

# **韶关市宗信资产评估事务所（特殊普通合伙）**

## **广东省韶关市新丰县现代农业产业园及配套设施建设项目 收益与融资自求平衡财务评估报告**

报告文号：韶宗信其字[2025]005号

新丰县财政局：

我们接受贵单位委托，对广东省韶关市新丰县现代农业产业园及配套设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估是在项目单位提供的相关资料基础上进行的，项目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核查和验证，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，实际结果可能与项目预测的收益存在差异。

经核查和验证，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本年评估的广东省韶关市新丰县现代农业产业园及配套设施建设项目，预期经营结余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。

总体评估结果如下：

## 一、应付本息情况

项目总投资 75,000 万元，为 100%政府投资项目。其中：

1、市场化融资资金筹措：本项目暂不涉及市场化融资。

2、地方政府债券资金筹措：本项目通过地方政府专项债券融资 30,000 万元。以前年度已安排专项债券资金 5,000 万元，2025 年计划安排专项债券资金 4,000 万元，其中本期拟发行专项债券资金 400 万元（用于项目资本金 0 万元），以后年度计划安排专项债券资金 21,000 万元。

3. 非融资资金筹措：本项目通过非融资资金安排 45,000 万元，其中单位自有资金 0 万元，财政性资金 45,800 万元，其他资金 0 万元。

项目 2025 年计划融资 4,000 万元，期限 10 年，发行利率按 3.00%进行测算。项目以后年度计划融资 21,000 万元，期限按 10 年，发行利率按 3.00%进行测算。

为方便计算，债券资金期限参考 2025 年融资期限 10 年及利率 3.00%进行估算。

以上债券融资均为每年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息。本项目应还本付息情况如下：

## 融资项目还本付息表

金额单位：万元

年度		期初本金余额	到期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年融资		1000	1000		2.34%	163.8	1163.8
		4000	4000		2.19%	876	4876
以前年度融资小计		5000	5000			1039.8	6039.8
2025 年融资	第 1 年	4000		4000	3.00%	120	120
	第 2 年	4000		4000	3.00%	120	120
	第 3 年	4000		4000	3.00%	120	120
	第 4 年	4000		4000	3.00%	120	120
	第 5 年	4000		4000	3.00%	120	120
	第 6 年	4000		4000	3.00%	120	120
	第 7 年	4000		4000	3.00%	120	120
	第 8 年	4000		4000	3.00%	120	120
	第 9 年	4000		4000	3.00%	120	120
	第 10 年	4000		4000	3.00%	120	120
2025 年融资小计		4000	4000	-	3.00%	1200	5200
以后年度计划融资		21000	21000	-	3.00%	6300.00	27300.00
合计		30000	30000	-		8539.80	38539.80

## 二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 基本假设条件

根据项目目前建设情况及未来预测的经营情况，结合债券发行期限，本次测算周期取 10 年，第 1 年为建设期，第 2 年至第 10 年为运营期。

此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)增速分别为 8.6%、0.2%和 4.60%，平均增速为 4.47%。

假设项目预期相关收益能全额用来偿还融资本金和利息。

### (二) 项目预期收入

项目专项收入通过屠宰加工服务费收入、路灯广告牌出租收入及现代农业产业园观光收入实现。

#### (1) 屠宰加工服务费收入

查阅项目可行性研究报告，结合地区畜牧养殖业规模情况，项目完工后预计年屠宰生猪 20 万头、牛 3 万头、羊 16 万只、家禽 1100 万羽，屠宰服务收费按生猪 80 元/头、牛和羊 100 元/头（只）、家禽均价 5 元/羽计算，则正常运营第一年屠宰加工服务费收入= $20 \times 80 + (3+16) \times 100 + 1100 \times 5 = 9000$  万元。

#### (2) 路灯广告牌出租收入

查阅项目可行性研究报告，项目共建设园区道路 33 公里，预计设置路灯 330 盏，按每盏路灯广告牌租金 300 元/月计算，同时考虑出租率（按 80% 计），则第一年路灯广告牌出租收入= $330 \times 300 \times 12 \times 80\% \div 10000 = 95.04$  万元。

#### (3) 现代农业产业园观光收入

查阅项目可行性研究报告，观光旅游购物人次每年 7 万人次，人均消费 300 元计算，则第一年现代农业产业园观光收入为  $7 \times 300 = 2100$  万元。

经测算，运营期第一年各项收入合计= $9000 + 95.04 + 2100 = 11195.04$  万元。假设此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)增速分别为 8.6%、0.2%和 4.60%，平均增速为 4.47%，项目在计算运营期内可实现收入总额约为 120,781.24 万元。收入明细见下表：

