本项目建设内容及规模：新建农业产业示范园及配套设施建设（包含百香果观光园 500 亩、草莓采摘园 100 亩、蓝莓采摘园 50 亩、羊肚菌产业园 100 亩、有机蔬菜产业园 500 亩、“稻鱼共生”基地 50 亩）、新建中口粮油园区 4500 亩及配套设施建设、改建物流观光服务中心及配套设施建设、道路工程建设、河堤整治及人居环境整治、设施设备购置等。

### 3、项目建设期

本项目建设期 36 个月。

### 4、投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

本项目预计总投资 50120.00 万元，其中建设投资 48690.00 万元、建设期利息 1408.00 万元、发行费用 22.00 万元，本项目建设投资来源于《大荣新区农村产业融合示范园项目可行性研究报告》，该项目已经广元市利州区发展和改革局批复，批复文件《广利发改发[2022]267 号》。

#### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为业主自筹和项目专项债券。项目拟发行专项债券融资 22000.00 万元。

### 5、资金平衡

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预期产生的收益能够合理保障偿还专项债券的本金和利息费用，实现项目收益与融资自求平衡。

## （三）项目收益及现金流入预测说明

### 1、项目建设背景

#### （1）乡村振兴背景

产业兴旺是乡村振兴的重要基础，是解决农村一切问题的前提。为促进乡村产业振兴，2019 年 6 月，国务院办公厅发布《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》国发〔2019〕12 号，《意见》指出，要因地制宜、突出特色。依托种养殖业、绿水青山、田园风光和乡土文化等，发展优势明显、特色鲜明的乡村产业，更

好彰显地域特色、承载乡村价值、体现乡土气息。

《意见》指出，要优化乡村休闲旅游业。实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、乡村民宿、森林人家和康养基地，培育一批美丽休闲乡村、乡村旅游重点村，建设一批休闲农业示范县。

四川省人民政府积极响应国家对实施乡村振兴战略，积极推进乡村基础设施建设。四川省省委、省政府出台《四川省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》，对我省实施乡村振兴战略作出整体部署，明确坚持把实施乡村振兴战略作为新时代“三农”工作的总抓手，建立健全城乡融合发展体制机制，加快推进农业农村现代化，擦亮四川农业大省金字招牌，推动由农业大省向农业强省跨越。

《规划》指出：要改造一批休闲农业村庄道路、供水、停车场、厕所等设施，树立和推介一批休闲农业和乡村旅游精品品牌，培育一批美丽休闲乡村、休闲农庄、休闲观光园区、国家森林步道、森林康养基地、森林人家、康养人家、精品民宿客栈、乡村主题度假酒店、乡村俱乐部、乡村旅游区（点）等精品。搭建发布推介平台，开展休闲农业和乡村旅游精品发布推介活动。

2019年6月，广元市市委、市政府发布《广元市乡村振兴战略规划（2018—2022年）》（广委发〔2019〕5号）。

《规划》指出，要开展乡村文明建设行动、丰富乡村文化生活、加强优秀传统文化保护利用、推进乡村文旅农产业融合发展等方面安排部署了乡村如何传承发展优秀传统文化，开展农村公共文化建设和繁荣农村文化市场，促进广元市优秀传统文化创造性转化创新性发展。

本项目建设地位于广元市利州区荣山镇，本项目建成后有利于提高区域知名度，吸引外来游客，还改善了当地农业旅游的环境，有利于带动当地区域经济的发展。

## （2）农旅融合背景

党的十九大报告明确指出，要“实施乡村振兴战略”，促进乡村农村三产融合和发展，支持和鼓励农民就业创业，拓宽增收渠道，大力发展乡村经济。

农旅融合一体化是乡村工业一体化的重要途径，是实现乡村振兴的重要突破。通过扩大农业旅游功能，可以促进农业与第三产业的良性互动。在对农业产业功能充分尊重的前提下，进行农业旅游资源和土地资源的合理开发利用，以所开发的农业旅游休闲项目、农业配套商业项目、农业旅游地产项目等为核心功能架构，整体服务品质较高的农业旅游休闲聚集区。

农业旅游作为农业和旅游业的结合物，是利用农业景观和乡村空间吸引游客游览消费的一种新型农业经营形态，主要围绕“产业打底、旅游增收”的思路，将“农业强、乡村美、农民富”作为农业乡村工作的出发点和落脚点，依托实施全域旅游战略，通过深入推进农业供给侧结构性改革，大力推动“田园变公园、产品变商品、农家变商家”，促进传统农业提档升级，实现乡村一二三产业融合发展。

农业旅游一体化是农业和乡村发展的趋势，也是城市消费需求的热点。通过发展旅游，培育生态旅游、乡村旅游、观光旅游、休闲旅游、农业体验游等农旅融合产业，开发农业乡村生态资源和乡村民俗文化，加强农业产业链延伸、价值链提升、增收链拓宽，可以带动农民增收、乡村发展、农业升级，因地制宜走休闲农业和乡村旅游发展道路，打造一批环境优美、宜居宜游、各具特色的生态农旅观光项目，以及脱贫奔康产业园，从而很好的解决三农问题，在乡村振兴战略、脱贫攻坚工作以及城乡一体化建设中起到重要的作用。

