

“西充县农产品加工园建设项目”

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

成都川衡联合会计师事务所（普通合伙）



“西充县农产品加工园建设项目”

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

川衡咨询字（2018）第 083 号

西充县现代农业发展投资有限公司：

我们接受贵单位委托，对“西充县农产品加工园建设项目”的项目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》。相关项目实施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。

经专项审核，我们认为：在相关项目实施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“西充县农产品加工园建设项目”，预期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。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

“西充县农产品加工园建设项目”本次拟融资金额 40,800 万元，假设融资利率 5.0%，期限为十年，从融资开始日第三年起每年等额归还本金并支付利息，应还本付息合计 48,960 万元。具体计算情况如下表：

还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期借入	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	偿还本息合计
第 1 年（2018 年）		40,800		40,800	5.00%	1,020	1,020
第 2 年（2019 年）	40,800			40,800	5.00%	2,040	2,040
第 3 年（2020 年）	40,800		5,100.00	35,700	5.00%	1,913	7,013
第 4 年（2021 年）	35,700		5,100.00	30,600	5.00%	1,658	6,758
第 5 年（2022 年）	30,600		5,100.00	25,500	5.00%	1,403	6,503
第 6 年（2023 年）	25,500		5,100.00	20,400	5.00%	1,148	6,248
第 7 年（2024 年）	20,400		5,100.00	15,300	5.00%	893	5,993
第 8 年（2025 年）	15,300		5,100.00	10,200	5.00%	638	5,738
第 9 年（2026 年）	10,200		5,100.00	5,100	5.00%	383	5,483
第 10 年（2027 年）	5,100		5,100.00		5.00%	128	5,228
合计			40,800			8,160	48,960

2、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

“西充县农产品加工园建设项目”位于西充县义兴镇。西充县境

内已建设有多扶工业园区、中国航空食品（西充）产业园、军民融合（真空技术应用）产业园等成熟工业园区，通过查询西充县周边园区 2015 年至今标准化厂房及写字楼租赁信息，以及西充县发展和改革局出具的西充县同类项目租赁单价文件作为标的计算本次厂房办公楼房屋租赁基准价格。

西充县 2015—2017 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.4%、7.9%、9.1%，近三年平均增速 8.1%，在西充县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.7%，根据南充市经济网公布的数据，西充县 2018 年 1-6 月已实现地区生产总值 57.1 亿元，增长 9.7%。此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年预计增速，依据谨慎性原则按 8% 计算价格的增长，即增速 8%。

（2）出让产生的净现金流入

假设“西充县农产品加工园建设项目”自融资开始日起第三年开始投产并达产 100%，综合办公大楼大楼租赁单价按照 40 元/㎡·月，标准化厂房租赁单价按照 25 元/㎡·月，仓储设施租赁单价按照 10 元/㎡计算，其中综合办公大楼大楼可租赁面积为 6,000㎡，标准化厂房可租赁面积为 700,000㎡，仓储设施 150,000㎡则计算标准年营业收入为 20,858 万元。

以 2018 年 GDP 增速（8%）的 100%、90%和 80%分别计算价格的增长，从投产日起至融资第十五年末交易的现金总流入，经测算可用于资金平衡的相关项目收益测算情况如下列表：

