

四川省眉山市东坡区乡村振兴示范项目
暨中国泡菜城农业产业提升项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

四川众信会计师事务所有限责任公司



四川众信会计师事务所有限责任公司

通讯地址：中国·成都市武侯区高华横街33号成都A14B11007

邮政编码 (Post Code): 610041

电话 (Tel): 028-85004293

传真 (Fax): 028-85004293

四川省眉山市东坡区乡村振兴示范项目
暨中国泡菜城农业产业提升项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告
2018-2025 年度

川众信专字【2018】第 0813-1 号

我们接受眉山“中国泡菜城”管理委员会委托，对四川省眉山市东坡区乡村振兴示范项目暨中国泡菜城农业产业提升项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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》。发行人对该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“四川省眉山市东坡区乡村振兴示范项目暨中国泡菜城农业产业提升项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

发行人拟发行的专项债券计划总融资额 50,000.00 万元，其中 2018 年计划发行债券 50,000.00 万元，本次发行债券 7,000.00 万元，债券年利率 4.90%，债券期限为 7 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。自发行之日起，还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2018 年			50,000.00		
2019 年	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2020 年	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2021 年	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2022 年	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2023 年	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2024 年	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2025 年	50,000.00	50,000.00		4.90%	2,450.00
合计		50,000.00			17,150.00

本期债券还本付息总额为 67,150.00 万元。

二、销售产生的净现金流入

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无重大变化；
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 销售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对发行人造成的重大不利影响。

2、销售产生的净现金流入

建设项目计算期 8 年，其中建设期 2 年（2018 年-2019 年），运营期 6 年（2020 年-2025 年）。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第 2 年开始运营，根据

对项目收益预测的审核，以融资开始日起运营期内营业现金流入、营业收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中预测数据计算，可用于资金平衡的项目收益总额为75,533.28万元。

三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为经营产生的现金净流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金和融资资金，通过对运营情况的估算，预期项目收益偿还融资资本金和利息情况为：本期债券募集资金投资项目自债券存续期第2年开始运营，于2025年归还本息，本息覆盖倍数为1.12。

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来五年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定的因素中，销售价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对销售价格向下波动进行敏感性分析。

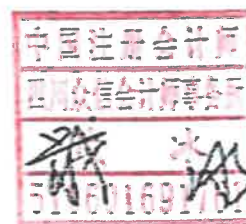
经测算，当销售价格比预测下降10%时，可用于资金平衡的相关收益为69,135.13万元，对债券本息覆盖率下降为1.03倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：

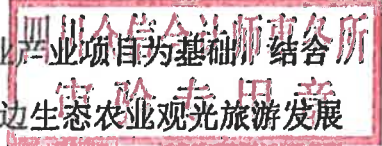


二〇一八年十月八日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以“中国泡菜城”农业产业项目为基础，结合项目的建设期、近几年农产品销售情况及价格变动走势、周边生态农业观光旅游发展情况等，对预测期间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变化；
- (三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (四) 发行人制定的运营计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- (五) 销售价格正常范围内变动；
- (六) 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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目建设单位基本情况

单位名称：眉山市东坡区岷江国有资产投资经营有限责任公司

单位住所：眉山市东坡区崇礼镇（岷江工业园区管委会内）

单位性质：其他有限责任公司

法定代表人：徐金如

开办资金：人民币 46,700.00 万元

经营年限：2006年11月3日至永久

宗旨和业务范围：岷江东岸工业发展集中区内的国有资产经营管理，土地整理，基础设施投入（依法经需批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

单位基本情况：眉山市东坡区岷江国投资产投资经营有限责任公司是经眉山市东坡区人民政府批准，由眉山市东坡区国有资产监督管理委员会出资，于2006年11月注册成立的国有独资公司，注册资本为5,000.00万元，其中货币资金2,000.00万元，实物资产3,000.00万元。2012年12月，经区人民政府批准，将公司股权全部划转给眉山市东坡区发展投资有限公司，并成为全资子公司。2015年3月，公司股东变更登记为眉山市东坡发展投资有限公司，公司类别变更为法人控股企业。2016年11月12日公司注册资本金由眉山市东坡发展投资有限公司注资增加到3.77亿元。2017年12月公司注册资本金由3.77亿元增加到4.67亿元。公司接受区政府授权经营管理区内的土地资源，规划资源、政府存量资产，以及相关的开发权、广告权、冠名权等城市有形和无形资产，组织和实施重点项目建设，完成国有土地整理、基础设施建设投入。

