

仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项 目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

容泰会咨字[2024]第 69 号



四川容泰会计师事务所有限责任公司

四川容泰会计师事务所有限责任公司

SiChuan RongTai Certified Public Accountants Co., Ltd

容泰会咨字[2024]第 69 号

仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评价报告

仁寿县农业农村局：

我们接受委托，对《仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案》（简称“《实施方案》”，下同）的收益与融资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》。仁寿县农业农村局等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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资自求平衡预测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，认为仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目可以相较银行等金融机构贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目提供足够的资金支持，保障其项目建设及运营的成功。

经专项审核，我们认为，在仁寿县农业农村局等相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目收益与融资自求平衡专项债券项目，稻鱼综合种养基地承包收入、稻油一稻菜轮作示范农业基地承包收入、冷链基地出租收入、广告位出租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。

目录

第一部分 总体评价结果	1
一、所在地区经济发展情况	1
二、债券发行和还本付息情况	3
三、债券偿还期现金流预测	6
四、项目盈利能力、偿债能力和可持续性评价	6
五、资金的充足性和稳定性	7
六、财务风险评价	7
第二部分 评价说明	9
一、项目收益及现金流入预测编制基础	9
二、项目收益及现金流入预测假设	9
三、项目收益及现金流入预测	9
四、项目成本预测	22
五、财务效益分析	26
六、本项目融资平衡情况	29
六、总体评价结论	32
七、使用提示和使用限制	33

第一部分 总体评价结果

一、所在地区经济发展情况

仁寿县位于成都市正南方向，境内荣威山脉、二峨山分南北横亘；东接资阳市雁江区、内江市资中县，西邻眉山市东坡区、彭山区、青神县，南接乐山市井研县、自贡市荣县、内江市威远县，北连成都市双流区、简阳市。幅员面积 2716.86 平方公里，辖 32 个乡镇（街道）、216 个村、147 个社区。是成都正南第一城，全域进入天府新区辐射区、影响区，4 个镇 1 个街道纳入眉山环天府新区经济带，全球最长城市中轴线——天府大道直达县城，紧邻双流、天府两大国际机场，坐拥“成都区位、仁寿成本”比较优势。荣膺全省县域经济发展进步县、天府强县·全国百强县成长之星，连续 3 年荣获全国投资潜力百强县、全国绿色发展百强县称号。

2022 年上半年，在县委、县政府的带领下，全县上下戮力同心、抢抓机遇、奋力争先，全县经济运行呈现稳中加固、稳中向好态势，主要经济指标增势良好。

根据眉山市统计局初步核算结果，上半年，仁寿县地区生产总值 235.7 亿元，增长 3.2%。其中，第一产业增加值 31.9 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 96.1 亿元，增长 2.9%；第三产业增加值 107.7 亿元，增长 2.8%。

农业生产形势良好

上半年，全县农林牧渔业总产值 68.6 亿元，增长 5.5%。全县粮食产量达 57011 吨，增长 0.34%，其中小麦产量 24393 吨，下降 0.74%，薯类产量 28766 吨，下降 0.25%。蔬菜及食用菌产量达 238660 吨，增长 10%，水果产量达 557760 吨，增长 12%，油料产量达 49387 吨，增长 9%。生猪出栏 50.98 万头，增长 7.89%，家禽出栏 59.58 万只，下降 9.01%。水产品产量达 27643 吨，增长 2.9%。

工业生产稳步上涨

上半年,全县规模以上工业增加值增长 3.2%,其中县属增长 5.9%。规模以上工业总产值实现 243.2 亿元,增长 1.3%,其中县属规上工业总产值实现 123.3 亿元,同比增长 14.5%。规模以上工业利润总额下降 48.8%,企业产品产销率增长 98.3%。

从主要工业产品产量看,全县电力电缆增长 28.7%,电动自行车增长 46.3%,服装增长 88.1%,耐火材料制品下降 26.2%,卫生陶瓷制品下降 36.5%。

固定资产投资高速增长

上半年,全社会固定资产投资总额完成 267.4 亿元,增长 16.6%,其中,全社会固定资产投资总额县属完成 167.9 亿元,增长 13.1%。建安工程投资增长 20.8%,其中,建安工程投资县属增长 15.1%。

从产业结构看,第一产业投资增长 32.6%。第二产业投资增长 19.6%,其中,工业投资增长 19.4%,第三产业投资增长 15.7%。

从房地产开发看,房地产开发投资增长 18.6%。商品房施工面积增长 15.7%,商品房销售面积下降 11.1%。

消费品市场稳步恢复

上半年,全县社会消费品零售总额完成 107.7 亿元,增长 0.7%,其中社会消费品零售总额县属完成 86.1 亿元,增长 0.9%。

按经营地分,全县城镇消费品零售额完成 53.6 亿元,增长 1.9%;乡村消费品零售额完成 54.1 亿元,下降 0.6%。

按消费形态分,批发业销售额 47.1 亿元,增长 22.6%,零售业销售额 92.4 亿元,增长 3%,住宿业营业额 6.1 亿元,增长 4.7%,餐饮业营业额 13.9 亿元,增长 6.1%。

财政金融稳健运行

上半年,全县地方一般公共预算收入 28.9 亿元,增长 17.7%,其中地方一般公共预算收入县属 18.9 亿元,增长 15.1%;地方一般公共

预算支出 45.6 亿元，同比增长 8.1%；其中地方一般公共预算支出县属 38 亿元，增长 7.6%。金融机构人民币存款余额 959.3 亿元，增长 6.9%；金融机构人民币贷款余额 669.6 亿元，增长 11%。

二、债券发行和还本付息情况

仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目总投资 60,000.00 万元。拟申请发行专项债券 35,000.00 万元，占项目总投资的 58.33%；财政资金 25,000.00 万元，占项目总投资的 41.67%，该部分资金来源已落实。

申请地方政府专项债券融资：35,000.00 万元，占资金来源比例 58.33%，计划于 2024 年拟发行债券 35,000.00 万元，预计债券利率 3.9%，债券期限为 20 年，按年付息，到期一次性还本。应还本付息情况如下：

