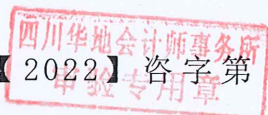


通川区乡村振兴农旅融合建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

川华地会【2022】咨字第 L-0011 号



通川区乡村振兴农旅融合建设项目收益与融资自 求平衡专项债券财务评价报告

川华地会【2022】咨字第 L-0011 号

达州市聚能建设工程有限公司：

我们接受委托，对通川区乡村振兴农旅融合建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号一预测性财务信息的审核》。达州市聚能建设工程有限公司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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债

券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为通川区乡村振兴农旅融合建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目可相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

综上所述，通过发行通川区乡村振兴农旅融合建设项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的：我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：评价说明

四川华地会计师事务所有限责任公司

中国·成都

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月五日

评价说明

一、评价内容

根据财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）（以下简称《通知》），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方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或专项收入偿还。《通知》提出市县财政部门及相关行业主管部门应按照财政部《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）有关要求，结合本地区实际情况，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略领域及重点项目发行项目收益专项债券，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、水电气热等公用事业、公立医院、公立学校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的新建、在建和改建项目。

相关项目应当能够产生稳定的收入和稳定的现金流，并能够充分保障专项债券还本付息。

（一）项目基本情况及投资估算

1、项目建设规模与内容

本项目属于农业领域。位于四川省达州市通川区。

本项目的建设内容为：新建农耕采摘体验园 100 亩，农旅文化广场 5000 m²，旅游综合服务中心 5000 m²，生态停车场 52500 m²，农产品加工标准化厂房 100000 m²，新建、改建以及修缮道路约 105 公里。

2、项目投资估算

本项目总投资为 80000.00 万元，其中其中工程建设投资

65259.20 万元，占总投资的 81.57%；工程建设其他费用 5925.98 万元，占总投资的 7.41%；预备费 5694.82 万元，占本项目总投资的 7.12%，建设期利息 3120.00 万元，占总投资的 3.90%。具体见表一：投资估算表。

表一 工程建设费用估算表

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及工器具 购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
I	工程建设合计	65259.20		65259.20	81.57%			
一	新建农耕采摘体验园	5427.75		5427.75	6.78%	亩	100	
1	建立健全农业产业链条	878.25		878.25	1.10%			
1.1	产品加工体验中心	54.00		54.00	0.07%	平方米	500	1080
1.2	100 吨机械冷藏库	60.00		60.00	0.08%	项	1	60000
1.3	科技小院	94.50		94.50	0.12%	平方米	270	3500
1.4	采摘中心大门	40.00		40.00	0.05%	座	2	20000
1.5	采摘中心围墙	99.75		99.75	0.12%	米	1050	950
1.6	农产品展示园	350.00		350.00	0.44%	亩	100	35000
1.7	太阳能杀虫灯	150.00		150.00	0.19%	盏	500	3000
1.8	农业信息服务平台	30.00		30.00	0.04%	项	1	30000
2	配套休闲游乐设施	2511.90		2511.90	3.14%			
2.1	入口形象景观	120.00		120.00	0.15%	个	1	120000
2.2	园区导览牌	22.50		22.50	0.03%	个	5	4500
2.3	农业休闲驿站 1	57.00		57.00	0.07%	平方米	150	3800
2.4	农业休闲驿站 2	57.00		57.00	0.07%	平方米	150	3800

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及器具购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
2.5	无动力乐园	136.00		136.00	0.17%	处	2	680000
2.6	农耕建筑	114.00		114.00	0.14%	平方米	300	3800
2.7	农耕铺装	26.00		26.00	0.03%	平方米	400	650
2.8	农耕舞台	35.00		35.00	0.04%	座	1	350000
2.9	生态休闲广场	68.00		68.00	0.09%	平方米	1000	680
2.1	休息茅草亭	40.00		40.00	0.05%	座	5	80000
2.11	观景长廊	600.00		600.00	0.75%	米	1000	6000
2.12	农耕文化体验区	90.00		90.00	0.11%	平方米	200	4500
2.13	农耕文化博览苑	90.00		90.00	0.11%	平方米	200	4500
2.14	农业文化雕塑	20.80		20.80	0.03%	组	8	26000
2.15	天梯休息亭	15.60		15.60	0.02%	处	2	78000
2.16	乡村度假民宿	250.00		250.00	0.31%	户	10	250000
2.17	家庭农庄	400.00		400.00	0.50%	座	10	400000
2.18	生态餐厅	210.00		210.00	0.26%	平方米	600	3500
2.19	安装工程	160.00		160.00	0.20%	项	1	1600000
3	完善园区节点道路	2037.60		2037.60	2.55%			
3.1	道路改扩建	640.00		640.00	0.80%	米	8000	800
3.2	梯步	197.60		197.60	0.25%	阶	5200	380
3.3	生态游步道	1200.00		1200.00	1.50%	平方米	50000	240
二	农旅文化广场	436.00		436.00	0.55%			
1	场地平整	9.00		9.00	0.01%	平方米	5000	18