本项目大荣新区农村产业融合示范园项目正是体现农旅融合发展的重要性，有利于广元市利州区荣山镇“农业+旅游”的发展。还增加了投资商来广元市利州区投资的机会，促进广元市经济的发展，提升当地人民生活幸福感。

综上所述，本项目的建设符合国家、地方的方针政策、有利于区域的社会经济发展、生态环境和民族文化保护、拉动区域的旅游发展，提升旅游品味和档次。

## 2、项目建设的必要性

### （1）本项目的建设是推动乡村振兴战略落实的需要

乡村是具有自然、社会、经济特征的地域综合体，兼具生产、生活、生态、文化等多重功能，与城镇互促互进、共生共存，共同构成人类活动的主要空间。实现农村一二三产业深度融合发展，有利于推动农业从增产导向转向提质导向，增强我国农业创新力和竞争力，为建设现代化经济体系奠定坚实基础。

实施乡村振兴战略是建设美丽中国的关键举措。农业是生态产品的重要供给者，乡村是生态涵养的主体区，生态是乡村最大的发展优势。乡村振兴，生态宜居是关键。实施乡村振兴战略，统筹山水林田湖草系统治理，加快推行乡村绿色发展方式，加强农村人居环境整治，有利于构建人与自然和谐共生的乡村发展新格局，实现百姓富、生态美的统一。

实施乡村振兴战略是传承中华优秀传统文化的有效途径。中华文明根植于农耕文化，乡村是中华文明的基本载体。乡村振兴，乡风文明是保障。实施乡村振兴战略，深入挖掘农耕文化蕴含的优秀思想观念、人文精神、道德规范，结合时代要

求在保护传承的基础上创造性 转化、创新性发展，有利于在新时代焕发出乡风文明的新气象，进一步丰富和传承中华优秀传统文化。

### （2）本项目的建设是促进区域旅游产业发展的需要

旅游业是现代服务业的重要组成部分，带动作用大，加快旅游业 改革发展，是适应人民群众消费升级和产业结构调整的必要要求，对于扩就业、增收入，推动中西部发展和贫困地区脱贫致富，促进经济平稳增长和生态环境改善意义重大，对于提高人民生活质量、培育和践行社会主义核心价值观也具有重要作用。旅游消费成为国民消费的 热点和重要增长点，旅游业占国民经济的比重进一步上升；旅游业成为推动现代服务业创新发展、调整优化国民经济结构、促进发展方式 转变的重要力量；旅游业在扩大社会就业、改善人民生活、促进社会 全面发展，以及弘扬中华文明、发扬民族精神和促进对外开放、加强 交流合作中发挥重要作用。

本项目的建设对于促进当地旅游行业发展具有积极的推动作用。

### （3）本项目的建设是促进农旅融合发展、推进农业供给侧结构性改革的需要

近十年来，中央连续发布了以“三农”为主题的一号文件，把解决农业问题作为工作重点。其中，2016 年的中央一号文件《关于落 实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》 中指 出： 大力发展休闲农业和乡村旅游。依托农村绿水青山、田园风光、 乡土文化等资源，大力发展休闲度假、旅游观光、养生养老、创意农 业、农耕体验、乡村手工艺等，使之成为繁荣农村、富裕农民的新兴 支柱产业。强化规划引导，采取以奖代补、先建后补、财政贴息、设 立产业投资基金等方式扶持休闲农业与乡村旅游业发展，着力改善休 闲旅游重点村进村道路、宽带、停车场、厕所、垃圾污水处理等基础 服务设施。积极扶持农民发展休闲旅游业合作社。引导和支持社会资 本开发农民参与度高、受益面广的休闲旅游项目。加强乡村生态环境和文化遗存保护，发展具有历史记忆、地域特点、民族风情的特色小镇，建设一村一品、一村一景、一村一韵的魅力村庄和宜游宜养的森林景区。依据各地具体条件，有规划地开发休闲农庄、乡村酒店、特 色民宿、自驾露营、户外运动等乡村休闲度假产品。实施休闲农业和乡村旅游提升工程、振兴中国传统手工艺计划。开展农业文化遗产普 查与保护。支持有条件的地方通过盘活农村闲置房屋、集体建设用地、“四荒地”、可用林场和水面等资产资源发展休闲农业和乡村旅游。将休闲农业和乡村旅游项目建设用地纳入土地利用总体规划 and 年度计 划合理安排。

本项目大荣新区农村产业融合示范园项目的建设，符合中央 1 号文件大力发

展休闲农业和乡村旅游的政策要求，是促进农旅融合发展、推进农业供给侧结构性改革的需要。

#### （4）本项目的建设是解决当地劳动就业的需要

旅游是一个涉及面极广、波动性极强的产业，与多种行业有着紧密的关联。挖掘全县丰富的自然资源、开发特色旅游产业，是带领贫困群众脱贫致富的最佳道路。一般来说，旅游业增加 1 个直接就业人员，相关行业将增加 5 个就业人员。可以说旅游业能为社会提供大量的就业岗位，尤其是旅游业就业层次多、就业方式灵活，适合不同年龄、学历、性别、专业的人员就业。特别有利于农村富余劳动力就地转移，尤其是对安置返乡农民工和吸纳大中专毕业生就业有特殊意义。

本项目的建设将提供大量的就业岗位，有助于进一步扩大社会就业，缓解区域内越来越大的就业压力，为广元市利州区荣山镇社会稳定做出更大的贡献。经测算项目建设完成后能给社会提供大量的就业岗位，可以有效的缓解广元市利州区荣山镇的社会就业压力。