还本付息计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				运营期						
			建设期	合计	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
一	债券融资												
1	期初金额			0	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
2	发债金额	35,000	35,000	35,000	0	0							
3	本金偿还	35,000											
4	年末本金			35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
5	计息金额			35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
6	债券利率			3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%
7	债券利息	23,205	4,095	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365
8	发行费率			0.10%	0.10%	0.10%							
9	发行费用		35.00	35.00	0.00	0.00							
10	专项债券 本息合计	58205	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365

续表

序号	项目	运营期				运营期							
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
一	债券融资												
1	期初金额	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	0	0
2	发债金额												
3	本金偿还										35,000	0	0
4	年末本金	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	0	0	0
5	计息金额	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	0	0

6	债券利率	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%
7	债券利息	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	0	0
8	发行费率												
9	发行费用												
10	专项债券 本息合计	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	36365	0	0

三、债券偿还期现金流预测

项目期间，本项目累计全部 35,000.00 万元专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，累计现金结余 27,870.48 万元，在满足建设费用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。具体预测数据计算详见后附“评价说明”。

四、项目盈利能力、偿债能力和可持续性评价

（一）项目产生的现金流入

1、基本假设条件及依据

（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等能够顺利执行；

（3）发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（4）销售价格正常范围内变动；

（5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、运营产生的现金流入

根据对《实施方案》收益预测的审核，本项目从第 4 年开始正常运行。专项债券存续期间，项目累积收入足以覆盖专项债券的本金和利息。在满足前述假设条件前提下，本项目计算期内可用于还本付息的收入合计 115,017.65 万元，偿还债券本息合计 58205 万元。

（二）偿债能力分析

本项目的收入来源为稻鱼综合种养基地承包收入、稻油一稻菜轮作示范农业基地承包收入、冷链基地出租收入、广告位出租收入，可实现总收入 115,017.65 万元，对应的可用于偿还本金和利息的现金流为 75,334.99

万元,需要偿还的债券本息合计 62,300.00 万元,项目偿债备付率为 1.21,由此可见本项目能够完全覆盖债券本息。

(三) 项目可持续性

根据项目测算,债券存续期内预期总收入 115,017.65 万元,总成本费用为 68,489.25 万元。同时,本项目建设完成后所带来的生态环境改善、居民生活环境改善、投资环境的变化等会进一步加快仁寿县的农业生产和社会经济发展,具有一定的可持续性。

五、资金的充足性和稳定性

(一) 充足性

收益覆盖倍数能够反映项目自身产生的资金流是否充足,保障程度大小。

根据项目数据的合理预测,在债券存续期间内可产生用于还本付息金额的净现金流入为 75,334.99 万元。项目专项债券收益覆盖倍数为 1.21,利息覆盖倍数为 3.89,用于还本付息资金的充足性得到保障。

(二) 稳定性

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。项目现金收益支出平衡表中的年度累计净现金流量大于 0,即表明不存在资金缺口,资金能够保障项目实施和还本付息需要。

根据年度累计盈余资金图和项目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。

六、财务风险评价

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件,依据当前的市场状况及数据,

对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试。

在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对收入向下调整情形作抗压性分析。

经测算，

当项目运营期收入每年同比例下降 5%时，项目专项债券部分偿债备付率降至 1.17，利息覆盖倍数降至 3.78。

当项目运营期收入每年同比例下降 10%时，项目专项债券部分偿债备付率降至 1.13，利息覆盖倍数降至 3.68。

压力测算分析表明，本项目具有较强的抗风险能力。

综上所述，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、成本费用预测等进行的分析评价，认为该项目在债券存续期间，一方面通过债券发行能满足项目投资运营的融资需要；另一方面，项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益与融资自求平衡。

我们认为，仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目可以采取申请发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。



二〇二四年四月九日

第二部分 评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以近年项目历史数据及行业水平对预测期间的经济环境等的最佳估计假设为前提,编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大辩护;

(三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营;

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响;

(六) 基于谨慎性原则,预测项目收入及成本参考近三年统计情况。

三、项目收益及现金流入预测

(一) 项目实施单位

实施机构: 仁寿县农业农村局

项目业主: 仁寿县农业农村局

仁寿县农业农村局是仁寿县人民政府工作部门, 主要职责是:

根据仁寿县人民政府办公室关于仁寿县农业农村局主要职责、机构设置及编制的规定, 设立仁寿县农业农村局, 为县政府组成部门, 主要职能有: 统筹研究和组织实施全县“三农”工作的发展战略、中长期规划、重大政策; 贯彻执行国家扶贫开发和大中型水利水电工程移民安置、后期扶持的法律、法规、政策并组织实施; 统筹实施乡村振兴战略, 牵头组织开

展全县农村人居环境整治；提出深化农村经济体制改革和巩固完善农村基本经营制度的政策建议；指导全县乡村特色产业、农产品加工业（产地初加工）、休闲农业和乡村企业发展工作；负责全县种植业、畜牧业、渔业、农业机械化等农业各产业的监督管理；负责制定全县农业全产业链机械化、智能化、数字化发展规划并组织实施；负责全县农产品质量安全监督管理；组织开展全县农业资源区划和资源保护工作；负责全县有关农业生产资料和农业投入品的监督管理，组织农业生产资料市场体系建设，承担农作物种子（种苗）、食用菌种、蚕种、饲草良种、种畜禽、水产苗种、农药、兽药（渔药）、饲料、饲料添加剂等农业生产资料的监督管理职责，牵头负责“瘦肉精”监督管理工作；负责全县农业防灾减灾、农作物重大病虫害防治工作；负责组织移民安置规划、库区开发规划；负责全县农业投资管理；负责全县农田建设管理；负责扶贫、移民项目资金管理；制定全县农业科研、农技推广的规划、计划和有关政策并组织实施，牵头推动农业科技体制改革和农业科技创新体系建设；指导全县农业农村人才工作；牵头开展全县农业对外合作工作；统筹协调和监督指导全县农业综合执法；依法依规负责农业安全生产和职业健康监督管理工作；负责职责范围内的生态环境保护、审批服务便民化等工作；负责全县城乡环境综合治理的组织协调、检查评比、督察指导等工作，全面负责全县城镇和乡村环境综合治理的项目推进、制度建设、宣传教育等工作。

