

防伪编号: 0282021040100984157
报告文号: 川固勤财评字[2021]第026号
委托单位: 隆昌市隆润实业有限责任公司
被审单位名称: 隆昌市隆润实业有限责任公司
营业执照号码: 91511028MA6524HJ8M
事务所名称: 四川固勤彦希会计师事务所有限公司
报告日期: 2021-04-19
报备时间: 2021-04-19 15:50
被审单位所在地: 内江
签名注册会计师: 罗利
姚梦



防伪二维码

隆昌市隆润实业有限责任公司
现代农业高新技术产业示范园建设项目收益与融资自求平
衡财务评估咨询报告

事务所名称: 四川固勤彦希会计师事务所有限公司
事务所电话: 028-85928332/028-86135661
传 真: 028-86135662
通 讯 地 址: 四川省成都市锦江区锦盛路2号煦华国际13栋3层306号
电 子 邮 件: schkcpa@163.com
事务所网址: www.schengkun.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>

现代农业高新技术产业示范园建设项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

川固勤财评字[2021]第 026 号

隆昌市隆润实业有限责任公司

我们接受隆昌市隆润实业有限责任公司的委托，对现代农业高新技术产业示范园建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况提供财务评估咨询服务，并出具专项咨询报告。

一、财务评估声明

本次财务评估中，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设不能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、财务评估使用

本总体财务评估咨询报告仅供发行人申请现代农业高新技术产业示范园建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

三、评估依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

2、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）；

3、《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）；

4、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）；

5、《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》（川财金〔2018〕32号）；

6、《四川省财政厅关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》（川财金〔2018〕93号）；

7、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。

四、敏感性（压力测试）分析

根据本项目收益与融资自求平衡的敏感性（压力测试）分析结果，当净现金流影响项目还本付息的因素在±5%范围内变动的情况下，项目还本付息资金覆盖倍数仍然大于1.15倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表。

项目敏感性分析测算表

表 1-1

单位：万元

序号	项目	预测收入	收入比预测下降 5%	收入比预测上升 5%
1	经营活动净现金流量	97,357.72	92,489.83	102,225.60
2	本息支付	80,350.58	80,350.58	80,350.58
3	经营净现金流对本息覆盖倍数	1.21	1.15	1.27

项目专项债融资偿债能力评估表

表 1-2

单位：万元

序号	项目	预测收入	收入比预测下降 5%	收入比预测上升 5%
1	经营活动净现金流量	84,701.21	80,466.15	88,936.27
2	债券本息支付	70,000.00	70,000.00	70,000.00
3	经营净现金流对本息覆盖倍数	1.21	1.15	1.27

项目市场化融资偿债能力评估表

表 1-3

单位：万元

序号	项目	预测收入	收入比预测下降 5%	收入比预测上升 5%
1	经营活动净现金流量	12,656.50	12,023.68	13,289.33
2	市场化融资本息支付	10,350.58	10,350.58	10,350.58
3	经营净现金流对本息覆盖倍数	1.22	1.16	1.28

1、经测算，当项目净现金流下降 5%时，在项目存续期间内可用于还本付息金额的净现金流入 92,489.83 万元，能够覆盖项目本息金额 80,350.58 万元，债务本息偿付资金覆盖倍数为 1.15 倍。

2、经测算，当项目净现金流上升 5%时，在项目存续期间内可用于还本付息金额的净现金流入 102,225.60 万元，能够覆盖债券本息金额 80,350.58 万元，债务本息偿付资金覆盖倍数为 1.27 倍。

总体而言，本项目预计营业收入对其拟使用的资金保障程度较高；但招商引流的饱和度、未来物价上涨等受宏观经济及相关行业市场影响较大，若运营收入暂时难以按原计划全额实现，导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下周转发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、项目公益性

1、推进社会保障体系的不断完善

本项目的建设实施，有利于发展特色农业推进社会保障体系的不断完善，将有效地鼓励和促进隆昌市农业创业及产业链条发展。项目建成后将会极大的改善和提高隆昌市的农业产业格局，有利于拉动隆昌市一二三产业融合，得到改善。

2、改善农业产业环境，缓解贫困问题

项目建成后，将推进资源与企业对接。发掘特色农业地区优势资源，引导资金、技术、人才、信息向贫困地区的特色优势区聚集，特别是要引导农业产业化龙头企业与贫困地区合作创建绿色优质农产品原料基地，布局加工产能，深度开发特色资源，带动农民共建链条、共享品牌，让农民在发展特色产业中稳定就业、持续增收。

3、提供大量就业岗位，促进当地社会就业

本项目建设及运营，提供大量的施工岗位，建筑业是农民工就业的主要行业，在当前就业形势严峻的条件下，本项目提供的施工岗位对解决农民工就业具有积极的作用，同时在运营期也能提供大量的工作岗位，更好的解决当地乃至周边城市的就业问题，为构建和谐社会营造良好的基础。

根据财预〔2017〕89号、国办发〔2018〕101号、川财金〔2018〕93号的文件要求，本项目属于基础设施建设项目，具有一定的公益性且具有收益，符合上述文件的精神，鼓励或重点支持领域。

4、提升城市整体形象，促进城市生态的发展

项目建成后，良好的农业园区将会提升城市的整体形象，对项目周边乃至整个城市未开发区域的土地及其他配套带来良好的增值效果，并且可以有效的吸引外来资金的注入，增强地区招商引资的能力，不仅可以有效的留住人才，还可以吸引更多的人才前往，对城市的长期发展及新城的建立起到良好地积极地促进作用。

六、财务评估结论

根据实施方案所提供的相关数据，经测算后我们认为专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理；专项债券还本付息期内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支

出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险；项目运营期收益能覆盖项目投资总额。

我们认为，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，发行债券金额能满足本项目资金需求；项目总投资 72400.00 万元，其中项目资本金资金 14500.00 万元，占总投资的 20.03%，资本金充足；并以种植、养殖、场地出租、广告、停车场、充电桩收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，本项目累计运营净现金流入 176,604.57 万元，偿还融资经营期本息资金 80,350.58 万元，资金覆盖率为 1.21 倍；根据资金使用计划，计划发行专项债券融资 50000.00 万元，占总投资的 69.06%，债券分 3 期发行，期限为 10 年，其中：2023 年拟发行债券 20,000.00 万元，2024 年拟发行债券 20000.00 万元，2025 年拟发行债券 10000.00 万元，本金和利息支付安排合理。市场化融资分 3 年融资，其中 2023 年融资 3000.00 万元，2024 年融资 4000.00 万元，2025 年融资 900.00 万元。本金和利息支付安排合理。

综上所述，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

附件：现代农业高新技术产业示范园建设项目财务评估说明书

(以下无正文)

四川固勤彦希会计师事务所有限公司
中国·成都



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年四月十九日

现代农业高新技术产业示范园建设项目

财务评估咨询说明书

一、项目概述

(1) 项目地点

本项目位于隆昌市。

(2) 项目所属领域

本项目为农林项目，属于有一定收益的公益性项目，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）要求。

(3) 建设规模

示范园道路(含作业道路)、高效节水灌溉、提灌站等配套基础设施建设，开展品牌培育、冷链物流、农产品加工建设等。

本项目具体明细为：包含现代农业园区建设，涉及云顶镇与胡家镇两个区域，项目区内包含粮油果蔬种植共计4000亩，新建标准化稻虾综合养殖5000亩，调味加工厂及配套基础设施；农产品冷链仓储中心1个，改建园区内道路共计6条；成渝双城经济圈-隆昌城市副中心竹制品综合加工厂。

二、项目所在地经济发展情况

隆昌隶属四川省，由内江市代管的县级市，位于四川省东南部、内江市的南端。地跨东经105°02′至105°26′、北纬29°11′至29°32′之间。东邻重庆市荣昌区，南接泸州市泸县，西连自贡市富顺县和自贡市大安区，北与东兴区相邻；距成都市210公里、重庆市138公里。隆昌市地貌，山、丘、坝兼有，东部及东北部为平坝，大地形平坦、开阔，略有起伏。境内河道纵横，水利资源丰富，南河、绉（音）江河、斜江河、蒲江河、玉溪河流经境内，全长共217.15公里。自