测算方案一：预计农产品加工园区租赁价格增速为 2018 年西充县 GDP 增速 8%。

项目收益预测表

金额单位：人民币万元

项目			按 GDP 增长率 8%的 100%计算								
			收益合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
达产率				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
收入	综合办公大楼租赁	数量		3,600	4,200	4,800	5,400	6,000	6,000	6,000	6,000
		均价		480	518	560	605	653	705	762	823
		金额	2,751	173	218	269	327	392	423	457	494
	标准化厂房租赁	数量		420,000	490,000	560,000	630,000	700,000	700,000	700,000	700,000
		均价		300	324	350	378	408	441	476	514
		金额	200,621	12,600	15,876	19,596	23,809	28,570	30,856	33,324	35,990
	仓储设施租赁	数量		90,000	105,000	120,000	135,000	150,000	150,000	150,000	150,000
		均价		120	130	140	151	163	176	190	206
		金额		1,080	1,361	1,680	2,041	2,449	2,645	2,856	3,085
	收入合计		220,568	13,853	17,455	21,544	26,176	31,411	33,924	36,638	39,569
成本费用	燃料动力费		535	43	50	52	65	72	78	84	91
	职工薪酬		2,109	170	199	204	256	284	307	331	358
	维修费用		7,352	594	693	713	891	990	1,069	1,155	1,247
	折旧费用		20,544	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568
	销售费用		22,057	1,385	1,745	2,154	2,618	3,141	3,392	3,664	3,957
	管理费用		17,645	1,108	1,396	1,724	2,094	2,513	2,714	2,931	3,166
	财务费用		8,160	1,913	1,658	1,403	1,148	893	638	383	128
	成本费用合计		78,402	7,782	8,310	8,818	9,639	10,460	10,765	11,115	11,513
税赋	税金及附加		993	62	79	97	118	141	153	165	178
	增值税		9,926	623	785	969	1,178	1,413	1,527	1,649	1,781
营业利润			131,248	5,385	8,281	11,660	15,242	19,396	21,479	23,709	26,097
所得税			32,812	1,346	2,070	2,915	3,810	4,849	5,370	5,927	6,524
净利润			98,436	4,039	6,211	8,745	11,431	14,547	16,109	17,782	19,573
法定盈余公积			9,844	404	621	874	1,143	1,455	1,611	1,778	1,957
上缴财政偿债资金			109,137	6,203	8,158	10,438	12,856	15,660	17,066	18,572	20,183

测算方案二：预计农产品加工园区租赁价格增速为 2018 年西充县 GDP 增速 8% 的 90%，即 7.2%。

项目收益预测表

金额单位：人民币万元

项目			按 GDP 增长率 8% 的 90% 计算								
			收益合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
达产率				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
收入	综合办公大楼租赁	数量		3,600	4,200	4,800	5,400	6,000	6,000	6,000	6,000
		均价		480	515	552	591	634	680	728	781
		金额	2,667	173	216	265	319	380	408	437	469
	标准化厂房租赁	数量		420,000	490,000	560,000	630,000	700,000	700,000	700,000	700,000
		均价		300	322	345	370	396	425	455	488
		金额	194,447	12,600	15,758	19,306	23,283	27,733	29,730	31,870	34,165
	仓储设施租赁	数量		90,000	105,000	120,000	135,000	150,000	150,000	150,000	150,000
		均价		120	129	138	148	158	170	182	195
		金额		1,080	1,351	1,655	1,996	2,377	2,548	2,732	2,928
	收入合计		213,780	13,853	17,325	21,226	25,598	30,491	32,686	35,039	37,562
成本费用	燃料动力费		535	43	50	52	65	72	78	84	91
	职工薪酬		2,109	170	199	204	256	284	307	331	358
	维修费用		7,352	594	693	713	891	990	1,069	1,155	1,247
	折旧费用		20,544	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568
	销售费用		21,378	1,385	1,733	2,123	2,560	3,049	3,269	3,504	3,756
	管理费用		17,102	1,108	1,386	1,698	2,048	2,439	2,615	2,803	3,005
	财务费用		8,160	1,913	1,658	1,403	1,148	893	638	383	128
	成本费用合计		77,180	7,782	8,286	8,760	9,535	10,295	10,543	10,828	11,152
税赋	税金及附加		962	62	78	96	115	137	147	158	169
	增值税		9,620	623	780	955	1,152	1,372	1,471	1,577	1,690
营业利润			126,018	5,385	8,181	11,415	14,797	18,686	20,525	22,477	24,551
所得税			31,505	1,346	2,045	2,854	3,699	4,672	5,131	5,619	6,138
净利润			94,514	4,039	6,136	8,561	11,098	14,015	15,394	16,858	18,413
法定盈余公积			9,451	404	614	856	1,110	1,401	1,539	1,686	1,841
上缴财政偿债资金			105,606	6,203	8,090	10,273	12,556	15,181	16,423	17,740	19,140