（二）项目概况

1、项目位置

本项目建设地址位于四川省眉山市东坡区“中国泡菜城”，种植基地涉及崇礼镇、永寿镇2个主要乡镇。

2、项目建设内容与规模

本项目总用地面积为50,437.90亩，主要建设内容包括现代种苗繁育示范种植基地、标准化原料种植示范基地、泡菜农耕文化体验基地、农产品质量检验检测中心、桔梗综合利用加工厂房、农产品交易展示中心和配套设施建设。

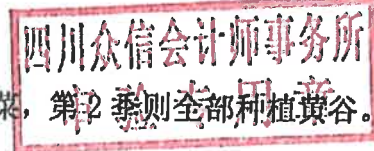
本项目具体建设内容及规模如下：

（1）现代种苗繁育示范种植基地

基地总用地面积 100.00 亩，建设内容包括土地整理及改良、生产道路、水肥管路系统、排灌沟渠、供水设施、电力设施、简易大棚、温室大棚等土建工程和仪器设备购置。

(2) 标准化原料种植示范基地

基地一年种植 2 季，第 1 季种植青菜、萝卜、榨菜，第 2 季则全部种植黄谷。基地总用地面积 50,000.00 亩，其中青菜种植面积 12,500.00 亩，青菜种植面积 12,500.00 亩，青菜种植面积 25,000.00 亩。建设内容包括生产道路改造、排灌沟渠和设备购置。



(3) 泡菜农耕文化体验基地

总用地面积 20.00 亩，其中农耕文化展示区 5.00 亩，农耕机具设备体验区 5.00 亩，农业种植体验区 10.00 亩。

(4) 农产品质量检验检测中心

用地面积 3.75 亩，主要包括改建实验室 5,000.00 m²和仪器设备购置。

(5) 桔梗综合利用加工厂房

用地面积 7.50 亩，主要包括建筑工程 3,000.00 m²，室外工程 1,000.00 m²，绿化工程 1,000.00 m²和仪器设备购置。

(6) 农产品交易展示中心

用地面积 92.15 亩，总建筑面积 56,745.00 m²，主要包括会展中心 22,853.00 m²，会议中心 11,684.00 m²，地下车库 22,108.00 m²，门卫室、垃圾用房各 50.00 m²，以及围墙、道路广场及景观工程、绿化工程、交安工程和室外综合管网等总图工程。

(7) 配套设施建设

用地面积 214.50 亩，主要包括农业观光游客服务中心 6,000.00 m²，生态停车场

12,000.00 m², 观光电瓶车 50 辆, 旅游观光道路 25,000.00m。

3、项目建设工期

项目计划建设期 24 个月（含前期工作）

4、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资 73,294.26 万元, 其中建设投资 68,269.26 万元, 占总投资比例 93.14%; 建设期利息 2,450.00 万元, 占总投资比例为 3.34%; 债券发行费用 50.00 万元, 占总投资比例 0.07%; 铺底流动资金 2,525.00 万元, 占总投资比例 3.45%。

建设投资中工程费用 50,831.79 万元, 占总投资比例为 69.35%; 消耗性生物资产费用 4,510.80 万元, 占总投资比例为 6.15%; 建设期土地费用 5,538.26 万元, 占总投资比例为 7.56%; 其他费用 4,352.29 万元, 占总投资比例为 5.94%; 预备费用 3,036.12 万元, 占总投资比例为 4.14%。

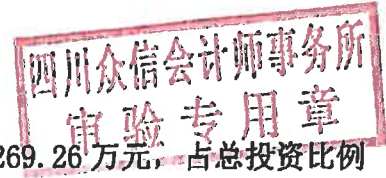
(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹、专项债券融资。