然资源丰富，拥有富钾卤水资源，潜在资源量高达 4374 亿立方米，其中矿物质亚洲第一、世界第二；尤其是含钾量，位居第一，目前仍是川西地区天然气最大的供应基地。

2020 年 5 月 21 日，成渝现代高效特色农业带建设调研座谈会在重庆大足召开，四川省农业农村厅与重庆市农业农村委员会签署了三项战略合作框架协议，合力推进成渝现代高效特色农业带建设，全面助力成渝双城经济圈建设。双方签署的《建设成渝现代高效特色农业带战略合作框架协议》，为共同推动农业生产要素高效集聚，强化重庆与成都“双核”引领，加快推动成渝中部崛起，带动沿线、沿江、沿界农业协同发展，着力建设全国农村一二三产业融合发展示范区、国家现代农业绿色发展先行区提供了指引，为率先在西部地区实现农业农村现代化提供了行动纲领。成渝双方将以成渝两地 117 个粮油生产大县（市、区）为重点，连片建设粮食生产功能区，布局发展现代粮油园区；推进两地 107 个畜牧大县（市、区）规模化、智能化、清洁化健康养殖，共同打造万亿级生猪产业链；打造川菜渝味工业化高地，打造“成渝麻辣经济走廊”。为了更好地服务成渝现代高效特色农业带建设，四川省农业农村厅与重庆市农业农村委员会签署了《共同推进成渝地区双城经济圈农业会展高质量发展战略合作框架协议》，将共同构建联系紧密、特色鲜明、市场叫好、人气集聚的开放型川渝农业会展价值链，力争成为西部农业会展经济龙头等，都为隆昌市建设高效特色农业示范区带来良好契机。

（1）发展高效特色农业的资源禀赋

隆昌市土地资源丰富。市域内大部分地区地势平缓，适宜建设的生态低敏感区分布面积广泛，整体可开发建设土地资源较多，全市耕地面积 66.5 万亩，其中农田面积 34 万亩。境内土壤主要为紫色土、

黄壤土和水稻土三类,水田以灰棕紫色水稻土属为主,占耕地的46.6%;旱地以灰棕紫泥土属为主,占耕地的31.2%。耕地的水、肥、气、热等较协调,结构合理,易耕作,适宜各种农作物栽种。

水资源匮乏,基本能够满足农业生产发展需要。隆昌市依靠沱灌工程和本地水源工程解决了经济社会发展中供水的问题。境内有两个较大型的水利工程——古宇宙水库(古宇湖)和沱灌,有柏林寺水库、黑水岫水库、红旗水库等中小型水库,中型水库2座,小(一)型水库8座,小(二)型水库29座。总库容约1.37亿立方米,有效库容0.89亿立方米,年可供水量0.813亿立方米。

林业资源丰富。隆昌境内植被丰富,森林植被常见优势树种有58个科191个种,经济树种有10个科20个种,存300多株珍稀古树。隆昌市已实施坡体绿化135个、公路绿化55.2公里、湖库渠绿化50公里、义务植树45万株,完成绿化面积1.25万亩;巩固退耕还林成果6万亩,实施天然林保护19.8万亩,森林覆盖率30%以上。

历史文化资源。隆昌历史悠久,文化底蕴深厚,古迹众多。在发展中留下了许多珍贵的历史文化遗产。如牌坊文化、驿道文化、青石文化、客家文化、民俗文化和美食文化等均为高效特色农业示范区建设提供了较好的条件,增强了发展的软实力。

(2) 农业示范基地建设初见成效

高效特色农业发展本底较好,农产品种类多样化。隆昌是四川省传统的农业生产基地,国家优质良种基地,是全国的水禽生产基地县。通过近年来的发展,已经成为四川省重要的特色农业生产基地之一。近年来,隆昌加快产业化经营步伐,农业经济实力明显增强。核桃、油茶、特色经果、花卉苗木、麻竹等林木产业蓬勃发展。境内的浅丘、低丘地区种植特色经果林,在高丘区域,如油房山、圣灯山、云顶山

等区域布局有油茶林、特色花卉苗木林、核桃林及以香樟、水杉等。

隆昌市以示范基地为核心，不断夯实现代农业基础及条件。近年来，隆昌市建成高标准农田6万亩，主要农作物耕种收综合机械化水平达到32%，培训新型农民（阳光工程）2.8万人，培训农村实用技术130万人次，发展有农民专业合作社250个，其中有3个省级示范社，4个市级示范社。已经建立现代种植业基地8个，核心区面积达2万余亩，示范带动10万亩。全市目前形成了以界市、圣灯、迎祥、龙市、金鹅等为主的3万亩麻竹产业基地；以响石、黄家、桂花井为主的万亩蚕桑产业基地；以胡家、响石、迎祥、双凤等为主的万亩干果药材产业基地；以山川、石燕桥等为主的万亩短周期工业原料林产业基地。

（3）电子商务示范园、特色品牌创建和龙头企业发展成效显著

隆昌现有较出名的电商平台有“鹅江在线”、“十二铺子”、“中国禽苗网”、“京东隆昌特色馆”、“苏宁隆昌特色馆”、“山古坊自营平台”等。这些农特产品分销平台集水产、禽苗、食品、土特产品于一体，未来隆昌将重点打造本土兴业的电商自营平台和微网站。目前经“鹅江在线”电商平台挖掘和品牌再造，已收集隆昌本地21个品牌240种产品。隆昌的双向现代流通体系已基本形成。

隆昌市创建国家农产品地理标志主要有：“隆昌土陶”、“隆昌夏布”、“隆昌豆杆”、“隆昌酱油”；成功创建区域公用品牌：“甜城味”、隆昌“三白二黑”（“白兔、白鹅、白猪”+“黑猪、黑山羊”）。其他著名商标品牌：山乡酿造（山古坊黄豆酱油）、滴潭牌白酒、兵牌调味酱、恒畅缘牌大米、周兴大米等。

农业产业化龙头企业规模不断壮大，现有兵牌食品、山古坊、恒畅米业等农业产业化龙头企业12个，其中粮油企业8个，其它农业

企业 4 个，创有兵牌、山古坊、丽香隆等农产品品牌 14 个。

（4）乡村振兴战略扎实推进

党的十八大以来，隆昌市积极响应党中央关于推进农村生态文明建设、建设美丽乡村的要求，全力推进“业兴、家富、人和、村美”的幸福美丽新村建设，大力实施“六大行动”，因地制宜、分类推进新村建设，取得了明显成效。按照建设宜居美丽乡村的要求，以垃圾、污水、厕所“三大革命”为主攻方向，深入开展“五清”行动，扎实抓好农村生态文明建设、人居环境整治和农业农村污染治理，提升村容村貌，加强基础设施建设，健全乡村教育、文化娱乐、体育、医疗卫生、养老、商业网点等公共服务设施，提高公共服务水平，发展美丽经济，打造幸福美丽新村升级版。

本项目的建设可以提升市民文化和精神文明建设，改善项目影响区域的社会和自然环境，从而为此区域的土地开发、经济开发招商引资创造良好的条件，吸引够多外来资金的投入，为隆昌市新城建设以及提升城市整体形象，改善城市环境，提高居民生活质量起到良好的积极的促进作用。

三、评估测算内容

（一）评估测算依据

- 1、《项目可行性研究报告》；
- 2、《现代农业高新技术产业示范园建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》；

（二）评估测算参数

- 1、项目建设期：3 年；
- 2、项目运营期：9 年；
- 3、利率：专项债券利率 4%；市场化融资利率拟按银行基准资金

利率上浮 20%，拟按 5.64%进行估算；

- 4、债券发行总额：发行 5,000.00 万元；
- 5、市场化融资总额：融资 7,900.00 万元；
- 6、发行方式：分 3 期发行；
- 7、发行期限：债券发行期限和市场化融资期限均为 10 年期；
- 8、本金偿还方式：专项债券到期还本，市场化融资分年还本；
- 9、利息支付方式：按月计提，按半年支付；
- 10、项目收入预测；

项目收入来源为财政补贴收入、种植收入、养殖收入、场地出租收入、广告收入、停车场收入、充电桩收入等。综合分析，项目收入预测数据合理，来源清晰，能够保障项目专项债券还本付。