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及工器具 购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
2	土方开挖	23.00		23.00	0.03%	立方米	10000	23
3	土方回填	18.20		18.20	0.02%	立方米	3500	52
4	广场铺装	390.00		390.00	0.49%	平方米	5000	780
5	农业文化打造	46.00		46.00	0.06%	项	1	460000
三	旅游综合服务中心	2881.12		2881.12	3.60%	m²	5000	
(一)	主体工程	1227.30		1227.30	1.53%	m²	5000	
1	候车厅	603.30		603.30	0.75%	m²	2460	
1.1	进站大厅	46.55		46.55	0.06%	m²	190	2450
1.2	普通旅客候车厅	460.60		460.60	0.58%	m²	1880	2450
1.3	重点旅客候车厅	66.15		66.15	0.08%	m²	270	2450
1.4	母婴候车厅	10.00		10.00	0.01%	m²	40	2500
1.5	男女厕所	20.00		20.00	0.03%	m²	80	2500
2	售票用房	103.75		103.75	0.13%	m²	415	
2.1	售票厅	43.75		43.75	0.05%	m²	175	2500
2.2	售票室	15.00		15.00	0.02%	m²	60	2500
2.3	票据室	7.50		7.50	0.01%	m²	30	2500
2.4	办公室	37.50		37.50	0.05%	m²	150	2500
3	行包用房	45.00		45.00	0.06%	m²	180	
3.1	行李托运处、行包提取处、 小件快运处	45.00		45.00	0.06%	m²	180	2500
4	站务用房	124.95		124.95	0.16%	m²	510	

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及工器具 购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
4.1	客运值班室	7.35		7.35	0.01%	m²	30	2450
4.2	驾乘休息室	29.40		29.40	0.04%	m²	120	2450
4.3	运管办公室	19.60		19.60	0.02%	m²	80	2450
4.4	调度室	9.80		9.80	0.01%	m²	40	2450
4.5	治安室	9.80		9.80	0.01%	m²	40	2450
4.6	广播室	6.13		6.13	0.01%	m²	25	2450
4.7	补票室	9.80		9.80	0.01%	m²	40	2450
4.8	客运办公室	19.60		19.60	0.02%	m²	80	2450
4.9	信息化管理用房	13.48		13.48	0.02%	m²	55	2450
5	服务用房	129.80		129.80	0.16%	m²	535	
5.1	综合服务用房、问询室	4.90		4.90	0.01%	m²	20	2450
5.2	小件寄存处	7.35		7.35	0.01%	m²	30	2450
5.3	医务室	6.25		6.25	0.01%	m²	25	2500
5.4	车辆检测/汽美一体化区 面积	48.00		48.00	0.06%	m²	200	2400
5.5	车辆维修间	14.40		14.40	0.02%	m²	60	2400
5.6	车辆清洗台	7.20		7.20	0.01%	m²	30	2400
5.7	门卫、出站检查室	6.00		6.00	0.01%	m²	25	2400
5.8	配电室	6.50		6.50	0.01%	m²	25	2600
5.9	锅炉房	5.20		5.20	0.01%	m²	20	2600
5.1	商铺	24.00		24.00	0.03%	m²	100	2400

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及工器具 购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
6	司乘公寓	220.50		220.50	0.28%	m²	900	2450
(二)	设备及工器具购置费	793.00		793.00	0.99%			793
1	微机售票系统设备	30.00		30.00	0.04%	项	1	300000
2	联网售票系统综合布线及接口	25.00		25.00	0.03%	项	1	250000
3	电子显示设备	20.00		20.00	0.03%	项	1	200000
4	行包安检设备	100.00		100.00	0.13%	项	1	1000000
5	候车休息、广播通讯、清洗设备	58.00		58.00	0.07%	项	1	580000
6	车辆安全门检设备	40.00		40.00	0.05%	项	1	400000
7	电子监控设备	20.00		20.00	0.03%	项	1	200000
8	办公家具购置费	200.00		200.00	0.25%	项	1	2000000
9	空调及通风设备	300.00		300.00	0.38%	项	1	3000000
(三)	配套建设相关附属设施	860.82		860.82	1.08%			
1	环保工程	65.84		65.84	0.08%	m²	3990	165
2	场地设施	642.80		642.80	0.80%	m²	18195	
2.1	站前广场	122.50		122.50	0.15%	m²	3500	350
2.2	营运停车场	472.50		472.50	0.59%	m²	13500	350
2.3	发车位	23.40		23.40	0.03%	m²	585	400
2.4	站台	24.40		24.40	0.03%	m²	610	400
3	供水及污水管网	25.20		25.20	0.03%	m	1400	180

