

防伪编号: 0282022030051317780
报告文号: 川正则会咨字【2022】79号
委托单位: 自贡市大安区农业农村局
被审单位名称: 自贡市大安区农业农村局
营业执照号码: 0
事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司
报告日期: 2022-02-26
报备时间: 2022-03-11 17:28
被审单位所在地: 自贡
签名注册会计师: 胡圣尧
赵碧华



防伪二维码

自贡市大安区农业农村局 收益与融资自求平衡专项债券财务评价咨询报告

事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司
事务所电话: 028-85542556
传 真: 028-85595636
通 讯 地 址: 成都市武侯祠大街266号
电 子 邮 件: sczhengze@163.com
事务所网址: <http://sczhengze.com/>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>



大安区农业现代化示范区建设
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）79-1 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇二二年二月





目 录

注册会计师声明	3
财务评价咨询报告	4
专项债券财务评价说明	6
一、项目背景	6
二、项目概述	7
（一）参与主体	7
（二）项目基本情况	7
（一）预测报告编制依据	10
（二）现金流量编制基础与假设条件	10
1.编制基础	11
2.假设条件	11
四、评价要素	12
（一）投资估算与资金筹措	12
（二）专项债还本付息	13
（三）项目收入与成本费用测算	14
（四）项目融资平衡情况分析	19
（五）项目偿付能力分析	19
（六）敏感性分析	20
五、评价结论	20





注册会计师声明

我们对大安区农业现代化示范区建设收益与融资自求平衡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，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价。

我们出具的评估结论仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 在报告日后的有关法律、法规和解释的任何变更可能会影响本报告中评估结论的有效性，我们不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑；
- d. 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。委托方理解本报告中的评估结论仅供贵方发行本债券之目的作参考之用。其内容（无论整体或部分）不构成我们审计或审阅的意见；与委托方签订的业务约定书所约定的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。



大安区农业现代化示范区建设 收益与融资自求平衡专项债券

财务评价咨询报告

川正则会咨字（2022）79-1 号

自贡市大安区农业农村局：

我们接受委托，对拟发行的大安区农业现代化示范区建设收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与现金流编制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，因此我们不对上述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《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 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自贡市大安区农业农村局的责任。

我们对大安区农业现代化示范区建设收益与融资自求平衡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，对项目息前净现金流覆盖专项债券本息的能力进行评价，为发行大安区农业现代化示范区建设收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考。



我们根据国家、地方相关政策文件，对大安区农业现代化示范区建设收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价结论如下：

1、本项目专项收入可偿债息前净现金流为 107,677.02 万元，政府专项债券到期本息合计 88,000.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.22 倍。

2、我们未发现本项目专项债券存续期内出现无法满足融资还本付息要求的情况。

附件：专项债券财务评价说明

四川正则会计师事务所有限责任公司



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年二月二十六日



专项债券财务评价说明

一、项目背景

《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，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，统筹推动乡村产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，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》的重点任务包括：推动乡村产业高质量发展、建设美丽四川宜居乡村、打造乡风文明新乡村、健全现代乡村治理体系、切实保障和改善农村民生及高质量推进精准扶贫、精准脱贫。《规划》的支撑保障包括，建立健全城乡融合发展体制机制、加强规划组织实施等。

到 2022 年，《规划》指出全省乡村振兴的制度框架和政策体系得到完善，主要农产品供给质量和保障能力显著提升，现代农业体系初步构建，农村一二三产业融合发展格局初步形成，农业对外合作能力加强；农村基础设施条件持续完善，“美丽四川·宜居乡村”农村人居环境显著改善；乡村优秀传统文化传承和发展更加有效，农民精神文化生活需求基本得到满足；以党组织为核心的农村基层组织建设明显加强，乡村治理能力进一步提升，现代乡村治理体系初步构建；城乡融合发展体制机制更加健全，农村基本公共服务水平进一步提升，农村居民收入水平持续稳定增长。《规划》进一步明确，要坚持质量兴农、效益优先，以农业供给侧结构性改革为主线，念好“优、绿、特、强、新、实”六字经，加快转变农业发展方式，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，推动乡村产业振兴。



《自贡市乡村振兴战略规划（2019-2022）》指出：高效率振兴乡村商贸流通业。推动大山铺镇创建大安东北部新城现代铁路物流园区，新建粮油仓储、粮油批发交易平台、粮油精深加工平台。鼓励物流企业、邮政企业、供销社等各类市场主体整合农村物流资源，建设改造农村物流公共服务中心和村级网点，切实解决好农产品进城“最初一公里”和工业品下乡“最后一公里”问题，促进城乡商贸流通一体化。提升一批乡村传统庙会，扩大农村消费。加强区域性农产品产地市场和集散地市场建设，完善农产品烘干、预冷、储存、配送等设施建设，加快发展冷链物流。