（二）项目概况

（1）项目所属领域

本项目为农林水利-农业项目，属于有一定收益的公益性事业领域。

（2）项目建设地点及建设条件

项目位于眉山市仁寿县。

（3）项目建设内容及规模

①建设内容

建设稻鱼综合种养示范农业基地 5000.00 亩；建设稻油、稻菜轮作示范农业基地 5000.00 亩；改造稻谷育秧基地 45000.00 m²；建设农业园区农产品冷链基地 30000.00 m²；园区农业技术综合指导服务站 2 处，配套园区智慧农业平台 1 套；改造园区农业环线道路 17.77km；改造农业生产道 36km；园区农田土地平整 18000 m²、渠道整治 20km；新建农业提灌站 30 处、蓄水池 150 处等农业设施。

仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目主要技术经济指标

序号	工程和费用名称	技术经济指标		备注
		单 位	数 量	
I	第一部分 总规模			
一	种养及配套设施建设工程			
1	稻鱼综合种养示范农业基地	亩	5000	
2	稻油、稻菜轮作示范农业基地	亩	5000	
3	改造稻谷育秧基地	m ²	45000	
4	种养循环管网			
4.1	DN300 双壁波纹管 SN8	m	50000	包含工器具费、人工费、其他保险费等
4.2	污水检查井	座	400	
5	农业园区农产品冷链基地	m ²	30000	
5.1	土建工程	m ²	30000	
5.2	装饰工程	m ²	30000	
5.3	设备安装工程	m ²	30000	
5.4	室外总平工程	m ²	35000	
6	园区农业技术综合指导服务站	处	2	
7	配套园区智慧农业平台	套	1	
7.1	信息发布系统	项	1	
7.2	园区智能管理系统	项	1	
7.3	智慧种植系统	项	1	实现水肥监测、水肥自动灌溉
7.4	产品追溯系统	项	1	实现对农产品生产、加工、包装、运输、仓储、批发、零售的全过程质量安全追溯管理与查询功能。
7.5	电商平台系统	项	1	农产品的展示及销售。包括 web 端、手机端、微信公众号。农户对自家农产品的销售情况的管理和查看。
7.6	气象监测系统	项	1	
7.7	物联网系统	项	1	智慧田地，实时监控数据
7.8	视频监控功能	项	1	

二	农田改造提升工程			
1	园区农田土地平整	m ²	18000	
2	渠道整治	KM	20	
3	配套渠道建筑			
3.1	新建农业提灌站	处	30	
3.2	蓄水池	处	150	
3.3	沟道治理	米	2178	
3.4	配套渠系建筑物	座	50	主要为水工建筑物。包括：各级闸、渠系建筑物等。
三	基础配套设施建设工程			
1	园区农业环线道路改造	KM	17.77	
2	农业生产道改造	KM	36	
3	单元工程公示牌、宣传标识等标志牌安装制作	项	1	
4	生态停车场	m ²	1500	
5	广告牌	个	100	
四	人居环境整治			
1	新改建无害化卫生厕所	户	7418	厕所平均每户 1200 元，污水按每户 800 元标准进行奖补
2	厕所革命示范点	个	15	
3	沿线农户庭院改造	户	30	仁寿 15 个村沿线农户开展美化和庭院整治，推广“四小园”建设（小菜园、小果园、小花园、小游园）
II	经济数据			
1	总投资	万元	60,000.00	
1.1	工程建设费	47,565.50	79.28%	
1.2	工程建设其他费用	6,621.21	11.04%	
1.3	预备费	1,683.29	2.81%	
1.4	建设期利息	4,095.00	6.83%	
1.5	债券发行费用	35.00	0.06%	
2	资金筹措			
2.1	发行债券	万元	35,000.00	
2.2	财政资金	万元	25,000.00	
2.3	发行债券比例	%	58.33	
2.4	财政资金比例	%	41.67	

（三）项目投资估算及债券发行计划

项目总投资 60,000.00 万元。拟申请发行专项债券 25,000.00 万元，占项目总投资的 41.67%；财政资金 35,000.00 万元，占项目总投资的 58.33%，该部分资金来源已落实。

申请地方政府专项债券融资：35,000.00 万元，占资金来源比例 58.33%，计划于 2024 年拟发行债券 35,000.00 万元，预计债券利率 3.9%，

债券期限为 20 年，按年付息，到期一次性还本。

债券发行计划表

单位：万元

名称	金额	占总投资比例
债券融资	35,000.00	58.33%
第一年发行	35,000.00	58.33%
第二年发行	0.00	0.00%
第三年发行	0.00	0.00%
财政资金	25,000.00	41.67%
总投资	60,000.00	100.00%

备注：债券利率（3.9%）；年期（20 年）

（四）债券期限合规性评价

根据《四川省财政厅关于优化专项债券期限的通知》（川财金[2019]25 号），按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018] 161 号）中“对于部分建设和运营期限较长的公益性项目，鼓励地方适当拉长债券期限，探索发行 10 年期以上的长期专项债券，缓解短期集中偿债压力”相关要求，请各地进一步梳理已通过专家审核的专项债券项目，按照进一步缓解偿债压力、化解债务风险的要求，根据项目收益情况合理匹配债券期限，避免人为缩短债券还款期限。省财政将积极支持 10 年期以上的专项债券发行，缓解短期集中偿债压力，降低整体债务风险水平。

（五）本项目收益预测

1、项目收入可行性

根据财政部《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 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

本项目收入包含稻鱼综合种养基地承包收入、稻油一稻菜轮作示范农

业基地承包收入、冷链基地出租收入、广告位出租收入。

2、项目收入预测

本项目建成后，营业收入主要为稻鱼综合种养基地承包收入、稻油一稻菜轮作示范农业基地承包收入、冷链基地出租收入、广告位出租收入等。考虑到近年经济发展对农业的影响以及农产品市场价格增速，饱和率按95%测算。测算时，各子项单价考虑考虑每3年增长5%。