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及工器具 购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
4	通信管网	11.70		11.70	0.01%	m	650	180
5	强电管网	11.70		11.70	0.01%	m	650	180
6	供气管网	15.18		15.18	0.02%	m	660	230
7	供电(高压、配电)及柴油发电机组	35.00		35.00	0.04%	项	1	350000
8	室外照明工程	8.40		8.40	0.01%	盏	42	2000
9	围墙	30.00		30.00	0.04%	m	600	500
10	大门	15.00		15.00	0.02%	项	1	150000
四	生态停车场	4025.06		4025.06	5.03%	m²	52500	
1	场地平整	945.00		945.00	1.18%	平方米	525000	18
2	土方开挖	241.50		241.50	0.30%	立方米	105000	23
3	土方回填	182.00		182.00	0.23%	立方米	35000	52
4	生态停车位铺装	2070.00		2070.00	2.59%	平方米	45000	460
5	停车场场内道路	113.25		113.25	0.14%	m²	7500	630
6	不锈钢自动伸缩大门	3.60		3.60	0.00%	项	2	18000
7	通透式围墙	67.20		67.20	0.08%	m	840	800
8	室外照明	8.96		8.96	0.01%	盏	28	3200
9	不锈钢分类垃圾桶	114.25		114.25	0.14%	个	28	800
10	室外标志、标牌	1.80		1.80	0.00%	块	15	1200
11	门卫室	50.00		50.00	0.06%	座	2	250000
12	环保工程	113.25		113.25	0.14%	m²	52500	120

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及工器具 购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
13	智能停车场管理系统 (包括安防系统)	114.25		114.25	0.14%	套	2	300000
五	农产品加工标准化厂房	11684.78		11684.78	14.61%			
1	主体工程	10368.72		10368.72	12.96%	m ²	100000	
1.1	蔬菜交易大棚	1061.76		1061.76	1.33%	m ²	11060	960
1.2	水果交易大棚	1061.76		1061.76	1.33%	m ²	11060	960
1.3	分拣初加工中心	5760.00		5760.00	7.20%	m ²	60000	960
1.4	保鲜仓储中心	1705.20		1705.20	2.13%	m ²	12180	1400
1.5	物流配送中心	672.00		672.00	0.84%	m ²	4800	1400
1.6	其他附属设施	108.00		108.00	0.14%	m ²	900	
1.6.1	垃圾站、厕所	86.40		86.40	0.11%	m ²	720	1200
1.6.2	配电房	7.20		7.20	0.01%	m ²	60	1200
1.6.3	地磅房、门卫室	14.40		14.40	0.02%	m ²	120	1200
2	总坪工程费用	1316.06		1316.06	1.65%			
2.1	道路	113.00		113.00	0.14%	m ²	1066	1060
2.2	围墙	88.16		88.16	0.11%	m	1160	760
2.3	供水及污水管网	116.01		116.01	0.15%	m	5044	230
2.4	通信管网	35.10		35.10	0.04%	m	1950	180
2.5	强电管网	24.57		24.57	0.03%	m	1365	180
2.6	供气管网	31.82		31.82	0.04%	m	1768	180
2.7	园区环保治理配套设施	25.00		25.00	0.03%	项	1	250000