A 财政补贴收入

四川省人民政府办公厅 关于切实加强高标准农田建设巩固和提升粮食安全保障能力的实施意见（川办发〔2020〕51 号）明确指出，在资金投入和机制创新方面，要通过加强财政投入、创新投融资模式和完善新增耕地指标调剂收益使用机制，建立健全稳定增长的投入机制。2019 年，我省实现了“亩均财政资金不少于 1500 元”的要求。从 2020 年起，各地要确保中央、省级和市县财政补助资金每亩共计不低于 3000 元。

根据谨慎性原则，本项目涉及的 7100.00 亩高标准农田财政补贴按照每亩 1500 元的一次性补贴进行测算。（具体文件详见附件）

三、强化资金投入和机制创新

（八）加强财政投入保障。建立健全高标准农田建设投入稳定增长机制。各地要优化财政支出结构，根据高标准农田建设任务、标准和成本变化，合理保障财政资金投入。对中央农田建设项目，落实中央投入标准要求，遵循共事权原则，省级财政承担地方财政投入的主要支出责任。市、县要统筹整合相关涉农项目资金，分区域、分类型科学确定高标准农田建设补助标准，确保各级财政补助资金每亩总投入不低于3000元。加大土地出让收入对高标准农田建设的支持力度。（财政厅，省发展改革委，农业农村厅负责）

图 4.1 川办发〔2020〕51 号文件查询图

A 种植收入

本项目拟用 2000 亩土地用于柑橘种植；2000 亩土地用于水稻豆类种植，5000 亩土地用于稻虾综合养殖。农产品初始年份销售率为 80%，当销售率为 85%时达到均衡状态。

种植土地面积汇总表

表 4-1

单位：

序号	项目	单位	面积
1	柑橘种植	亩	2000
2	水稻豆类种植	亩	2000
3	标准化稻虾综合养殖 基础设施及配套工程	亩	5000

其中 2000 亩水稻豆类种植土地中，1/2 用于种植水稻，1/2 用于玉米大豆间种，示意图如下：

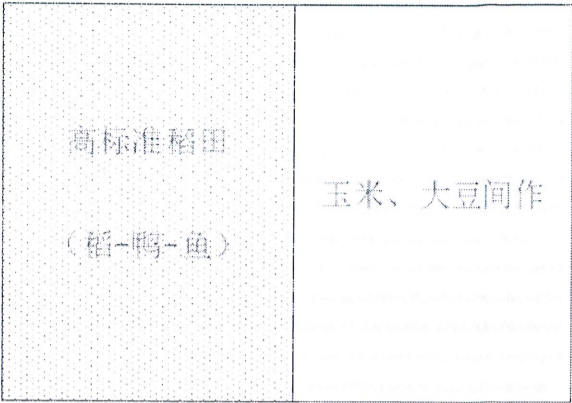


图 4.2 水稻豆类种植区作物分布图

根据项目实际情况与市场价格水平，拟定农产品销价如下：

种植农产品均价表

表 4-2

单位：-

序号	项目	种植面积	单位	产量	单位	均价	单位
1.1	水稻	6000	亩	800	公斤/亩	3.18	元/公斤
1.2	玉米	500	亩	300	公斤/亩	2.74	元/公斤
1.3	大豆	500	亩	183	公斤/亩	5.86	元/公斤
1.4	皇帝柑	2000	亩	300	公斤/亩	3.12	元/公斤

*项目亩产数据取自可行性研究报告

金投价格频道提供今日水稻价格行情查询_每日水稻行情报价 (2022年02月23日) ,

02月23日今日水稻价格行情查询_每日水稻行情报价

产品名称	产品价格	价格单位	涨跌
水稻	1.59	元/斤	跌

金投价格频道提供今日玉米价格趋势预测_玉米价格多少钱一斤查询 (2022年02月23日) ,

02月23日今日玉米价格趋势预测_玉米价格多少钱一斤查询

产品名称	产品价格	价格单位	涨跌
玉米	1.37	元/斤	涨

金投价格频道提供今日黄豆价格行情查询_每日黄豆行情报价 (2022年02月23日) ,

02月23日今日黄豆价格行情查询_每日黄豆行情报价

产品名称	产品价格	价格单位	涨跌
黄豆	2.93	元/斤	跌

金投价格频道提供今日柑橘价格行情查询_最新柑橘市场批发价格 (2022年03月01日) ,

03月01日今日柑橘价格行情查询_最新柑橘市场批发价格

产品名称	产品价格	价格单位	涨跌
柑橘	1.56	元/斤	涨

图 4.3 种植业农产品价格查询图

B 养殖收入

本项目拟将 1000 亩稻田进行养殖鲤鱼，搭建“稻-鸭-鱼”共生的良性生态系统。拟将 2000 亩的柑橘种植土地实行“林下养鸡”，发展林下经济。示意图如下：

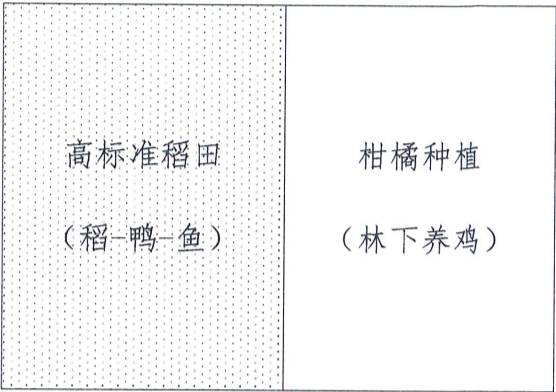


图 4.4 水稻豆类种植区作物分布图

本项目拟搭建 5000 亩的标准化稻虾综合养殖基础设施及配套工程进行“稻虾共生”养殖，培育具有市场竞争力的龙虾品种，实现“虾粪育稻、稻田养虾”的良性循环。示意图如下：

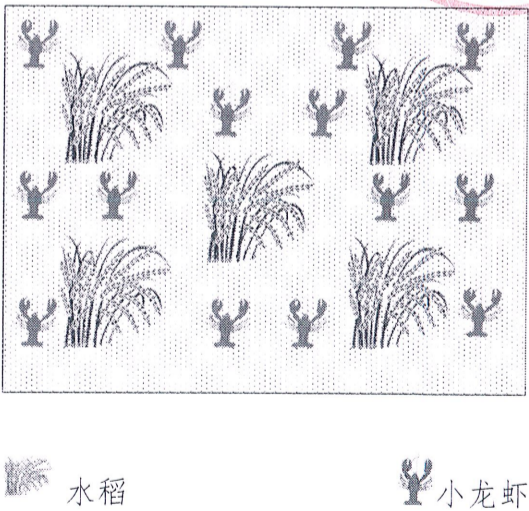


图 4.5 稻田养虾示意图

农产品初始年份销售率为 80%，当销售率为 90%时达到均衡状态。根据项目实际情况与市场价格水平，拟定农产品销售均价如下：

养殖农产品均价表

表 4-3

单位：-

序号	项目	养殖面积	单位	产量	单位	均价	单位	备注
1	稻花鱼	1,000	亩	20	公斤/亩	8	元/kg	
2	田鸭	1,000	亩	30	只/亩	20	元/只	每只鸭约 1kg
3	林鸡	2,000	亩	50	只/亩	30	元/只	每只鸡约 1kg
4	小龙虾	5,000	亩	330	公斤/亩	30	元/kg	-

* 项目亩产数据取自隆昌市农业农村局一手资料



图 4.6 养殖业农产品价格查询图 (1)



图 4.7 养殖业农产品价格查询图 (2)

C 场地出租收入

本项目拟修建辅助用房，可出租面积 8000m²；拟修建标准化厂房 17000m²；在农旅融合区展示区中拟修建商铺 2000m²；拟修建储藏仓 10000m²，包含 17 个高温仓、1 个预冷库。拟修建 333335 m²的标准化养殖池。

场地初始年份出租率为 70%，每三年增长 10%，当出租率为 90%时出租率达到均衡状态。

根据项目实际情况与市场价格水平，拟定出租价格如下：

场地出租均价表

表 4-4

单位：-

序号	项目	数量	单位	含税均价	不含税均价	单位
1	辅助用房	8000	m ²	1	0.92	元/月/m ²
2	厂房	17000	m ²	0.30	0.28	元/月/m ²
3	商铺	2000	m ²	1	0.92	元/月/m ²
4	储藏库出租	10000	m ²	0.20	0.18	元/天/m ²
5	标准化养殖池出租	333335	m ²	0.70	0.64	元/月/m ²