#### （5）本项目的建设是促进当地社会经济发展的需要

乡村旅游是旅游业的重要组成部分，是实施乡村振兴战略的重要力量，在加快推进农业农村现代化、城乡融合发展、贫困地区脱贫攻坚等方面发挥着重要作用。

本项目建设可以充分开发利用广元市利州区荣山镇的生态文化旅游资源，调整和优化产业结构，拓宽产业功能，发展农村第三产业，促进城市资金向农村转移，带动农村基础设施建设，促进农民转移就业，带动和提高农民素质，为产业发展创造良好的经济基础。

本项目建设可以提高广元市利州区荣山镇旅游资源的价值和推广，还可以使广元市利州区荣山镇的历史文化资源、自然资源、人文资源、村落景观等资源因开发旅游而增加了价值。同时通过生态文化旅游的发展改变和提升农村生产方式，也使农村的农副产品就地消费，降低了运输成本，提高市场价格，促进农民增收。

综上所述，本项目无论是对城乡生态环境、地区经济发展、当地居民生活质量等都具有积极意义，项目建设也是社会经济发展过程中的必然要求，所以积极推动广元市利州区荣山镇农旅融合示范园的建设是很有必要的。

### 3、项目收益及现金流入预测

本期债券对应项目收入来源包括果蔬采摘综合体验门票收入、观光车收入、森林拓展体验收入、附属用房出租收入、商铺出租售收入、农业产业服务中心出租

收入、停车位收费收入、充电桩充电服务收入、广告位出租收入、摊位出租收入、物业服务收入。各项收入单价均按市场调节价或根据同类型业务市场单价估算。

#### 1) 果蔬采摘综合体验门票收入

本项目地处广元旅游城市，项目建成后，随着设施设备及环境提升，旅游人数会随之上升，根据项目所在地及类似项目情况考虑，假定项目建成果蔬采摘综合体验人数为 15 万人次/年，每年增长 10%，门票价格按 40 元/人次。经测算，经营期果蔬采摘综合体验门票收入 34365.01 万元。

#### 2) 观光车收入

假定乘坐观光车人次按旅游人数的 60% 计算，观光车价格为 20 元/人次。经测算，经营期观光车收入 10309.50 万元。

#### 3) 森林拓展体验收入

本项目建成后，随着设施设备及环境提升，旅游人数会随之上升，根据项目所在地及类似项目情况考虑，假定森林拓展体验人数为 3000 人次/年，每年增长 10%，人均体验价格为 100 元。经测算，经营期森林拓展体验收入 1718.26 万元。

#### 4) 附属用房出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可出租附属用房面积为 4000 m<sup>2</sup>，根据项目所在地市及类似项目情况考虑，假定房屋出租单价为 35 元/m<sup>2</sup>. 月，每年增长 5%。经测算，经营期附属用房出租收入 5555.08 万元。

#### 5) 商铺出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可出租商铺面积为 4500 m<sup>2</sup>，根据项目所在地市及类似项目情况考虑，假定商铺出租单价为 40 元/m<sup>2</sup>. 月，每年增长 5%。经测算，经营期商铺出租收入 7142.25 万元。

#### 6) 农业产业服务中心出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可出租农业产业服务中心出租面积为 5440 m<sup>2</sup>，根据项目所在地市及类似项目情况考虑，假定农业产业服务中心出租单价为 25 元/m<sup>2</sup>. 月，每年增长 5%。经测算，经营期农业产业服务中心出租收入 5396.37 万元。

#### 7) 停车位收入

本项目共设置停车位 475 个，参照《广元市城区机动车停放服务收费实施细则》文件，由于本项目地处旅游地区，假定停车收费价格为 20 元/天，停车率 30%。经测算，经营期停车位收费收入 2080.60 万元。

#### 8) 充电桩充电服务收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后 60kW/小时充电桩 95 个，按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发【2015】73 号），结合项目周边市场及类似项目情况，假定充电桩每年可充时间为：360 天 $\times$ 4h/d=1440h；充电桩服务费 0.5 元/kW，使用率第一年 30%、第二年 40%、以后每年 50%。经测算，经营期充电桩充电服务收入为 4388.70 万元。

#### 9) 广告位出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后设置停车场道闸广告位 8 个、停车场出入口门楣广告位 8 个、三面立柱广告位 4 个、灯箱广告位 50 个。根据项目可行性研究报告及项目所在地市场情况考虑，假定停车场道闸广告位出租单价 1000 元/个.月，每年增长 5%；停车场出入口门楣广告位单价 500 元/个.月，每年增长 5%；三面立柱广告位单价 4000 元/个.月，每年增长 5%；灯箱广告位单价 300 元/个.月，每年增长 5%，出租率 75%。经测算，经营期广告位出租收入 1279.68 万元。

#### 10) 摊位出租收入

根据项目可行性研究报告及相关资料，本项目建成后可出租摊位数量 100 个，根据项目所在地市及类似项目情况考虑，假定摊位出租单价为 1000 元/个.月，每年增长 3%。经测算，经营期摊位出租收入 3150.98 万元。

