



温江区农产品批发市场建设项目 收益与融资自求平衡地方政府专项债券 财务评价咨询报告

永拓川专债咨字(2024)第032号

成都市温江区商务局:

我们接受委托,对温江区农产品批发市场建设项目专项债券(以下简称“专项债券”)的项目收益与融资自求平衡情况执行了与委托方商定的程序,并出具财务评价咨询报告。商定程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》(统称“中国注册会计师鉴证业务准则”)执行的鉴证业务,因此我们不对相关数据发表审计或审阅意见。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。发行人遵照《地方政府债券发行管理办法》(财库(2020)43号)及《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定进行本项目申报、监督相关的内部控制,在项目收益预测及其所依据的各项假设的基础上编制项目收益与未来现金流预测表是发行人的责任。

我们对温江区农产品批发市场建设项目专项债券实施方案的总体规划、建设工程投资指标以及项目建设期和营运期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于项目对应的政府性基金或专项收入、建设投资、营运成本费用、债券本息等现金流执行了复核等商定程序,对项目收益覆盖专项债券本息的能力进行评价,为发行温江区农产品批发市场建设项目专项债券计划提供参考。

我们根据国家、地方相关政策文件,对温江区农产品批发市场建设项目专项债券实施方案财务评价结论如下:

1、本项目在预测期内可实现项目收益 78,613.38 万元,总债务本息合计

62,496.00 万元，总债务本息保障倍数为 1.26 倍，能够实现项目收益与融资自求平衡；

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足还本付息要求的情况。

附件一：关于温江区农产品批发市场建设项目专项债券预测说明书



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年二月二十日

附件一

**温江区农产品批发市场建设项目
收益与融资自求平衡地方政府专项债券
预测说明书**

成都市温江区商务局拟发行温江区农产品批发市场建设项目专项债券计划。本项目拟建地点为四川省成都市温江区柳城街道万盛社区海科路东段南侧、温江区万春镇国色天乡鹭湖宫生态居住区、温江区海峡两岸科技园科兴路西段 199 号。该项目是由成都市温江区商务局作为实施机构，成都科蓉商务服务有限公司作为项目业主。发行该项目专项债券资金到位后，债券资金实行专账、专户管理。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）以温江区农产品批发市场建设项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于温江区农产品批发市场建设项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）项目的主要依据

- 1.《农产品批发市场建设标准》（修订）；
- 2.《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
- 3.《民用建筑统一设计标准》（GB50352-2019）；
- 4.《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 版）；
- 5.《建筑防火通用规范》（GB55036-2022）；
- 6.《建筑与市政工程防水通用规范》（GB55030-2022）；

- 7.《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）；
- 8.《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50056-2014）；
- 9.《建筑环境通用规范》（GB55015-2021）；
- 10.《四川省绿色建筑设计标准》（DBJ51/T036-2015）；
- 11.《绿色建筑评价标准》（GB/T50367-2019）；
- 12.《公共建筑节能设计标准》（GB50179-2015）；
- 13.《成都市城市规划管理技术规定》（修订版）。
- 14.《中国投资项目社会评价指南》（中国国际工程咨询公司编）；
- 15.《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 16.委托方提供的资料。

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、项目收益与现金流量预测编制基础

温江区农产品批发市场建设项目结合建设期和运营期以及预测期间经济环境、运营计划等推测性假设为前提，编制了 2024 年至 2045 年温江区农产品批发市场建设项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与项目实际采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设温江区农产品批发市场建设项目收入、支出都能按照成都市温江区商务局设定的各项假设实现。

三、项目收益与现金流量预测假设

- 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、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益与现金流量预测编制说明

（一）温江区农产品批发市场建设项目的的基本情况

温江区农产品批发市场建设项目建设地点位于四川省成都市温江区柳城街道万盛社区海科路东段南侧、温江区万春镇国色天乡鹭湖宫生态居住区、温江区海峡两岸科技园科兴路西段 199 号。