测算方案三：预计农产品加工园区租赁价格增速为 2018 年西充县 GDP 增速 8% 的 80%，即 6.4%。

项目收益预测表

金额单位：人民币万元

项目			按 GDP 增长率 8% 的 80% 计算								
			收益合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
达产率				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
收入	综合办公大楼租赁	数量		3,600	4,200	4,800	5,400	6,000	6,000	6,000	6,000
		均价		480	511	543	578	615	655	696	741
		金额	2,585	173	215	261	312	369	393	418	445
	标准化厂房租赁	数量		420,000	490,000	560,000	630,000	700,000	700,000	700,000	700,000
		均价		300	319	340	361	384	409	435	463
		金额	188,467	12,600	15,641	19,019	22,766	26,914	28,637	30,470	32,420
	仓储设施租赁	数量		90,000	105,000	120,000	135,000	150,000	150,000	150,000	150,000
		均价		120	128	136	145	154	164	174	185
		金额		1,080	1,341	1,630	1,951	2,307	2,455	2,612	2,779
	收入合计		207,206	13,853	17,196	20,910	25,030	29,591	31,484	33,499	35,643
成本费用	燃料动力费		535	43	50	52	65	72	78	84	91
	职工薪酬		2,109	170	199	204	256	284	307	331	358
	维修费用		7,352	594	693	713	891	990	1,069	1,155	1,247
	折旧费用		20,544	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568
	销售费用		20,721	1,385	1,720	2,091	2,503	2,959	3,148	3,350	3,564
	管理费用		16,576	1,108	1,376	1,673	2,002	2,367	2,519	2,680	2,851
	财务费用		8,160	1,913	1,658	1,403	1,148	893	638	383	128
	成本费用合计		75,997	7,782	8,263	8,703	9,432	10,133	10,326	10,550	10,807
税赋	税金及附加		932	62	77	94	113	133	142	151	160
	增值税		9,324	623	774	941	1,126	1,332	1,417	1,507	1,604
营业利润			120,953	5,385	8,082	11,172	14,358	17,993	19,599	21,291	23,072
所得税			30,238	1,346	2,020	2,793	3,590	4,498	4,900	5,323	5,768
净利润			90,715	4,039	6,061	8,379	10,769	13,495	14,700	15,968	17,304
法定盈余公积			9,071	404	606	838	1,077	1,349	1,470	1,597	1,730
上缴财政偿债资金			102,187	6,203	8,023	10,109	12,260	14,713	15,798	16,939	18,142

根据上述测算，在按 2018 年西充县 GDP 增速 8% 计算农产品加工园区租赁价格增长率时，用于资金平衡项目相关收益为 109137 万元。

按 2018 年西充县 GDP 增速 8% 的 90% 即 7.2% 计算农产品加工园区租赁价格增长率时，用于资金平衡项目相关收益为 105606 万元。

按 2018 年西充县增速 8% 的 80% 即 6.4% 计算农产品加工园区租赁价格增长率时，用于资金平衡项目相关收益为 102187 万元。

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益主要为园区资产出租产生的租赁收入。预期项目收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第三年开始交易，出租资产十年内（自融资开始日起第十二年）产生的收益，按 2018 年 GDP 增速 6% 的 100%、90% 和 80% 计算相应价格增速情况下，本息覆盖率分别为 2.23、2.16 和 2.09。

附件：项目收益及现金流入评价说明

成都川衡联合会计师事务所（普通合伙）

中国成都

2018 年 8 月 8 日

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

本次预测以“西充县农产品加工园建设项目”预期项目收益为基础，结合项目的建设期、近年项目周边综合办公大楼、标准化厂房和仓储设施租赁成交情况、西充县发展和改革局出具的西充县同类项目租赁单价文件、2018年GDP的增速等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制“西充县农产品加工园建设项目”收益预测表（2018年GDP增速8%的100%、90%、80%比例分别作为加工园区租赁价格的增幅）。

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、项目制定办公大楼、标准化厂房和仓储设施出租计划等收益能够顺利执行；
- 5、出租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的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

本项目属于《关于做好2018年项目收益与融资自求平衡专项债

券项目报送工作的通知》中“其他项目要求”，属于有一定收益的工业园区类项目。本项目重点建设的土地平整、园区市政道路、桥梁，配套市政管网等内容，可快速推进厂房建设，提供公益性的科技服务，带动西充县农产品加工产业发展，是属于有一定收益的项目。

项目位于南充市西充县义兴镇，北以成德南高速入口路段为界、东以国道 212 为界、南以义槐路为界、西以自然山体为界。

规划总面积 130.63 公顷。

项目总占地面积 1800 亩（1.2 平方公里），按照各类不同农产品精深加工工艺标准，进行园区“七通一平”和环境绿化美化亮化建设。新建加工厂房 70 万平方米，配套仓储库房 15 万平方米，产品展示、综合服务和物流中心 6,000 平方米。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 51,000 万元，其中：第一部分工程费用为 21,783 万元；第二部分工程建设其它费用 23,771 万元；第三部分基本预备费 1,367 万元；建设期利息 4,080 万元。