D 广告收入

本项目拟建成广告位数量 200 个，每年运营 365 天，初始年份出租率为 70%，后每五年出租率增长 10%，当出租率为 80%时达到均衡状态。初步估计单位广告位租赁价格为 100 元/周，即 5,214.29 元/个/年。

E 停车场收入

本项目包含 150 个机动车车位，具体分配情况如下：

车位分配表
表 4-5 单位：个

项目	数量	单位
停车场总车位	150	个
车位出租车位	50	个
车位临停车位	100	个

根据当地市场行情及项目具体情况，出租租车位 50 个，租金 200 元/月，初始年份出租车位出租率为 70%，后每五年出租率增长 10%，当出租率为 80%时出租车位数量达到饱和状态；临停车位 100 个，收费标准为 3 元/4 小时，周转率为每日 2 次，出于谨慎性原则，每年运营日计算为 250 天，初始年份临停车位使用率为 70%，后每五年使用率增长 10%，当使用率为 80%时临停车位使用数量达到饱和状态。

F 充电桩收入

本项目拟建成汽车充电桩 100 个，周转率为每日 2 次，出于谨慎性原则，每年运营日计算为 250 天，初始年份汽车充电桩使用率为 70%，后每五年使用率增长 10%，当使用率为 80%时汽车充电桩使用数量达到饱和状态。电动汽车每次充电 6 小时，每小时充电 5.17 度，6 小时充电 31 度，收费单价为 55 元/6 小时。

本项目亩产数据来源于可研报告，详见表 4-6：

项目亩产数据表

表 4-6

单位：万元

序号	项目	数量	单位	产量	单位
1	种植收入				
1.1	水稻	6000	亩	800	公斤/亩
1.2	玉米	500	亩	300	公斤/亩
1.5	大豆	500	亩	183	公斤/亩
1.11	柑橘	2000	亩	300	公斤/亩
2	养殖收入				
2.1	稻花鱼	1,000	亩	20	公斤/亩
2.2	田鸭	1,000	亩	30	只/亩
2.3	林鸡	2,000	亩	50	只/亩
2.4	小龙虾	5,000	亩	330	公斤/亩

本项目收入汇总表见下表 4-7：

项目营业收入汇总表

表 4-7

单位：万元

序号	项目	单位	合计 (万元)	计算期								
				4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	纳入政府性基金预算管理用于偿还专项债券 (约占总收入的 87.00%)	万元	153,645.98	15954.36	15027.81	15473.37	16688.41	16688.41	17376.58	18628.08	18628.08	19180.89
B	纳入专项收入管理归集到监管账户用于偿还市场化融资 (约占总收入的 13.00%)	万元	22,958.59	2383.98	2245.53	2312.11	2493.67	2493.67	2596.50	2783.51	2783.51	2866.11
一	总收入	万元	176,604.57	18338.34	17273.34	17785.48	19182.08	19182.08	19973.08	21411.58	21411.58	22047.00
(一)	补贴收入			1065.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	补贴单价	元/亩		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
	补贴面积	亩		7100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(二)	种植收入	万元	26,524.11	2753.57	2753.57	2836.17	2836.17	2836.17	3103.84	3103.84	3103.84	3196.95
	销售率			80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%
	增长率					3%			3%			3%
1	水稻	万元	23,525.22	2442.24	2442.24	2515.51	2515.51	2515.51	2752.91	2752.91	2752.91	2835.50
	种植面积	亩		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
	单价	元/kg		3.18	3.18	3.28	3.28	3.28	3.37	3.37	3.37	3.47

	亩产量	公斤/亩		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	年收获次数	次/年		2	2	2	2	2	2	2	2	2
2	玉米	万元	316.72	32.88	32.88	33.87	33.87	33.87	37.06	37.06	37.06	38.17
	种植面积	亩		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	单价	元/kg		2.74	2.74	2.82	2.82	2.82	2.91	2.91	2.91	2.99
	亩产量	公斤/亩		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年收获次数	次/年		1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	大豆	万元	1,239.58	128.69	128.69	132.55	132.55	132.55	145.06	145.06	145.06	149.41
	种植面积	亩		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	单价	元/kg		5.86	5.86	6.04	6.04	6.04	6.22	6.22	6.22	6.40
	亩产量	公斤/亩		183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00	183.00
	年收获次数	次/年		3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	柑橘	万元	1,442.58	149.76	149.76	154.25	154.25	154.25	168.81	168.81	168.81	173.87
	种植面积	亩		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	单价	元/kg		3.12	3.12	3.21	3.21	3.21	3.31	3.31	3.31	3.41
	亩产量	公斤/亩		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	年收获次数	次/年		1	1	1	1	1	1	1	1	1
(三)	养殖收入	万元	84,289.02	8460.80	8460.80	8714.62	9259.29	9259.29	9537.07	10098.07	10098.07	10401.01
	销售率			0.80	0.80	0.80	0.85	0.85	0.85	0.90	0.90	0.90
1	稻花鱼	万元	127.52	12.80	12.80	13.18	14.01	14.01	14.43	15.28	15.28	15.74
	单价	元/kg		8.00	8.00	8.24	8.24	8.24	8.49	8.49	8.49	8.74

	亩产量	公斤/亩		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	养殖面积	亩		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	年养殖次数	次/年		2	2	2	2	2	2	2	2	2
2	田鸭	万元	478.19	48.00	48.00	49.44	52.53	52.53	54.11	57.29	57.29	59.01
	单价	元/只		20.00	20.00	20.60	20.60	20.60	21.22	21.22	21.22	21.85
	亩产量	只/亩		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	养殖面积	亩		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	年养殖次数	次/年		2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	林鸡	万元	4,781.90	480.00	480.00	494.40	525.30	525.30	541.06	572.89	572.89	590.07
	单价	元/只		30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83	32.78
	亩产量	只/亩		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	养殖面积	亩		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	年养殖次数	次/年		2	2	2	2	2	2	2	2	2
4	小龙虾	万元	78,901.41	7920.00	7920.00	8157.60	8667.45	8667.45	8927.47	9452.62	9452.62	9736.20
	单价	元/kg		30.00	30.00	30.90	30.90	30.90	31.83	31.83	31.83	32.78
	亩产量	公斤/亩		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
	养殖面积	亩		5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
	年养殖次数	次/年		2	2	2	2	2	2	2	2	2
(四)	出租收入	万元	62,123.52	5789.86	5789.86	5963.56	6815.49	6815.49	7019.96	7897.45	7897.45	8134.38
	出租率			70%	70%	70%	80%	80%	80%	90%	90%	90%
1	标准化养殖池出租	万元	57,881.64	5394.52	5394.52	5556.36	6350.12	6350.12	6540.63	7358.21	7358.21	7578.95

	出租面积	m2		333335.00	333335.00	333335.00	333335.00	333335.00	333335.00	333335.00	333335.00	333335.00
	单价	元/天/m2		0.64	0.64	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68	0.70
	年出租天数	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
2	辅助用房		1,984.50	184.95	184.95	190.50	217.72	217.72	224.25	252.28	252.28	259.85
	出租面积	m2		8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00	8000.00
	单价	元/天/m2		0.92	0.92	0.94	0.94	0.94	0.97	0.97	0.97	1.00
	年出租天数	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	厂房	万元	1,265.12	117.91	117.91	121.45	138.79	138.79	142.96	160.83	160.83	165.65
	出租面积	m2		17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00
	单价	元/月/m2		0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.29	0.29	0.29	0.30
	年出租天数	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
3	商铺	万元	496.13	46.24	46.24	47.63	54.43	54.43	56.06	63.07	63.07	64.96
	出租面积	m2		2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
	单价	元/月/m2		0.92	0.92	0.94	0.94	0.94	0.97	0.97	0.97	1.00
	年出租天数	天		360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
4	储藏库出租	万元	496.13	46.24	46.24	47.63	54.43	54.43	56.06	63.07	63.07	64.96
	出租面积	m2		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	单价	元/m2/天		0.18	0.18	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.20
	年出租天数	天		360	360	360	360	360	360	360	360	360
(五)	广告收入	万元	668.13	66.97	66.97	68.98	68.98	68.98	81.20	81.20	81.20	83.64
	出租率	-		70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%