1.项目名称和建设单位

项目名称：温江区农产品批发市场建设项目

项目业主：成都科蓉商务服务有限公司

实施机构：成都市温江区商务局

2.工程规模及建设内容

本项目规划用地面积约 65,380.33 平方米，规划总建筑面积约 88,900.00 平方米。主要建设内容包括农产品交易区、冷库、仓储库房、停车场、农产品转运道路等建设，配套水电、排污、消防等基础设施。

（二）现金流量预测项目说明

1.项目建设背景

21 世纪以来第 20 个、党的二十大以来第 1 份指导“三农”工作的中央一号文件于 2 月由新华社授权发布。《文件》要求：推动乡村产业高质量发展，做大做强农产品加工流通业。实施农产品加工业提升行动，支持家庭农场、农民合作社和中小微企业等发展农产品产地初加工，引导大型农业企业发展农产品精深加工。引导农产品加工企业向产地下沉、向园区集中，在粮食和重要农产品主产区统筹布局建设农产品加工产业园。完善农产品流通骨干网络，改造提升产地、集散

地、销地批发市场，布局建设-批城郊大仓基地。支持建设产地冷链集配中心。统筹疫情防控和农产品市场供应，确保农产品物流畅通。

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月温江区常住人口突破 96 万人，增速居新中心城区首位。人口的高速增长对全区社会服务及公共设施的供给提出了更高要求，仍需加强人口落户吸引力及服务业健康发展支撑作用。基础设施有待完善。功能园区内公共交通及静态交通体系尚不健全，存在公共交通班次少、线路覆盖不全、发车频率低、部分园区无停车场规划等问题。服务设施供给南北不均。社区型零售、农贸市场、邻里中心及基础教育服务在区域间供应不均衡，呈现“南多北少”局面。在温江区良好的发展态势之下，区域内农产品供应市场的需求继续解决。

由此，温江区人民政府提出在片区规划实施农产品批发市场工程，以解决片区居民“菜篮子”问题。

2.项目建设必要性

（1）完善公共设施，提升生活品质的需要

“安居乐业，衣食住行”是居民生活的基本要求，一个城市应该为市民提供优良的生活空间，所以一个城市必不可少农产品批发市场建设。随着市场经济的发展，城市地位和功能也发生显著变化，由单一功能向复合功能转变，从低层次服务向高标准服务转换。城市发展、城市职责的增加、人口的增长，使这些基本功能的适应力也要增长。本项目的实施将解决片区居民“菜篮子”问题，提升城市形象，方便区域人民生活，提升群众生活质量。与此同时，也可以推动项目区附近其他建设项目的快速发展，提高温江区的城市化水平。

（2）人民生活水平的提高对吃上放心菜、肉的要求

随着人民生活水平的逐步提高，对关系到日常生活的粮、油、肉、

禽、蛋等食品购买的方便、环境无公害、无假冒伪劣及购货环境提出了更高的要求。而目前农产品销售市场多以传统式的摊贩销售为主，消费环境较差，对农产品终端销售中的肉、菜的质量不能保障，或多或少均存在“短斤少两”的问题，消费者只能被动的接受这样的农产品销售。

而通过本项目的建设，将使农产品的市场准入得到有力的监测和检验，并通过标准化加工和配送，使放心菜、放心肉有序地配送到销售终端，让消费者因没有选择权而吃上不合格的肉、菜的局面得到终结。

(3) 项目建设是实现农产品批发市场规范化管理的需要

随着城市规模的扩展和人员的增加，迫切要求对农产品批发市场进行规范化的管理，关系到广大市民的根本利益。

温江区农产品批发市场的建成，顺应温江区的发展和市场管理要求，集中管理、集中检测、统一价格标准，保障广大市民、菜农、菜贩的切身利益，稳定供应渠道和保障菜品、肉制品安全方面得到加强，更有利于维护广大市民的身心健康。

农产品批发市场建成后在经营管理上要在食品的来源、销售等各环节把关，食品要严格分类，有问题、不清楚的食品严禁进场。食品的产地、品种、质量、等级等均要挂牌，并通过电子显示屏展示，方便市民选择。进场经营户对其产品销售后要承担后续保证。