农村一二三产业融合发展示范工程。面向高效生态现代农业发展，积极推动农产品精深加工、电子商务园和农业电商村建设，培育壮大休闲农业和乡村旅游，以及乡村共享经济、创意农业等乡村新产业新业态，到2022年，建成2条产值过亿农业全产业链、1个农产品交易集散中心和2个市级田园示范点，休闲农业和乡村旅游人数达到500万人次。

二、项目概述

（一）参与主体

实施机构：自贡市大安区农业农村局

项目业主：自贡市桑海生态农业科技开发有限公司

（二）项目基本情况

1、项目名称：大安区农业现代化示范区建设

项目所属领域：农业-乡村振兴

项目区位：大山铺镇、新民镇、团结镇、三多寨镇、何市镇、新店镇、牛佛镇、庙坝镇、回龙镇、和平街道、凤凰街道等11个涉农镇街

2、项目现状

本项目已完成可研、可研批复、用地预审、环评等前期工作。

3、项目产出说明



(1) 农业产业基地建设。建设稻渔、高粱大豆套种、粮经等农业产业基地 10 万亩，包含整治撂荒地、低产田土改造等 10 万亩；开展产业道路提升 120 公里、农田水利工程 20 处、创意现代农业农田打造 12 处等基础设施建设，开展肥水药一体化、节水灌溉 1 万亩、渠系管网 50 公里等配套基础建设。

(2) 农村人居环境整治。全域实施无害化卫生厕所改造 2 万户、推进厕污共治 50 个、污水处理管网建设 20 公里、农业面源污染防治，实施绿色防控统防统治 5 万亩、农村垃圾治理，村容村貌提升等。

(3) “数字三农”大数据平台建设。建设新农村数字乡村信息中心和服务平台各 6 个，包含新农村服务中心、农村电商平台建设、益农信息社提升改造等，建设粮油全程机械化智慧管理平台 1 个。

(4) 各镇现代农业园区“两主体四中心”建设。围绕大安区各乡镇现代农业园区建设，配套建成育苗中心、农机中心、烘干中心、农产品初加工中心等各 6 个，冷链物流基地 2 处。

(5) 乡镇人居基础设施建设：包括停车场、农贸市场各 7 处。

主要建设内容为对华蓥市城区燃气供水设施进行改造，主要是改造市政燃气管道 98 公里；改造老旧小区燃气立管 110 公里；改造燃气调压站 1 个，新建燃气储气站 1 个；改造市政供水管道 57 公里，改造二次供水设施 40 个。

4、项目实施计划

(1) 前期准备工作阶段

A、时间：拟 2022 年 1 月~5 月前期准备工作阶段。

B、主要工作内容：

①完成项目可行性研究、环境评价、水土保持、水资源报告等报告编制及审批；完成测量、勘察；

②初步设计编制、评审及审批,完成施工图设计;

③完成施工图设计审查、项目建设招投标、项目建设开工许可等手续;



（2）建筑工程施工阶段

A、时间：2022年6月～2025年3月为主体施工阶段33个月）。

B、主要工作内容：

①农业产业基地建设

②农村人居环境整治

③“数字三农”大数据平台建设

④各镇现代农业园区“两主体四中心”和冷链物流建设

⑤乡镇人居基础设施建设

（3）后期工作阶段

A、时间：2025年4～6月为后期工作阶段（3个月）。

B、主要工作内容：

①工程扫尾、清场。

②项目工程档案资料整理、完善。

③建设项目竣工验收和试运行。

（三）项目的经济前景

1、社会效益分析

（1）推动民生改善

本项目的建设将对社会经济产生深远的影响，带动社会经济的全面发展，为当地居民提供大量就业机会，促进当地民生改善。就业是民生之本，是社会和谐的基础。长期以来，我国就业形势都非常严峻，尤其是今年疫情过后，大量企业为了缩减成本大面积裁员，失业人员数量飙升，人才市场供需严重失衡。就业是现实生活中政府最迫切需要解决的民生问题，项目的建设运营将直接、间接提供大量就业机会。