(1) 稻鱼综合种养基地承包收入

根据可行性研究报告，稻鱼综合种养基地面积5000亩。参考成都农村产权交易所发布的土地经营权流转加价格，近期眉山地区土地经营权流转平均价格约1028.35元/亩/年，最低价格为974.378元/亩/年。本项目种养基地承包按照974.378元/亩/年估算，稻鱼综合种养基地承包收入合计10,222.02万元。

参考土地经营权流转价格表

地址	面积（亩）	价格（元/亩·年）
眉山市东坡区太和镇金光村		976.3
眉山市东坡区太和镇悦兴社区		1136
眉山市东坡区太和镇悦兴社区先锋镇		1096
眉山市东坡区太和镇金光村		1000
眉山市东坡区太和镇金光村		1000
眉山市东坡区太和镇金光村		1140.8
眉山市东坡区太和镇悦兴社区		1000
眉山市东坡区太和镇悦兴社区		980
眉山市仁寿县宝飞镇香楠社区 2.3.4.6.7 组	300	980
眉山天府新区龙马镇双丰村 1.2.3 组	175.52	974.378

当前位置: 首页 > 受让项目 > 受让项目详情

求租眉山彭山区旱地50.0亩

时间:2023-12-11 16:57:30 四川省农村产权交易信息服务平台

受让标题	求租眉山彭山区旱地50.0亩		
项目类型	农村土地资产	意向区域	四川/眉山/彭山区
土地类型	旱地	发布日期	2023-11-15 16:39:39
流转方式	求租	流转年限	20年
需求面积	50亩	价格	1000-2000元/亩/年
需求名称	田先生	需求电话	400-6666-737

眉山100亩果园	眉山鱼塘100亩
0 次围观	0 次围观
金额 2000-3000元/亩/年	金额 1000-1500元/亩/年
面积 100亩	面积 120亩
意向区域 四川 眉山	意向区域 四川 眉山
发布日期 2023-09-05 14:45:35	发布日期 2023-09-05 14:54:20

（2）稻油、稻菜轮作基地承包收入

根据可行性研究报告，稻油、稻菜轮作基地面积 5000 亩。参考成都农村产权交易所发布的近期眉山地区土地经营权流转价格，本项目基地承包按照约 974.378 元/亩/年估算，稻鱼综合种养基地承包收入合计 10,222.02 万元。

（3）冷链基地出租收入

农产品冷链基地主要由冻结物冷藏间、冻结间、冰库等组成，农产品冷链物流中心面积 30000 m²。

据中物联冷链委&链库网调研数据显示，深圳、东莞、海口等地的冷库仓储价格较高，其次是北京、武汉、上海、沈阳等地区，总体东部地区冷库资源相对紧缺，冷库价格相对较高；从冷库仓储低价地区来看，郑州、济南等城市冷库仓储租金都有不同程度的增长，合规冷库的需求不断增加，价格也会随之上涨；深圳、郑州、西安、昆明等城市的冷库价格波动较大，西部地区冷库资源相对匮乏。全国主要城市冷库仓储价格行情如下：



西部地区冷库出租价格参考：

地址	面积 (m ²)	租金 (元/m ²)
昆明市呈区七甸乡	1800	120
山西省西安市未央区	1000	120
成都双流港口岸路	370	132

四川同类型区县冷库出租价格参考：

99cfw.com 厂房网 首页 > 达州厂房出租信息 > 通川厂房出租

源美冷链优惠租售，先到先得。

信息编号:2007663 更新时间:2017/4/14

租 金: **6元/m²·天** (10,800,000元/月)
 面 积: 60000m²
 区 域: 达州-通川
 地 址: 达州市通川区魏兴镇源美冷链食品工业园
 类 型: 厂房出租
 联 系 人: 何经理 [园区]
 联系方式: [电话联系TA](#)

厂房类别: 独院厂房	厂房面积: 60000m ²
建筑结构: 框架结构厂房	是否独院: 独院厂房
办公面积: 10000m ²	电 梯: 有电梯
行 车: 有行车	层 数: 双层厂房
层 高: 6米	

参考西部地区及成都市冷库出租市场价格，根据谨慎性原则，本项目冷链物流中心出租单价按照 115.00 元/m²/月（约 3.83 元/天/m²）估算，农产品冷链物流中心出租收入合计 86,863.96 万元。

(4) 广告收入

本项目建设覆盖区域广，且来往人流量、车流量比较大，根据按实际情况合理设置间距的要求，在本项目范围内设置广告牌 100 个，可采取打包给专业的广告公司进行运营。项目建成后可供出租的广告位包括室外多面广告立柱，大面积室外墙体立面广告牌，室内挂式多媒体广告位，基地沿线宣传资料取用架等广告投放栏位。根据分析项目该项收入在投入运营后使用率为 80%，以后逐年递增，经分析该收入合理。

广告收入测算单价分析：为了保证项目的收入测算单价的合理性，结合仁寿县的实际状况，根据市场调研数据，广告牌在三线、四线城市每个广告牌租赁价格为 5000~15000 元/年，但考虑到广告牌主要用于宣传，旅游产品推广，特色产品推广等行业广告，采取整体出租给广告公司统一运营的方式收取租金收入，结合市场等因素。为保证本项目该收入的真实性和合理性，本次测算取值保守预测按平均 3000 元/个*月项目。运营期灯箱广告收入为 7,709.64 万元。

四川小区灯箱广告				
				
省份	城市	媒体形式	刊例价	尺寸(宽*高/m)
四川	成都市	社区灯箱	4800/月/幅	(详询狼界传播)
	南充市			1.3*1.85
	泸州市			1.1*1.8
	绵阳市			1.14*1.8
	眉山市			(详询狼界传播)
	德阳市			(详询狼界传播)
	乐山市			3.5*1.5