2、资金筹措方式

计划建设资金筹措方式：项目资本金（项目单位自筹）10,200 万元，占项目资金的 20%；债务资金 40,800 万元，占项目资金的 80%，项目债务资金主要通过项目收益与融资自求平衡专项债券发行方式解决。债券发行额度为 40,800 万元，年利率按 5.00%，发行期限为 10 年，债券利息按年支付，债券本金根据项目收益情况，自债券发行日

起第 3 年开始每年等额归还。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

《四川省国民经济和社会发展第十三个五年总体规划纲要（2016-2020 年）》规划要求积极发展农产品精深加工，加快建设农产品深加工基地。支持农产品批发市场和流通企业跨区域发展，加强重要农产品集散地、优势农产品产地市场、主要农产品集配中心建设。推动农业农村信息化建设，促进农业服务全程社会化。”

《南充市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出要大力发展现代农业：加快转变农业发展方式、经营方式、资源利用方式和管理方式，以“健康农业”为理念，以“有机农业”为统领，推进全域国家有机农业示范区建设，促进农业生产由规模型向质量型转变，全面提升农业现代化水平。推动粮经饲统筹、农林牧渔结合、种养加一体、一二三产业融合发展，厚植农业发展优势，实现农业产业链整合和价值链提升，走出一条产出高效、产品安全、资源节约、环境友好的农业现代化路子，推动我市由农业大市向现代农业强市迈进。到 2020 年，第一产业增加值达 400 亿元，年均增长 3%。可见，建设西充县农产品加工产业园与《南充市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的发展目标，产业规划等方面均是协调的。

根据《西充县县城总体规划（2001-2030）》，规划将西充县划分为三个经济区：东南部经济区、西部经济区、北部经济区。其中，北部经济区以太平、义兴、槐树为核心，包括凤鸣镇、古楼镇、关文镇、

中岭乡等乡镇，发展以食品、农产品加工，粮、棉、油、椒、茧、禽等为主的现代农业示范区。西充县全县农业发展方向为：（1）大力发展有机农业。依托农业生产条件，坚持特色化、规模化、标准化、现代化原则，着重建设有机果蔬基地、有机粮油基地、有机林竹基地、有机畜禽基地、有机水产基地、有机食用菌及野生植物基地等六大特色农产品基地，并带动相关加工业发展，大力发展绿色无公害食品、有机食品。（2）提高农产品加工程度，推进农业产业化经营。依托龙头企业、围绕优势产业，重点发展有机食品加工业；依托粮食基地，大力开发特种优质大米，重点发展优质、高效和环保型饲料加工业；依托生猪资源，大力发展畜牧产品加工业，开发高档优质无公害肉类产品、生物制品等；依托水果蔬菜，打造优质果蔬品牌；依托蚕桑资源，发展丝纺产业链，提升农产品附加值。

《西充县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中关于“十三五”时期优化国土空间布局中“农产品主产区”，以生产有机农产品、绿色农产品和提供农村生活功能为主，是全县基本农田保护区和农产品生产空间。涵盖现代粮油产业示范基地、有机农业示范基地，覆盖面积 4 万公顷，将西充建设成中国西部第一有机食品加工基地、川东北健康产业基地、川东北精密制造中心和现代物流园区。

《西充县农业发展第十三个五年规划》指出（1）加工基地建设。功能定位：大力发展循环经济产业链，以构建资源节约型和环境友好型的农产品加工模式为主攻方向，初步建成一流的农产品深加工体