（2）提升区域价值

本项目的实施整合了当地特色产业和乡村的空间关系。项目建成将促进乡村的发展，增加区域价值，同时带来投资项目增加、社会关



注度提高、资本和人力资源集聚、居民生活水平提高、消费结构提升和土地增值等综合效益。

2、经济效益

(1) 直接带动经济发展

通过修建道路和冷链物流，为当地农产品运输极大降低了运输和保存成本，农业园区的修建对于大力发展高品质农业做好保障，大数据平台的建设，帮助园区内企业和用户更科学和高效的发展农业。土地的平整工作将直接增加收益，一系列农业用地上的基础设施配套和农用地的维护为当地提产增效打下基础。

(2) 扩大就业，促进产业发展，创造可持续经济效益

本项目在建设期将使用大量的建设原料和施工设备，当地能够提供的将全部从当地采购，以及将雇佣大量当地劳动力用于建设项目，这将在很大程度上拉动当地经济发展和提高人民生活水平。

三、评价基础与假设

(一) 预测报告编制依据

1、自贡市大安区发展和改革局《关于大安区农业现代化示范区建设可行性研究报告的批复》（大发改〔2022〕63号）

2、《大安区农业现代化示范区建设收益与融资自求平衡专项债券实施方案》

3、国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

4、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）

5、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）

6、财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）



7、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)

8、《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》

9、四川省人民政府《关于进一步加强政府债务和融资管理的通知》(川府发〔2017〕10号)

10、《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》

(二) 现金流量编制基础与假设条件

1. 编制基础

(1) 依据大安区农业现代化示范区建设建设可行性研究报告成果，结合实施方案拟定的建设条件、经营环境、经营计划等推测性假设为前提；

(2) 编制项目收益及现金流预测所采用的会计政策及会计估计遵循国家现行法律法规及企事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计保持一致。

2. 假设条件

(1) 项目实施机构及项目业主遵循国家现有法律法规和监管要求，项目所在地地方财政收支及地方经济状况长期保持稳定并持续向好，国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕209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，无重大不合规事项。

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；



(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) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

(7) 未来经营性收入在正常范围内变动，本项目估算的相关政策性费用及经营成本费用及相关税费在未来实现时与实际情况基本相符；

(8) 发行人拟定的经营性收入以及本项目可用于偿还债券融资本息的净收益等能够顺利实现。

四、评价要素

财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金收入或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应该能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，对大安区农业现代化示范区建设收益与融资自求平衡专项债券实施方案分析评价如下：

（一）投资估算与资金筹措

根据实施方案的测算，本项目建设投资总额为 80,000.00 万元，其中：工程费用为 63,902.43 万元、工程建设其他费用为 7,766.92 万元、预备费为 4,148.15 万元、建设期发债利息 4,132.50 元，债券发行费 50.00 万元。

1、本项目资金来源：



项目资本金：30,000.00 万元（占总投资的 37.5%），资本金来源于区级财政预算。

2、发行政府专项债：本项目拟发行政府专项债券 50,000.00 万元，其中：2022 年拟发行政府专项债券 15,000.00 万元，2023 年拟申请发行专项债为 15,000.00 万元，2024 年拟申请发行专项债 15,000.00 万元，2025 年拟申请发行专项债 5,000.00 万元。发行债券期限为 20 年，债券利率按 3.8% 测算，发行费为面值的 1‰；

本项目投资总额估算及资金筹措计划详见下表：

投资总额及资金筹措估算表

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一	总投资	20,000.00	25,000.00	25,000.00	10,000.00	80,000.00
1	建设投资（静态）	19,652.50	23,845.00	23,275.00	9,045.00	75,817.50
2	建设期利息	332.50	1,140.00	1,710.00	950.00	4,132.50
3	发行费用	15.00	15.00	15.00	5.00	50.00
二	筹资	20,000.00	25,000.00	25,000.00	10,000.00	80,000.00
1	项目资本金	5,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	30,000.00
2	专项债券	15,000.00	15,000.00	15,000.00	5,000.00	50,000.00

（二）专项债还本付息

本项目发行债券需支付的利息，按照 3.8% 利率计算。假设在年初发行债券，每半年支付一次利息，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 5,600.00 万元，其中：专项债券建设期利息计 4,132.50 万元入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 33,867.50 万元。债券存续期还本付息估算如下表：

债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目	年份								合计
		2022年6-12月	2023年	2024年	2025年	2026年-2041年	2042年	2043年	2044年	
1	期初尚未归还本金		15,000.00	30,000.00	45,000.00	50,000.00	50,000.00	20,000.00	5,000.00	
2	本期还本						30,000.00	15,000.00	5,000.00	50,000.00
3	本期借款	15,000.00	15,000.00	15,000.00	5,000.00					50,000.00