#### 11) 物业收入

根据项目可行性研究报告，本项目物业服务面积 13940 平方米，根据广元市物管费收费规定，假定物管费按照 1.20 元/m<sup>2</sup>/月计算。经测算，经营期物业收入 401.40 万元。

综上所述，经测算，运营期内可实现总收入 75787.83 万元，如下表：



项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期																			
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	项目总收入	75787.83	1727.12	1893.34	2076.1	2222.95	2368.61	2533.21	2705.22	2892.26	3102.3	3323.76	3564.9	3834.27	4120.45	4432.42	4779.52	5150.55	5555.42	6004.47	6486.99	7013.97
一	专项收入	75787.83	1727.12	1893.34	2076.10	2222.95	2368.61	2533.21	2705.22	2892.26	3102.30	3323.76	3564.90	3834.27	4120.45	4432.42	4779.52	5150.55	5555.42	6004.47	6486.99	7013.97
1	果蔬采摘综合体验门票收入	34365.01	600.00	660.00	726.00	798.60	878.46	966.31	1062.94	1169.23	1286.15	1414.77	1556.25	1711.87	1883.06	2071.36	2278.50	2506.35	2756.98	3032.68	3335.95	3669.55
1.1	体验人数（万人/年）		15.00	16.50	18.15	19.97	21.96	24.16	26.57	29.23	32.15	35.37	38.91	42.80	47.08	51.78	56.96	62.66	68.92	75.82	83.40	91.74
1.2	增长率			10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
1.3	门票单价		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2	观光车收入	10309.5	180.00	198.00	217.80	239.58	263.54	289.89	318.88	350.77	385.85	424.43	466.87	513.56	564.92	621.41	683.55	751.90	827.10	909.80	1,000.79	1,100.86
2.1	乘坐观光车人数（万人）		9.00	9.90	10.89	11.98	13.18	14.49	15.94	17.54	19.29	21.22	23.34	25.68	28.25	31.07	34.18	37.60	41.35	45.49	50.04	55.04
2.2	收费（元/人）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
3	森林拓展体验收入	1718.26	30.00	33.00	36.30	39.93	43.92	48.32	53.15	58.46	64.31	70.74	77.81	85.59	94.15	103.57	113.93	125.32	137.85	151.63	166.80	183.48
3.1	体验人数（人/年）		3000	3300	3630	3993	4392.3	4831.53	5314.68	5846.15	6430.77	7073.85	7781.24	8559.36	9415.3	10356.83	11392.51	12531.76	13784.94	15163.43	16679.77	18347.75
3.2	收费（元/人）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
4	房屋建筑出租收入	18093.70	547.20	574.56	603.29	633.45	665.13	698.39	733.30	769.96	808.46	848.89	891.33	935.90	982.68	1031.83	1083.42	1137.59	1194.47	1254.20	1316.90	1382.75
4.1	附属用房出租收入	5555.08	168.00	176.40	185.22	194.48	204.21	214.42	225.14	236.39	248.21	260.62	273.65	287.34	301.70	316.79	332.63	349.26	366.72	385.06	404.31	424.53
4.1.1	出租面积（平方米）		4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
4.1.2	出租单价（元/平方米.月）		35.00	36.75	38.59	40.52	42.54	44.67	46.90	49.25	51.71	54.30	57.01	59.86	62.85	66.00	69.30	72.76	76.40	80.22	84.23	88.44
4.1.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
4.2	商铺出租收入	7142.25	216.00	226.80	238.14	250.05	262.55	275.68	289.46	303.93	319.13	335.09	351.84	369.43	387.90	407.30	427.67	449.05	471.50	495.08	519.83	545.82
4.2.1	出租面积（平方米）		4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500
4.2.2	出租单价（元/平方米.月）		40.00	42.00	44.10	46.31	48.62	51.05	53.60	56.28	59.10	62.05	65.16	68.41	71.83	75.43	79.20	83.16	87.31	91.68	96.26	101.08
4.2.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
4.3	农业产业服务中心出租收入	5396.37	163.20	171.36	179.93	188.92	198.37	208.29	218.70	229.64	241.12	253.18	265.84	279.13	293.08	307.74	323.12	339.28	356.25	374.06	392.76	412.40
4.3.1	出租面积（平方米）		5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440	5440
4.3.2	出租单价（元/平方米.月）		25.00	26.25	27.56	28.94	30.39	31.91	33.50	35.18	36.94	38.78	40.72	42.76	44.90	47.14	49.50	51.97	54.57	57.30	60.17	63.17
4.3.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
5	停车位收入	2080.60	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03	104.03
5.1	停车位数量（个）		475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475
5.2	出租单价（元/天）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
5.3	价格上涨幅度			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
5.4	停车率		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
6	充电桩服务收入	4388.70	123.12	164.16	211.36	211.36	211.36	217.70	217.70	217.70	224.23	224.23	224.23	230.95	230.95	230.95	237.88	237.88	237.88	245.02	245.02	245.02
6.1	数量		95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95