系、全程质量控制体系、冷藏保鲜设施、质量追溯体系和售后服务体系，形成西部第一、国内领先的农产品加工基地。基本布局：推行“龙头企业+专合组织+适度规模经营农民”的经营模式，采取订单生产、保护价收购等方式，大力发展无公害食品、绿色食品和有机农产品，确保农产品加工的原料来源和质量安全；主要依托两大园区（橡胶坝工业园区，多扶食品工业集中区），以及义兴、中岭两大粮油加工基地，大幅提升主要农产品和特色农产品加工能力。（2）物流加工基地建设。坚持市场导向、适应需求、集聚发展的原则，全面加快农产品精深加工和物流集散基地建设，大幅提升农产品附加值，努力促进农业增效和农民增收。基本定位：立足全球大流通发展方向，加快构建现代农产品物流体系五大平台（即以仓储设施、运输工具、交通设施为主的基础设施平台，以电子商务、信息服务为主的信息网络平台，以技术创新和快捷服务为主的物流技术支持平台，以支持扶持、行为规范为主的政策保障平台，以人才队伍和优质服务为主的人才支撑平台），全面建成立足西南、面向全国的快捷高效的现代化农产品物流流通体系。基本布局：立足县域交通条件和农产品基地布局，形成以县城为中心、多扶和义兴两镇为支撑、其余主要农产品生产基地为延伸的农产品流通格局。建设规模：一是在县城建设 1 处多功能西充有机农产品展示中心；二是在义兴镇（或金泉乡）规划建设占地 1000 亩的集信息、批发、加工、仓储、物流为一体的西部有机农产品集散中心；三是在多扶食品工业园配套建设 1 处农产品储备中心。

综上，西充县农产品加工产业园区以有机农产品精深加工、农副

产品仓储物流为主导产业，从选址和产业定位上均符合《西充县县城总体规划（2001-2030）》《西充县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》《西充县农业发展第十三个五年规划》的相关要求。

西充县农产品加工产业园区以食品加工为辅助产业，原料来源主要以当地农副产品为主，工业发展将带动农业发展，从此种意义上讲，西充县农产品加工产业园区的建设对当地农业有一定促进作用。

西充县农产品加工产业园区以高标准、高质量、高起步的建成并营运后，将一改杂乱、陈旧的面貌，而成为道路通顺、环境舒适的工业区，改善投资环境，提高人民生活质量，增加就业机会，其最直接的好处是改善经济状况、提高当地居民的居住生活水平；同时，给区域带来巨大的间接效益，对当地招商引资开发会带来良好影响，因此，其对当地经济发展的效应是难以估计的。

具有良好集聚效应的工业园区作为地方工业生产活动的主要空间载体，在带动地方经济结构与产业空间组织调整的同时势必连锁性地引发就业结构的变化，工业园区内的产业集聚成长、发展对用工的需求，其本身如同一个巨大的劳动力吸纳市场，在给城镇人口提供就业机会的同时，也吸收了大量农村人口，并通过劳动力的转移实现人口城镇化。因此，规划的实施，必将带动工业园区的大力发展，同时可促进就业，增加人民收入，提高人民生活质量，并可带动区域服务行业等第三产业的发展，有利于缓解就业压力，促进社会安定，给各地区带来巨大的社会效益。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 项目出让价格预测

根据对项目周边标准化厂房、办公综合用房及仓储设施出租市场调查，比照西充县发展和改革局下发的同类项目租赁单价文件，确认综合办公大楼年出租价为 480 元/ m²、标准化厂房年租金均价为 300 元/ m²、仓储设施租金均价为 120 元/ m²，本次评价参照此价格进行预测。

根据上述租赁价格，结合价格增长率为 2018 年 GDP8% 增速。
预测项目加工园区租赁价格如下：

创新创业孵化大楼、标准化厂房租赁价格预测表

序号	收入项目	数量单位	项目收入单价(元)	备注
1	综合办公大楼	m ²	480.00	年收入
2	标准化厂房	m ²	300.00	年收入
3	仓储设施	m ²	120.00	年收入

(2) 项目收益预测

本项目债券偿债资金来源为项目经营单位在债券偿还期内足额向财政专户上缴应还本付息资金额，还本付息资金专户存储、专款专用。上缴资金来源包含扣除提取法定盈余公积后的净利润、当期折旧摊销。

综合办公大楼年出租价为 480 元/ m²、标准化厂房年租金均价为 300 元/ m²、仓储设施租金均价为 120 元/ m² 计算，其中综合办公大楼可租赁面积为 6000m²，标准化厂房可租赁面积为 700,000m²，仓储设

施可租赁面积为 150,000m²则测算标准达产年营业收入为 26176 万元。

本项目经营期标准达产年成本费用组成为：外购燃料及动力费为 72 万元, 年均工资及福利费用为 284 万元, 年均维修费用为 990 万元, 年均管理费用按销售收入 8%、销售费用按销售收入 10%计算, 年均折旧摊销费用 2568 万元, 利息支出按债券偿还余额计算。