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及工器具 购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
2.8	供电 (高压、配电) 及柴油发电机组	80.00		80.00	0.10%	项	1	800000
2.9	室外照明工程	40.80		40.80	0.05%	盏	136	3000
2.1	地面停车位	741.60		741.60	0.93%	m ²	12000	618
2.11	大门	20.00		20.00	0.03%	项	1	200000
六	新建、改建、修缮道路工程	40804.50		40804.50	51.01%	km	105	
1	新建通川区凤凰山环山旅游路	13536.00		13536.00	16.92%	km	28.2	4800000
2	新建通川区双鱼湖环湖路旅游路	10225.50		10225.50	12.78%	km	17	6015000
3	修缮乡村振兴农旅示范路	10630.50		10630.50	13.29%	km	37.3	2850000
4	修缮通川区村组道路	6412.50		6412.50	8.02%	km	22.5	2850000
II	其他费用		5925.98	5925.98	7.41%			
1	建设单位管理费		583	583	0.73%			根据《财政部关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建〔2016〕504号)文件进行计算,并 根据市场价格适当调整。
2	勘察费		522.07	522.07	0.65%			根据《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格〔2002〕10号)文件进行计算,并根据市场价格适当调整。
3	设计费		1960.1	1960.1	2.45%			根据《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及工器具 购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
						收费管理规定)的通知》(计价格(2002)11号)文件 件进行计算,并根据市场价格适当调整。		
4	施工图审查费		31.36	31.36	0.04%	按市场价格估算。		
5	研究实验费		260	260	0.33%	按市场价格估算。		
6	工程建设监理费		1255.8	1255.8	1.57%	《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监 理与相关服务收费管理规定〉的通知》。		
7	工程保险费		195.78	195.78	0.24%	按第一部分工程费用的0.3%计取。		
8	联合试运转费		0	0	0.00%			
9	造价咨询服务费		719.56	719.56	0.90%	按市场价格估算,包括工程量清单编制费、审核工 程预算、审核竣工结算费。		
10	建设项目前期工作咨询费		107.4	107.4	0.13%	根据《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收 费暂行规定的通知》(计价格(1999)1283号)文件 进行计算,并根据市场价格适当调整。		
11	环境影响咨询服务费		44.13	44.13	0.06%	根据国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境 影响咨询收费有关问题的通知》(计价格(2002) 125号)文件进行计算,并根据市场价格适当调整。		
12	劳动安全卫生评审费		65.26	65.26	0.08%	按第一部分工程费用的0.1%计取。		
13	工程招标代理费		65.55	65.55	0.08%	计价格[2002]1980号		
14	办公及生活家具购置费		115.97	115.97	0.14%	按市场价格估算。		
三	基本预备费		5694.82	5694.82	7.12%			
3.1	基本预备费		5694.82	5694.82	7.12%	按第一、二部分费用扣除土地费用的8%费率计列		

序号	项目名称	估算金额 (万元)			比例 (%)	技术经济指标		
		建安工程(设备 及工器具 购置)	其他工程 费	合计		单位	数量	单价 (元)
3.2	涨价预备费							
四	建设期利息		3120	3120	3.90%			
五	合计	65259.20	14740.80	80000	100.00%			

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

本项目投资估算均采用投资指标估算法，结合当地具体情况编制本投资估算。

- 1、工程设计费：参照计价格[2002]10号,发改价格【2015】299号文。
- 2、工程勘察费：参照计价格[2002]10号,发改价格【2015】299号文。
- 3、工程监理费：参照发改价格[2007]670号，发改价格【2015】299号文。
- 4、建设单位管理费：参照财建[2016]504号。
- 5、招标代理费：参照计价格[2002]1980号。
- 6、环评费：参考计价格【2002】125号文。
- 7、工程量清单及招标控制价编制费：根据川发改价格[2015]769号文，参照川价发[2008]141号文计取。
- 8、招标控制价评审费：根据川发改价格[2015]769号文，参照川价发[2008]141号文计取。
- 9、竣工结算审核费：根据川发改价格[2015]769号文，参照川价发[2008]141号文计取。
- 10、施工图审查费：川发改价格[2011]323号。
- 11、场地准备费及临时设施费：按第一部分工程费用的0.5%估算。
- 12、前期工作咨询费：参照计价格[1999]1283号，发改价格【2015】299号文。

13、工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3%记取。

14、预备费：（第一部分工程费用+第二部分工程建设其他费用-土地费用）的 8%。

（二）资金筹措方案

1、资本金配置计划

国务院办公厅印发《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》，允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金后，此次国务院《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》可知，本项目属于农业建设项目。本项目资本金为 50000 万元，占总投资的 62.50%，符合项目资本金不低于总投资 20%的要求。

2、资金来源

项目总投资为 80000 万元，资本金出资 50000 万元，由地方财政资金匹配，剩余资金缺口 30000 万元拟申请收益与融资自求平衡专项债券资金，预计 2022 年发行 22000 万元，期限为 10 年，2023 年发行 4000 万元，期限为 10 年，2024 年发行 4000 万元，期限为 10 年。