该项目的投入使用，在温江区将产生广泛的社会效应，为成都市其他综合农产品批发市场的新建改造、管理提供良好的示范作用。

因此，该项目的建设是十分必要的。

3. 拟建项目的计划筹资情况

温江区农产品批发市场建设项目由成都市温江区商务局作为实

施机构，本项目总投资为 57,327.00 万元，其中发行专项债券筹集资金 37,200.00 万元。

本次温江区农产品批发市场建设项目专项债券发行规模 37,200.00 万元，假设债券于 2024 年发行 10,000.00 万元,2025 年发行 10,000.00 万元，2026 年发行 17,200.00 万元。发行利息于每年年末支付。债券期限为 20 年期（债券存续期为 2024-2045 年）。

本项目工期建设计划从 2024 年 3 月至 2027 年 2 月，建设工期为 36 个月，其中 2024 年 2 月前为项目前期工作，2024 年 3 月-2027 年 2 月为项目建设期。

五、资金筹措方案

（一）项目资金来源

本项目总投资为 57,327.00 万元，来源于业主直接出资共计 20,127.00 万元（占项目总投资的 35.11%），发行地方政府专项债券筹集资金 37,200.00 万元（占项目总投资的 64.89%）。

（二）资金使用计划

本项目建设总投资 57,327.00 万元，其资金来源为业主直接出资及发行专项债券。总投资的具体组成如下：

项目总投资约 57,327.00 万元，其中：工程费用为 38,182.60 万元，占总投资的 66.60%，工程建设其他费用为 14,700.80 万元，占总投资的 25.64%，预备费 2,121.60 万元，占总投资的 3.70%，建设期利息 2,284.80 万元，占总投资的 3.99%，债券发行费 37.20 万元，占总投资的 0.06%。

基于上述假设，项目资本金和本次债券融资资金将于 2024 年、2025 年和 2026 年分别投入到项目建设工作中，在保证项目投资资金充足、充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度的情况下，假设当

年筹集的资金于当年全部投入项目建设。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划如下表所示：

表 5-1 温江区农产品批发市场建设项目资金使用计划表

单位：万元

时间	资金使用计划	资金来源	
		业主自有资金出资	债券融资
2024 年度	16,852.00	6,852.00	10,000.00
2025 年度	17,212.00	7,212.00	10,000.00
2026 年度	23,263.00	6,063.00	17,200.00
合计	57,327.00	20,127.00	37,200.00

六、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息资金的预测及其编制说明

（一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

将本项目收入、成本、损益等进行测算，并将收入、成本、损益划入债券账户，以确保专项债券还本付息资金的安全。收益预测详见预测表 3-收益预测总表。

（二）总收入预测

本项目预计于 2027 年开始运营，全部债券于 2045 年底前到期还本。本项目运营期内收入主要来源于农贸市场出租收入、停车场出租收入。

1、农贸市场出租收入

本项目建设 4 处农产品批发市场，分别为万盛(海科)点位、江宁南路点位、洲际健康城点位、温江生资和建材综合市场点位，建成后，可将 80,860.03 平方米的商铺进行出租。它由租赁面积乘以收费标准乘以出租月份乘以出租率构成。

