

防伪编号: 0282022030037601689
报告文号: 川中顺专审字 [2022]034号
委托单位: 峨眉山市农业农村局
被审单位名称: 峨眉山市农业农村局
营业执照号码: 11511081MB1658568Y
事务所名称: 四川中顺会计师事务所有限
责任公司
报告日期: 2022-03-09
报备时间: 2022-03-09 17:14
被审单位所在地: 乐山
签名注册会计师: 谢鸣轩
曹均福



防伪二维码

峨眉山市农业农村局 峨眉山市茶旅融合生态产业园项目专项审计报告

事务所名称: 四川中顺会计师事务所有限责任公司
事务所电话: 028-87546987
传 真: 028-87546987
通讯地址: 四川省成都市人民南路三段37号
电子邮箱: 182388767@qq.com
事务所网址:

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>

峨眉山市名城产业集团有限公司
峨眉山市茶旅融合生态产业园项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

川中顺专审字 [2022]34 号

四川中顺会计师事务所有限责任公司



峨眉山市茶旅融合生态产业园项目

收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告

目 录

一、财务评估声明	1-1
二、财务评估报告使用	1-1
三、财务评估结论	1-1
(一)项目所在地区经济发展情况	1-1
(二)债券发行和还本付息情况	1-2
(三)项目产生的净现金流入	1-3
(四)项目盈利能力、偿债能力评估及财务风险评估	1-4
(五)项目的公益性	1-11
(六)评估结论	1-12
项目收益及现金流入评估说明	2-1
一、项目收益及现金流入预测编制基础	2-1
二、项目收益及现金流入预测假设	2-1
三、项目收益及现金流入预测编制说明	2-1
(一)项目概况	2-1
(二)投资估算与资金筹措方式	2-1
(三)项目收益及现金流入预测项目说明	2-5
四、资金测算平衡情况	2-13



中順會計師事務所
ZHONGSHUN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：成都市青羊区光华东三路 489 号西环广场 2 栋 1610

邮编：610000

电话：028-87546987

传真：028-87576987

**关于峨眉山市名城产业集团有限公司
峨眉山市茶旅融合生态产业园项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告**

川中顺专审字[2022]34 号

峨眉山市名城产业集团有限公司：

我们接受峨眉山市名城产业集团有限公司（以下简称“名城产业公司”）委托，对峨眉山市茶旅融合生态产业园项目收益与融资自求平衡情况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—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

本评估报告仅供峨眉山市名城产业集团有限公司本次申请峨眉山市茶旅融合生态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峨眉山市茶旅融合生态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，本次评估的峨眉山市茶旅融合生态产业园项目，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。

总体评估结果如下：

(一)项目所在地区经济发展情况

根据《峨眉山市 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划(草案)的报告》提出: 预计 2020 年峨眉山市地区生产总值实现 350 亿元, 增长 5.0%, 其中第一产业实现 32 亿元, 同比增长 4.0%, 第二产业实现 118 亿元, 同比增长 3.0%, 第三产业实现 200 亿元, 同比增长 6.0%。规模以上工业增加值同比增长 3.3%。全社会固定资产投资同比增长 11%。社会消费品零售总额完成 132.6 亿元, 同比下降 2.3%。地方一般公共预算收入完成 20.38 亿元, 同比增长 1.77%。城镇居民人均可支配收入 40874 元, 同比增长 9.0%。农村居民人均可支配收入 21096 元, 同比增长 9.5%。

(二) 债券发行和还本付息情况

本项目总投资 18,385.00 万元, 其中:

(1) 项目资本金 4,385.00 万元, 占资金来源比例 23.85%。

(2) 专项债券资金 14,000.00 万元, 占资金来源比例 76.15%。

资金使用及筹措计划 3

金额单位: 人民币万元

序号	项目	合计	建设期		
			第 1 年	第 2 年	第 3 年
一	资金使用	18,385.00	6,566.07	6,566.07	5,252.86
1	工程建设费用	13,791.60	5,139.86	4,939.86	3,711.88
2	工程建设其他费用	2,599.83	928.51	928.51	742.81
3	预备费	819.57	292.70	292.70	234.17
4	利息费用	1,160.00	200.00	400.00	560.00
5	债券发行费	14.00	5.00	5.00	4.00
二	资金筹措	18,385.00	6,566.07	6,566.07	5,252.86
1	项目资本金	4,385.00	1,566.07	1,566.07	1,252.86
1.1	财政资金	4,385.00	1,566.07	1,566.07	1,252.86
2	融资资金	14,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00
三	当期结余资金	-	-	-	-
四	累计结余	-	-	-	-

注: 资金使用及筹措情况, 以实际收支为准。

还本付息计划表

金额单位: 人民币万元

年度	季度	期初债券余额	本息合计	本金偿还	利息支付	期末债券余额	备注
第 1 年	-	5,000.00	200.00		200.00	5,000.00	建设期
第 2 年		10,000.00	400.00		400.00	10,000.00	建设期
第 3 年	-	14,000.00	560.00		560.00	14,000.00	建设期
建设期合计			840.00	-	840.00		
第 4 年	第 2 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
	第 4 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
第 5 年	第 2 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期