本项目相关税费主要包含有城市建设维护税、教育费附加税、增值税、企业所得税。

根据项目周边加工园区租赁价格结合加工园区租赁价格增长率（分别以 2018 年西充县 GDP 增速 6%的 100%、90%、80%为价格增长），现预测项目实现收益情况如下：

预测方案一：预计加工园区租赁价格增速为 2018 年西充县 GDP 增速 8%。

项目收益预测表

金额单位：人民币万元

项目			按 GDP 增长率 8%的 100%计算								
			收益合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
达产率				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
收入	综合办公大楼租赁	数量		3,600	4,200	4,800	5,400	6,000	6,000	6,000	6,000
		均价		480	518	560	605	653	705	762	823
		金额	2,751	173	218	269	327	392	423	457	494
	标准化厂房租赁	数量		420,000	490,000	560,000	630,000	700,000	700,000	700,000	700,000
		均价		300	324	350	378	408	441	476	514
		金额	200,621	12,600	15,876	19,596	23,809	28,570	30,856	33,324	35,990

项目			按 GDP 增长率 8%的 100%计算								
			收益合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
达产率				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
	仓储设施租赁	数量		90,000	105,000	120,000	135,000	150,000	150,000	150,000	150,000
		均价		120	130	140	151	163	176	190	206
		金 额		1,080	1,361	1,680	2,041	2,449	2,645	2,856	3,085
	收入合计		220,568	13,853	17,455	21,544	26,176	31,411	33,924	36,638	39,569
成本费用	燃料动力费		535	43	50	52	65	72	78	84	91
	职工薪酬		2,109	170	199	204	256	284	307	331	358
	维修费用		7,352	594	693	713	891	990	1,069	1,155	1,247
	折旧费用		20,544	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568
	销售费用		22,057	1,385	1,745	2,154	2,618	3,141	3,392	3,664	3,957
	管理费用		17,645	1,108	1,396	1,724	2,094	2,513	2,714	2,931	3,166
	财务费用		8,160	1,913	1,658	1,403	1,148	893	638	383	128
	成本费用合计		78,402	7,782	8,310	8,818	9,639	10,460	10,765	11,115	11,513
税赋	税金及附加		993	62	79	97	118	141	153	165	178
	增值税		9,926	623	785	969	1,178	1,413	1,527	1,649	1,781
营业利润			131,248	5,385	8,281	11,660	15,242	19,396	21,479	23,709	26,097
所得税			32,812	1,346	2,070	2,915	3,810	4,849	5,370	5,927	6,524
净利润			98,436	4,039	6,211	8,745	11,431	14,547	16,109	17,782	19,573
法定盈余公积			9,844	404	621	874	1,143	1,455	1,611	1,778	1,957
上缴财政偿债资金			109,137	6,203	8,158	10,438	12,856	15,660	17,066	18,572	20,183

预测方案二：预计加工园区租赁价格增速为 2018 年西充县 GDP 增速 8%的 90%，即 7.2%。

项目收益预测表

金额单位：人民币万元

项目			按 GDP 增长率 8%的 90%计算									
			收益合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
达产率				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	
收入	综合办公大楼租赁	数量		3,600	4,200	4,800	5,400	6,000	6,000	6,000	6,000	
		均价		480	515	552	591	634	680	728	781	
		金额	2,667	173	216	265	319	380	408	437	469	
	标准化厂房租赁	数量		420,000	490,000	560,000	630,000	700,000	700,000	700,000	700,000	
		均价		300	322	345	370	396	425	455	488	
		金额	194,447	12,600	15,758	19,306	23,283	27,733	29,730	31,870	34,165	
	仓储设施租赁	数量		90,000	105,000	120,000	135,000	150,000	150,000	150,000	150,000	
		均价		120	129	138	148	158	170	182	195	
		金额		1,080	1,351	1,655	1,996	2,377	2,548	2,732	2,928	
	收入合计		213,780	13,853	17,325	21,226	25,598	30,491	32,686	35,039	37,562	
	成本费用	燃料动力费		535	43	50	52	65	72	78	84	91
		职工薪酬		2,109	170	199	204	256	284	307	331	358
维修费用		7,352	594	693	713	891	990	1,069	1,155	1,247		
折旧费用		20,544	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568		
销售费用		21,378	1,385	1,733	2,123	2,560	3,049	3,269	3,504	3,756		
管理费用		17,102	1,108	1,386	1,698	2,048	2,439	2,615	2,803	3,005		
财务费用		8,160	1,913	1,658	1,403	1,148	893	638	383	128		
成本费用合计		77,180	7,782	8,286	8,760	9,535	10,295	10,543	10,828	11,152		
税赋	税金及附加		962	62	78	96	115	137	147	158	169	
	增值税		9,620	623	780	955	1,152	1,372	1,471	1,577	1,690	
营业利润			126,018	5,385	8,181	11,415	14,797	18,686	20,525	22,477	24,551	
所得税			31,505	1,346	2,045	2,854	3,699	4,672	5,131	5,619	6,138	
净利润			94,514	4,039	6,136	8,561	11,098	14,015	15,394	16,858	18,413	
法定盈余公积			9,451	404	614	856	1,110	1,401	1,539	1,686	1,841	
上缴财政偿债资金			105,606	6,203	8,090	10,273	12,556	15,181	16,423	17,740	19,140	