出租收入=可出租面积*出租单价*出租月份*出租率

可出租面积

本项目可出租面积共有约 80,860.03 平方米。

出租单价

参照成都市及周边的定价，本项目则按 59.40 元/平方米/月（1.98 元/平方米/天）算租金收入，基于市场情况考虑，运营期单价每三年上浮 5%。

出租月份

本项目按照 12 个月计算。

出租率

出租率按照运营开始第一年 70%、第二年 80%，第三年 90%，第四年至运营期最后一年按 95%测算。

	温江区 全新一楼3000平农贸市场招商 摊位，铺... 温江·永丰镇·碧桂园十里原墅小独栋商铺 空置中 档口摊位 第1层 张碧香 餐饮商业 无忧交易 免租1个月 档口摊位 临街 可餐饮	25㎡ 建筑面积	2500元/月 3.33元/㎡/天
	温江全新临街一楼菜市场 租金1300起 无进场费... 温江·温江城区·大豪庭区(温江)柳城大道东段商铺 空置中 档口摊位 第1层 王波 餐饮商业 无忧交易 档口摊位 新房 临街 可餐饮 可明火	15㎡ 建筑面积	1300元/月 2.89元/㎡/天
	温江区高档成熟小区农贸市场档口招租，业态不... 温江·南熏大道·柳城大道西段商铺 空置中 档口摊位 第1层 许承祝 餐饮商业 无忧交易 免租2个月 档口摊位 新房 可明火 上水 下水	20㎡ 建筑面积	1600元/月 2.67元/㎡/天

2、停车场出租收入

本项目停车位约 668 个，计划全部对外出租。它由车位数乘以单价乘以天数乘以周转率乘以利用率构成。

收入=车位数*单价*出租月份*利用率

停车位

本项目停车位约 668 个，计划全部对外出租。

单价

停车收费单价参照温江区收费标准，基于谨慎性原则按照 177.00 元/个/月计算收入，运营期单价每三年上浮 5%。

出租月份

本项目按照 12 个月计算

利用率

利用率按照运营开始第一年 70%、第二年 80%，第三年 90%，第四年至运营期最后一年按 95%测算。

	康德馨苑B区地下停车场车位出租 温江·光华大道 成都市温江区温江大道三段与杨柳东路南段交叉路口往东北约210米 文女士 个人房东	29㎡ 建筑面积	0.34元/㎡/天 300元/月
	负一层2471号车位，正对14幢电梯口，停车方便 温江·大丰城 四川省成都市温江区百信路188号 廖先生 个人房东	24.05㎡ 建筑面积	0.3元/㎡/天 220元/月
	出租温江光华大道丽晶港地下车位 温江·光华大道 南兴东路88号 范先生 个人房东	30㎡ 建筑面积	0.27元/㎡/天 240元/月

本项目总收入为 119,343.31 万元，不含增值税收入为 109,489.28 万元。收入预测详见“预测表 1-营业收入预测总表”。

（三）总成本预测

本项目预计于 2027 年 3 月初开始运营，债券于 2045 年 12 月底

到期还本。

项目成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费用、管理费用、其他费用、折旧摊销费、财务费用、相关税费。

1. 外购燃料和动力费

本项目运营期内外购燃料和动力费按照总收入的 3% 计算,运营期内共计约 3,580.30 万元。

2. 工资和职工福利费

工资及福利费包括员工工资、福利费、住房公积金、社会保险费、工会经费以及职工教育经费。

本项目预计工作人员数量为 25 人,根据相关规定,职工工资及福利费根据岗位分别估算。假设聘用管理人员 5 年人均工资 10 万元;聘用技术人员 5 人年人均工资 8 万元;聘用普通职工 15 人,年人均工资 6 万元。每三年人均工资按 5% 的价格上涨,福利费、社会保障费、住房公积金及工会经费、职工教育经费按工资总额的 37% 计算。运营期内共计约 5,278.66 万元。

3. 维修费用

按折旧费用的 5% 算,运营期内维修费用共计约 2,586.88 万元。

4. 管理费用

管理费用中人工的费用已单独在(2)工资和职工福利费中体现,此处只包括日常运营所需的费用等。参展目前同类行业的情况,本项目管理费用按营业收入的 2% 算。运营期内共计约 2,189.79 万元。