年度	季度	期初债券余额	本息合计	本金偿还	利息支付	期末债券余额	备注
	第 4 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
第 6 年	第 2 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
	第 4 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
第 7 年	第 2 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
	第 4 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
第 8 年	第 2 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
	第 4 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
第 9 年	第 2 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
	第 4 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
第 10 年	第 2 季度	14,000.00	280.00		280.00	14,000.00	运营期
	第 4 季度	14,000.00	5,280.00	5,000.00	280.00	9,000.00	运营期
第 11 年	第 2 季度	9,000.00	180.00		180.00	9,000.00	运营期
	第 4 季度	9,000.00	5,180.00	5,000.00	180.00	4,000.00	运营期
第 12 年	第 2 季度	4,000.00	80.00		80.00	4,000.00	运营期
	第 4 季度	4,000.00	4,080.00	4,000.00	80.00	-	运营期
运营期合计			18,440.00	14,000.00	4,440.00		

(三) 项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

(1) 项目所属领域

本项目属于农林水利农业基础设施建设项目，属于有一定收益的公益性事业领域。

(2) 产出说明

本项目建设地址及内容：本项目建设地点位于四川省乐山市峨眉山市双福镇，项目总占地面积 76.5 亩。主要建设内容包括茶业贸易中心、茶文化长廊和茶旅融合旅游道路三部分，具体包括茶业贸易中心 32100m²（冷链物流中心 21900m²，物流运输区 9000m²）；鲜茶交易区 700m²，干茶交易区 4500m²，检验检测中心 5000m²；茶文化长廊 100 亩（民俗民居风貌改造 12000m²，沿河观光步道 720m²，茶食开发体验区 1000m²，民俗艺术品展销平台 2000m²）；茶旅融合旅游道路 2.918 公里，宽 7.5m，沥青混凝土结构。

2. 项目收入估算

本项目收入来源主要为冷藏库租赁收入、茶叶交易区用房租赁、茶食开发体验区租赁收入、停车场运营收入以及补贴收入的现金流。

经过业主单位提供和市场行情获取的基础数据测算，本项目在运营期内可取得收入共计 31,670.56 万元，其中项目自身运营收入 22,478.06 万元，补贴收入 9,192.50 万元，项目总营业成本费用

12,756.44 万元，税金及附加 2,614.39 万元，可产生净利润为 12,396.92 万元。

3. 成本估算

本项目在运营期间共产生营业成本 12,756.44 万元，其中经营成本 2,445.14 万元，包括动力及燃料费 483.78 万元，工资及福利 1,477.44 万元，维修费 259.14 万元，管理费用 224.78 万元，经营成本 2,445.14；折旧摊销 5,871.30 万元，财务费用 4,440.00 万元。

4. 相关税费

本项目的税费包括增值税、税金及附加和所得税。

增值税：不动产租赁服务适用增值税税率为 9%；

税金及附加：包括城市维护建设税，税率为 7%；教育费附加，税率为 3%；地方教育费附加，税率为 2%；房产税按照不含税租赁收入的 12%计提。

所得税：企业所得税根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《中华人民共和国企业所得税法》按照 25%计提。

5. 项目产生的净现金流入

经测算，项目计算期内累计现金结余 4,096.09 万元。详见资金测算平衡表。

（四）项目盈利能力、偿债能力评估及财务风险评估

1、项目盈利能力

本项目收入来源主要为项目自身运营收入（包括冷藏库租赁收入、茶叶交易区用房租赁、茶食开发体验区租赁收入、停车场运营收入）以及补贴收入的现金流。

经过业主单位提供和市场行情获取的基础数据测算，，本项目在运营期内可取得收入共计 31,670.56 万元，其中项目自身运营收入 22,478.06 万元，补贴收入 9,192.50 万元，项目总营业成本费用 12,756.44 万元，税金及附加 2,614.39 万元，可产生净利润为 12,396.92 万元。

2、偿债能力评估

本项目存续期内，总收入约 31,670.56 万元，可用于偿还本息的资金累计约 22,536.09 万元。经营期需要偿还的融资本息合计 18,440.00 万元（专项债券本金 14,000.00 万元，利息 4,440.00 万元）。项目收益覆盖债券本息倍数 1.22 倍，完全能够满足债券偿还要求，还款能力有保障。