	<p>四川成都锦江区玉沙路8号经典坐标小区电梯门横社区梯内媒体门贴</p> <p>四川成都锦江区</p> <p>价格：¥838元/周</p> <p>刘小龙 销售经理 四川盛世华腾广告有限公司 全国独家产权方</p>
	<p>四川南充高坪区江东中路三段与琴台路交叉口川东北金融广场车辆道闸媒体道闸</p> <p>四川南充高坪区</p> <p>价格：¥800元/周</p> <p>欧葵 销售总经理 南充晶视纵横广告有限公司 全国独家产权方</p>
	<p>四川凉山彝族自治州京昆（攀西）高速永郎挂榜段2373右（挂榜收费站）高速公路单面大牌</p> <p>四川凉山彝族自治州</p> <p>价格：¥200000元/年</p> <p>熙儿 销售 成都选格文化传播有限公司 区域代理商</p>

图：广告价格参考

经测算，本项目经营期可产生营业收入 115,017.65 万元。详见下表：

营业收入测算表

单位：万元

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)	项目收入	115,017.65	5,146.66	5,164.66	5,441.79	5,460.69	5,460.69	5,733.73	5,733.73	5,753.57	6,041.25
1	稻鱼综合种养基地承包收入	10,222.02	462.83	462.83	485.97	485.97	485.97	510.27	510.27	510.27	535.78
	面积(亩)		5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	单价(元/亩/年)		974.378	974.38	1,023.10	1,023.10	1,023.10	1,074.25	1,074.25	1,074.25	1,127.96
	价格增长率				5%			5%			5%
	有效率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	稻油、稻菜轮作示范农业基地承包收入	10,222.02	462.83	462.83	485.97	485.97	485.97	510.27	510.27	510.27	535.78
	面积(亩)		5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	单价(元/亩/年)		974.378	974.38	1,023.10	1,023.10	1,023.10	1,074.25	1,074.25	1,074.25	1,127.96
	价格增长率				5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%
	有效率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	冷链基地出租收入	86,863.96	3933.00	3933.00	4129.65	4129.65	4129.65	4336.13	4336.13	4336.13	4552.94
	面积(m ²)		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价(m ² / 月)		115	115.00	120.75	120.75	120.75	126.79	126.79	126.79	133.13
	价格增长率		0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%
	有效率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告位出租收入	7,709.64	288.00	306.00	340.20	359.10	359.10	377.06	377.06	396.90	416.75
	价格(元/个*月)		3,000.00	3,000.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,307.50	3,307.50	3,307.50	3,472.88
	广告位数量(个)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	价格增长率		0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%
	计算月数(月)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	年均出租负荷(%)		80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	100.00%	100.00%
(二)	增值税	7,608.65	341.05	342.06	360.24	361.31	361.31	379.37	379.37	380.50	399.52
1	冷链物流中心出租收入(9%)		324.74	324.74	340.98	340.98	340.98	358.03	358.03	358.03	375.93
6	广告位出租收入(6%)		16.30	17.32	19.26	20.33	20.33	21.34	21.34	22.47	23.59
(三)	税金及附加	760.86	34.10	34.21	36.02	36.13	36.13	37.94	37.94	38.05	39.95
1	城市维护建设费(5%)	380.43	17.05	17.10	18.01	18.07	18.07	18.97	18.97	19.02	19.98

2	教育费附加（3%）	228.26	10.23	10.26	10.81	10.84	10.84	11.38	11.38	11.41	11.99
3	地方教育附加（税率 2%）	152.17	6.82	6.84	7.20	7.23	7.23	7.59	7.59	7.61	7.99
（四）	项目净收益	106,648.13	4,771.51	4,788.39	5,045.53	5,063.25	5,063.25	5,316.42	5,316.42	5,335.03	5,601.78

续表

序号	项目	运营期									
		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年
（一）	项目收入	6,041.25	6,041.25	6,343.31	6,343.31	6,343.31	6,660.48	6,660.48	6,660.48	6,993.50	6,993.50
1	稻鱼综合种养基地承包收入	535.78	535.78	562.57	562.57	562.57	590.70	590.70	590.70	620.24	620.24
	面积（亩）	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	单价（元/亩/年）	1,127.96	1,127.96	1,184.36	1,184.36	1,184.36	1,243.58	1,243.58	1,243.58	1,305.76	1,305.76
	价格增长率			5%			5%			5%	
	有效率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	稻油、稻菜轮作示范农业基地承包收入	535.78	535.78	562.57	562.57	562.57	590.70	590.70	590.70	620.24	620.24
	面积（亩）	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	单价（元/亩/年）	1,127.96	1,127.96	1,184.36	1,184.36	1,184.36	1,243.58	1,243.58	1,243.58	1,305.76	1,305.76
	价格增长率	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%
	有效率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	冷链基地出租收入	4552.94	4552.94	4780.59	4780.59	4780.59	5019.62	5019.62	5019.62	5270.60	5270.60
	面积（m²）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价（m² / 月）	133.13	133.13	139.78	139.78	139.78	146.77	146.77	146.77	154.11	154.11
	价格增长率	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%
	有效率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	广告位出租收入	416.75	416.75	437.58	437.58	437.58	459.46	459.46	459.46	482.43	482.43
	价格（元/个*月）	3,472.88	3,472.88	3,646.52	3,646.52	3,646.52	3,828.84	3,828.84	3,828.84	4,020.29	4,020.29
	广告位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	价格增长率	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%
	计算月数（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	年均出租负荷（%）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
（二）	增值税	399.52	399.52	419.50	419.50	419.50	440.47	440.47	440.47	462.49	462.49

1	冷链物流中心出租收入（9%）	375.93	375.93	394.73	394.73	394.73	414.46	414.46	414.46	435.19	435.19
6	广告位出租收入（6%）	23.59	23.59	24.77	24.77	24.77	26.01	26.01	26.01	27.31	27.31
（三）	税金及附加	39.95	39.95	41.95	41.95	41.95	44.05	44.05	44.05	46.25	46.25
1	城市维护建设费（5%）	19.98	19.98	20.97	20.97	20.97	22.02	22.02	22.02	23.12	23.12
2	教育费附加（3%）	11.99	11.99	12.58	12.58	12.58	13.21	13.21	13.21	13.87	13.87
3	地方教育附加（税率 2%）	7.99	7.99	8.39	8.39	8.39	8.81	8.81	8.81	9.25	9.25
（四）	项目净收益	5,601.78	5,601.78	5,881.87	5,881.87	5,881.87	6,175.96	6,175.96	6,175.96	6,484.76	6,484.76