[illegible]

11、项目成本费用；

主要由经营费用、经营税金、折旧与摊销费用、财务费用等构成

(1) 经营费用

a、项目人员工资及福利费估算

项目管理人员 10 人，人均工资 4.8 万/年；普通职员 15 人，人均工资 4.2 万/年；财务 2 人，人均工资 4.2 万/年；维修人员 4 人，人均工资 3.6 万/年；治安人员 5 人，人均工资 3.6 万/年；保洁人员 2 人，人均工资 3 万/年；福利费用按每人每月 200 元考虑，经营期第二年开始工资及福利费每年按 3% 的涨幅计算。

b、维修费用估算

本项目按折旧摊销额的 2% 进行测算。

c、土地费用

本项目按 400 元/亩/年进行测算。

d、营业费

本项目营业费用按年度营业收入的 1% 测算。



e、充电桩电费

本项目共设置充电桩 100 个，充电桩的交流工作电压为 220V±15%，额定输出功率为 7kW，项目建成后从 2024 年开始运营，根据隆昌市一般工业及其他用电 1 千伏以下的电价为 0.7 元/千瓦时。充电桩的充电时间按每年 250 天，每个充电桩使用频率为 2 次/天估算，使用率达 70%，以后每五年按 10%增长，最高使用率达 90%，每次充电时间按 6 小时进行测算。

汽车充电桩估算表

表 3-1

单位：万元

序号	项目	单位	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一	电动车充电桩能耗	合计（万元）	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	86.80	86.80	86.80	86.80
1	日消耗量	度	4340	4340	4340	4340	4340	4960	4960	4960	4960
2	充电桩数	个	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3	单次充电能耗	度	31	31	31	31	31	31	31	31	31
4	电价	元/度	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
5	每小时充电量	度	5.17	5.17	5.17	5.17	5.17	5.17	5.17	5.17	5.17
6	日周转次数	次	2	2	2	2	2	2	2	2	2
7	使用率	%	70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%

f、种植成本

本项目包含种植产生的人力成本、动力燃料成本、种子费、肥料费、农药费等，预计年种植成本为 1,376.78 万元/年，同时考虑通胀因素，每年呈现向上波动的趋势。

g、养殖成本

包含种植产生的人力成本、动力燃料成本、苗种费、饲料与肥料费、材料费等，预计年养殖成本为 33,715.61 万元/年，同时考虑通胀因素，每年呈现向上波动的趋势。



专项债对应的经营成本估算表

表 3-2

单位: 万元

序号	项目	合计(万元)	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	经营成本小计	55,361.25	5,651.77	5,646.52	5,800.03	6,037.59	6,043.49	6,313.27	6,558.32	6,564.76	6,745.48
1.1	种植成本	13,262.05	1,376.78	1,376.78	1,418.09	1,418.09	1,418.09	1,551.92	1,551.92	1,551.92	1,598.48
1.2	养殖成本	33,715.61	3,384.32	3,384.32	3,485.85	3,703.72	3,703.72	3,814.83	4,039.23	4,039.23	4,160.41
1.3	能源及动力费	726.95	75.95	75.95	75.95	75.95	75.95	86.80	86.80	86.80	86.80
1.4	工资及福利费	1,827.54	179.89	185.29	190.85	196.57	202.47	208.54	214.80	221.24	227.88
1.5	维修费	619.02	68.78	68.78	68.78	68.78	68.78	68.78	68.78	68.78	68.78
1.6	其他营业费用	1,766.04	183.38	172.73	177.85	191.82	191.82	199.73	214.12	214.12	220.47
1.7	土地费用	3,444.03	382.67	382.67	382.67	382.67	382.67	382.67	382.67	382.67	382.67
2	折旧摊销费	30,951.00	3,439.00	3,439.00	3,439.00	3,439.00	3,439.00	3,439.00	3,439.00	3,439.00	3,439.00
3	利息支出	17,114.34	2,344.60	2,300.05	2,255.49	2,210.94	2,166.38	2,121.82	2,077.27	1,232.71	405.08
4	总计成本费用	103,426.58	11,435.38	11,385.57	11,494.53	11,687.53	11,648.87	11,874.09	12,074.58	11,236.47	10,589.56
4.1	固定成本	53,336.91	6,346.17	6,307.01	6,268.01	6,229.18	6,190.52	6,152.04	6,113.74	5,275.63	4,454.63

市场化融资对应的经营成本估算表

表 3-3

单位：万元

	项目	合计（万元）	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	经营成本小计	7,196.96	734.73	734.05	754.00	784.89	785.65	820.72	852.58	853.42	876.91
1.1	种植成本	1,724.07	178.98	178.98	184.35	184.35	184.35	201.75	201.75	201.75	207.80
1.2	养殖成本	4,383.03	439.96	439.96	453.16	481.48	481.48	495.93	525.10	525.10	540.85
1.3	能源及动力费	94.50	9.87	9.87	9.87	9.87	9.87	11.28	11.28	11.28	11.28
1.4	工资及福利费	237.58	23.39	24.09	24.81	25.55	26.32	27.11	27.92	28.76	29.62
1.5	维修费	80.47	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94
1.6	其他营业费用	229.59	23.84	22.45	23.12	24.94	24.94	25.96	27.84	27.84	28.66
2	折旧摊销费	4,023.63	447.07	447.07	447.07	447.07	447.07	447.07	447.07	447.07	447.07
3	利息支出	2,224.86	304.80	299.01	293.21	287.42	281.63	275.84	270.04	160.25	52.66
4	总计成本费用	13,445.46	1,486.60	1,480.12	1,494.29	1,519.38	1,514.35	1,543.63	1,569.70	1,460.74	1,376.64
4.1	固定成本	6,933.80	825.00	819.91	814.84	809.79	804.77	799.76	794.79	685.83	579.10
4.2	可变成本	6,511.66	661.60	660.21	679.45	709.59	709.59	743.87	774.91	774.91	797.54

(2) 折旧与摊销费用

本项目折旧摊销残值率按 5%计，折旧摊销年限取 20 年。

项目折旧支出估算表

表 3-4

单位：万元

项目	合计（万元）	4	5	6	7	8	9	10	11	12
折旧摊销费	30,951.00	3439.00	3439.00	3439.00	3439.00	3439.00	3439.00	3439.00	3439.00	3439.00

12、财务费用：

本项目债券融资本金 50000.00 万元，期限均为 10 年期，其中：2023 年拟发行债券 20000.00 万元；2024 年拟发行债券 20000.00 万元，2025 年拟发行债券 10000.00 万元。债券利率按照 4%测算，以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 20000.00 万元，其中计入建设期利息累计 4400 万元，计入经营期利息累计 15600 万元。本项目专项债券利息详见表 3-5。

专项债还本付息估算表

表 3-5

单位：万元

序号	项目	合计 (万元)	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	年初债券融资本金累计			20,000.00	40,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	30,000.00	10,000.00
2	本年新增债券融资	50,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00									
3	本年应计债券利息	20,000.00	800.00	1,600.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,200.00	400.00
3.1	计入建设期债券利息	4,400.00	800.00	1,600.00	2,000.00									
3.2	计入经营期债券利息	15,600.00				2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,200.00	400.00
4	本年债券还本付息	70,000.00	800.00	1,600.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	22,000.00	21,200.00	10,400.00
4.1	债券还本	50,000.00										20,000.00	20,000.00	10,000.00
4.2	债券付息	20,000.00	800.00	1,600.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,200.00	400.00
5	年末债券融资本金累计		20,000.00	40,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	30,000.00	10,000.00	0.00

本项目通过市场化融资资金 7900 万元，年利率 5.64%。本项目市场化融资于 2023 年融资 3000.00 万元，2024 年融资 4000.00 万元，2025 年融资 900.00 万元，期限均为 10 年。融资借款本金归还方式为到期还本，利息按月计算，按半年支付。