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

项目/年	合计	建设期			运营期									
		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	第 11 年	第 12 年	
一、业务活动现金流量：														
期初现金余额														
冷藏库租赁收入	19,883.45				2,102.40	2,102.40	2,102.40	2,207.52	2,207.52	2,207.52	2,317.90	2,317.90	2,317.90	2,317.90
茶叶交易区用房租赁收入	1,770.44				187.20	187.20	187.20	196.56	196.56	196.56	206.39	206.39	206.39	206.39
茶食开发体验区租赁收入	567.45				60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	66.15
停车场运营收入	864.04				96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
补贴收入	9,192.50							-	-	-	3,064.17	3,064.17	3,064.17	3,064.17
现金流入小计	32,277.88				2,445.60	2,445.60	2,445.60	2,563.08	2,563.08	2,563.08	5,750.61	5,750.61	5,750.61	5,750.61
经营成本	2,445.14				271.16	271.16	271.16	272.34	272.34	272.34	271.81	271.41	271.41	271.41
动力及燃料费	483.78				53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75
工资及福利	1,477.44				164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16
维修费	259.14				28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79
管理费用	224.78				24.46	24.46	24.46	25.63	25.63	25.63	25.11	24.71	24.71	24.71
增值税	607.32				-	-	-	-	-	-	175.80	215.76	215.76	215.76
税金及附加	2,614.39				269.24	269.24	269.24	282.17	282.17	282.17	316.85	321.65	321.65	321.65
所得税	4,074.93				134.96	177.99	177.99	203.83	203.83	203.83	948.22	987.14	1,037.14	1,037.14
现金流出小计	9,741.79				675.36	718.39	718.39	758.34	758.34	758.34	1,712.69	1,795.96	1,845.96	1,845.96
业务活动现金流量净额	22,536.09				1,770.24	1,727.21	1,727.21	1,804.74	1,804.74	1,804.74	4,037.91	3,954.65	3,904.65	3,904.65

[illegible]

项目损益表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			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	第11年	第12年	
1	项目收入	22,478.06				2,445.60	2,445.60	2,563.08	2,563.08	2,563.08	2,510.64	2,470.68	2,470.68		
2	补贴收入	9,192.50									3,064.17	3,064.17	3,064.17		
3	项目成本	15,370.83	57.38	57.38	57.38	1,733.65	1,733.65	1,747.75	1,747.75	1,747.75	1,781.91	1,586.30	1,386.30		
3.1	动力及燃料费	483.78				53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75		
3.2	工资及福利	1,477.44				164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16		
3.3	维修费	259.14				28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79		
3.4	管理费用	224.78				24.46	24.46	24.46	25.63	25.63	25.11	24.71	24.71		
3.5	折旧摊销	5,871.30	57.38	57.38	57.38	633.24	633.24	633.24	633.24	633.24	633.24	633.24	633.24		
3.6	财务费用	4,440.00				560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	360.00	160.00		
3.7	税金及附加	2,614.39				269.24	269.24	269.24	282.17	282.17	316.85	321.65	321.65		
4	利润总额	16,299.73	-57.38	-57.38	-57.38	711.96	711.96	815.33	815.33	815.33	3,792.90	3,948.54	4,148.54		
5	所得税费用	4,074.93				134.96	177.99	203.83	203.83	203.83	948.22	987.14	1,037.14		
6	净利润	12,396.92				577.00	533.97	611.50	611.50	611.50	2,844.67	2,961.41	3,111.41		

3、项目可持续性

根据测算，项目计算期内预期总收入 31,670.56 万元，项目计算期内项目总成本 15,370.83 万元。在债券存续期的运营期间，项目收入主要来源为项目自身运营收入（包括冷藏库租赁收入、茶叶交易区用房租赁收入、茶食开发体验区租赁收入、停车场租赁收入）及补贴收入，项目具备可持续性。

4、资金充足性和稳定性

充足性。根据项目数据的合理预测，本项目存续期内，总收入约 31,670.56 万元，可用于偿还本息的资金累计约 22,536.09 万元。经营期需要偿还的融资本息合计 18,440.00 万元（专项债券本金 14,000.00 万元，利息 4,440.00 万元）。项目收益覆盖债券本息倍数 1.22 倍，完全能够满足债券偿还要求，还款能力有保障。

稳定性。根据项目年度现金收益支出平衡表，项目期间，在满足项目工程建设和项目运营资金需求的情况下，项目收益与融资实现了平衡，不存在资金缺口。

5、风险评估

在诸多不确定的因素中，项目自身运营收入的变动对本项目收益的存在影响。本着保守谨慎性原则，对项目自身运营收入不及预期进行抗压性分析。

经测算，当项目自身运营收入下降 5% 时，可用于还本付息的净现金流下降为 21,381.82 万元，项目收益覆盖债券本息倍数降至 1.16 倍；当项目自身运营收入下降 10% 时，可用于还本付息的净现金流下降为 20,227.55 万元，项目收益覆盖债券本息倍数降至 1.10 倍；当项目自身运营收入下降 15% 时，可用于还本付息的净现金流下降为 19,073.29 万元，项目收益覆盖债券本息倍数降至 1.03 倍。压力测试表明，项目总体风险较小，具有一定偿债能力。

（五）项目的公益性

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）、财政部办公厅 国家发展改革委办公厅印发《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）、四川省财政厅印发《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》等文件提出，为保持政策延续性和稳定性，2022 年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、**农林水利**、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域等。

同时，《新预算法》、国务院〔2014〕43 号等指出，地方政府举债融资机制主要针对公益性事业，并且举借债务只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

按照国务院、财政部、国家发改委的定义，本项目属于公益性项目领域。

1. 公益性社会评价

本项目是峨眉山市茶旅融合生态产业园项目，按照广义公益性项目定义，本项目属于准公益性项目（有一定收益的公益性项目），**本项目属于公益性领域，是农业基础设施建设项目，属于公益性项目领域。**