5. 其他费用

其他费用包括杂务费、不可预见费用等。参展目前同类行业的情况,本项目其他费用按营业收入的 1% 计算。运营期内共计约 1,094.89 万元。

6. 折旧摊销费

本项目折旧费以项目总投资为基数进行折旧，折旧年限参考房屋建筑物类折旧年限为 20 年，残值率为 5%。计算期内折旧摊销费共计约 51,737.57 万元。

7. 财务费用

经查询 2022 年四川省政府专项债券(七期-六十期)，公布的票面利率分别为 3.28%出于谨慎性原则，假设本期债券利率为 3.40%。

本项目拟发行专项债券 37,200.00 万元，发债期限为 20 年。项目建设期利息进行资本化处理，计入项目总投资。根据上述假设，项目运营期发债利息支出为 23,011.20 万元。2022 年四川省政府专项债券(七期-六十期) 公布票面利率详见下图：

债券名称	2022 年四川省社会事业和交通基础设施专项债券（七期） —2022 年四川省政府专项债券（六十期）		
债券代码	2271173	债券简称	22 四川债 73
计划发行规模	20.9 亿元	实际发行规模	20.9 亿元
发行期限	20 年期	票面利率	3.28%
发行价格	100 元	付息频率	6 月/次
付息日	每年 6 月 17 日、12 月 17 日 (节假日顺延)	到期日	2042 年 6 月 17 日

8. 相关税费

本项目相关税费包含企业所得税（税率 25%），房产税（12%），增值税(9%，6%)，增值税附加税（城市维护建设税税率 7%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%）。

（1）增值税

本项目运营期内收入产生应交增值税为 9,558.41 万元。

(2) 房产税

本项目运营期内共计缴纳房产税 13,138.71 万元。

(3) 企业所得税

本项目运营期内共计缴纳企业所得税 2,155.28 万元；

(4) 附加税

本项目运营期内共计缴纳城市维护建设税 669.09 万元、教育费附加 286.75 万元、地方教育费附加 191.17 万元。

综上，本项目共计缴纳税费 25,999.41 万元，其中：应交增值税 9,558.41 万元，相关税费 16,441.00 万元。

综上，本项目运营期预计总成本为 105,624.66 万元，不含折旧利息的总成本 30,875.89 万元，详见“预测表 2-成本预测总表”。

(四) 项目资金平衡情况

根据上述收入及成本预测，编制了债券存续期间本项目资金平衡情况表，本项目运营期累计实现营运现金净流入（折旧还本付息前）78,613.38 万元，本项目专项债券建设期利息支出进行资本化处理计入建设投资，在建设投资资金流出中体现。详见“附表 4 资金平衡情况预测总表”。

七、项目收益及现金流分析预测结论

根据上述各种假设，温江区农产品批发市场建设项目在债券存续期，项目总不含税收入为 109,489.28 万元，扣除项目相关成本费用后项目净收益为 78,613.38 元，项目融资本息总额为 62,496.00 万元，项目净收益是融资本息总额的 1.26 倍。

八、风险分析

依据当前的市场状况和数据，对未来二十年的收益及现金流预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目

影响最为重要。本着保守原则，下面仅对收入向下波动进行敏感性分析。当收入下降 5%时项目本息总覆盖倍数为 1.19，当收入下降 10%时项目本息总覆盖倍数为 1.13，详见下表：

表 8-1 项目收益与融资本息覆盖情况表

单位：万元

项目	收入下降 5%			收入下降 10%		
	收入	收益	覆盖倍数	收入	收益	覆盖倍数
专项债券覆盖情况	104,014.81	74,682.71	1.19	98,540.35	70,752.04	1.13