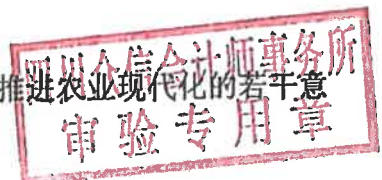
5、投资估算编制依据及原则

(1) 本项目总投资估算编制依据

- 1) 《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》
- 2) 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，国家发展和改革委员会 2006 年审核批准施行；
- 3) 《国务院办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》（国办发〔2015〕93 号）；
- 4) 《中共中央国务院关于促进农民增收若干政策的意见》；
- 5) 《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）；
- 6) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划》；



- 7) 《全国农业可持续发展规划（2015—2030年）》（农计发[2015]145号）；
- 8) 《农业部关于进一步调整优化农业结构的指导意见》（农发[2015]2号）；
- 9) 《中共中央、国务院关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》；
- 10) 《中共中央国务院关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》；
- 11) 《四川省“十三五”农业和农村经济发展规划》；
- 12) 《中共眉山市东坡区国民经济和社会发展第十三个五年规划》；
- 13) 《眉山市东坡区“十三五”农业发展专项规划》；
- 14) 《眉山市东坡区国家现代农业产业园建设规划（2017-2020年）》；
- 15) 国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准；
- 16) 国家现行的有关法律、法规、标准、规范、规定及政策；
- 17) 其他相关基础资料。

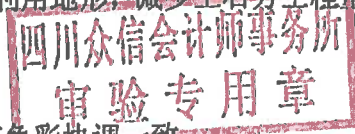


(2) 本项目投资估算编制原则

- 1) 强调“以人为本”的设计思想，处理好人与建筑、人与环境、人与交通、人与空间以及人与人之间的关系。从总体上统筹考虑建筑、道路、绿化空间之间的和谐，创造一个宜于生产环境空间。
- 2) 坚持社会效益、环境效益、经济效益统一的原则，合理配置自然资源，优化用地结构，配套建设各项目设施。
- 3) 工程内容、建筑面积和建筑结构应适应工艺布置要求，满足生产使用功能要求。
- 4) 建筑物、构筑物的基础、结构和采用的建筑材料符合政府部门和有关机构发布的技术标准规范要求，确保工程质量。

5) 工程方案在满足使用功能、确保质量的前提下, 力求降低造价, 节约建设资金。

6) 因地制宜, 充分利用地形地质条件, 合理改造利用地形, 减少土石方工程量, 重视保护生态环境, 增强景观效果。



7) 建筑风格与区域建筑风格吻合, 与周边各建筑色彩协调一致。

8) 贯彻环保、安全、卫生、绿化、消防、节能、节约用地的设计原则。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

(1) 乡村振兴战略

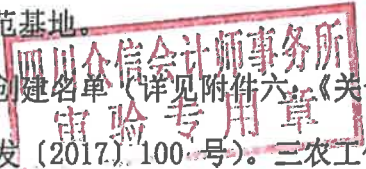
习近平总书记于 2017 年 10 月 18 日在党的十九大上提出“乡村振兴战略”, 并指出: 农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题, 必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重, 实施乡村振兴战略。2018 年 7 月 8 日, 习近平总书记进一步指出: 要坚持乡村全面振兴, 抓重点、补短板、强弱项, 推动农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展。

2017 年 12 月 29 日, 中央农村工作会议提出走中国特色社会主义乡村振兴道路, 让农业成为有奔头的产业, 让农民成为有吸引力的职业, 让农村成为安居乐业的美丽家园。2018 年 1 月 2 日, 中共中央国务院发布了 2018 年中央一号文件, 即《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》。2018 年 3 月 5 日, 国务院总理李克强在政府工作报告中提出: 大力实施乡村振兴战略。

四川省高度重视乡村振兴工作, 并在制定乡村振兴规划。四川省规划创建一批国家级、省级有机产品认证示范区、国家地理标志保护示范区、知名品牌保护区。实施“区域品牌+企业品牌”战略和大企业支撑大品牌策略, 扶持“四川泡菜”等品牌发展。积极引导龙头企业和农民专业合作社等新型农业经营主体打造品牌。同时, 全力构建以食品饮料为支柱, 以轻工纺织、现代中医药为支撑, 技术先进、安全健康、供

给充足的现代农产品加工业体系，加快发展农产品产地初加工，支持加强农产品产后分级、包装、营销，提升农产品产地商品化处理能力。突出抓好特色农产品及副产物精深加工，集中打造一批中高端产品，建成全国优质农产品加工基地。推进农产品加工园区建设，创建一批省级农产品加工示范园区和示范基地。