本项目有助于地方茶产业进一步发展，促进农村一二三次产业融合发展扎实推进；推动农业产业基础保障条件持续改善；利于农村居民人均可支配收入持续稳定增长，有助于巩固脱贫攻坚成果，助力脱贫攻坚到乡村振兴的有效衔接。

项目的建设，将促进当地经济的发展和生活环境、生态质量的提高。所以，项目的建设是很有必要的。

综上，本项目是惠及民生的公益性项目。

2. 公益性财务评价

通过前述融资平衡测算，预计项目在专项债券存续期间，累计产生收入 31,670.56 万元。在偿还专项债券本息后，将实现累计盈余 4,096.09 万元。

因此，项目发行专项债券来建设峨眉山市茶旅融合生态产业园项目，能够有效利用专项债券资金的杠杆作用，增加地方财政收入（专项收入），**具有一定的财务效益。**

3、公益性评估结论

综上，本项目无论从社会角度还是财务角度，都能够满足公益性评价要求，符合《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）、《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）、四川省财政厅印发《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》等文件以公益性项目报送专项债券的要求。

（六）评估结论

综上所述，通过发行峨眉山市茶旅融合生态产业园项目收益与融资自求平衡专项债券可以解决该项目建设资金需求，项目产生的收入能覆盖债券本息支出，实现项目收益与融资的平衡。

我们认为，峨眉山市茶旅融合生态产业园项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

附件：项目收益及现金流入评估说明

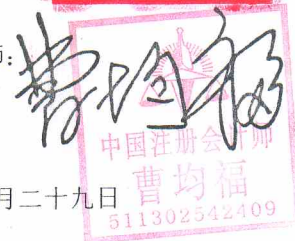


中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年十一月二十九日

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

本次项目收益预测以峨眉山市茶旅融合生态产业园项目所形成的冷藏库租赁收入、茶叶交易区用房租赁、茶食开发体验区租赁收入、停车场运营收入以及补贴收入为基础,结合项目运营期间成本费用等,对预测期间经济环境等按最佳估计假设为前提,编制峨眉山市茶旅融合生态产业园项目收益与融资自求平衡项目收益预测表。

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. 政府制定的行业规划等能够顺利执行;
5. 项目收入及相应的成本费用在正常范围内变动;
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。
7. 假设借款在期初借入,期末还款。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

- 1、项目所属领域: 本项目属于有一定收益的公益性事业领域。
- 2、项目产出说明:

本项目建设地址及内容: 本项目建设地点位于四川省乐山市峨眉山市双福镇,项目总占地面积 76.5 亩。主要建设内容包括茶业贸易中心、茶文化长廊和茶旅融合旅游道路三部分,具体包括茶业贸易中心 32100m² (冷链物流中心 21900m²,物流运输区 9000m²);鲜茶交易区 700m²,干茶交易区 4500m²,检验检测中心 5000m²;茶文化长廊 100 亩(民俗民居风貌改造 12000m²,沿河观光步道 720m²,茶食开发体验区 1000m²,民俗艺术品展销平台 2000m²);茶旅融合旅游道路 2.918 公里,宽 7.5m,沥青混凝土结构。

(二) 投资估算与资金筹措方式

- 1、本项目总投资 18,385.00 万元,工程建设费用 13,791.60 万元,占总投资的 75.02%;工程建设其他费用 2,599.83 万元,占项目总投资的 14.14%;预备费 819.57 万元,占项目总投资 4.46%;建设期

利息 1,160.00 万元，占项目总投资的 6.30%；债券发行费用 14.00 万元，占总投资的 0.08%。总投资具体构成如下附表 3-1：

项目总投资表

金额单位：人民币万元

附表 3-1

序号	项目名称	投资金额	占总投资比例
一	工程建设费用	13,791.60	75.02%
1	茶业贸易中心	7,608.00	41.38%
2	茶文化长廊	1,564.00	8.51%
3	总图工程	95.40	0.52%
4	黑包山茶旅融合旅游道路	1,750.80	9.52%
5	设备购置	2,719.00	14.79%
6	安装工程费	54.40	0.30%
二	工程建设其他费用	2,599.83	14.14%
三	预备费	819.57	4.46%
四	利息费用	1,160.00	6.30%
五	债券发行费	14.00	0.08%
六	项目总投资	18,385.00	100.00%

具体明细如下：

项目投资估算明细表

序号	项目	总投资（万元）	建设规模	单位	单价（元）	占总投资比例
I	工程建设费用	13,791.60				75.02%
1	茶业贸易中心	7,608.00				41.38%
1.1	冷链物流中心	4,083.00				22.21%
1.1.1	冷藏库（地块一）	3,162.00	18600	m ²	1,700.00	17.20%
1.1.2	冷藏库（地块二）	561.00	3300	m ²	1,700.00	3.05%
1.1.3	物流运输区	360.00	9000	m ²	400.00	1.96%
1.2	鲜茶交易区	63.00	700	m ²	900.00	0.34%
1.3	干茶交易区	810.00	4500	m ²	1,800.00	4.41%
1.4	检验检测中心	2,652.00				14.42%
1.4.1	产品检测中心	960.00	4000	m ²	2,400.00	5.22%
1.4.2	线上展销平台	240.00	1000	m ²	2,400.00	1.31%
1.4.3	地下停车场	1,400.00	5000	m ²	2,800.00	7.61%