预测方案三：预计加工园区租赁价格增速为 2018 年西充县 GDP 增速 8% 的 80%，即 6.4%。

项目收益预测表

金额单位：人民币万元

项目			按 GDP 增长率 8% 的 80% 计算								
			收益合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
达产率				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%
收入	综合办公大楼租赁	数量		3,600	4,200	4,800	5,400	6,000	6,000	6,000	6,000
		均价		480	511	543	578	615	655	696	741
		金额	2,585	173	215	261	312	369	393	418	445
	标准化厂房租赁	数量		420,000	490,000	560,000	630,000	700,000	700,000	700,000	700,000
		均价		300	319	340	361	384	409	435	463
		金额	188,467	12,600	15,641	19,019	22,766	26,914	28,637	30,470	32,420
	仓储设施租赁	数量		90,000	105,000	120,000	135,000	150,000	150,000	150,000	150,000
		均价		120	128	136	145	154	164	174	185
		金额		1,080	1,341	1,630	1,951	2,307	2,455	2,612	2,779
	收入合计		207,206	13,853	17,196	20,910	25,030	29,591	31,484	33,499	35,643
	成本费用	燃料动力费		535	43	50	52	65	72	78	84
职工薪酬		2,109	170	199	204	256	284	307	331	358	
维修费用		7,352	594	693	713	891	990	1,069	1,155	1,247	
折旧费用		20,544	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	
销售费用		20,721	1,385	1,720	2,091	2,503	2,959	3,148	3,350	3,564	
管理费用		16,576	1,108	1,376	1,673	2,002	2,367	2,519	2,680	2,851	
财务费用		8,160	1,913	1,658	1,403	1,148	893	638	383	128	
成本费用合计		75,997	7,782	8,263	8,703	9,432	10,133	10,326	10,550	10,807	
税赋	税金及附加		932	62	77	94	113	133	142	151	160
	增值税		9,324	623	774	941	1,126	1,332	1,417	1,507	1,604
营业利润			120,953	5,385	8,082	11,172	14,358	17,993	19,599	21,291	23,072
所得税			30,238	1,346	2,020	2,793	3,590	4,498	4,900	5,323	5,768
净利润			90,715	4,039	6,061	8,379	10,769	13,495	14,700	15,968	17,304
法定盈余公积			9,071	404	606	838	1,077	1,349	1,470	1,597	1,730
上缴财政偿债资金			102,187	6,203	8,023	10,109	12,260	14,713	15,798	16,939	18,142

根据上述测算，在按 2018 年西充县 GDP 增速 8% 计算加工园区租赁价格增长率时，用于资金平衡项目相关收益为 109,137 万元。

按 2018 年西充县 GDP 增速 8% 的 90% 即 7.2% 计算加工园区租赁价格增长率时，用于资金平衡项目相关收益为 105,606 万元。

按 2018 年西充县增速 8% 的 80% 即 6.4% 计算加工园区租赁价格增长率时，用于资金平衡项目相关收益为 102,187 万元。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在相关项目实施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“西充县农产品加工园建设项目”，在项目出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 8% 的 100%、90%、80% 比例增长时，本息覆盖率分别为 2.23、2.16 和 2.09，预期项目收益均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。