（三）项目收入与成本费用测算

1.项目收入

（1）项目收入来源

本项目的收入来源主要为农业园区、冷链物流冷库出租收入、平整土地出租收入、农贸市场出租收入、停车场收入。

（2）项目收入预测

1.农业园区租赁收入

序号	交易类型	数量 (m ²)	位置	价格 (元/m ² ·月)	公布时间	公布网站
1	仓库	160	贡井-川南五金城	18.9	2022 年 2 月	58 同城
2	物流港仓库	6000	沿滩-板仓工业园	15	2022 年 2 月	58 同城
3	厂房	968	自流井-周边	13.8	2022 年 1 月	安居客
4	厂房	500	大安区-周边	15.9	2022 年 1 月	安居客
平均				15.9		

参照自贡不同地区厂房和仓库的租赁费用平均为 15.9 元/m²·月，考虑到本项目农业园区内新配套的基础设施要比普通的厂房和仓库要有价值很多，但本项目依然保守的在厂房和仓库的基础上下浮 5.6%，运营期第一年按照 15 元/m²·月来测算租赁收入，往后每两年增长 5%，年涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅，2025 年按照 50%出租率考虑，2026 年 60%，2027 年 70%，以此类推，远期考虑增长到 95%后不在增长。

2.冷链物流冷库出租收入

在拥有超 2.5 亿资源的物联云仓仓库数据中，2018 年冷库总面



积超 696 万 m^2 ，较 2017 年冷库总面积增长约 410 万平米，冷库面积占 2018 年仓库总量的 2.73%。冷库面积在持续增长，但是总量仍然不足。冷链库房租赁收入可行。

(1) 计算方法

冷库自营收入=冷库面积*单位面积租金*(1-空置率)

定价依据

①单位面积租金的确定

近年来我国居民收入水平的稳步提高，对于消费品的需求稳步提升。同时，在互联网消费、配送方式升级支持下生鲜电商迅速成长。这些因素都在推动冷库的需求持续走高。所以冷库市场依然紧俏，租金高、空置率较低。

据物联云仓冷库数据显示，2018 年全国冷库平均租金为 92.31 元/ $m^2 \cdot$ 月。按地域租金比较，地区之间租金差异较大，东高西低，沿海地区高，内陆地区低，平均租金 98.89 元/ $m^2 \cdot$ 月。而成都地区内部同样存在租金差异化，最低 70 元/ $m^2 \cdot$ 月，最高 150 元/ $m^2 \cdot$ 月。

本项目因大安区极其重要的战略位置，以及当地盛产蔬菜水果，还有生猪繁殖基地规划建设，故对冷链的需求较大，但本项目规划冷链仓储的面积不大，价格上考虑行业大数据，2018 年全国冷库平均租金为 92.31 元/ $m^2 \cdot$ 月，成都地区最低 70 元/ $m^2 \cdot$ 月，最高 150 元/ $m^2 \cdot$ 月，平均为 110 元/ $m^2 \cdot$ 月。保守估算，本项目拟收取 60 元/ $m^2 \cdot$ 月，每两年增长 5%。

②空置率

就空置率来看，地区供需不匹配，需要冷库的地方，一库难求；有冷库的地方找不到客户。供需不匹配也是导致规模和价格地区差异巨大的主要原因。根据物联云仓冷库数据显示，全国冷库平均空置率为 13.23%。华中、西南、西北等地仓库空置率较高，而在华北、华东，一库难求，其中成都冷库空置率 17.61%，本项目空置率取 18%。

3.平整土地出租收入

序号	交易类型	数量(亩)	位置	价格(元/亩·年)	公布时间	公布网站
1	水田经营权出租	231.38	自贡自流井	800	2022 年 2 月	土流网



			区			
2	水浇地经营权出租	300	自贡大安区	780	2022 年 1 月	土流网
3	旱地经营权出租	200	自贡贡井区	690	2022 年 1 月	土流网
4	土地流转协议	210.237	大安区三多寨镇八甲村一组	768	2017 年 8 月	业主提供
平均				763.12		

租金参照 1.大安区三多寨镇八甲村一组在 2017 年签订的土地流转合同，按照亩产 600 斤黄谷结合当年发改公布的最低黄谷收购价格测算，当前黄谷的最低收购价格是 1.28 元/斤，也就是每亩田地的租金价格是 768 元/年。

租金参照 2.根据土流网公布的自贡不同地区水田和旱地经营权出租的平均费用是 761.72 元/亩·年；

本项目平整后地力更加肥沃，土地更加平整，更适合集中作业发展大农业和现代农业，本项目土地平整后以田为主，但本项目依然在以上两处参照的基础上下浮 1.7%，运营期第一年即 2025 年保守按照 750 元/年·亩来测算租赁收入，往后每两年增长 5%，年涨幅低于 3.2% 的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅，2025 年按照 60% 出租率考虑，2026 年 70%，2027 年 80%，以此类推，远期考虑增长到 95% 后不在增长。