1.4.4	场地硬化	52.00	2600	m ²	200.00	0.28%
2	茶文化长廊	1,564.00				8.51%
2.1	民俗民居风貌改造	840.00	12000	m ²	700.00	4.57%
2.2	沿河观光步道	144.00	720	m ²	2,000.00	0.78%
2.3	茶食开发体验区	220.00	1000	m ²	2,200.00	1.20%
2.4	民俗艺术品展销平台	360.00	2000	m ²	1,800.00	1.96%
3	总图工程	95.40	3180	m ²	300.00	0.52%
4	黑包山茶旅融合旅游道路	1,750.80	21885	m ²	800.00	9.52%
5	设备购置	2,719.00				14.79%
5.1	冷藏设备	2,160.00	2	套	10,800,000.00	11.75%
5.2	实验室检测设备	149.00	1	套	1,490,000.00	0.81%
5.3	电子商务设备	80.00	1	套	800,000.00	0.44%
5.4	物流运输设备	200.00	10	套	200,000.00	1.09%
5.5	手工制茶设备	30.00	1	套	300,000.00	0.16%
5.6	数字媒体设备	50.00	1	套	500,000.00	0.27%
5.7	质量追溯平台设备	50.00	1	套	500,000.00	0.27%
6	安装工程费	54.40	1	项	544,000.00	0.30%
II	工程建设其他费用	2,599.83	取费依据			14.14%
1	建设单位管理费	48.27	财建【2016】504号			0.26%
2	工程勘察设计费	82.80	发改价【2015】299号文			0.45%
3	工程监理费	43.63	发改价【2017】670号文			0.24%
4	造价咨询服务费	47.95	川价发 2008-141号文件			0.26%
5	工程保险费	33.05	第一部分工程费用的 0.3%			0.18%
6	招投标代理服务费	10.32	发改价格【2015】299号文			0.06%
7	场地准备及临时设施费	22.04	第一部分工程费用的 0.2%			0.12%
8	前期工程咨询服务费	8.90	发改价格【2015】299号文			0.05%
9	环境影响咨询服务费	2.72	发改价格【2015】299号文			0.01%
10	施工图审查费	5.14	按建筑面积估算, 1.6 元/平方米			0.03%
11	土地费	2,295.00	76.5 亩, 30 万元/亩			12.48%
III	预备费	819.57				4.46%
IV	利息费用	1,160.00	按 4%年利率			6.30%
V	债券发行费	14.00	按发行金额 0.1%			0.08%
VI	项目总投资	18,385.00				100.00%

2、资金筹措方式

本项目总投资 18,385.00 万元，资金来源为财政资金和申请专项债券，其中项目资本金 4,385.00 万元，占项目总投资的 23.85%，以财政资金作为资本金，峨眉山市财政局拟将其纳入财政预算；拟申请专项债券融资 14,000.00 万元，占项目总投资的 76.15%。

项目资金来源

金额单位：人民币万元

附表 3-2

项目资金构成	金额（万元）	占总投资比重（%）
项目总投资	18,385.00	100.00%
其中：1.项目资本金	4,385.00	23.85%
财政资金	4,385.00	23.85%
2.申请地方政府专项债	14,000.00	76.15%
债券利率：4%		
债券期限：10 年（3+7 年）		

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益预测

峨眉山茶品质优异，茶文化源远流长，现已成为国家地理标志保护产品，“峨眉山茶”公共区域品牌价值达 29.7 亿元。

而以茶叶为主导产业的峨眉山市现代农业产业园，地处西南川茶“C”字分布核心区，主导产业发展水平全国领先，产业集群化发展态势明显。

赏茶景、品禅茶、寻茶韵、体验峨眉山手工茶……今年十月以来，位于峨眉山市现代农业产业园东部智慧茶园核心区域的嘉峨茶谷，正式开门迎客，向世人描绘一幅以“茶+旅”为底色的全景画卷。

日前，东部符溪“嘉峨茶谷”、桂花“特色茶果”、南部高桥“寨子茶里”、沙溪“七彩茶枫”、西北部普兴“高山茶海”5 个茶旅融合示范点已全面建成，峨眉山市产业发展、农旅互动、园村一体、产镇相融的发展新格局正在呈现。

2017 年 9 月，峨眉山市入选国家现代农业产业园第二批创建名单，乐山市、峨眉山市高度重视产业园创建工作，将产业园作为助农增收、助力乡村振兴的重要载体，创建紧扣“一核一轴三片”功能布局，突出基地、加工、科技、农旅融合等全产业链布局。

目前，峨眉山市融合发展带动轴（东部符双茶叶走廊、南部汪寨茶叶环线、西北部青杨产业大道）已全线贯通；东部符溪“嘉峨茶谷”、桂花“特色茶果”、南部高桥“寨子茶里”、沙溪“七彩茶枫”、西北部普兴“高山茶海”5 个茶旅融合示范点已全面建成；开发了东部符双茶叶走廊、南部汪寨茶叶基地环线、西北部青杨产业大道等 5 条茶旅融合精品旅游线路，形成“百里茶旅融合长廊”。