3、项目建设进度计划

本项目工期紧、任务重，要根据试点时间需求，考虑资金投入的安排，加快建设，尽早使方案得以实施。

2022 年 1 月-2024 年 11 月，完成村寨修缮。

2022 年 3 月-2024 年 8 月，完成采摘园、文化广场、综合服务中心、标准化厂房、停车场的建设和路网的完善。

2024 年 12 月，完成竣工验收，交付使用。

4、资金使用计划

项目所筹资金将根据项目工程建设计划，项目使用需求以及项目相关的其他资金需求全部投资用于本项目，具体项目投资使用计划和资金筹措详见下表：

表二、资金使用计划（单位：万元）

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
一、项目总投资	80000.00	28000.00	26000.00	26000.00
1. 建安工程费用	65259.20	24120.00	21460.00	19679.20
2. 工程建设其他费用	5925.98	2000.00	1500.00	2425.98
3. 预备费	5694.82	1000.00	2000.00	2694.82
4. 建设期利息	3120.00	880.00	1040.00	1200.00
二、资金来源	80000.00	28000.00	26000.00	26000.00
1. 项目资本金	50000.00	6000.00	22000.00	22000.00
2 专项债	30000.00	22000.00	4000.00	4000.00

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

（三）项目收入成本预测

1、项目收入可行性

根据 2016 年 11 月，财政部发布的地方政府专项债务预算文件：关于印发《〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》财预[2016]155 号。及《财政部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，同时四川省财政厅时印发了《关于报送 2021 年地方政府新增债券需求的预通知》。

本项目通过专项债券解决项目融资，社会资本的技术经验整合、服务创新激励、项目的运营绩效捆绑机制，都将激励社会资本提高项目实施效率、减轻地方政府财政压力，从而降低财政预算成本，减少社会公益性支出压力。本项目采用的模式能把财政资金合理高效利用，减轻财政压力。

2、项目收入的分类

本项目收入全部为项目专项收入，主要包括：农耕采摘体验园收入、停车场收入、广告位出租收入、标准厂房出租收入、标准化厂房出售收入。

3、项目收入预测

1) 项目运营期限

本项目为新建项目，计划 2022 年 1 月开工建设，预计 2024 年 12 月完成竣工验收，2025 年 1 月进入运营期。在债券偿还期内，本

项目的运营期为 2025 年-2033 年。

2) 农耕采摘体验园收入

根据 2020 年达州市国民经济和社会发展统计公报，全年接待游客 3795 万人次，实现旅游收入 302.58 亿元。参考同地区类似项目收费水平，本项目门票价格暂定为 50 元/人。

本项目采用面积法对本项目进行环境容量测算，可以作为整个项目生态观光游客容量的依据。

面积法预测项目生态观光游客日接待量及年接待量：

$$C_{\text{日}} = (A/a) \times (T/t)$$

$C_{\text{日}}$ ——项目景点日游客最适接纳量（人次/日）

A ——项目可供游览面积，

a 为游客人均游览面积

T ——景区每天开放时间

t ——游客在景区人均逗留时间

$$C_{\text{年}} = C_{\text{日}} \times N \times B$$

$C_{\text{年}}$ ——全年游客最适接纳量（人次/年）

N ——全年适宜旅游天数

B ——游人饱和系数

项目总面积为 100 亩。从项目实际出发，可确定其每日可游时间为 8 小时，人均逗留时间为 3 小时，人均观光面积参照国内外生态观光区的一般标准为人均 100 平方米。代入公式 $C_{\text{日}} = (A/a) \times (T/t)$ ，可估算出日游客最适接纳量为 1778 人次。从本项目实际出发，若确定全年适宜旅游天数 N 为 300 天，游人饱和系数 B 取 0.7，代入公式 $C_{\text{年}} = C_{\text{日}} \times N \times B$ ，可估算出年游客最适接纳量为 44.8 万人次。考虑到项目区域环境、交通条件、经济水平、居民习惯及消费偏好等综合因素，特别是考虑到本项目适合短期旅游，主要是周末、节假日客流量大、而平时客流量相对较少，以审慎原则，预测本项目年接待游客约为年游客最适接纳量的 60%左右，即 26.88 万人次。

3) 停车场收入

项目建成后停车场有 1700 个车位。停车位收费标准依据一般景区停车场收费标准，本项目停车场按照 10 元一次收费。预计每天车位周转次数为 2 次，单个车位每天收入为 20 元。考虑到本项目主要是周末、节假日客流量大、而平时客流量相对较少，以审慎原则，预测车位使用率平均为 60%。