四、项目成本预测

（一）项目成本

本项目成本包含经营成本、资产折旧与摊销、财务费用。

1、经营成本

本项目经营成本包含经营成本、折旧与摊销及利息费用。其中，经营成本包括职工薪酬、维修保养费、管理费用。

（1）经营成本

1) 管理费用

管理费用包含销售费用、非出租部分能耗费用、办公费用、低值易耗品费用，按照运营收入的 3%测算，管理费用总计 3,450.53 万元。

2) 销售费用

销售费用按照项目运营收入的 3%计算，运营期内销售费用合计 3,450.53 万元。

3) 维修维护费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，本项目维护保养费以项目折旧费为基数计提，每年计提 2%，总计 576.13 万元。

4) 职工薪酬

本项目日常维护管理人员暂按 30 名普通人员、5 名管理人员计算。普通人员工资按 4.2 万元/年估算。管理人员工资按 6 万元/年估算。人员成本总计 3,862.15 万元。

5) 外购燃料及动力费

外购燃料及动力费根据当地电力、水费价格以及每年用量的合理预期，预计运营期内外购燃料及动力费 5,138.12 万元。

运营期内经营成本合计 16,477.66 万元。

2、折旧与摊销

房屋及建筑物折旧年限为 40 年，残值率 5%，按直线折旧法计取，年折旧与摊销的费用为 28,806.60 万元。详细情况见成本表。

3、财务费用

本项目申请发展专项债券 35,000.00 万元，利率为 3.9%，按年付息，到期一次还本。故本项目涉及财务费用运营期合计为 23,205.00 万元。

经测算，本项目运营期总成本费用 68,489.25 万元。详见项目成本估算表。

项目成本估算表 单位：万元

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	经营成本合计	16,477.66	797.38	798.46	815.08	831.82	831.82	848.20	865.36	866.55	883.81
1	管理费用	3,450.53	154.40	154.94	163.25	163.82	163.82	172.01	172.01	172.61	181.24
2	销售费用	3,450.53	154.40	154.94	163.25	163.82	163.82	172.01	172.01	172.61	181.24
3	维修维护费	576.13	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32
4	员工工资	3,862.15	156.00	156.00	156.00	171.60	171.60	171.60	188.76	188.76	188.76
5	水、电费	5,138.32	302.25	302.25	302.25	302.25	302.25	302.25	302.25	302.25	302.25
二	折旧、摊销	28,806.60	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14
三	财务费用	23,205.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00
1	利息支出	23,205.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00
四	总成本合计	68,489.25	3,678.51	3,679.59	3,696.22	3,712.96	3,712.96	3,729.34	3,746.50	3,747.69	3,764.95

续表

序号	项目	运营期									
		第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年
一	经营成本合计	902.69	902.69	920.81	941.58	941.58	960.61	983.45	983.45	701.17	701.17
1	管理费用	181.24	181.24	190.30	190.30	190.30	199.81	199.81	199.81	209.81	209.81
2	销售费用	181.24	181.24	190.30	190.30	190.30	199.81	199.81	199.81	209.81	209.81
3	维修维护费	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32	30.32
4	员工工资	207.64	207.64	207.64	228.40	228.40	228.40	251.24	251.24	251.24	251.24
5	水、电费	302.25	302.25	302.25	302.25	302.25	302.25	302.25	302.25	0.00	0.00
二	折旧、摊销	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14	1,516.14
三	财务费用	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	0.00	0.00
1	利息支出	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	0.00	0.00
四	总成本合计	3,783.82	3,783.82	3,801.95	3,822.71	3,822.71	3,841.74	3,864.58	3,864.58	2,217.31	2,217.31

（二）相关税费

根据财政部国家税务总局《关于教育税收政策的通知财税》要求，城市建设维护税率为 7%，教育费附加及地方教育费附加比例分别为 3%和 2%。

五、财务效益分析

根据收入和成本估算，本项目计算期预计本项目收入 115,017.65 万元，税金及附加合计为 7,263.05 万元，总成本费用 68,489.25 万元，利润总额为 38,158.88 万元，详见利润与利润分配表：

表 利润与利润分配表 单位：万元

序号	项目	合计	运营期										
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	项目收入	115,017.65				5,146.66	5,164.66	5,441.79	5,460.69	5,460.69	5,733.73	5,733.73	5,753.57
2	税金及附加	8,369.51				375.15	376.27	396.26	397.44	397.44	417.31	417.31	418.54
3	总成本费用	68,489.25				3,678.51	3,679.59	3,696.22	3,712.96	3,712.96	3,729.34	3,746.50	3,747.69
4	成本及税金	76,858.77				4,053.66	4,055.86	4,092.48	4,110.39	4,110.39	4,146.65	4,163.81	4,166.23
5	利润总额	38,158.88				1,093.00	1,108.80	1,349.31	1,350.30	1,350.30	1,587.08	1,569.92	1,587.34
6	弥补以前年度亏损	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳所得税额	38,158.88				1,093.00	1,108.80	1,349.31	1,350.30	1,350.30	1,587.08	1,569.92	1,587.34
8	所得税	9,539.72				273.25	277.20	337.33	337.57	337.57	396.77	392.48	396.83
9	税后利润	28,619.16				819.75	831.60	1,011.98	1,012.72	1,012.72	1,190.31	1,177.44	1,190.50
10	期初未分配利润	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	可供分配利润	28,619.16				819.75	831.60	1,011.98	1,012.72	1,012.72	1,190.31	1,177.44	1,190.50
12	法定盈余公积金	2,861.92				81.97	83.16	101.20	101.27	101.27	119.03	117.74	119.05
13	可供投资者分配的利润	25,757.24				737.77	748.44	910.78	911.45	911.45	1,071.28	1,059.70	1,071.45
14	任意盈余公积金	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	应付普通股股利	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	利润分配	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	未分配利润	25,757.24				737.77	748.44	910.78	911.45	911.45	1,071.28	1,059.70	1,071.45
18	EBIT（息税前利润）	61,363.88				2,458.00	2,473.80	2,714.31	2,715.30	2,715.30	2,952.08	2,934.92	2,952.34
19	EBITDA（年息税折旧摊销前利润）	90,170.48				3,974.13	3,989.93	4,230.45	4,231.44	4,231.44	4,468.22	4,451.06	4,468.48
20	还本付息	58,205.00				1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365