6.2	服务单价（元/度）		0.50	0.50	0.52	0.52	0.52	0.53	0.53	0.53	0.55	0.55	0.55	0.56	0.56	0.56	0.58	0.58	0.58	0.60	0.60	0.60
6.3	耗电量（度/小时）		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
6.4	每天工作量（小时/天）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
6.5	使用率		30.00%	40.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
6.6	增长率				3.00%			3.00%			3.00%			3.00%			3.00%			3.00%		
7	广告位出租收入	1279.68	38.70	40.64	42.67	44.80	47.04	49.39	51.86	54.46	57.19	60.03	63.04	66.19	69.50	72.98	76.63	80.45	84.48	88.70	93.14	97.79
7.1	停车场道闸广告位收入	238.08	7.20	7.56	7.94	8.33	8.75	9.19	9.65	10.13	10.64	11.17	11.73	12.31	12.93	13.58	14.26	14.97	15.72	16.50	17.33	18.19
7.1.1	停车场道闸广告牌个数		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
7.1.2	出租单价（元/月.个）		1000.00	1050.00	1102.50	1157.63	1215.51	1276.28	1340.10	1407.10	1477.46	1551.33	1628.89	1710.34	1795.86	1885.65	1979.93	2078.93	2182.87	2292.02	2406.62	2526.95
7.1.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
7.1.4	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
7.2	停车场出入口门楣广告位收入	119.04	3.60	3.78	3.97	4.17	4.38	4.59	4.82	5.07	5.32	5.58	5.86	6.16	6.47	6.79	7.13	7.48	7.86	8.25	8.66	9.10
7.2.1	停车场出入口门楣广告位个数		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
7.2.2	出租单价（元/月.个）		500.00	525.00	551.25	578.81	607.75	638.14	670.05	703.55	738.73	775.66	814.45	855.17	897.93	942.82	989.97	1,039.46	1,091.44	1,146.01	1,203.31	1,263.48
7.2.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
7.2.4	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
7.3	三面立柱广告位收入	476.17	14.40	15.12	15.88	16.67	17.50	18.38	19.30	20.26	21.28	22.34	23.46	24.63	25.86	27.15	28.51	29.94	31.43	33.01	34.66	36.39
7.3.1	三面立柱广告位个数		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
7.3.2	出租单价（元/月.个）		4000.00	4200.00	4410.00	4630.50	4862.03	5105.13	5360.38	5628.40	5909.82	6205.31	6515.58	6841.36	7183.43	7542.60	7919.73	8315.71	8731.50	9168.07	9626.48	10107.80
7.3.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
7.3.4	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
7.4	灯箱广告位出租收入	446.39	13.50	14.18	14.88	15.63	16.41	17.23	18.09	19.00	19.95	20.94	21.99	23.09	24.24	25.46	26.73	28.06	29.47	30.94	32.49	34.11
7.4.1	广告位数量(个)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
7.4.2	单价（元/月/个）		300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	382.88	402.02	422.12	443.23	465.39	488.66	513.09	538.74	565.68	593.96	623.66	654.84	687.58	721.96	758.06
7.4.3	增长率			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
7.4.4	出租率		75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
8	摊位出租收入	3150.98	84.00	98.88	114.58	131.13	135.06	139.11	143.29	147.58	152.01	156.57	161.27	166.11	171.09	176.22	181.51	186.96	192.56	198.34	204.29	210.42
8.1	摊位个数		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
8.2	出租单价（元/月）		1000.00	1030.00	1060.90	1092.73	1125.51	1159.27	1194.05	1229.87	1266.77	1304.77	1343.92	1384.23	1425.76	1468.53	1512.59	1557.97	1604.71	1652.85	1702.43	1753.51
8.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
8.4	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
9	物业收入	401.40	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07	20.07
9.1	物业面积(平方米)		13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940	13940
9.2	单价（元/月/平方米）		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20

## （2）项目成本预测

项目总成本费用主要包括工资及福利费、修理费、外购燃料及动力费、其他费用、折旧费用、利息费用等。根据本项目可行性研究报告，结合项目所在地市场情况进行测算。

### 1) 工资及福利费

工资及福利费主要为人员工资及福利费用，根据可行性研究报告，项目配置人数 23 人，其中管理人员 4 人、一般人员 20 人。根据目前广元市市场情况，假定管理人员人均工资为 6 万元/年、一般人员人均工资 5 万元/年，每年增长 3%，福利费按工资的 14% 计算。经测算，经营期工资和福利费共计 3798.38 万元。

### 2) 修理费用

修理费用根据固定资产折旧的10%计算。经测算，经营期修理费2506.00万元。

### 3) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费主要为电费、水费和气费，根据项目可行性研究报告，本项目年电耗量为 28800 千瓦、电费 0.75 元/千瓦，年水耗量为 8640 吨/年、水费为 3 元/吨，年气耗量 5760 立方米、气费 2.5 元/立方米；燃料及动力每三年增长 3%。经测算，经营期外购燃料及动力费共计 136.07 万元。

### 4) 其他费用

其他费用指为管理和组织经营活动而发生的各项费用，包括其他管理费用和其他销售费用。其他管理费用按工资及福利费的 20% 计算，其他销售费用按项目专项收入的 1% 计算。经测算，经营期其他费用共计 1517.52 万元。

### 5) 折旧费用

根据本项目总投资 50120.00 万元，按直线法计算折旧，房屋建筑物折旧年限 40 年、设备折旧年限 10 年，无残值测算。经测算，经营期内固定资产折旧费为 25060.00 万元。

### 6) 利息费用

本项目融资本金 22000.00 万元，本项目应付融资利息共 14080.00 万元，其中计入建设期的融资利息 1408.00 万元，计入经营期财务费用的融资利息 12672.00 万元。