4) 广告位出租收入

本项目建设农旅文化广场 5000 m²，旅游综合服务中心 5000 m²，生态停车场 52500 m²，另外还完善项目区域路网 105 公里，在这些地方均可以设置广告位，其中农旅文化广场和旅游综合服务中心可设置 10 个广告位，生态停车场可设置 80 个广告位，道路可设置 210 个广告位（每公里 2 个广告位），合计可设置广告位 300 个，预测本项目运营期第一年广告位出租均价为 1.5 万元/年·个，价格每年增长 3%。

5) 标准化厂房出租收入

本项目拟建农产品加工标准化厂房 100000 平方米，预计运营期第一年厂房出租率可达到 70%，以后每年增长 5%，当出租率增长到 90%时，不再增加。参考项目周边厂房出租价格，本项目在运营期第一年，厂房出租单价以 25 元/月·m² 计算，每年租金上浮 3%。

6) 标准化厂房出售收入

在项目进入稳定运营期后，计划在 2030 年出售 10000 平方米标准化厂房，2031 年出售 10000 平方米标准化厂房，2032 年出售 10000 平方米标准化厂房，2033 年出售 10000 平方米标准化厂房，参考项目周边厂房出售价格，本项目标准化厂房出售均价按以 4000 元/m² 计算。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期运营收入估算结果 61930.80 万元。详见表三：

表三 运营收入估算表（单位：万元）

序号	年份	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1		农耕采摘体验园	12096.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00	1344.00
		门票价格（元）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
		人数（万人）		26.88	26.88	26.88	26.88	26.88	26.88	26.88	26.88	26.88
2		停车场收入（万元）	6701.40	744.60	744.60	744.60	744.60	744.60	744.60	744.60	744.60	744.60
		数量（个）		1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00
		收费标准（元/天）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
		车位使用率		60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
3		广告位出租收入	4571.60	450.00	463.50	477.41	491.57	506.48	521.67	537.32	553.44	570.05
		数量（个）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
		收费标准（元/月）		1.50	1.55	1.59	1.64	1.69	1.74	1.79	1.84	1.90
4		标准化厂房出租收入	22561.81	2100.00	2317.50	2546.16	2786.45	3038.87	2817.04	2579.15	2324.46	2052.17
		数量（平方米）		100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	100000.0	90000.00	80000.00	70000.00	60000.00
		收费标准（元/月）		25.00	25.75	26.52	27.32	28.14	28.98	29.85	30.75	31.67
		出租率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
5		标准化厂房出售收入	16000.00						4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
		数量（平方米）							10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
		价格（元/平方米）							4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
6		运营收入合计（万元）	61930.80	4638.60	4869.60	5112.17	5366.78	5633.95	9427.31	9205.08	8966.50	8710.81

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值

2、项目运营期成本估算

本项目总成本费用包括运营期燃料及动力费、项目其它经营费用、人员工资及福利费、维修费、折旧摊销、利息等。

根据目前运营情况，费用估计如下：

（1）运营期燃料及动力费

本项目建成后，预计每年耗电量为 60 万 Kw·h，耗水量为 3 万吨。电费按 0.64 元/kW·h 计算，水费按 2.50 元/吨计算，

（2）人员工资及福利费

本项目预计新增普通就业岗位 24 个，核心管理人员 6 个。普通人员年均工资 4 万元，福利费和社保费为工资的 20%，核心管理人员年均工资 8 万元，福利费和社保费为工资的 30%。工资和福利费每年增加 2%。

（3）项目其他经营费用

包括管理费用、营业费用，其中管理费用按年工资总额 5%计取，营业费按年营业收入 5%计取。

（4）维修费 年维修费按年折旧费的 5%估算。

（5）折旧摊销

折旧按固定资产 20 年平均折旧，残值率为 5%。本项目不涉及摊销。

（6）利息

专项债券利率按 4%计算。

（7）总成本

经预测，运营期内总成本费用为 50194.11 万元，其中经营成本 7114.11 万元，固定成本 43080.00 万元。

表四：费用成本估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	变动成本	7114.11	654.31	671.45	689.34	708.01	727.48	923.45	918.82	913.57	907.67
1	运营期燃料及动力费	413.10	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90	45.90
1.1	水	67.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
	单价（元/吨）		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
	数量（万吨）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.2	电	345.60	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40
	单价（元/Kw·h）		0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
	数量（万 Kw·h）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	工资和福利费	1804.26	177.60	182.93	188.42	194.07	199.89	205.89	212.06	218.43	224.98
3	维修费	1710.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
4	项目其他经营费用	3186.75	240.81	252.63	265.03	278.04	291.69	481.66	470.86	459.25	446.79
4.1	营业费用	3096.54	231.93	243.48	255.61	268.34	281.70	471.37	460.25	448.33	435.54
4.2	管理费用	90.21	8.88	9.15	9.42	9.70	9.99	10.29	10.60	10.92	11.25
二	固定成本	43080.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	4120.00	3960.00
1	折旧	34200.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00
2	利息	8880.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	320.00	160.00
	含税成本	50194.11	5654.31	5671.45	5689.34	5708.01	5727.48	5923.45	5918.82	5033.57	4867.67
	不含税成本	49755.68	5614.95	5631.12	5647.98	5665.58	5683.92	5864.20	5860.46	4976.17	4811.30