本项目市场化融资利息共计 4,240.58 万元，其中计入建设期利息累计 2,726.24 万元，计入经营期利息累计 1514.34

万元。本项目市场化融资利息详见表 3-6。

市场化融资还本付息估算表

表 3-6

单位：万元

序号	项 目	合计 (万元)	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	年初市场化融资本金 累计			2,700.00	6,000.00	6,110.00	5,320.00	4,530.00	3,740.00	2,950.00	2,160.00	1,370.00	580.00	90.00
2	本年新增融资	7,900.00	3,000.00	4,000.00	900.00									
3	本年应计市场化融资 利息	4,240.58	469.20	1,077.88	1,179.16	344.60	300.05	255.49	210.94	166.38	121.82	77.27	32.71	5.08
3.1	计入建设期利息	2,726.24	469.20	1,077.88	1,179.16									
3.2	计入经营期利息	1,514.34				344.60	300.05	255.49	210.94	166.38	121.82	77.27	32.71	5.08
4	本年还本付息	10,350.58	469.20	1,077.88	1,179.16	1,134.60	1,090.05	1,045.49	1,000.94	956.38	911.82	867.27	522.71	95.08
4.1	市场化融资还本	7,900.00	300.00	700.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	490.00	90.00
4.2	市场化融资付息	2,450.58	169.20	377.88	389.16	344.60	300.05	255.49	210.94	166.38	121.82	77.27	32.71	5.08
5	年末融资本金累计		2,700.00	6,000.00	6,110.00	5,320.00	4,530.00	3,740.00	2,950.00	2,160.00	1,370.00	580.00	90.00	0.00



13、相关税费

——增值税：场地出租收入、停车场收入、广告费收入增值税销项税率按 9%测算，充电桩收入增值税销项税率按 13%测算。

——城市建设维护税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税为租金收入的 12%。

——所得税率为 25%。

项目相关税费估算表

表 3-7

单位：万元

序号	项目	合计（万元）	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	进项税	5,890.60	552.12	552.12	567.94	644.61	644.61	667.68	746.66	746.66	768.20
1.2	销项税	5,890.60	552.12	552.12	567.94	644.61	644.61	667.68	746.66	746.66	768.20
1.21	销项税率为 9%	5,678.63	529.98	529.98	545.79	622.46	622.46	642.37	721.35	721.35	742.89
1.2.2	销项税率为 13%		22.15	22.15	22.15	22.15	22.15	25.31	25.31	25.31	25.31
2	税金及附加	7,454.82	694.78	694.78	715.63	817.86	817.86	842.40	947.69	947.69	976.13
2.1	城市维护建设税（增值税×7%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加（增值税×3%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育费附加（增值税×2%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	房产税	7,454.82	694.78	694.78	715.63	817.86	817.86	842.40	947.69	947.69	976.13
3	所得税	16,430.79	1552.04	1298.25	1393.83	1669.17	1678.84	1814.15	2097.33	2306.85	2620.33

（三）评估测算内容

2017 年财政部公布《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》（以下简称“财预〔2017〕89 号”），提出在法定专项债券限额内，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，积极探索在有一定公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号要求，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，且现金流收入应当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，以真实、客观、独立为原则，对现代农业高新技术产业示范园建设项目收益与融资自求平衡专项债券情况分析评估如下：

1、资金的充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖倍数为 1.21 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面分析如下：

1.1 投资估算

现代农业高新技术产业示范园建设项目建设期为 2022 年 7 月至 2025 年 6 月，项目估算总投资约 72400.00 万元。其中工程建设费用 62771.20 万元，工程建设其他费用 4485.94 万元，预备费 3362.86 万元，专项费用 1780 万元。详见表 4-1。



项目总投资估算表

表 4-1

单位：万元

序号	名称	合计	投资比例 (%)
一	第一部分 工程建设费用	62,771.20	86.70%
二	第二部分 工程建设其他费用	4,485.94	6.20%
三	第三部分 预备费	3,362.86	4.64%
四	第四部分 建设期利息以及发行费	1,780.00	2.46%
合计	项目总投资合计	72,400.00	

1.2 资金筹措

项目建设总投资 72400.00 万元，本项目计划发行专项债 50000.00 万元，占总投资的 69.06%；项目资本金 14500.00 万元，占总投资（含建设期利息）的 20.03%；市场化融资 7900.00 万元，占项目总投资（含建设期利息）的 10.91%，详见表 4-2。



投资计划及资金筹措表

表 4-2

单位：万元

序号	项 目	合计 (万元)	第 1 年	第 2 年	第 3 年
			(万元)	(万元)	(万元)
一	总投资	72,400.00	29,000.00	29,000.00	14,400.00
1	建设投资	65,223.76	27,710.80	26,302.12	11,210.84
2	建设期发债利息	4,400.00	800.00	1,600.00	2,000.00
2.1	第 1 年到位 20000 万元	2,400.00	800.00	800.00	800.00
2.2	第 2 年到位 20000 万元	1,600.00		800.00	800.00
2.3	第 3 年到位 10000 万元	400.00			400.00
3	市场化融资还本付息	2,726.24	469.20	1,077.88	1,179.16
3.1	第 1 年到位 3000 万元	1,356.84	469.20	452.28	435.36
3.2	第 2 年到位 4000 万元	1,228.64		625.60	603.04
3.3	第 3 年到位 900 万元	140.76			140.76
4	债券发行费用	50.00	20.00	20.00	10.00
二	资金筹措	72,400.00	29,000.00	29,000.00	14,400.00
1	发行专项债	50,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00
2	市场化融资	7,900.00	3,000.00	4,000.00	900.00

3	资本金	14,500.00	6,000.00	5,000.00	3,500.00
(1)	用于项目投资	7,323.76	4,710.80	2,302.12	310.84
(2)	用于债券发行费用	50.00	20.00	20.00	10.00
(3)	用于债券建设期利息	4,400.00	800.00	1,600.00	2,000.00
(4)	用于建设期市场化 融资利息	2,726.24	469.20	1,077.88	1,179.16

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

2、资金稳定性

2.1 专项债券

本项目的专项债券还本付息以种植收入、养殖收入、场地出租收入、广告收入、停车场收入、充电桩收入等为基础，按照相应单价、人次及成本费用对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算，各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；本次专项债券分三期发行，2023年发行债券20,000.00万元，2024年发行债券20,000.00万元，2025年发行债券10,000.00万元，债券到期年度为2032年。我们通过资金平衡测算发现2032年项目偿还本金及利息后资金结余19,101.37万元，债券存续期内资金留存情况如图5-1所示。

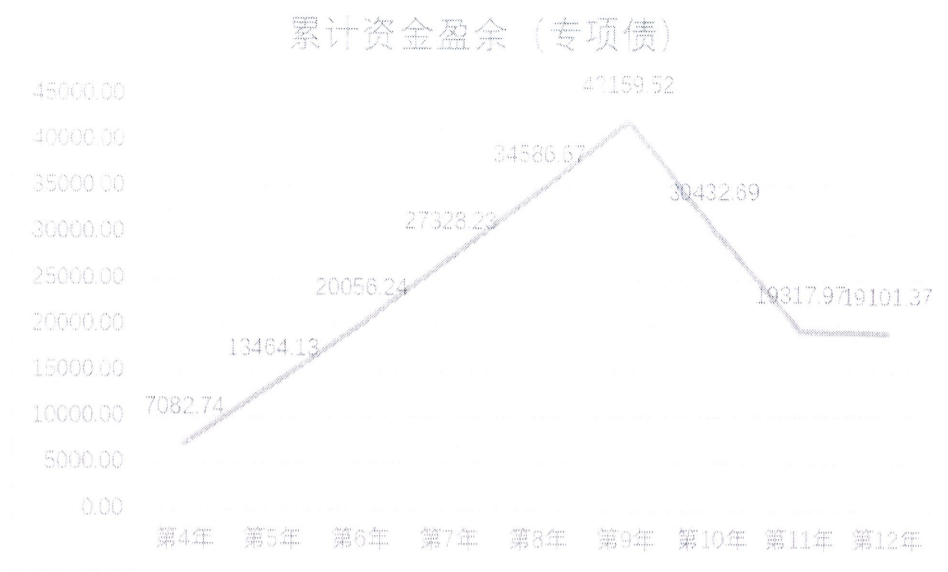


图 5.1 债券偿还期资金结余(单位: 万元)