20.1	可用于还本金额	75,334.99				2984.282602	3001.202602	3261.70758	3263.87358	3263.87358	3520.526106	3503.366106	3522.020406
20.2	本项目需还本付息	62,300.00	36,365.00	1,365.00	1,365.00	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365
21.1	本项目偿债备付率	1.21											
22	利息备付率	3.89											

续表

序号	项目	合计	运营期	运营期									
			2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	项目收入	115,017.65	6,041.25	6,041.25	6,041.25	6,343.31	6,343.31	6,343.31	6,660.48	6,660.48	6,660.48	6,993.50	6,993.50
2	税金及附加	8,369.51	439.47	439.47	439.47	461.45	461.45	461.45	484.52	484.52	484.52	508.74	508.74
3	总成本费用	68,489.25	3,764.95	3,783.82	3,783.82	3,801.95	3,822.71	3,822.71	3,841.74	3,864.58	3,864.58	2,217.31	2,217.31
4	成本及税金	76,858.77	4,204.42	4,223.30	4,223.30	4,263.39	4,284.16	4,284.16	4,326.26	4,349.10	4,349.10	2,726.05	2,726.05
5	利润总额	38,158.88	1,836.83	1,817.95	1,817.95	2,079.92	2,059.16	2,059.16	2,334.22	2,311.38	2,311.38	4,267.45	4,267.45
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳所得税额	38,158.88	1,836.83	1,817.95	1,817.95	2,079.92	2,059.16	2,059.16	2,334.22	2,311.38	2,311.38	4,267.45	4,267.45
8	所得税	9,539.72	459.21	454.49	454.49	519.98	514.79	514.79	583.55	577.84	577.84	1,066.86	1,066.86
9	税后利润	28,619.16	1,377.62	1,363.47	1,363.47	1,559.94	1,544.37	1,544.37	1,750.66	1,733.53	1,733.53	3,200.59	3,200.59
10	期初未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	可供分配利润	28,619.16	1,377.62	1,363.47	1,363.47	1,559.94	1,544.37	1,544.37	1,750.66	1,733.53	1,733.53	3,200.59	3,200.59
12	法定盈余公积金	2,861.92	137.76	136.35	136.35	155.99	154.44	154.44	175.07	173.35	173.35	320.06	320.06
13	可供投资者分配的利润	25,757.24	1,239.86	1,227.12	1,227.12	1,403.95	1,389.93	1,389.93	1,575.60	1,560.18	1,560.18	2,880.53	2,880.53
14	任意盈余公积金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	应付普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	未分配利润	25,757.24	1,239.86	1,227.12	1,227.12	1,403.95	1,389.93	1,389.93	1,575.60	1,560.18	1,560.18	2,880.53	2,880.53
18	EBIT（息税前利润）	61,363.88	3,201.83	3,182.95	3,182.95	3,444.92	3,424.16	3,424.16	3,699.22	3,676.38	3,676.38	4,267.45	4,267.45
19	EBITDA（年息税折旧摊销前利润）	90,170.48	4,717.97	4,699.09	4,699.09	4,961.06	4,940.29	4,940.29	5,215.36	5,192.52	5,192.52	5,783.59	5,783.59
20	还本付息	58,205.00	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	36365	0	0
20.1	可用于还本金额	75,334.99	3792.438274	3773.562274	3773.562274	4057.501035	4036.737435	4036.737435	4334.873135	4312.033175	4312.033175	6292.329878	6292.329878

20.2	本项目需还本付息	62,300.00	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	1365	0	0
21.1	本项目偿债备付率	1.21											
22	利息备付率	3.89											

六、本项目融资平衡情况

（一）项目平衡性预测

本项目预计第四年开始进入运营期并能够取得稳定的收入。项目收入足以覆盖当年专项债券本金和利息支出。在满足前述假设条件前提下根据项目测算，债券存续期内预期总收入 115,017.65 万元，总成本费用为 64,959.83 万元。

（二）项目平衡性分析

根据《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）文件要求，专线债券需要在政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）和稳定性（持续稳定的净现金流）。

（1）充足性

收益覆盖倍数能够反映项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目数据的合理预测，在债券存续期间专项债券部分产生可用于还本付息的经营性净现金流合计 75,334.99 万元，偿还债券本息合计 62,300.00 万元，偿债备付率为 1.21。用于还本付息资金的充足性得到保障。

（2）稳定性

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。项目现金收益支出平衡表中的年度累计净现金流量为 27,870.48 万元，即表明不存在资金缺口，资金能够保障项目实施和还本付息需要。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。详见下表：

资金测算平衡表（单位：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
1	经营活动净现金流量	90,170.48				3,974.13	3,989.93	4,230.45	4,231.44	4,231.44	4,468.22	4,451.06	4,468.48
1.1	现金流入	115,017.65				5,146.66	5,164.66	5,441.79	5,460.69	5,460.69	5,733.73	5,733.73	5,753.57
1.1.1	营业收入	115,017.65				5,146.66	5,164.66	5,441.79	5,460.69	5,460.69	5,733.73	5,733.73	5,753.57
1.2	现金流出	24,847.17				1,172.53	1,174.73	1,211.35	1,229.26	1,229.26	1,265.51	1,282.67	1,285.10
1.2.1	税金及附加	8,369.51				375.15	376.27	396.26	397.44	397.44	417.31	417.31	418.54
1.2.2	经营成本	16,477.66				797.38	798.46	815.08	831.82	831.82	848.20	865.36	866.55
2	投资活动净现金流量	(60,000.00)	(38,646.67)	(10,676.67)	(10,676.67)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	60,000.00	38,646.67	10,676.67	10,676.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设投资	54,186.71	36,124.47	9,031.12	9,031.12								
	预备费+建设期利息+发行费	5,813.29	2,522.20	1,645.55	1,645.55								
3	筹资活动净现金流量	(2,300.00)	38,635.00	8,635.00	8,635.00	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)
3.1	现金流入	60,000.00	40,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	25,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	债券融资	35,000.00	35,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	62,300.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00
3.2.1	利息支出	27,300.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00
3.2.2	偿还本金	35,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量	27,870.48	(11.67)	(2,041.67)	(2,041.67)	2,609.13	2,624.93	2,865.45	2,866.44	2,866.44	3,103.22	3,086.06	3,103.48
5	累计净现金流量	27,870.48	(11.67)	(2,053.33)	(4,095.00)	(1,485.87)	1,139.07	4,004.51	6,870.95	9,737.38	12,840.60	15,926.66	19,030.13