眉山市东坡区被列入第一批国家现代农业产业园创建名单（详见附件六：《关于批准创建第一批国家现代农业产业园的通知》）（农计发〔2017〕100号）。三农工作长期以来是眉山市工作重点之一，并已经取得一定成效。



四川省眉山市乡村振兴示范项目暨“中国泡菜城”农业产业提升项目的业主单位，是东坡区岷江国有资产投资经营有限责任公司，也是眉州市东坡区现代农业产业园的核心企业，长期立足农业，扎根农村、服务农民。此项目的实施将极大地带动周边农村以地方特色农业产业提升发展水平，使当地农民享受到“乡村振兴战略”带给他们的红利，是一个高度符合中央“乡村振兴战略”的项目。

（2）省市区十三五规划概况

《四川省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：加快转变农业发展方式，发展多种形式适度规模经营，推动种养加一体、一二三产业融合发展，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系。优化特色农业区域布局，加快现代农业（林业、畜牧业）重点县建设，支持高原农业发展，打造优势特色农业产业带和现代农业示范区。加快建设特色水果、蔬菜、茶叶、木本油料、食用菌、中药材、烟叶、蚕桑、木竹、花卉等集中发展区。培育壮大新型农业经营主体，培养新型职业农民，提升农业产业化水平。积极发展农产品精深加工，加快建设农产品深加工基地。延展农业功能，积极发展休闲观光农业等新业态。

加快现代农业科技创新推广体系建设，完善种养业良种培育、选育和引育体系，健全从农田到餐桌的农产品质量安全全过程监管体系和追溯体系。培育农产品品牌，加强农产品地理标志保护，建设无公害、绿色和有机食品生产基地。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。

《眉山市东坡区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：将产业创新发展作为创新发展的重点内容，积极培育新兴产业、促进先进制造业健康发展，加快传统产业转型升级，提高农业现代化水平，推动服务业特别是现代服务业发展壮大，加快形成现代产业发展新格局。

依托中国泡菜城，大力发展泡菜食品、调味品、果汁饮品、高档糖果等食品深加工产品，以现有品牌为引领，引导泡菜企业增强意识创品牌，不断扩大市场占有率和竞争力，做大做强“东坡泡菜”品牌，不断提高区域品牌价值。到 2020 年泡菜食品产业产值突破 300 亿元，提高泡菜食品企业核心竞争力。依托龙头企业，推动产业链纵向延伸，加快引进泡菜食品辅材、包装、仓储、物流等配套企业，提高产业配套水平。坚持发挥市场主导作用，积极引导企业兼并重组，促进企业加快建立现代企业管理制度，鼓励和支持企业上市融资发展。

加快泡菜食品标准体系建设。建立涵盖原材料种养植到产品生产各个环节的质量标准体系，确保产品质量安全。制定和实施原料生产、采收、贮运标准，引导原料基地开展“三品一标”基地认证，推动原料基地标准化建设。依托国家泡菜质量检测中心、四川东坡中国泡菜产业技术研究院，发挥企业在标准制定中的重要作用，支持组建泡菜产业标准推进同盟，建设泡菜产业标准创新研究基地，规范现有泡菜、调味品加工工艺，协同推进产品研发与标准制定。

加强“东坡泡菜”品牌建设。以现有品牌为重点，积极打造“东坡泡菜”品牌，引导企业增强品牌意识，鼓励企业积极争创名牌并不断提高自身的品牌价值。“十三五”期间，泡菜食品企业力争创立国字号品牌 2 项、“三品一标”79 项。

推动泡菜食品产业创新升级。支持泡菜食品生产企业产品创新研究和与科研院所产学研用合作，重点研发有东坡特色的新产品。鼓励企业引进国内外先进加工技术和设备，优化生产工艺，支持企业开展废弃物的循环利用和减量化工艺研究，降低生产过程中废弃物对环境的污染。