综上所述，项目总成本 45689.97 万元。详见下表：

项目成本计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期																			
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	工资和福利费	3798.38	141.36	145.60	149.97	154.47	159.10	163.88	168.80	173.86	179.07	184.44	189.97	195.67	201.55	207.58	213.82	220.24	226.84	233.64	240.65	247.87
1.1	管理人员工资	644.87	24.00	24.72	25.46	26.23	27.01	27.82	28.66	29.52	30.40	31.31	32.25	33.22	34.22	35.24	36.30	37.39	38.51	39.67	40.86	42.08
1.1.1	人数		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
1.1.2	人均工资（万元/年）		6.00	6.18	6.37	6.56	6.75	6.96	7.16	7.38	7.60	7.83	8.06	8.31	8.55	8.81	9.08	9.35	9.63	9.92	10.21	10.52
1.1.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.2	一般人员工资	2687.04	100.00	103.00	106.09	109.27	112.55	115.93	119.41	122.99	126.68	130.48	134.39	138.42	142.58	146.85	151.26	155.80	160.47	165.28	170.24	175.35
1.2.1	人数		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.2.2	人均工资（万元/年）		5.00	5.15	5.30	5.46	5.63	5.80	5.97	6.15	6.33	6.52	6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02	8.26	8.51	8.77
1.2.3	增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
1.4	福利费（按工资的14%计算）	466.47	17.36	17.88	18.42	18.97	19.54	20.13	20.73	21.35	21.99	22.65	23.33	24.03	24.75	25.49	26.26	27.05	27.86	28.69	29.55	30.44
2	修理费	2506.00	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30	125.30
3	外购燃料及动力费	136.07	6.19	6.19	6.37	6.37	6.37	6.57	6.57	6.57	6.76	6.76	6.76	6.97	6.97	6.97	7.17	7.17	7.17	7.39	7.39	7.39
3.1	电费	47.46	2.16	2.16	2.22	2.22	2.22	2.29	2.29	2.29	2.36	2.36	2.36	2.43	2.43	2.43	2.50	2.50	2.50	2.58	2.58	2.58
3.1.1	年耗量（度）		28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800	28800
3.1.2	单价（元/度）		0.75	0.75	0.77	0.77	0.77	0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.84	0.84	0.84	0.87	0.87	0.87	0.90	0.90	0.90
3.1.3	增长率			0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%
3.2	水费	56.96	2.59	2.59	2.67	2.67	2.67	2.75	2.75	2.75	2.83	2.83	2.83	2.92	2.92	2.92	3.00	3.00	3.00	3.09	3.09	3.09
3.2.1	年耗量（吨）		8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640	8640
3.2.2	单价（元/吨）		3.00	3.00	3.09	3.09	3.09	3.18	3.18	3.18	3.28	3.28	3.28	3.38	3.38	3.38	3.48	3.48	3.48	3.58	3.58	3.58
3.2.3	增长率		0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%
3.3	气费	31.65	1.44	1.44	1.48	1.48	1.48	1.53	1.53	1.53	1.57	1.57	1.57	1.62	1.62	1.62	1.67	1.67	1.67	1.72	1.72	1.72
3.3.1	年耗量（立方米）		5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760	5760
3.3.2	单价（元/立方米）		2.50	2.50	2.58	2.58	2.58	2.65	2.65	2.65	2.73	2.73	2.73	2.81	2.81	2.81	2.90	2.90	2.90	2.99	2.99	2.99
3.3.3	增长率			0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%
4	其他费用	1517.52	45.54	48.05	50.75	53.12	55.51	58.11	60.81	63.69	66.83	70.13	73.64	77.47	81.51	85.84	90.56	95.56	100.92	106.77	113.00	119.71
4.1	他管理费用	759.66	28.27	29.12	29.99	30.89	31.82	32.78	33.76	34.77	35.81	36.89	37.99	39.13	40.31	41.52	42.76	44.05	45.37	46.73	48.13	49.57
4.2	其他营业费用	757.86	17.27	18.93	20.76	22.23	23.69	25.33	27.05	28.92	31.02	33.24	35.65	38.34	41.20	44.32	47.80	51.51	55.55	60.04	64.87	70.14
	经营成本小计（1+2+3+4）	7957.97	318.39	325.14	332.39	339.26	346.28	353.86	361.48	369.42	377.96	386.63	395.67	405.41	415.33	425.69	436.85	448.27	460.23	473.10	486.34	500.27
5	折旧费	25060.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00
5.1	建筑物折旧费	25060.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00
5.1.1	建安工程原值（万元）	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00	50120.00

5.1.2	折旧年限	40年	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
5.2	设备折旧费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.1	设备工程原值（万元）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2.2	折旧年限	10年	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
6	利息费用	12672.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	496.00	208.00	0.00
总成本费用合计		45689.97	2275.39	2282.14	2289.39	2296.26	2303.28	2310.86	2318.48	2326.42	2334.96	2343.63	2352.67	2362.41	2372.33	2382.69	2393.85	2405.27	2417.23	2222.10	1947.34

（3）相关税费

本项目除种植收外的其他收入需缴纳的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及所得税等。增值税销项税率为 9%及 6%、进项税率 13%；城市维护建设税为增值税款的 5%；教育费附加为增值税款的 3%；地方教育费附加为增值税款的 2%；房产税税率为 12%；所得税税率为 25%。