综上, 针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算, 我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

2.2 市场化融资

本项目的市场化融资还本付息以种植收入、养殖收入、场地出租收入、广告收入、停车场收入、充电桩收入等为基础, 按照相应单价、人次及成本费用对专项债券存续期间的收入与资金结余进行测算, 各年度的现金流入较为稳定, 可覆盖市场化融资存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求; 市场化融资存续期内资金留存情况如图 5-2 所示。

累计资金盈余 (市场化融资)

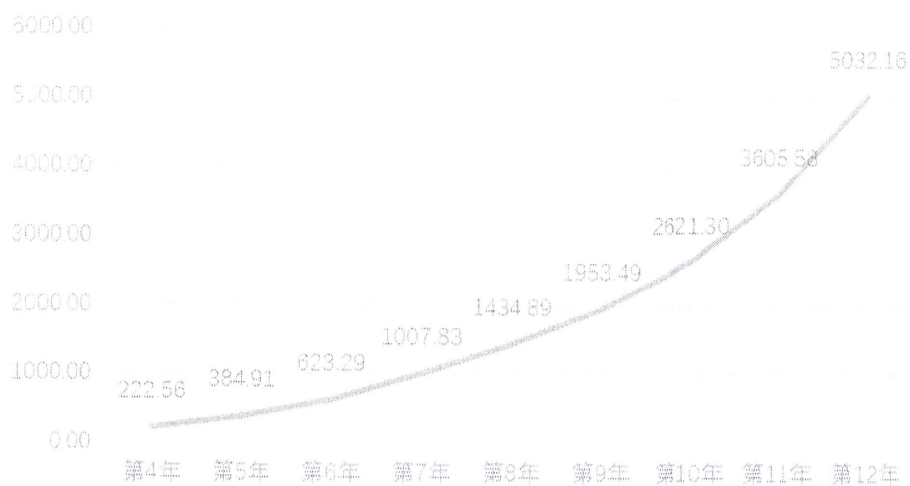


图 5.2 市场化融资偿还期资金结余 (单位: 万元)

3、发行项目盈利能力

通过对项目运营期收益测算, 项目运营期间息税前利润 82,837.51 万元, 息税折旧摊销前利润 113,788.51 万元。我们认为该项目计算期内收入可以覆盖项目成本。



项目损益情况预测

表 5-3

单位：万元

序号	项目	合计	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	总收入	176,604.57	18,338.34	17,273.34	17,785.48	19,182.08	19,182.08	19,973.08	21,411.58	21,411.58	22,047.00
1.1	营业收入	176,604.57	18,338.34	17,273.34	17,785.48	19,182.08	19,182.08	19,973.08	21,411.58	21,411.58	22,047.00
2	税金及附加	7,454.82	694.78	694.78	715.63	817.86	817.86	842.40	947.69	947.69	976.13
3	营业成本	103,426.58	11,435.38	11,385.57	11,494.53	11,687.53	11,648.87	11,874.09	12,074.58	11,236.47	10,589.56
4	利润总额（1-2-3）	65,723.17	6,208.18	5,192.99	5,575.32	6,676.69	6,715.35	7,256.60	8,389.31	9,227.42	10,481.31
5	应税利润（=4）	65,723.17	6,208.18	5,192.99	5,575.32	6,676.69	6,715.35	7,256.60	8,389.31	9,227.42	10,481.31
6	所得税	16,430.79	1,552.04	1,298.25	1,393.83	1,669.17	1,678.84	1,814.15	2,097.33	2,306.85	2,620.33
7	税后利润	49,292.38	4,656.14	3,894.74	4,181.49	5,007.52	5,036.51	5,442.45	6,291.98	6,920.57	7,860.98
8	总净利润	49,292.38	4,656.14	3,894.74	4,181.49	5,007.52	5,036.51	5,442.45	6,291.98	6,920.57	7,860.98
9	息税前利润	82,837.51	8,552.78	7,493.04	7,830.81	8,887.63	8,881.73	9,378.42	10,466.58	10,460.13	10,886.39
10	息税折旧摊销前利润	113,788.51	11,991.78	10,932.04	11,269.81	12,326.63	12,320.73	12,817.42	13,905.58	13,899.13	14,325.39

4、债务偿还期现金流

(1) 整体资金测算平衡表

本项目计算期内整体项目累计资金流入 254,895.18 万元，累计资金流出 230,761.80 万元，累计现金结余 24,133.38 万元。本项目全部 50000.00 万元专项债和 7900.00 万元市场化融资全部到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 24,133.38 万元的累计现金结余。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对经营期本息的覆盖倍数为 1.21 倍。期间将不存在资金缺口，能够覆盖本息资金。



整体资金平衡测算表（全部融资）

表 6-1

单位：万元

序号	年份	合计 (万元)	计算期（万元）											
			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	经营活动净 现金流量	97,357.72				10,439.74	9,633.79	9,875.99	10,657.46	10,641.89	11,003.27	11,808.24	11,592.28	11,705.06
1.1	现金流入	182,495.18				18,890.47	17,825.47	18,353.41	19,826.69	19,826.69	20,640.77	22,158.24	22,158.24	22,815.20
1.1.1	营业收入	176,604.57				18,338.34	17,273.34	17,785.48	19,182.08	19,182.08	19,973.08	21,411.58	21,411.58	22,047.00
1.1.2	补贴收入	0.00												
1.1.3	销项税额	5,890.60				552.12	552.12	567.94	644.61	644.61	667.68	746.66	746.66	768.20
1.1.4	其他流入	0.00												
1.2	现金流出	85,137.46				8,450.72	8,191.68	8,477.43	9,169.23	9,184.80	9,637.50	10,350.00	10,565.96	11,110.14
1.2.1	经营成本	55,361.25				5,651.77	5,646.52	5,800.03	6,037.59	6,043.49	6,313.27	6,558.32	6,564.76	6,745.48
1.2.2	税金及附加	7,454.82				694.78	694.78	715.63	817.86	817.86	842.40	947.69	947.69	976.13
1.2.3	所得税	16,430.79				1,552.04	1,298.25	1,393.83	1,669.17	1,678.84	1,814.15	2,097.33	2,306.85	2,620.33
1.2.4	应交增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	进项税额	5,890.60				552.12	552.12	567.94	644.61	644.61	667.68	746.66	746.66	768.20
1.2.6	其他流出	0.00												
2	投资活动净 现金流量	-65,223.76	-27,710.80	-26,302.12	-11,210.84									
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	65,223.76	27,710.80	26,302.12	11,210.84									
2.2.1	建设投资	65,223.76	27,710.80	26,302.12	11,210.84									
2.2.2	维持运营投 资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其他流出	0.00												

3	筹资活动净现金流量	-8,000.58	27,710.80	26,302.12	11,210.84	-3,134.60	-3,090.05	-3,045.49	-3,000.94	-2,956.38	-2,911.82	-22,867.27	-21,722.71	-10,495.08
3.1	现金流入	72,400.00	29,000.00	29,000.00	14,400.00									
3.1.1	项目资本金投入	14,500.00	6,000.00	5,000.00	3,500.00									
3.1.2	建设投资借款	0.00												
3.1.3	流动资金借款	0.00												
3.1.4	债券融资投入	50,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00									
3.1.5	市场化融资投入	7,900.00	3,000.00	4,000.00	900.00									
3.1.6	其他流入	0.00												
3.2	现金流出	80,400.58	1,289.20	2,697.88	3,189.16	3,134.60	3,090.05	3,045.49	3,000.94	2,956.38	2,911.82	22,867.27	21,722.71	10,495.08
3.2.1	债券利息支付	20,000.00	800.00	1,600.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	1,200.00	400.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00												
3.2.3	债券发行费用	50.00	20.00	20.00	10.00									
3.2.4	偿还债券本金	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00
3.2.5	市场化融资利息支付	2,450.58	169.20	377.88	389.16	344.60	300.05	255.49	210.94	166.38	121.82	77.27	32.71	5.08
3.2.6	偿还市场化融资本金	7,900.00	300.00	700.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	490.00	90.00
3.2.7	其他流出	0.00												
4	净现金流量	24,133.38	0.00	0.00	0.00	7,305.14	6,543.74	6,830.50	7,656.52	7,685.51	8,091.45	-11,059.03	-10,130.43	1,209.99
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	7,305.14	13,848.88	20,679.38	28,335.90	36,021.41	44,112.85	33,053.82	22,923.39	24,133.38