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

3、相关税费

税率：增值税：销项税率按 6% 计取，进项税：主要建安成本、按 9% 提取，外购原料，动力按 9% 计取；城建税 5%；教育费附加按 3%；地方教育费附加按 2%。所得税率按 25% 计取。

表五：税费计算表（单位：万元）

序号	项目/年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	增值税										
1.1	增值税进项税额	39.36	40.34	41.36	42.44	43.56	44.75	58.36	57.40	56.37	438.43
1.2	增值税销项税额	336.42	355.15	374.81	395.46	417.14	439.96	711.20	691.09	669.54	4680.78
1.3	可抵扣进项税	3963.30	3666.24	3351.43	3017.98	2664.95	2291.38	1620.66	967.82	334.13	
2.2	附加										
2	城市维护建设税										
3	教育费附加										
4	地方教育费附加										
	应税所得额						3563.11	3344.61	3990.33	3899.51	
5	所得税						479.25	836.15	997.58	974.88	3287.87
	合计						479.25	836.15	997.58	974.88	3287.87

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

（四）资金测算平衡情况

1、资金平衡分析思路

本项目为经营性项目，存在使用者付费，回报机制采用经营收入，由于还款时间安排对债券成本权益价值影响较大，故为建设方自由现金流量配之以债券成本权益资本成本折现，以准确反映债券成本权益资本成本收益。

2、资金平衡分析方法

收益现值法（DCF）是衡量项目投资价值最为常用的财务测算方法之一，计算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

其中，NPV 为在既定的边界条件下本项目的折现价值，n 为专项债券发行年限，CF 为第 t 年的净现金流量，i 为折现率。

3、资金平衡分析

本项目专项债券预计 2022 年发行 22000 万元，2023 年发行 4000 万元，2024 年发行 4000 万元按年支付利息，债券发行期最后一年偿还本金，期限为 10 年，利率按照 4% 测算，专项债券还本付息情况如下表：还本付息表

表六、还本付息表（单位：万元）

项目	年限		利率	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
	一	债券融资														
1		年初余额			22000	26000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	8000	4000	/
2		本期发行债券		22000	4000	4000										30000
3		本期应计利息	4%	880	1040	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	320	160	12000
二		期末还款本息		880	1040	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	23200	4320	4160	42000
1		期末偿还本金合计											22000	4000	4000	30000
2		期末偿还利息合计		880	1040	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	320	160	12000

注：对比项目实施方案和相关取费标准，未偏离正常值。

4、资金测算平衡情况

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠项目运营期经营收入，项目具有较强的资金平衡能力。项目分年度融资平衡情况（现金流量情况）

表七、现金流量表（单位：万元）

序号	项目	年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
1	经营活动净现金流量					3984.29	4198.15	4422.82	4658.77	4906.47	8024.61	7450.10	7055.35	6828.27	51528.83
1.1	现金流入					4638.60	4869.60	5112.17	5366.78	5633.95	9427.31	9205.08	8966.50	8710.81	61930.80
1.1.1	经营收入					4638.60	4869.60	5112.17	5366.78	5633.95	9427.31	9205.08	8966.50	8710.81	61930.80
1.2	现金流出					654.31	671.45	689.34	708.01	727.48	1402.70	1754.97	1911.15	1882.55	10401.98
1.2.1	经营成本					654.31	671.45	689.34	708.01	727.48	923.45	918.82	913.57	907.67	7114.11
1.2.2	税费										479.25	836.15	997.58	974.88	3287.87
2	投资活动净现金流量		-28000.00	-26000.00	-26000.00										-80000.00
	流量		0	0	0										
2.1	现金流入														
2.2	现金流出		28000.00	26000.00	26000.00										80000.00
2.2.1	建安工程费用		24120.00	21460.00	19679.20										65259.20
2.2.2	工程建设其他费用		2000.00	1500.00	2425.98										5925.98
2.2.3	预备费		1000.00	2000.00	2694.82										5694.82
2.2.4	建设期利息		880.00	1040.00	1200.00										3120.00
3	筹资活动净现金流量		28000	26000	26000	-1200	-1200	-1200	-1200	-1200	-1200	-23200	-4320	-4160	41120.00
	流量														
3.1	现金流入		28000	26000	26000										80000.00
3.1.1	项目资本金投入		6000	22000	22000										50000.00
3.1.2	债券资金		22000	4000	4000										30000.00