经测算，项目经营期内发生相关税费13058.99万元，详见下表：

项目税金计算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	经营期																			
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	税金及附加	2442.94	70.20	74.21	78.49	82.72	87.12	91.79	96.70	101.89	107.41	113.22	119.37	125.91	132.80	140.12	147.89	156.10	164.80	174.07	183.86	194.27
1.1	城市维护建设税	225.49	4.98	5.48	6.04	6.49	6.94	7.45	7.99	8.56	9.21	9.88	10.62	11.44	12.31	13.26	14.31	15.43	16.65	17.99	19.44	21.02
1.2	教育费附加	135.29	2.99	3.29	3.62	3.89	4.17	4.47	4.79	5.14	5.52	5.93	6.37	6.86	7.39	7.96	8.58	9.26	9.99	10.80	11.66	12.61
1.3	地方教育附加费	90.18	1.99	2.19	2.41	2.60	2.78	2.98	3.19	3.42	3.68	3.95	4.25	4.58	4.92	5.30	5.72	6.17	6.66	7.20	7.78	8.41
1.4	房产税	1991.98	60.24	63.25	66.42	69.74	73.23	76.89	80.73	84.77	89.00	93.46	98.13	103.03	108.18	113.60	119.28	125.24	131.50	138.08	144.98	152.23
2	增值税	4509.72	99.54	109.66	120.73	129.82	138.89	149.05	159.70	171.23	184.10	197.69	212.45	228.82	246.23	265.17	286.13	308.54	332.94	359.87	388.81	420.35
2.1	增值税销项税额	4813.70	114.67	124.79	135.88	144.97	154.04	164.22	174.87	186.40	199.29	212.88	227.64	244.04	261.45	280.39	301.37	323.78	348.18	375.14	404.08	435.62
2.2	增值税进项税额	303.98	15.13	15.13	15.15	15.15	15.15	15.17	15.17	15.17	15.19	15.19	15.19	15.22	15.22	15.22	15.24	15.24	15.24	15.27	15.27	15.27
3	所得税	6106.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	167.31	220.10	279.28	342.27	411.11	487.91	570.16	660.11	812.11	991.75	1161.52
	合计	13058.99	169.74	183.87	199.22	212.54	226.01	240.84	256.40	273.12	294.21	478.22	551.92	634.01	721.30	816.40	921.93	1034.80	1157.85	1346.05	1564.42	1776.14

(4) 项目平衡收益预测情况

根据上述预测，可用于项目资金平衡收益为60877.20万元，如下表：

项目总收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	总收入	75787.83	1727.12	1893.34	2076.10	2222.95	2368.61	2533.21	2705.22	2892.26	3102.30	3323.76	3564.90	3834.27	4120.45	4432.42	4779.52	5150.55	5555.42	6004.47	6486.99	7013.97
1.1	新增耕地指标交易收入	0.00																				
1.2	专项收入	75787.83	1727.12	1893.34	2076.10	2222.95	2368.61	2533.21	2705.22	2892.26	3102.30	3323.76	3564.90	3834.27	4120.45	4432.42	4779.52	5150.55	5555.42	6004.47	6486.99	7013.97
2	增值税	4509.72	99.54	109.66	120.73	129.82	138.89	149.05	159.70	171.23	184.10	197.69	212.45	228.82	246.23	265.17	286.13	308.54	332.94	359.87	388.81	420.35
3	税金及附加	2442.94	70.20	74.21	78.49	82.72	87.12	91.79	96.70	101.89	107.41	113.22	119.37	125.91	132.80	140.12	147.89	156.10	164.80	174.07	183.86	194.27
4	总成本费用	45689.97	2275.39	2282.14	2289.39	2296.26	2303.28	2310.86	2318.48	2326.42	2334.96	2343.63	2352.67	2362.41	2372.33	2382.69	2393.85	2405.27	2417.23	2222.10	1947.34	1753.27
5	利润总额	23145.20	-718.01	-572.67	-412.51	-285.85	-160.68	-18.49	130.34	292.72	475.83	669.22	880.41	1117.13	1369.09	1644.44	1951.65	2280.64	2640.45	3248.43	3966.98	4646.08
6	弥补以前年度亏损	888.08							130.34	292.72	465.02											
7	应纳税所得额	22257.12	-718.01	-572.67	-412.51	-285.85	-160.68	-18.49	0.00	0.00	10.81	669.22	880.41	1117.13	1369.09	1644.44	1951.65	2280.64	2640.45	3248.43	3966.98	4646.08
8	所得税	6106.33									2.70	167.31	220.10	279.28	342.27	411.11	487.91	570.16	660.11	812.11	991.75	1161.52
9	税后净利润	17038.87	-718.01	-572.67	-412.51	-285.85	-160.68	-18.49	130.34	292.72	473.13	501.91	660.31	837.85	1026.82	1233.33	1463.74	1710.48	1980.34	2436.32	2975.23	3484.56
10	利息费用	12672.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	496.00	208.00	0.00
11	息税前利润	35817.20	-14.01	131.33	291.49	418.15	543.32	685.51	834.34	996.72	1179.83	1373.22	1584.41	1821.13	2073.09	2348.44	2655.65	2984.64	3344.45	3744.43	4174.98	4646.08
12	折旧摊销	25060.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00	1253.00
13	项目收益（息税折旧摊销前利润）	60877.20	1238.99	1384.33	1544.49	1671.15	1796.32	1938.51	2087.34	2249.72	2432.83	2626.22	2837.41	3074.13	3326.09	3601.44	3908.65	4237.64	4597.45	4997.43	5427.98	5899.08