收入明细表

金额单位：人民币万元

项目内容	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合 计
屠宰加工服务 收入		9000	9402.3	9822.58	10261.65	10720.35	11199.55	11700.17	12223.17	12769.55	97099.32
路灯广告牌出 租收入		95.04	99.29	103.73	108.37	113.21	118.27	123.56	129.08	134.85	1025.4
旅游观光收入		2100	2193.87	2291.94	2394.39	2501.42	2613.23	2730.04	2852.07	2979.56	22656.52
合计		11195.04	11695.46	12218.25	12764.41	13334.98	13931.05	14553.77	15204.32	15883.96	120781.24

## 2. 项目成本及相关税费

经营支出：项目支出内容主要为人员工资及福利、运行维护费及税费等。

### (1) 人员工资及福利

主要为人员支出，项目需要增加人员 400 人；按每人每年平均工资 6 万元，则第一年人员工资及福利= $6 \times 400 = 2400$  万元。

### (2) 运行维护费及税费

主要包括管理费用、设施设备维护维修费用及相关税费等，合计约占经营收入的 30%；则第一年运行维护费及税费= $11195.04 \times 30\% = 3358.51$  万元。

经测算，第一年项目各类支出合计= $2400 + 3358.51 = 5758.51$  万元。则本项目在计算运营期内总支出为 62,127.67 万元，具体如下：

# 支出明细表

金额单位：人民币万元

项目内容	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
人员工资及福利		2400	2507.28	2619.36	2736.45	2858.77	2986.56	3120.06	3259.53	3405.23	25893.24
运行维护费及税费		3358.51	3508.64	3665.48	3829.33	4000.5	4179.32	4366.14	4561.31	4765.2	36234.43
合计		5758.51	6015.92	6284.84	6565.78	6859.27	7165.88	7486.2	7820.84	8170.43	62127.67

### 3. 项目损益情况

根据上述预测计算，项目建成后第一年预计经营收入 11195.04 万元，预计成本及相关税费为 5758.51 万元，收支结余 5436.53 万元。经测算，预计本项目在计算运营期内累计盈余资金为 58653.57 万元。



# 经营结余

金额单位：人民币万元

项目内容	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
项目收入		11195.04	11695.46	12218.25	12764.41	13334.98	13931.05	14553.77	15204.32	15883.96	120781.24
项目成本		5758.51	6015.92	6284.84	6565.78	6859.27	7165.88	7486.2	7820.84	8170.43	62127.67
经营结余		5436.53	5679.54	5933.41	6198.63	6475.71	6765.17	7067.57	7383.48	7713.53	58653.57

(五) 本年债券融资平衡情况

项目收益为项目自身经营性收益（专项收入）。项目用于资金平衡收益对本息情况为：

按债券存续期间项目净经营收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.52；

按债券存续期间项目净经营收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.37；

按债券存续期间项目净经营收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

各种情况下本息覆盖倍数计算如下：

项目覆盖债券还本付息情况  
(项目净经营收入 100%的情况下)

金额单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目经营收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资		5000	1039.8	6039.8	
2025 年融资	第 1 年		120	120	0
	第 2 年		120	120	5436.53
	第 3 年		120	120	5679.54
	第 4 年		120	120	5933.41
	第 5 年		120	120	6198.63
	第 6 年		120	120	6475.71
	第 7 年		120	120	6765.17
	第 8 年		120	120	7067.57
	第 9 年		120	120	7383.48
	第 10 年	4000	120	4120	7713.53
2025 年融资小计		4000	1200	5200	
以后年度计划融资		21000	6300	27300	
小计		30000	8539.8	38539.8	58653.57
本息覆盖倍数		1.52			

项目覆盖债券还本付息情况  
(项目净经营收入 90%的情况下)

金额单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目经营收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资		5000	1039.8	6039.8	
2025 年融资	第 1 年		120	120	0
	第 2 年		120	120	4892.877
	第 3 年		120	120	5111.586
	第 4 年		120	120	5340.069
	第 5 年		120	120	5578.77
	第 6 年		120	120	5828.14
	第 7 年		120	120	6088.65
	第 8 年		120	120	6360.81
	第 9 年		120	120	6645.13
	第 10 年	4000	120	4120	6942.18
2025 年融资小计		4000	1200	5200	
以后年度计划融资		21000	6300	27300	
小计		30000	8539.8	38539.8	52788.21
本息覆盖倍数		1.37			


项目覆盖债券还本付息情况  
(项目净经营收入 80%的情况下)