续表

序号	项目	合计	运营期										
			第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年

1	经营活动净现金流量	90,170.48	4,717.97	4,699.09	4,699.09	4,961.06	4,940.29	4,940.29	5,215.36	5,192.52	5,192.52	5,783.59	5,783.59
1.1	现金流入	115,017.65	6,041.25	6,041.25	6,041.25	6,343.31	6,343.31	6,343.31	6,660.48	6,660.48	6,660.48	6,993.50	6,993.50
1.1.1	营业收入	115,017.65	6,041.25	6,041.25	6,041.25	6,343.31	6,343.31	6,343.31	6,660.48	6,660.48	6,660.48	6,993.50	6,993.50
1.2	现金流出	24,847.17	1,323.28	1,342.16	1,342.16	1,382.26	1,403.02	1,403.02	1,445.12	1,467.96	1,467.96	1,209.92	1,209.92
1.2.1	税金及附加	8,369.51	439.47	439.47	439.47	461.45	461.45	461.45	484.52	484.52	484.52	508.74	508.74
1.2.2	经营成本	16,477.66	883.81	902.69	902.69	920.81	941.58	941.58	960.61	983.45	983.45	701.17	701.17
2	投资活动净现金流量	(60,000.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	60,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	建设投资	54,186.71											
	预备费+建设期利息+发行费	5,813.29											
3	筹资活动净现金流量	(2,300.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(1,365.00)	(36,365.00)	0.00	0.00
3.1	现金流入	60,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	债券融资	35,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	62,300.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	36,365.00	0.00	0.00
3.2.1	利息支出	27,300.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	1,365.00	0.00	0.00
3.2.2	偿还本金	35,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35000	0	0
4	净现金流量	27,870.48	3,352.97	3,334.09	3,334.09	3,596.06	3,575.29	3,575.29	3,850.36	3,827.52	(31,172.48)	5,783.59	5,783.59
5	累计净现金流量	27,870.48	22,383.10	25,717.19	29,051.28	32,647.34	36,222.63	39,797.92	43,648.27	47,475.79	16,303.30	22,086.89	27,870.48

（3）财务风险

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试。

在诸多不确定的因素中，收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对收入向下调整情形作抗压性分析。

经测算，

当项目运营期收入每年同比例下降 5%时，项目专项债券部分偿债备付率降至 1.17，利息覆盖倍数降至 3.78。

当项目运营期收入每年同比例下降 10%时，项目专项债券部分偿债备付率降至 1.13，利息覆盖倍数降至 3.68。

压力测算分析表明，本项目具有较强的抗风险能力。

综上所述，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、成本费用预测等进行的分析评价，认为该项目在债券存续期间，一方面通过债券发行能满足项目投资运营的融资需要；另一方面，项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益与融资自求平衡。

我们认为，仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目可以采取申请发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

六、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、成本费用预测等进行的分析评价，认为该项目在专项债券存续期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营的融资需要；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，从项目收益情况及项目成熟度分析，仁寿县现代农业示范园区产业融合建设项目完全具备发行项目收益与融资自求平衡专项债券的各项条件，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。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

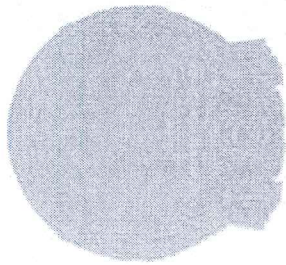
1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未对未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

（二）使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

2. 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。



会计师事务所
执业证书

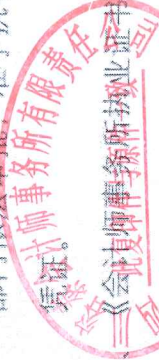
名称：四川容泰会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：王冬梅
主任会计师：王冬梅
经营场所：成都市金牛区星辉中路16号6楼624室



组织形式：有限责任
执业证书编号：51010251
批准执业文号：川财审批（2018）1号
批准执业日期：2018年1月2日

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

2022年5月26日

中华人民共和国财政部制





年度检验登记

Annual Renewal Registration

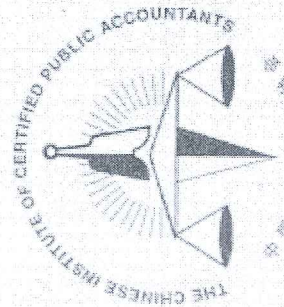
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：230000062000
No. of Certificate

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

发证日期：2005 年 1 月 31 日
Date of Issuance

年 月 日
Year Month Day



姓名：王 芳
Sex：女
出生日期：1972 年 6 月 14 日
Date of Birth
工作单位：四川天华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号：23070719720614004X
Identity card No.





年度检验登记
Annual Renewal Registration

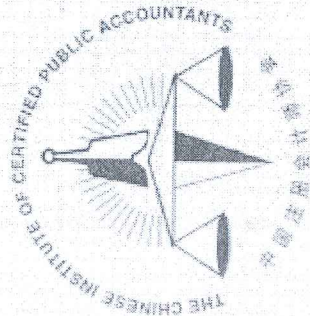
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：210402530015
No. of Certificate

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

发证日期：2018年10月26日
Date of Issuance

年 月 日
Year Month Day



姓名	姓名
性别	性别
出生日期	1963年9月21日
身份证号	420106196309213567
工作单位	四川永泰会计师事务所有限责任公司
执业证书编号	210402196309213567