4.农贸市场出租收入

(出租) 恒大农贸市场店铺摊位出租

档口摊位 面积 25m² 租金 1600 元/月 2.13 元/m²/天



1600 元/月 2.13 元/m²/天

25m² 建筑面积
档口摊位 物业类型
12个月 租期

区域：沿滩区-龙湖
地址：恒大新都汇

朱经理
个人
已实名认证

参照 58 同城网站公布的自贡沿滩区的农贸市场摊位价格是 64 元/m²·月，本项目农贸市场多数靠近乡镇街道，因此本项目在此基础上下浮 53%，运营期第一年保守按照 30 元/m²·月来测算收入，往后每两年增长 5%，年涨幅低于 3.2% 的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅，2025



年按照 50%出租率考虑，2026 年 60%，2027 年 70%，以此类推，远期考虑增长到 95%后不在增长。

5.停车位出租收入

按照大安区安大临时停车场的收费标准，结合本项目主要规划的是小汽车停车位，因此按照 4 元/车测算单价，本项目覆盖人口约 20 万，随着家用小汽车的数量越来越多，规范停车的要求越来越高，当地停车位的需求日益旺盛，本项目按照日周转次数按照 2 次计算，每三年增长 5%，年涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅，从运营期开始使用率按照 60%计算。



详见本报告附件 1 “项目收入测算汇总表”

2、项目经营成本费用估算

(1) 经营成本



①工资及福利费：根据《四川省人民政府关于调整全省最低工资标准的通知》，2018年7月1日起，四川将调整全省最低工资标准，将月最低工资标准调整为1550元/月、1650元/月、1780元/月。结合项目在经营期间为获得职工所提供劳务而给予的各种形式报酬以及相关支出，包括：职工工资、职工福利费、社会保险费（医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费）、企业年金、住房公积金、工会经费和职工教育经费、解除与职工劳动关系给予的补偿、非货币性福利；结合自贡市经济水平及当地职工工资情况，本项目中职工工资情况如下：

根据业主统计，运营拟新增员16名编外一线员工（主要负责停车场运维、资产租赁等工作），4名编制管理人员（主要负责一线员工的管理）。结合自贡市编制内人员工作中位数情况，本项目运营期第一年按照6.4万元/年测算管理人员工资和福利待遇，按照3.4万元/年考虑基础员工工资和福利待遇，往后均每年增长3%。

②经营费用：

按照营业收入的1%计提，以应付运营中可能因经营需要而发生的常规以及不可预见费用。

③管理费用：主要为该项目的日常费用支出，包括办公费、日常水电费、通讯费、交通费、保洁费、保安服务等，管理费用按工资及福利费的10%。

④土地流转成本：

按照当地目前的情况，土地未平整之前，地力较弱，没有集中连片的优势，且多处田地属于荒地、弃耕地，因此平整前的流转成本按照380元/亩·年，每两年增长5%。

⑤维修维护费：按折旧额的5%计算。

⑥固定资产折旧：采取年限平均法计算，固定资产按平均年限法折旧，折旧年限为20年，预计净残值率为5%。

（2）财务费用



为政府专项债运营期利息。

(3) 税费

A、增值税

本项目不动产租赁收入按 9% 计算缴纳增值税。

B、地方税费

本项目城市维护建设税为增值税额的 7%、教育费附加为增值税额的 3%、地方教育费附加按增值税额的 2% 计取。

C、企业所得税

企业适用 25% 的所得税税率。

D、房地产税：按照出租收入的 12%

详见本报告附件 2 “项目成本费用估算表”。

3、本项目损益状况

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内项目总收入估算结果为 213,180.80 万元，累计净利润为-290.48 万元，本项目息前净现金流量累计 107,677.02 万元。

详见本报告附件 3 “项目损益状况及息前净现金流测算表”。

(四) 项目融资平衡情况分析

测算结果显示，本项目截止政府专项债到期日累计资金结余 23,809.52 万元，我们未发现本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。

详见本报告附件 4 “资金平衡测算表”。

(五) 项目偿付能力分析

本项目在预测期内可实现息前净现金流量 107,677.02 万元，政府专项债券到期本息合计 88,00.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.22 倍。



（六）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本项目债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在一定的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来各项收入的单价（价格）变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对单价（价格）向下波动进行敏感性分析，结果如下：