(2) 专项债券的资金测算平衡表

对应专项债融资部分：计算期内累计资金流入 217,993.74 万元，累计资金流出 198,892.36 万元，累计现金结余 19,101.37 万元。本项目全部 50000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 19,101.37 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，经营活动产生的净现金流对本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

资金测算平衡表（专项债券）

表 6-2

单位：万元

序号	年份	合计 (万元)	计算期（万元）											
			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	经营活动净现金流量	84,701.21			0.00	9082.58	8381.40	8592.11	9271.99	9258.44	9572.84	10273.17	10085.28	10183.40
1.1	现金流入	158,770.80				16434.70	15508.15	15967.47	17249.22	17249.22	17957.47	19277.67	19277.67	19849.22
1.1.1	营业收入	153,645.98				15954.36	15027.81	15473.37	16688.41	16688.41	17376.58	18628.08	18628.08	19180.89
1.1.2	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	销项税额	5,124.82				480.35	480.35	494.10	560.81	560.81	580.89	649.59	649.59	668.33
1.1.4	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	74,069.59				7352.13	7126.76	7375.36	7977.23	7990.78	8384.62	9004.50	9192.39	9665.82
1.2.1	经营成本	48,164.28				4917.04	4912.47	5046.03	5252.71	5257.84	5492.54	5705.74	5711.34	5868.57
1.2.2	税金及附加	6,485.70				604.46	604.46	622.60	711.54	711.54	732.88	824.49	824.49	849.23
1.2.3	所得税	14,294.79				1350.27	1129.48	1212.63	1452.18	1460.59	1578.31	1824.68	2006.96	2279.69
1.2.4	应交增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	进项税额	5,124.82				480.35	480.35	494.10	560.81	560.81	580.89	649.59	649.59	668.33
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-54,772.77	-23270.62	-22087.66	-9414.50									
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	54,772.77	23270.62	22087.66	9414.50									
2.2.1	建设投资	54,772.77	23270.62	22087.66	9414.50									
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其他流出	0.00												
3	筹资活动净现金流量	-10,827.07	22996.32	21560.27	10216.19	-1999.84	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-2000.00	-22000.00	-21200.00	-10400.00
3.1	现金流入	59,222.93	23816.32	23180.27	12226.19									
3.1.1	项目资本金投入	9,222.93	3816.32	3180.27	2226.19									
3.1.2	建设投资借款	0.00												

3.1.3	流动资金借款	0.00												
3.1.4	债券融资投入	50,000.00	20000.00	20000.00	10000.00									
3.1.5	市场化融资投入	0.00	0.00	0.00	0.00									
3.1.6	其他流入	0.00												
3.2	现金流出	70,050.00	820.00	1620.00	2010.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	22000.00	21200.00	10400.00
3.2.1	债券利息支付	20,000.00	800.00	1600.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1200.00	400.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00												
3.2.3	债券发行费用	50.00	20.00	20.00	10.00									
3.2.4	偿还债券本金	50,000.00										20000.00	20000.00	10000.00
3.2.5	市场化融资利息支付	0.00												
3.2.6	偿还市场化融资本金	0.00												
3.2.7	其他流出	0.00												
4	净现金流量	19,101.37	-274.30	-527.39	801.69	7082.74	6381.40	6592.11	7271.99	7258.44	7572.84	-11726.83	-11114.72	-216.60
5	累计盈余资金		-274.30	-801.69	0.00	7082.74	13464.13	20056.24	27328.23	34586.67	42159.52	30432.69	19317.97	19101.37

(3) 市场化融资的资金测算平衡表

对应市场化融资部分：计算期内累计资金流入 36,901.60 万元，累计资金流出 31,869.44 万元，累计现金结余 5,032.16 万元。本项目全部 37900.00 万元市场化融资到期时，在偿还当年到期的市场化融资本息后，将仍有 5,032.16 万元的累计现金结余。经测算，经营活动产生的净现金流对本息的覆盖倍数为 1.21 倍。市场化融资存续期间将不存在任何资金缺口。

资金测算平衡表（市场化融资）

表 6-3

单位：万元

序号	年份	合计 (万元)	计算期（万元）											
			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	经营活动净现金流量	12,656.50				1357.17	1252.39	1283.88	1385.47	1383.45	1430.43	1535.07	1507.00	1521.66
1.1	现金流入	23,724.37				2455.76	2317.31	2385.94	2577.47	2577.47	2683.30	2880.57	2880.57	2965.98
1.1.1	营业收入	22,958.59				2383.98	2245.53	2312.11	2493.67	2493.67	2596.50	2783.51	2783.51	2866.11
1.1.2	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	销项税额	765.78				71.78	71.78	73.83	83.80	83.80	86.80	97.07	97.07	99.87
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	11,067.87				1098.59	1064.92	1102.07	1192.00	1194.02	1252.87	1345.50	1373.58	1444.32
1.2.1	经营成本	7,196.96				734.73	734.05	754.00	784.89	785.65	820.72	852.58	853.42	876.91
1.2.2	税金及附加	969.13				90.32	90.32	93.03	106.32	106.32	109.51	123.20	123.20	126.90
1.2.3	所得税	2,136.00				201.77	168.77	181.20	216.99	218.25	235.84	272.65	299.89	340.64
1.2.4	应交增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	进项税额	765.78				71.78	71.78	73.83	83.80	83.80	86.80	97.07	97.07	99.87
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-10,450.99	-4440.18	-4214.46	-1796.34									
2.1	现金流入	0.00												
2.2	现金流出	10,450.99	4440.18	4214.46	1796.34									
2.2.1	建设投资	10,450.99	4440.18	4214.46	1796.34									
2.2.2	维持运营投资	0.00												
2.2.3	流动资金	0.00												
2.2.4	其他流出	0.00												
3	筹资活动净现金流量	2,826.65	4744.48	4741.85	994.65	-1134.60	-1090.05	-1045.49	-1000.94	-956.38	-911.82	-867.27	-522.71	-95.08
3.1	现金流入	13,177.23	5183.68	5819.73	2173.81									
3.1.1	项目资本金投入	5,277.23	2183.68	1819.73	1273.81									
3.1.2	建设投资借款	0.00												
3.1.3	流动资金借款	0.00												
3.1.4	债券融资投入	0.00		0.00	0.00									
3.1.5	市场化融资投入	7,900.00	3000.00	4000.00	900.00									
3.1.6	其他流入	0.00												
3.2	现金流出	10,350.58	469.20	1077.88	1179.16	1134.60	1090.05	1045.49	1000.94	956.38	911.82	867.27	522.71	95.08

3.2.1	债券利息支付	0.00												
3.2.2	长期借款利息支付	0.00												
3.2.3	债券发行费用	0.00												
3.2.4	偿还债券本金	0.00												
3.2.5	市场化融资利息支付	2,450.58	169.20	377.88	389.16	344.60	300.05	255.49	210.94	166.38	121.82	77.27	32.71	5.08
3.2.6	偿还市场化融资本金	7,900.00	300.00	700.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	790.00	490.00	90.00
3.2.7	其他流出	0.00												
4	净现金流量	5,032.16	274.30	527.39	-801.69	222.56	162.34	238.39	384.53	427.07	518.60	667.80	984.28	1426.58
5	累计盈余资金		274.30	801.69	0.00	222.56	384.91	623.29	1007.83	1434.89	1953.49	2621.30	3605.58	5032.16

5、财务风险

考虑资金成本及运营压力，结合本项目实际情况，本项目总投资的 20.03%为项目资本金，项目市场化融资占总投资 10.91%，另 69.06%的资金需求由发行专项债券来满足，专项债券融资成本按 4%估算。项目总投资为 72400 万元，其中：资本金投入为 14500.00 万元，市场化融资 7900 万元，项目专项债券筹资 50000.00 万元。与此同时由于财务杠杆的存在加大了本项目的财务风险，通过资金平衡测试我们发现按照债券发行计划，在整个项目运营期内有充足的资金用于还本付息，能够有效地降低财务风险。