加快食品产业多元化发展。积极发展休闲食品、肉类加工、果蔬饮料、调味品，加大产品创新开发力度、扩大生产规模，丰富泡菜食品产业产品类型，形成特色产区。

四川省眉山市乡村振兴示范项目暨“中国泡菜城”农业产业提升项目，符合省、市、区发展规划，有利于提升眉山市东坡区的品牌价值和美誉度。

2、项目收益及现金流入预测

项目收入为业务收入，项目营业收入主要来源于农耕体验收入、农产品销售收入、交易中心租金收入、会展收入、会议中心出租收入、交易服务费收入和停车位收入。

项目收入的测算依据均为当前市场价格。

(1) 农耕体验收入

农耕体验收入主要包括门票收入和游客消费收入。

1) 门票收入

根据统计数据，2016年“中国泡菜城”接待旅游观光300万人次，《眉山市东坡区“十三五”旅游业发展规划》旅游业发展增速保持年增长15%以上。按照年增长15%计算，到项目运营期第1年即2019年“中国泡菜城”接待旅游观光可达到457万人次，增长至605万人/年达到顶峰。按照到泡菜农耕文化体验基地参观旅游人次占“中国泡菜城”游客量的15%估算，门票定价30.00元/人，门票价格参照同类景区定价。

2) 游客消费收入

消费项目主要包括吃饭、住宿、购物、娱乐等，消费人数按照占泡菜农耕文化体验基地参观旅游人次的30%估算，人均消费价格100.00元/人。

(2) 农产品销售收入

农产品销售收入主要包括青菜销售收入、萝卜销售收入、榨菜销售收入和黄谷销售收入。

1) 青菜销售收入：种植面积12,500.00亩，产量4.50吨/亩，价格330.00元/吨。

2) 萝卜销售收入：种植面积12,500.00亩，产量4.20吨/亩，价格350.00元/吨。

3) 榨菜销售收入：种植面积25,000.00亩，产量2.80吨/亩，价格800.00元/吨。

4) 黄谷销售收入: 种植面积 50,000.00 亩, 产量 900.00 斤/亩, 价格 1.50 元/斤。

(3) 交易中心租金收入

常年可用于出租的面积为 10,000.00 m², 出租价格 90.00 元/m²·月, 运营期第 1 年出租率 70%, 第 2 年出租率 80%, 第 3 年出租率 90%, 第 4 年以后出租率 95%。

(4) 会展收入

会展收入包括室内会展收入和室外会展收入。

1) 室内会展收入

项目建成后, 可用于室内会展使用的面积为 12,853.00 m², 会展价格 80.00 元/m²·天, 一年会展天数按照 36 天估算, 运营期第 1 年使用率 70%, 第 2 年使用率 80%, 第 3 年使用率 90%, 第 4 年以后使用率 95%。

2) 室外会展收入

可用于室外会展使用的面积约为 15,000.00 m², 会展价格 30.00 元/m²·天, 一年会展天数按照 36 天估算, 运营期第 1 年使用率 70%, 第 2 年使用率 80%, 第 3 年使用率 90%, 第 4 年以后使用率 95%。

(5) 会议中心出租收入

项目建成后, 会议中心可用于开会使用的面积约为 11,684.00 m², 收费价格 50.00 元/m²·天, 一年开会天数按照 60 天估算, 运营期第 1 年使用率 70%, 第 2 年使用率 80%, 第 3 年使用率 90%, 第 4 年以后使用率 95%。

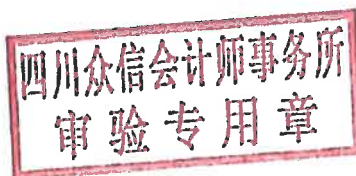
(6) 交易服务费收入

2016 年“中国泡菜城”泡菜销售收入 1,520,000.00 万元, 按照每年销售收入增长 10%估算, 到项目运营期第 1 年“中国泡菜城”泡菜销售收入约为 2,023,100.00 万元, 泡菜销售收入在项目运营期按照前 4 年每年增长 10%, 运营期第 5~9 年每年增长 5%, 第 9 年以后保持不变。预计泡菜销售收入中的 10%为通过交易中心平台促成, 因此, 平台按照促成销售额平均收取 0.1%的交易服务费。

(7) 停车位收入

项目建成后，停车位总数为 863 个，收费价格综合按照 20.00 元/个·天估算，一年运营天数按照 330 天估算，运营期第 1 年停车率 70%，第 2 年停车率 80%，第 3 年停车率 90%，第 4 年以后停车率 95%。