主要指标：	敏感性分析			
	0%	-5%	-10%	-15%
息前净现金流量（万元）：	107,677.02	102,293.17	96,909.32	91,525.47
本项目政府专项债本息收益覆盖倍数：	1.22	1.16	1.10	1.04

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

五、评价结论

我们未注意到本项目资金出现不能满足政府专项债券还本付息要求的情况。





附件 1:

项目收入测算汇总表																						
序号	项目	合计	经营期																			
			2025年7月-12月	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
1	农业园区和冷链物流基地租赁收入	12,570.42	140.40	336.96	412.75	471.74	557.33	588.29	617.82	617.82	648.76	648.76	681.13	681.13	715.27	715.27	751.20	751.20	788.90	788.90	828.38	828.38
	可出租面积 (m²)		31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00	31,200.00
	出租单价 (元/亩·年, 按每年上座率%)		15.00	15.00	15.75	15.75	16.54	16.54	17.37	17.37	18.24	18.24	19.15	19.15	20.11	20.11	21.12	21.12	22.18	22.18	23.29	23.29
	出租率 (%)		50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	冷链物流仓储出租收入	320.28	6.49	12.99	13.54	13.54	14.32	14.32	15.04	15.04	15.79	15.79	16.58	16.58	17.41	17.41	18.28	18.28	19.19	19.19	20.15	20.15
	可出租面积 (m²)		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
	出租单价 (元/亩·月, 按每年上座率%)		60.00	60.00	63.00	63.00	66.15	66.15	69.46	69.46	72.93	72.93	76.58	76.58	80.41	80.41	84.43	84.43	88.65	88.65	93.08	93.08
	出租率 (%)		82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%	82.00%
3	干菜土储出租收入	170,909.84	2,250.00	5,250.00	6,300.00	7,087.50	7,855.36	7,855.36	8,248.09	8,248.09	8,660.49	8,660.49	9,093.50	9,093.50	9,548.17	9,548.17	10,025.54	10,025.54	10,526.86	10,526.86	11,053.16	11,053.16
	可出租面积 (亩)		100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	出租单价 (元/亩·年, 按每年上座率%)		750.00	750.00	787.50	787.50	826.88	826.88	868.22	868.22	911.63	911.63	957.21	957.21	1,005.07	1,005.07	1,055.32	1,055.32	1,108.09	1,108.09	1,163.49	1,163.49
	出租率 (%)		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	农贸市场出租收入	22,552.03	252.00	604.80	740.88	846.72	1,000.34	1,055.91	1,108.58	1,108.58	1,164.12	1,164.12	1,222.22	1,222.22	1,283.18	1,283.18	1,347.34	1,347.34	1,414.69	1,414.69	1,485.56	1,485.56
	可出租面积 (m²)		28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
	出租单价 (元/亩·月, 按每年上座率%)		30.00	30.00	31.50	31.50	33.08	33.08	34.73	34.73	36.47	36.47	38.29	38.29	40.20	40.20	42.21	42.21	44.32	44.32	46.54	46.54
	出租率 (%)		50.00%	50.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	停车场收入	6,829.23	151.20	302.40	302.40	317.52	317.52	317.52	333.40	333.40	333.40	350.03	350.03	350.03	367.42	367.42	367.42	385.56	385.56	385.56	405.22	405.22
	停车位个位		2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
	承租费单价 (元/次, 按每年上座率%)		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.09	5.10	5.10	5.36	5.36
	另收电费		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	使用率 (%)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
6	运营总收入	213,180.80	2,800.29	6,907.15	7,759.79	8,737.12	9,744.87	9,831.40	10,322.93	10,322.93	10,822.56	10,839.19	11,363.46	11,363.46	11,931.55	11,931.45	12,509.78	12,527.52	13,135.20	13,135.20	13,792.47	13,792.47



附件 2:

项目成本费用估算表

序号	项目	合计	运营期										运营期									
			2015年7月-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	经营成本	951128.65	1207.00	2006.90	3555.58	3968.47	4372.02	4377.55	4586.33	4591.39	4810.67	4816.28	5046.65	5052.72	5295.07	5301.72	5556.24	5563.68	5831.26	5839.14	6120.64	6129.51
1	职工工资及福利	2450.80	40.00	83.48	87.16	91.00	95.04	99.28	103.68	108.28	113.08	118.04	123.20	128.72	134.44	140.48	146.72	153.32	160.12	167.18	174.80	182.68
1.1	管理人员		4.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1.2	普通工福利		6.40	6.39	6.79	6.99	7.20	7.42	7.64	7.87	8.11	8.35	8.60	8.86	9.13	9.40	9.68	9.97	10.27	10.58	10.90	11.23
1.3	普通员工		16.30	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
1.4	普通工福利		3.30	3.57	3.75	3.94	4.14	4.35	4.57	4.80	5.04	5.29	5.55	5.83	6.12	6.43	6.75	7.09	7.44	7.81	8.20	8.61
2	维修费用	3705.00	95.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
3	管理费用	245.08	4.00	8.35	8.72	9.10	9.50	9.93	10.37	10.83	11.31	11.80	12.32	12.87	13.44	14.05	14.67	15.33	16.01	16.73	17.48	18.27
4	土地流转成本	86595.96	1140.00	2660.00	3192.00	3591.00	3980.03	3980.03	4179.05	4179.05	4388.05	4388.05	4607.50	4607.50	4837.88	4837.88	5079.75	5079.75	5333.78	5333.78	5600.44	5600.44
4.1	土地流转面积(亩)		60000.00	70000.00	80000.00	90000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00	95000.00
4.2	土地流转成本单价		380.00	380.00	399.00	399.00	418.95	418.95	439.90	439.90	461.90	461.90	485.00	485.00	509.25	509.25	534.71	534.71	561.45	561.45	589.52	589.52
5	经营费用	2131.81	28.00	65.07	77.70	87.37	97.45	98.31	103.23	103.23	108.23	108.39	113.63	113.63	119.01	119.31	125.10	125.28	131.35	131.35	137.92	137.92
二	折旧	7775.79	94.07	219.94	261.92	297.70	346.22	363.75	381.94	381.94	399.53	401.06	419.46	419.46	440.41	440.41	460.77	462.44	483.81	483.81	508.07	508.07
三	利息支出	33867.50	950.00	1800.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00
四	折旧费	74190.00	1900.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00
五	总成本	210871.93	4251.07	8926.84	9518.50	9966.17	10418.24	10441.31	10668.27	10673.33	10910.19	10917.34	11166.12	11172.19	11435.49	11442.14	11717.00	11726.12	12015.07	11690.45	11188.71	10627.38



附件 3:

项目损益状况及息前净现金流测算表																						
序号	项目	经营期																				
		合计	2025年7月-12月	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
一	项目收入	213,180.80	2,800.09	6,507.15	7,769.70	8,737.12	9,744.87	9,831.40	10,322.93	10,322.93	10,822.58	10,839.18	11,363.46	11,363.46	11,831.45	11,831.45	12,509.78	12,527.92	13,115.20	13,135.20	13,792.47	13,792.47
二	税金及附加	7,775.79	94.07	219.94	262.92	297.70	348.22	363.75	381.94	381.94	399.53	401.06	419.46	419.46	440.41	440.41	460.77	462.44	483.81	483.81	508.07	508.07
三	营业成本	169,228.85	3,207.00	6,806.90	7,355.58	7,768.47	8,172.02	8,177.55	8,386.33	8,391.39	8,810.87	8,816.28	8,846.65	8,852.72	9,095.07	9,101.72	9,356.24	9,363.68	9,631.28	9,639.14	9,920.84	9,929.31
	其中：固定成本	74,100.00	1,900.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00
	折旧、摊销费																					
四	财务费用	33,867.50	950.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,567.50	760.00	190.00
	其中：贷款利息	33,867.50	950.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,567.50	760.00	190.00
五	利润总额	2,308.87	-1,450.98	-2,419.69	-1,748.80	-1,229.05	-673.37	-609.81	-345.34	-350.40	-87.83	-78.15	197.34	191.27	495.96	489.31	792.78	801.60	1,120.13	1,444.75	2,803.76	3,165.09
六	所得税	2,599.35														117.27	198.19	200.45	280.03	361.19	850.94	791.27
七	净利润	-290.48	-1,450.98	-2,419.69	-1,748.80	-1,229.05	-673.37	-609.81	-345.34	-350.40	-87.83	-78.15	197.34	191.27	495.96	372.04	594.58	601.15	840.10	1,083.56	1,952.82	2,373.81
八	主要指标：	-																				
1	息前税后利润 NOPAT	33,577.02	-500.98	-519.69	151.20	670.95	1,226.63	1,290.09	1,554.66	1,549.60	1,812.37	1,821.85	2,097.34	2,091.27	2,195.96	2,272.04	2,494.58	2,501.35	2,740.10	2,651.08	2,712.82	2,563.81
2	息前净现金流量 NOPAT+折旧	107,677.02	1,399.02	3,280.31	3,951.20	4,470.95	5,026.63	5,090.09	5,354.66	5,349.60	5,612.37	5,621.85	5,897.34	5,891.27	6,195.96	6,072.04	6,294.58	6,301.35	6,540.10	6,451.06	6,512.82	6,363.81