附表：

预测表 1-营业收入预测总表

预测表 2-成本费用预测总表

预测表 3-收益预测总表

预测表 4-资金平衡情况总表

预测表 5-专项债券还本付息计划

附表2

成本费用预测表（成本总表）

编制单位：成都市温江区商务局

项目名称：温江区农产品批发市场建设项目

项目	年度												单位：万元								
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年		第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	合计
1.外购燃料和动力费（营业收入的3%）	124.02	141.73	159.45	176.72	176.72	176.72	185.56	185.56	185.56	194.84	194.84	194.84	204.58	204.58	204.58	214.81	214.81	214.81	214.81	225.55	3,880.30
2.工资及福利费	246.60	246.60	246.60	246.60	258.93	258.93	258.93	258.93	271.88	271.88	271.88	285.47	285.47	285.47	299.74	299.74	299.74	314.73	314.73	314.73	5,278.66
2.1工资总额	180.00	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	208.37	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	3,853.03
2.1.1普通员工工资	90.00	90.00	90.00	90.00	94.50	94.50	94.50	94.50	99.23	99.23	99.23	104.19	104.19	104.19	109.40	109.40	109.40	114.87	114.87	114.87	1,926.52
普通员工人数	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
普通员工年薪资	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	
2.1.2技术人员工资	40.00	40.00	40.00	40.00	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.62	48.62	48.62	51.05	51.05	51.05	856.23
技术人员人数	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	5.00	
技术人员年薪资	8.00	8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	
2.1.3管理人员工资	50.00	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	57.88	57.88	57.88	60.78	60.78	60.78	63.81	63.81	63.81	1,070.29
管理人员人数	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	5.00	
管理人员年薪资	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	
2.2福利费	9.00	9.00	9.00	9.00	9.45	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	10.42	10.42	10.42	10.94	10.94	10.94	11.49	11.49	11.49	
2.3住房公积金	9.00	9.00	9.00	9.00	9.45	9.45	9.45	9.45	9.92	9.92	9.92	10.42	10.42	10.42	10.94	10.94	10.94	11.49	11.49	11.49	
2.4社会保险费	43.20	43.20	43.20	43.20	45.36	45.36	45.36	45.36	47.63	47.63	47.63	50.01	50.01	50.01	52.51	52.51	52.51	55.14	55.14	55.14	
2.5工会经费及职工教育经费	5.40	5.40	5.40	5.40	5.67	5.67	5.67	5.67	5.95	5.95	5.95	6.25	6.25	6.25	6.56	6.56	6.56	6.89	6.89	6.89	
3.维修费用（年折旧的5%）	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	136.15	192.65
4.管理费用（营业收入的2%）	75.85	86.69	97.52	108.09	108.09	108.09	113.49	113.49	113.49	119.17	119.17	119.17	125.13	125.13	125.13	131.38	131.38	131.38	131.38	137.95	2,189.79
5.其他费用（营业收入的1%）	37.93	43.34	48.76	54.04	54.04	54.04	56.75	56.75	56.75	59.58	59.58	59.58	62.56	62.56	62.56	65.69	65.69	65.69	65.69	68.98	1,094.89
经营成本中的进项税额（9%、13%）	10.24	11.70	13.17	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	16.09	16.09	16.09	16.89	16.89	16.89	17.74	17.74	17.74	17.74	18.62	295.62
不含增值税进项税额的经营成本小计	610.31	642.81	675.32	707.02	719.35	719.35	735.56	748.51	748.51	765.53	779.12	779.12	797.00	797.00	797.00	811.27	811.27	811.27	811.27	845.03	14,434.89
6.折旧摊销费	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	2,723.03	51,737.57
7.财务费用	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	23,011.20
8.相关税费	494.84	565.53	636.22	706.26	706.26	706.26	793.11	793.11	793.11	793.11	793.11	884.33	884.33	884.33	980.09	980.09	980.09	976.53	976.53	976.53	16,441.00
8.1城市维护建设税	23.18	26.49	29.80	33.03	33.03	33.03	34.68	34.68	34.68	36.41	36.41	36.41	38.23	38.23	38.23	38.23	38.23	38.23	38.23	40.14	42.15
8.2教育费附加	9.93	11.35	12.77	14.15	14.15	14.15	14.86	14.86	14.86	15.61	15.61	15.61	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	17.20	18.06
8.3地方教育费附加	6.62	7.57	8.51	9.44	9.44	9.44	9.91	9.91	9.91	10.40	10.40	10.40	10.92	10.92	10.92	10.92	10.92	10.92	10.92	11.47	12.04
8.4房产税	455.11	520.13	585.14	648.53	648.53	648.53	680.96	680.96	680.96	715.01	715.01	715.01	750.76	750.76	750.76	788.29	788.29	788.29	788.29	827.71	13,138.71
8.5所得税	-	-	-	1.11	-	-	52.71	49.48	49.48	106.90	103.50	103.50	163.79	160.23	160.23	223.53	219.78	219.78	219.78	304.78	456.26
成本费用小计	5,092.98	5,196.18	5,299.37	5,401.10	5,412.32	5,412.32	5,516.50	5,526.22	5,526.22	5,637.69	5,647.88	5,647.88	5,764.92	5,775.63	5,775.63	5,898.51	5,909.75	5,909.75	5,909.75	6,054.75	105,624.66
成本费用小计(不含折旧、利息)	1,105.15	1,208.35	1,311.54	1,413.27	1,424.49	1,424.49	1,528.67	1,538.39	1,538.39	1,649.86	1,660.05	1,660.05	1,777.09	1,777.09	1,777.09	1,897.80	1,897.80	1,897.80	1,897.80	2,006.92	30,875.89