依托竹叶青生态茗园、仙芝竹尖生态园、茶博广场等 4A、3A 级景区，现园区已发展茶家乐、农家乐 432 家，新增三产就业 3700 人，年吸引游客近百万人次，营业收入超亿元。

综上所述，本项目收入是可行的、可实现的。

(2) 项目收入分类

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券品种通知》（财预[2017]89 号），地方政府发行专项债券进行项目建设所取得的收入纳入地方政府专项收入或者政府性基金收入。

(3) 项目收入预测

本项目收入包括项目自身运营收入和补贴收入，其中：

项目自身运营收入

①冷藏库租赁收入

本项目建成后将形成可供出租的冷藏库共 21900m²。根据已签订的意向租赁协议，结合市场查询价格，出租单价为 80 元/m²/月，出租单价每三年增长 5%，由于已签订意向租赁协议，因此出租率按照 100% 估算。

(出租) 双流西航港保鲜库，冻库出租

价格可面议 更新于2021-11-04 90人已浏览



四川中顺会计师事务所有限责任公司
报告专用章

12 万/月 2.67元/m²/天 (价格可面议)

1500m²
建筑面积

高台库
仓库类型

50m²
起租面积

区域 双流区·航空港

地址 双流西南航空港工业集中区·成都市双流区

地图

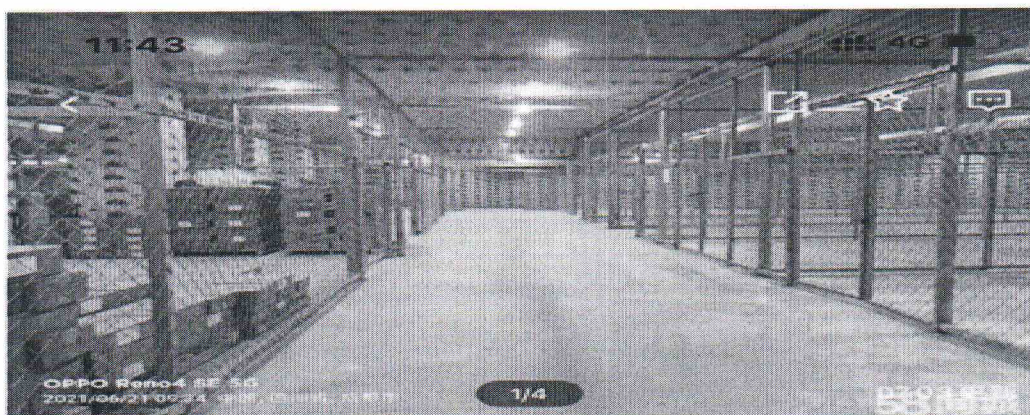


李松旺 金童

成都红嘉房地产经纪有限公司

房源核验编码 930101083952943ZXB

电话联系TA



出租 | 海霸王1号门附近冻库出租

26.25万/月 3.5元/m²/天 2500m²
月租金 日租金 面积

位置 郫都-安靖 全家福连锁超市(鸿泰名园东...
类型 仓库 建筑面积 2500m²

运营期第1年冷藏库租赁收入=21900*80.00*12*100%/10000=2,102.40万元。

②茶叶交易区用房租赁收入

本项目建成后将形成可供出租的茶叶交易区5200m²(包括鲜茶交易区700m²,干茶交易区4500m²),根据已签订的意向租赁协议,结合市场查询价格,出租单价为30元/m²/月,出租单价每三年增长5%,由于已签订意向租赁协议,因此出租率按照100%估算。

58同城·房产

眉山58同城 > 眉山房产信息 > 眉山房屋出租 > 眉山房屋出租 > 眉山房屋出租

(出租) 出租峨眉山峨眉山周边临街门面

临街门面 整租 面积120-150m² 19人浏览



7000元/月 1.37元/m²/天

170m² 临街门面 12个月
建筑面积 物业类型 起租期

区域: 峨眉山-峨眉山周边
地址: 梦丽莎 地图

赵波
个人
已有58认证
实名认证

电话联系TA

58同城·房产

(转让) 人流量大 接手可以经营



8000

28m²
建筑面积

商业街店铺
物业类型

5个月
剩余租期

成都 武侯区 簇锦
成都 武侯区 簇锦



师海梅
实名认证



微信扫码关注

电话联系TA

在线咨询

运营期第1年茶叶交易区用房租赁收入=5200*30*12*100%/10000=187.20万元。

③茶食开发体验区租赁收入

本项目建成后将形成可供出租的茶食开发体验区1000m²。根据已签订的意向租赁协议，结合市场查询价格，出租单价为50元/m²/月，出租单价每三年增长5%，由于已签订意向租赁协议，因此出租率按照100%估算。