附件 4:

资金平衡测算表																									
序号	项目	合计	2022年6-12月	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
资金总额																									
1	项目资本金	30,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00																			
1	权益性投入	-																							
1	项目资本金	30,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00																			
2	银行贷款	50,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	5,000.00																			
2	银行与融资租赁	50,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	5,000.00																			
2	银行贷款	-																							
3	项目资本金投入	107,677.02				1,399.02	3,280.31	3,951.20	4,470.95	5,026.63	5,090.09	5,354.66	5,349.60	5,812.37	5,821.85	5,897.34	5,891.27	6,195.96	6,072.04	6,204.58	6,301.35	6,540.10	6,451.06	6,512.82	5,363.81
3	银行贷款投入	187,677.02	20,000.00	25,000.00	25,000.00	11,359.02	3,280.31	3,951.20	4,470.95	5,026.63	5,090.09	5,354.66	5,349.60	5,812.37	5,821.85	5,897.34	5,891.27	6,195.96	6,072.04	6,204.58	6,301.35	6,540.10	6,451.06	6,512.82	6,363.81
资金总额																									
1	项目资本金投入	75,817.50	19,552.50	23,845.00	23,275.00	9,045.00																			
2	银行贷款	50.00	15.00	15.00	15.00	5.00																			
3	银行贷款投入	50,000.00	- 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	- 0.00	- 0.00	- 0.00	- 0.00	- 0.00
4	银行贷款投入	38,300.00	332.50	1,140.00	1,710.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
5	银行贷款投入	163,867.50	20,000.00	25,000.00	25,000.00	10,950.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00	1,900.00
6	银行贷款投入	23,809.52	-	-	-	449.02	1,360.31	2,051.20	2,570.95	3,126.63	3,190.09	3,454.66	3,449.60	3,772.37	3,721.85	3,897.34	3,891.27	4,295.96	4,172.04	4,354.58	4,540.10	4,451.06	4,512.82	3,363.81	1,173.31
7	银行贷款投入	-	-	-	-	449.02	1,360.31	2,051.20	2,570.95	3,126.63	3,190.09	3,454.66	3,449.60	3,772.37	3,721.85	3,897.34	3,891.27	4,295.96	4,172.04	4,354.58	4,540.10	4,451.06	4,512.82	3,363.81	1,173.31





007H43M83



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000201828533W

名称 四川正则会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城12楼1208号
法定代表人 胡圣尧
注册资本 (人民币)贰佰万元
成立日期 1993年1月29日
营业期限 1993年1月29日至永久
经营范围

审查企业会计报表,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、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;代理记账;担任企业常年会计顾问;司法会计鉴证;提供会计、税务、管理咨询;办理企业投资项目可行性研究中的有关业务;国家法律、法规规定的其他业务。(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)。



本复印件仅供 川正则
会字(2022)第79号使用
再次复印无效 2018
四川正则会计师事务所有限责任公司



<http://gsxt.scenic.gov.cn> <http://gsxt.cdcredit.gov.cn>

提示:请于每年1月1日至6月30日年报、企业出资情况、股权变更情况、知识产权出质登记、行政许可、行政处罚及其他依法应当公示的信息应在信息产生后20个工作日内公示。
企业信用信息公示系统网址: 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0007923

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 四川省财政厅

二〇一五年五月十九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

四川正则会计师事务所有限责任公司



所长: 明圣尧

地址: 成都市武侯祠大街266号华达商城D-1210



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010023

批准执业文号: 川财注【1999】596号

批准执业日期: 1999年12月30日

中国注册会计师协会
合格专用章
(四川)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 胡圣尧
性别: 男
出生日期: 1967-1-18
工作单位: 四川正则会计师事务所
身份证号码: 420106670118081

四川正则会计师事务所

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 450500030398
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997
Date of Issuance

再次复印无效
四川正则会计师事务所有限责任公司

2020.4.25

2022.7.9

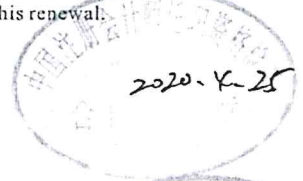


姓名	赵碧华
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1966-4-16
Date of birth	
工作单位	四川正则会计师事务所有限责任公司
Working unit	
身份证号码	511002660416032
Identity card No.	



年度检验登记 2015.3.31
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 510100233066
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会 川正则
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002年10月
Date of Issuance

合格专用章
2010年4月12日
再次复印无效
四川正则会计师事务所有限责任公司