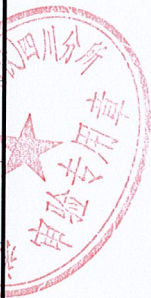
附表3

编制单位：成都市温江区商务局

项目名称：温江区农产品批发市场建设项目

收益预测表（损益总表）

项目	年度												合计	单位：万元						
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年			第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年
1、总收入	3,792.58	4,334.38	4,876.17	5,404.42	5,404.42	5,404.42	5,674.64	5,674.64	5,674.64	5,958.39	5,958.39	5,958.39	6,256.30	6,256.30	6,256.30	6,569.11	6,569.11	6,569.11	6,897.57	109,489.28
2、总成本（不含折旧、利息）	1,105.15	1,208.35	1,311.54	1,413.27	1,424.49	1,424.49	1,538.67	1,538.39	1,538.39	1,649.86	1,660.05	1,660.05	1,777.09	1,787.80	1,787.80	1,910.68	1,921.92	2,006.92	2,220.96	30,875.89
3、项目收益（不含折旧、利息）	2,687.43	3,126.03	3,564.62	3,991.15	3,979.93	3,979.93	4,145.97	4,136.25	4,136.25	4,308.53	4,298.33	4,298.33	4,479.22	4,468.50	4,468.50	4,658.43	4,647.19	4,562.19	4,676.60	78,613.38