金额单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目经营收益
		本金	利息	本息合计	
以前年度融资		5000	1039.8	6039.8	
2025 年融资	第 1 年		120	120	0
	第 2 年		120	120	4349.224
	第 3 年		120	120	4543.632
	第 4 年		120	120	4746.728
	第 5 年		120	120	4958.904
	第 6 年		120	120	5180.568
	第 7 年		120	120	5412.136
	第 8 年		120	120	5654.056
	第 9 年		120	120	5906.784
	第 10 年	4000	120	4120	6170.824
2025 年融资小计		4000	1200	5200	
以后年度计划融资		21000	6300	27300	
小计		30000	8539.8	38539.8	46922.86
本息覆盖倍数		1.22			

附件：项目收益及现金流入评估说明



资产评估师： 

资产评估师： 

中国 韶关

2025 年 01 月 10 日

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

本年预测以广东省韶关市新丰县现代农业产业园及配套设施建设项目自身经营情况为基础，结合项目的运营期收入及成本费用情况、韶关市近三年 GDP 的平均增速，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，编制项目收支情况表。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 预测数据参考项目《可行性研究报告》，假设项目能够按照《可行性研究报告》中的建设内容和规模顺利实施。

(二) 预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测情况选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

(三) 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；

(四) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(五) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(六) 发行人预测的各项收入能够顺利执行；

(七) 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；

(八) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的核查和验证，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一)项目概况

##### 1、项目实施单位基本情况

本项目所涉及的实施机构单位为新丰县农业农村局，项目主管部门是新丰县农业农村局，资产管理部门是新丰县农业农村局，项目形成资产权属性质为国有。实施机构、项目主管部门基本信息如下：

单位基本信息

名称	新丰县农业农村局
统一社会信用代码	11440233MB2D29642B
住所	广东省韶关市新丰县丰城大道西 75 号
法定代表人	郑国荣
单位类型	机关
主要职能	贯彻执行党和国家的路线、方针、政策和法律法规，落实市委、市政府的决策部署。统筹推动发展农村社会事业、农村公共服务、农村文化、农村基础设施和乡村治理。牵头组织改善农村人居环境，统筹推进生态宜居美丽乡村建设。推动农村精神文明和农耕文化建设工作落实。指导监督农业行业安全生产工作等。

##### 2、项目情况

项目名称	广东省韶关市新丰县现代农业产业园及配套设施建设项目
项目总投资额	75000 万元
建设范围	1.规划建设年屠宰生猪 20 万头、牛 3 万头、羊 16 万只、家禽 1100 万羽的畜禽综合屠宰加工园区及配套基础设施和其他附属工程； 2.核心园 6 道路改造总里程约 24 公里，分三级与四级两个标准设计；建设边坡总长约 547 米；建设自来水管网约 3 公里；开设交通缺口一个宽度约 32 米等。
项目对应的本年发债金额	4000 万元



项目情况	<p>1. 新丰县发展和改革局关于《广东省韶关市新丰县现代产业园及配套设施建设项目项目建议书的批复》：新丰发改投审[2022]11号。</p> <p>2. 本项目计划于2023年1月1日开工,于2025年12月31日竣工。目前已完成可行性研究编制、设计等前期工作。</p>
------	--

### 3、项目投资估算及资金筹措方案

(1) 市场化融资资金筹措：本项目暂不涉及市场化融资。

(2) 地方政府债券资金筹措：本项目通过地方政府专项债券融资30,000万元。以前年度已安排专项债券资金5000万元，2025年计划安排专项债券资金4,000万元其中本期拟发行专项债券资金400万元（用于项目资本金0万元），以后年度计划安排专项债券资金21,000万元。

(3) 非融资资金筹措：本项目通过非融资资金安排45,000万元，其中单位自有资金0万元，财政性资金45,000万元，其他资金0万元。

### (二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、根据项目目前建设情况及未来预测的经营情况，结合本年债券发行期限，本年测算周期取10年，因项目包含子项目多，且连续进行，本年以10年作为运营期考虑。

2、经测算，收益主要来源为项目自身经营性收入结余实现。预计运营期第1年经营结余为5,436.53万元，预计本项目在债券存续期间累计盈余资金（可用于平衡资金）为58,653.57万元，详见下表：

现金流量表

单位：万元

项目内容	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
收入		11195.04	11695.46	12218.25	12764.41	13334.98	13931.05	14553.77	15204.32	15883.96
成本		5758.51	6015.92	6284.84	6565.78	6859.27	7165.88	7486.2	7820.84	8170.43
净现金流		5436.53	5679.54	5933.41	6198.63	6475.71	6765.17	7067.57	7383.48	7713.53
累计净现金流		5436.53	11116.07	17049.48	23248.11	29723.82	36488.99	43556.56	50940.04	58653.57

根据上述测算，按债券存续期间项目经营收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.52；按债券存续期间项目经营收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按债券存续期间项目经营收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

#### 四、项目财务评估意见

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本年评估的广东省韶关市新丰县现代农业产业园及配套设施建设项目预期相关净收益，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。