运营期第1年茶食开发体验区租赁收入=1000*50*12*100%/10000=60.00万元。

58同城·房产

(转让) 转租旺铺期待有缘人合作



5000

75m²
建筑面积

商业街店铺
物业类型

10个月
剩余租期

成都 武侯区
成都 武侯区



张先生
实名认证



微信扫码关注

电话联系TA

在线咨询

④停车场运营收入

本项目建成后将形成167个停车位。参考市场查询价格，停车场白天(8:00-18:00)按照10元/次收取，晚上(18:00-次日8:00)按照20元/次收取。此处取平均值，按照15元/次估算，日周转率按1.5计，出租率按70%计，基于谨慎原则，单价与出租率均不考虑增长。

项目自身运营收入测算表

金额单位：人民币万元

附表 3-3

序号	项目	合计	运营期									
			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	营业收入	23,085.38	2,445.60	2,445.60	2,445.60	2,563.08	2,563.08	2,563.08	2,686.44	2,686.44	2,686.44	
1	冷藏库租赁收入	19,883.45	2,102.40	2,102.40	2,102.40	2,207.52	2,207.52	2,207.52	2,317.90	2,317.90	2,317.90	
1.1	出租面积 (m ²)	21900	21900	21900	21900	21900	21900	21900	21900	21900	21900	
1.2	出租单价 (元/m ² /月)	80.00	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20	
1.3	出租率		100%	100%	100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
2	茶叶交易区用房租赁收入	1,770.44	187.20	187.20	187.20	196.56	196.56	196.56	206.39	206.39	206.39	
2.1	出租面积 (m ²)	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	
2.2	出租单价 (元/m ² /月)	30.00	30.00	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08	
2.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
3	茶食开发体验区租赁收入	567.45	60.00	60.00	60.00	63.00	63.00	63.00	66.15	66.15	66.15	
3.1	出租面积 (m ²)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
3.2	出租单价 (元/m ² /月)	50.00	50.00	50.00	50.00	52.50	52.50	52.50	55.13	55.13	55.13	
3.3	出租率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
4	停车场运营收入	864.04	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	
4.1	车位个数 (个)	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	
4.2	单价 (元/次)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
4.3	周转率		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	
4.4	出租率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
二	增值税	607.32	-	-	-	-	-	-	175.80	215.76	215.76	
1	销项税	1,906.13	201.93	201.93	201.93	211.63	211.63	211.63	221.82	221.82	221.82	
2	运营期可抵扣进项税	54.50	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	6.06	
3	建设期可抵扣进项税	1,244.31	195.88	195.88	195.88	205.58	205.58	205.58	39.96			
三	税金及附加	2,614.39	269.24	269.24	269.24	282.17	282.17	282.17	316.85	321.65	321.65	

1	城市维护建设税	42.51	-	-	-	-	-	-	-	-	12.31	15.10	15.10
2	教育费附加	18.22	-	-	-	-	-	-	-	-	5.27	6.47	6.47
3	地方教育费附加	12.15	-	-	-	-	-	-	-	-	3.52	4.32	4.32
4	房产税	2,541.51	269.24	269.24	269.24	269.24	269.24	282.17	282.17	282.17	295.75	295.75	295.75
四	项目运营收入-不含税	22,478.06	2,445.60	2,445.60	2,445.60	2,445.60	2,445.60	2,563.08	2,563.08	2,563.08	2,510.64	2,470.68	2,470.68



补贴收入

根据《峨眉山市扶持茶产业发展实施方案》，企业单个茶产业及相关支持项目连续 5 年实现年度纳税额超过 250.00 万元及以上的，可申请茶产业补贴，补贴金额按项目原始固定资产投资额的 50% 确定，补贴分三年均等发放。本项目从运营期第 1 年起，每年仅税金及附加纳税额均超过 250.00 万元，因此可获得该产业补贴。本项目总投资 18,385.00 万元，可申请产业补助合计 9,192.50 万元，项目运营期第 6 年满足申报要求可申请补贴，预计运营期第 7 年可获得补贴收入 3,064.17 万元，运营期第 8 年可获得补贴收入 3,064.17 万元，运营期第 9 年可获得补贴收入 3,064.16 万元。本项目合计可获得补贴收入 9,192.50 万元。本项目补贴收入占项目总收入的比例为 29.03%，未超过 50%，符合专项债券相关要求。

五、扶持对象

个体农户新建茶园 10000 亩及以上或企业新建茶园 30000 亩及以上、或企业单个茶产业及相关支持项目连续 5 年实现年度纳税额超过 250.00 万元及以上。

六、补贴标准、期限及方式

1、针对新建茶园的，根据实际新建面积，按照 1000-2000 元/亩/年的标准进行补贴，补贴期限累计不超过五年。

2、针对企业单个茶产业及相关支持项目连续 5 年实现年度纳税额超过 250.00 万元及以上的，补贴金额按项目原始固定资产投资额的 50% 确定，补贴分三年均等发放，单个项目仅补贴 1 次。

2、项目营业成本预测

本项目营业成本主要包括动力及燃料费、工资及福利、维修费、管理费用、折旧摊销、财务费用等，营业成本费用 12,756.44 万元。

1、动力及燃料费：本项目直接燃料动力费主要为水费和电费，其中：

(1) 水费：工作人员按 40 人计，每人每天消耗水量按 80L/人/d 计，绿化及道路面积合计约 34785m²，每日洒水 1 次，每次用水按 1L/m²计，一年按 365 天计，不可预计用水量按 10% 计取。