(四) 还本付息测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大荣新区农村产业融合示范园项目，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。

（五）资金测算平衡情况

根据前述各项测算，债券发行及偿还期内每年期末累计现金均大于0，周期内最后一年期末累计现金为20098.87万元。资金测算平衡如下表：

项目资金平衡表

金额单位：万元																									
序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	合计
一	资金来源	14072.81	22983.44	13063.75	1727.12	1893.34	2076.10	2222.95	2368.61	2533.21	2705.22	2892.26	3102.30	3323.76	3564.90	3834.27	4120.45	4432.42	4779.52	5150.55	5555.42	6004.47	6486.99	7013.97	125907.83
1	自有资金	7572.81	13983.44	6563.75					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28120.00
2	项目收入				1727.12	1893.34	2076.10	2222.95	2368.61	2533.21	2705.22	2892.26	3102.30	3323.76	3564.90	3834.27	4120.45	4432.42	4779.52	5150.55	5555.42	6004.47	6486.99	7013.97	75787.83
3	财政补贴																								0.00
4	专项债券	6500.00	9000.00	6500.00																					22000.00
二	资金运用	14072.81	22983.44	13063.75	1192.13	1213.01	1235.61	1255.80	1276.29	1298.70	1321.88	1346.54	1376.17	1568.85	1651.59	1743.42	1840.63	1946.09	2062.78	2187.07	2322.08	8815.15	11258.76	8776.41	105808.96
1	项目投资	14072.81	22983.44	13063.75																					50120.00
1.1	建设投资	13858.31	22478.44	12353.25																					48690.00
1.2	建设期利息	208.00	496.00	704.00																					1408.00
1.3	发行费用	6.50	9.00	6.50																					22.00
2	运营成本				488.13	509.01	531.61	551.80	572.29	594.70	617.88	642.54	669.47	697.54	727.49	760.14	794.36	830.98	870.87	912.91	957.97	1007.04	1059.01	1114.89	14910.63
2.1	销售税费				169.74	183.87	199.22	212.54	226.01	240.84	256.40	273.12	291.51	310.91	331.82	354.73	379.03	405.29	434.02	464.64	497.74	533.94	572.67	614.62	6952.66
2.2	经营成本				318.39	325.14	332.39	339.26	346.28	353.86	361.48	369.42	377.96	386.63	395.67	405.41	415.33	425.69	436.85	448.27	460.23	473.10	486.34	500.27	7957.97
3	所得税				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.70	167.31	220.10	279.28	342.27	411.11	487.91	570.16	660.11	812.11	991.75	1161.52	6106.33
4	偿还债券本金																					6500.00	9000.00	6500.00	22000.00
5	支付债券利息				704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00	496.00	208.00	0.00	12672.00
三	盈余资金	0.00	0.00	0.00	534.99	680.33	840.49	967.15	1092.32	1234.51	1383.34	1545.72	1726.13	1754.91	1913.31	2090.85	2279.82	2486.33	2716.74	2963.48	3233.34	-2810.68	-4771.77	-1762.44	20098.87
四	累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	534.99	1215.32	2055.81	3022.96	4115.28	5349.79	6733.13	8278.85	10004.98	11759.89	13673.20	15764.05	18043.87	20530.20	23246.94	26210.42	29443.76	26633.08	21861.31	20098.87	



#### 四、使用提示和使用限制

##### （一）使用提示

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

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

##### （二）使用限制

1、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

中天银会计师事务所有限责任公司四川分所

2022年11月30日





# 营业执照

统一社会信用代码 91510000727456009G

名称	中天银会计师事务所有限责任公司四川分所
类型	有限责任公司分公司
营业场所	成都市望平街118号天祥大厦裙楼4楼418室
负责人	顾薇薇
成立日期	2001年04月10日
营业期限	2001年04月10日至长期
经营范围	审计企业报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务，出具有关的报告；承办会计咨询、会计服务。



请于每年1月1日至6月30日报。  
企业出资、股权变更、行政许可、行政处罚  
等信息产生后应在20个工作日内公示。

登记机关

(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2016年04月12日





证书序号: 5001183

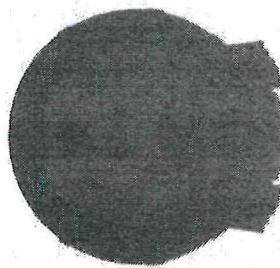
## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 四川省财政厅

二〇〇一年五月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

## 执业证书

名称: 中天银会计师事务所有限责任公司四川分所



负责人: 顾薇薇

经营场所: 成都市望平街118号天祥大厦群楼4楼418室

分所执业证书编号: 110001985101

批准执业文号: 川财会【2001】1004号

批准执业日期: 2001年04月10日



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

顾薇薇

1963-06-09

中关银会计师事务所有限责  
任公司四川分所

510102630609746



姓

名 蔡维加

Full name

性

别 男

Sex

出生日期 1958-02-17

Date of birth 中天德会计师事务所有限责任公

工作单位 任公司四川分所

Working unit

身份证号码 519004580217007

Identity card No.