四川华地会计师事务所
审验专用章

序号	项目	年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
3.2	现金流出					1200	1200	1200	1200	1200	1200	23200	4320	4160	38880.00
3.2.1	债券利息支付					1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	320	160	8880.00
3.2.2	偿还债券本金											22000	4000	4000	30000.00
4	净现金流量				2784.29	2998.15	3222.82	3458.77	3706.47	6824.61	-15749.90	2735.35	2668.27	12648.83	
5	累计净现金流量				2784.29	5782.44	9005.26	12464.03	16170.50	22995.11	7245.21	9980.56	12648.83		



注：对比项目实施方案和相关收费标准，未偏离正常值。
 本项目在债券存续期间，收入合计约 61930.80 万元，扣除相应成本后收益合计约为 51528.83 万元。

预计 2022 年发行 22000 万元，2023 年发行 4000 万元，2024 年发行 4000 万元按年支付利息，债券发行期最后一年偿还本金，期限为 10 年，利率按照 4% 测算，债券发行利息共计 12000 万元，债券本息共计 35000 万元。综合考虑项目收入、成本。

预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.23，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.47 倍。

由此可见，项目完全能实现收益与融资自求平衡。

（五）其他事项说明

项目可能存在施工、运营、投资测算不准确等影响项目收益或者融资平衡结果的风险等因素，通过实施机构采取合理可控的风险控制措施能够有效的规避、减轻相关风险的发生，经评估，项目风险可控。

由于项目投资周期长，见效慢，在项目刚进入运营初期可能出现项目运营收入小于运营成本的情况，此时由项目业主组织龙头公司筹集流动资金，通过项目初期垫付流动资金，在后期产生足够收益后再足额回收流动资金的方式，确保项目顺利运营。

二、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

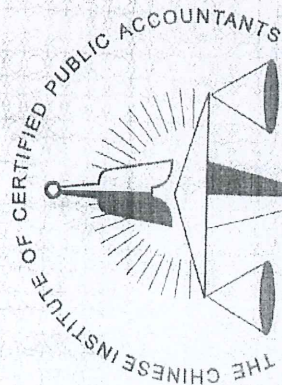
综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



中国注册会计师协会

合格专用章
(四川)

2020.4.25

2021.3.24



2019.3.29



姓名 齐晓玲

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1958-06-25

Date of birth

工作单位 四川华地会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 13401580625022

Identity card No.

证书编号:

510100370649

No. of Certificate

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

四川省

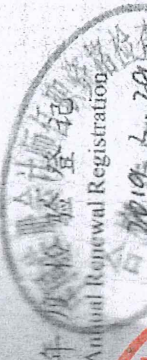
发证日期:

1998

年

月

日



2019.11.29

Annual Renewal Registration

证书有效期一年

Certificate is valid for another year after



姓名 张建

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1966-6-29

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

511121660629831

Identity card No.

证书编号:

511202412296

No. of Certificate

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

发证日期:

1999

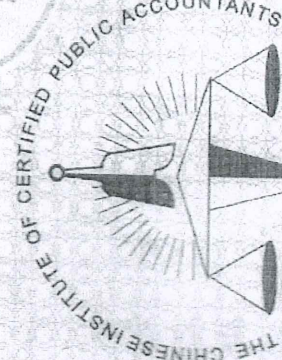
年

10

月

21

日



中国注册会计师协会

合格专用章
(四川)

2021.3.24



2020.4.25

合格专用章
(四川)

四川华地会计师事务所有限责任公司



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000711892551E

名称 四川华地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 成都市金牛区人民北路一段25号地勘局办公大楼312房

法定代表人 施益民

注册资本 (人民币) 壹佰万元

成立日期 2000年1月26日

营业期限 2000年1月26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，出具有关报告；代理纳税申报、代理记账，担任企业常年会计顾问，提供会计咨询；基本建设年度财务决算审计；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)



登记机关



2018



会计师事务所 执业证书

名称 四川华地会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师 施益民

经营场所: 成都市人民北路一段二十五号地勘局办公大楼312房

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010037

批准执业文号: 川财注【1999】502号

批准执业日期: 1999年12月30日



证书序号: 0007794

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



中华人民共和国财政部制