(2) 电费：本项目用电主要为设备、照明、建筑用电及其他用电，本项目绿化、道路及硬质铺装等室外面积 34785m²，照明用电负荷 2 w/m²；公区建筑面积为 11000m²，用电负荷取 12w/m²，每天按 10

小时计，一年按 365 天计，不可预计用电量按 10%计取。

2、工资及福利：

本项目建成后新增人员 40 人，均为普通工作人员，月平均工资按照 3000 元/人估算。保险及福利费按工资总额的 14%计提。

3、管理费用按项目自身运营收入的 1%计算；

4、维修费用按当期折旧费用的 5%计算；

5、折旧摊销：房屋建筑物折旧年限按 40 年计算，残值率 5%；设备折旧年限按 10 年计算，残值率 5%；本项目用地为工业用地，土地摊销年限按 40 年计算。

6、财务费用为营运期债券利息，利率按 4%进行计算。详见附表 3-4。



项目营业成本费用表

金额单位：人民币万元

附表 3-4

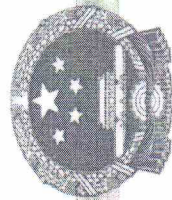
序号	项目	合计	运营期								
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	动力及燃料费	483.78	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75	53.75
2	工资及福利	1,477.44	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16	164.16
3	维修费	259.14	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79	28.79
4	管理费用	224.78	24.46	24.46	24.46	25.63	25.63	25.63	25.11	24.71	24.71
5	经营成本	2,445.14	271.16	271.16	271.16	272.34	272.34	272.34	271.81	271.41	271.41
6	折旧摊销	5,871.30	633.24	633.24	633.24	633.24	633.24	633.24	633.24	633.24	633.24
7	财务费用	4,440.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	360.00	160.00
8	营业成本合计	12,756.44	1,464.40	1,464.40	1,464.40	1,465.58	1,465.58	1,465.58	1,465.05	1,264.65	1,064.65

四、资金测算平衡情况

经测算，本项目存续期内，总收入约 31,670.56 万元，可用于偿还本息的资金累计约 22,536.09 万元。经营期需要偿还的融资本息合计 18,440.00 万元。项目收益覆盖债券本息倍数 1.22 倍，累计现金结余 4,096.09 万元。

在诸多不确定的因素中，考虑项目自身运营收入变动对本项目收益的影响，本着保守谨慎性原则，对项目自身运营收入不及预期进行抗压性分析。

经测算，当项目自身运营收入下降 5%时，可用于还本付息的净现金流下降为 21,381.82 万元，项目收益覆盖债券本息倍数降至 1.16 倍，当项目自身运营收入下降 10%时，可用于还本付息的净现金流下降为 20,227.55 万元，项目收益覆盖债券本息倍数降至 1.10 倍，当项目自身运营收入下降 15%时，可用于还本付息的净现金流下降为 19,073.29 万元，项目收益覆盖债券本息倍数降至 1.03 倍。压力测试表明，项目总体风险较小，具有一定偿债能力。



登记代码: 0X410X335

营业执照

统一社会信用代码
91510000765051459R



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。

副本编号: 1-1



名称 四川中顺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)

法定代表人 谢鸣轩

注册资本 (人民币) 壹佰零捌万元

成立日期 2004 年 7 月 13 日

营业期限 2004 年 7 月 13 日至长期

经营范围 承办企业审计、验资、合并、分立、清算等审计业务, 出具
有关报告、会计咨询、会计服务及其他法定业务。(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)

住所 成都市武侯区人民南路三段 37 号中加大厦 2
楼 211 室



登记机关

2021 年 07 月 16 日

证书序号: 0007866

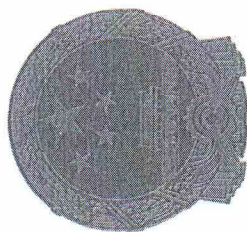
说明

- 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

二〇〇四年五月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 四川中顺会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 谢鸣轩

经营场所: 成都市武侯区人民南路三段37号中加大厦2楼211室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010133

批准执业文号: 川财会[2004]26号

批准执业日期: 2004年06月30日



此复印件与原件一致
再次复印无效

2018.4.10

2020.4.25

2021.5.25

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

谢鸣轩

男

1947-07-19

四川严诚会计师事务所有限公司

510122470719451

姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码

Full name Sex Date of birth Working unit 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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

四川严诚

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2026年10月18日

ly /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

四川同济

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2026年12月26日

ly /m /d

此复印件与原件一致 再次复印无效

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

四川同济

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年8月4日

ly /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

四川中顺

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年8月4日

ly /m /d



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

2020.4.25 用章 (四川)

2021.5.25 用章 (四川)

姓名	曹均福
性别	男
出生日期	1952.7.19
工作单位	四川恒通会计师事务所有限公司
Working unit	512901195207191212
身份证号码	
Identity card No.	





此复印件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川恒通 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年11月3日
注册会计师 转所专用章

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川雅正 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年11月3日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川省注册会计师协会 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年12月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

四川省注册会计师协会 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年4月27日