编制单位：成都市温江区商务局

项目名称: 温江区农产品批发市场建设项目

项目		年度																						单位：万元
项目		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	第二十年	第二十年	第二十年
项目合计：锦江区农产品批发市场建设项目	1. 资本金流入	16,852.00	17,212.00	23,261.00	4,133.91	4,724.47	5,515.02	5,890.82	5,890.82	5,890.82	6,185.36	6,185.36	6,185.36	6,185.36	6,494.64	6,494.64	6,494.64	6,819.37	6,819.37	6,819.37	7,160.33	7,160.33	7,160.33	7,518.35
	1.1. 资本金注入	6,852.00	7,212.00	6,053.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,127.00
	10,000.00	10,000.00	17,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,200.00	
	1.3. 运营资金流入	4,133.91	4,724.47	-	4,133.91	4,724.47	5,515.02	5,890.82	5,890.82	5,890.82	6,185.36	6,185.36	6,185.36	6,185.36	6,494.64	6,494.64	6,494.64	6,819.37	6,819.37	6,819.37	7,160.33	7,160.33	7,160.33	7,518.35
	2. 资本流出	17,192.00	17,092.00	24,527.80	2,711.28	2,863.24	3,015.20	3,164.47	3,175.69	3,175.69	3,304.19	3,313.91	3,313.91	3,313.91	3,450.91	3,461.11	3,604.95	3,615.67	3,615.67	3,615.67	13,572.94	13,572.94	20,626.55	57,227.00
	2.1. 投资经营资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(在经营活动中产生现金流量)	16,852.00	17,212.00	23,261.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.2. 运营资金流出	1,446.48	1,446.48	1,598.44	1,446.48	1,598.44	1,750.40	1,899.47	1,910.89	1,910.89	2,019.39	2,049.11	2,049.11	2,049.11	2,186.11	2,196.31	2,340.15	2,350.87	2,350.87	2,350.87	2,513.14	2,513.14	2,841.75	40,729.93
	2.3. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80	1,264.80
	2.4. 偿还债务本金	340.00	680.00	1,264.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,296.00
2.5. 支付利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,200.00	
3. 现金净流入	-	-680.00	-1,264.80	1,422.63	1,861.23	2,299.82	2,776.35	2,715.13	2,715.13	2,881.07	2,881.07	2,871.45	2,871.45	3,043.73	3,033.53	3,214.42	3,203.70	3,203.70	3,203.70	3,393.63	3,393.63	3,393.63	3,582.61	
3.1. 本息回收现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2. 资本回收现金净流入	2,687.43	3,126.03	3,126.03	3,564.62	3,564.62	3,991.15	3,979.93	3,979.93	3,979.93	4,145.97	4,145.97	4,146.25	4,146.25	4,308.53	4,298.13	4,598.33	4,648.50	4,648.50	4,648.50	4,862.61	4,862.61	4,862.61	5,092.19	
3.3. 筹资投资现金净流入	1,422.63	3,283.86	5,883.68	8,310.03	8,310.03	11,025.16	11,025.16	11,025.16	11,025.16	16,621.45	16,621.45	16,621.45	16,621.45	22,316.36	22,316.36	25,400.08	28,441.62	33,689.57	37,893.27	41,096.97	44,490.60	48,102.18	51,848.18	

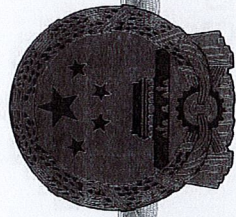
附表5

专项债券还本付息计划表

编制单位：成都市温江区商务局

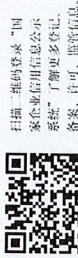
项目名称: 温江区农产品批发市场建设项目

[illegible]



营业执照

统一社会信用代码
91510100MA69QK3J7A



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称	称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所	成立日期	2019年11月01日
类型	型 特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	—
负责人	人 汤春雷	经营场所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号
经营范围	会计师事务所服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；在公司经营范围开展其他业务（不含许可经营和生产加工项目、投资理财金融类项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		



登记机关
2020年4月10日

此复印件与原件一致
再次复印无效

证书序号: 5004013

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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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

二〇二〇年 四月 二十日

中华人民共和国财政部制

本复印件仅供会计师事务所分所
执业证书使用

名称: 永拓会计师事务所 (特殊普通合伙) 四川分所

负责人: 汤春雷

经营场所: 中国 (四川) 自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元1211号

分所执业证书编号: 110001025101

批准执业文号: 川财审批 (2020) 1号

批准执业日期: 2020年01月06日

此复印件仅供会计师事务所分所
执业证书使用



姓名: 汤春雷
证书编号: 110-01300612

证书编号:
No. of Certificate
110101300612
四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期:
Date of Issuance
2015 年 05 月 18 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2016年3月31日
本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
(四川)

注册会计师协会
合格专用章
(四川)
2016.3.31



姓名: 汤春雷
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1983-02-06
Date of birth
工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit
身份证号码: 510124198302085735
Identity card No.

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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the competent Institute of CPAs
2016年9月9日

NOTES

1. When procuring, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书退还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



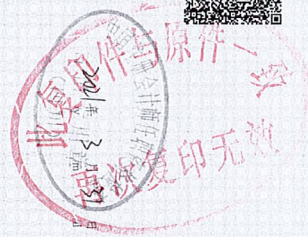


本复印件仅供出具报告使用



姓名 姬鸿
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990-08-08
Date of birth
工作单位 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所
Working unit
身份证号码 620522199008082314
Identity card No.

证书编号: 110001020060
No. of Certificate
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CP 四川省注册会计师协会
发证日期: 2020 年 04 月 27 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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