本项目计算期内销售收入情况如下表：



“中国泡菜城”农业产业升级项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期					
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
	项目营业收入	183,442.37	27,749.57	29,417.44	31,147.35	31,695.65	31,709.11	31,723.25
1	农耕体验收入	30,660.00	4,170.00	4,770.00	5,430.00	5,430.00	5,430.00	5,430.00
1.1	门票收入	15,360.00	2,070.00	2,370.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00
	人数(万人)		69.00	79.00	91.00	91.00	91.00	91.00
	泡菜城游客量(万人)		457.00	525.55	604.38	604.38	604.38	604.38
	增长率			15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	占比		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	价格(元/人)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.2	消费收入	15,300.00	2,100.00	2,400.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
	人数(万人)		21.00	24.00	27.00	27.00	27.00	27.00
	占比		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
	人均消费价格(元/人)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	农产品销售收入	96,262.50	16,043.75	16,043.75	16,043.75	16,043.75	16,043.75	16,043.75
2.1	青菜销售收入	11,137.50	1,856.25	1,856.25	1,856.25	1,856.25	1,856.25	1,856.25
	种植面积(亩)		12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00
	产量(吨/亩)		4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
	价格(元/吨)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00
2.2	萝卜销售收入	11,025.00	1,837.50	1,837.50	1,837.50	1,837.50	1,837.50	1,837.50
	种植面积(亩)		12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00	12,500.00

“中国泡菜城”农业产业升级项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期					
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
	产量 (吨/亩)		4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
	价格 (元/吨)		350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
2.3	榨菜销售收入	33,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00
	种植面积 (亩)		25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
	产量 (吨/亩)		2.80	2.80	2.80	2.80	2.80	2.80
	价格 (元/吨)		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
2.4	黄谷销售收入	40,500.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00	6,750.00
	种植面积 (亩)		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	产量 (斤/亩)		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	价格 (元/斤)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
3	交易中心租金收入	5,670.00	756.00	864.00	972.00	1,026.00	1,026.00	1,026.00
	出租面积 (m ²)		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价 (元/m ² ·月)		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4	会展收入	27,938.73	3,725.16	4,257.33	4,789.50	5,055.58	5,055.58	5,055.58
4.1	室内会展收入		2,591.16	2,961.33	3,331.50	3,516.58	3,516.58	3,516.58
	面积 (m ²)		12,853.00	12,853.00	12,853.00	12,853.00	12,853.00	12,853.00
	会展价格 (元/m ² ·天)		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	会展天数 (天)		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4.2	室外会展收入		1,134.00	1,296.00	1,458.00	1,539.00	1,539.00	1,539.00

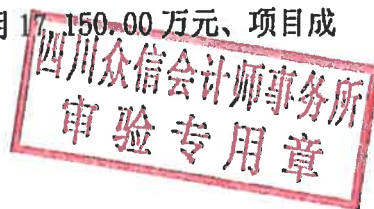
“中国泡菜城”农业产业升级项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期					
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
	面积 (m²)		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	会展价格 (元/m²·天)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	会展天数 (天)		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	会议中心出租收入	18,402.30	2,453.64	2,804.16	3,154.68	3,329.94	3,329.94	3,329.94
	面积 (m²)		11,684.00	11,684.00	11,684.00	11,684.00	11,684.00	11,684.00
	价格 (元/m²·天)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	开会天数 (天)		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	使用率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	交易服务费收入	1,518.55	202.31	222.54	244.80	269.28	282.74	296.88
6.1	成交金额 (万元)		202,310.00	222,541.00	244,795.00	269,275.00	282,738.00	296,875.00
	泡菜年销售额 (万元)		2,023,100.00	2,225,410.00	2,447,951.00	2,692,746.00	2,827,383.00	2,968,752.00
	增长率		0	0	0	0	0	0
	占比		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
6.2	服务费比例		0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
7	停车位收入	2,990.30	398.71	455.66	512.62	541.10	541.10	541.10
	车位数 (个)		863.00	863.00	863.00	863.00	863.00	863.00
	价格 (元/个·天)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	停车率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	经营天数 (天)		330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00

3、项目成本的预测

本项目预测总成本为 144,606.61 万元，其中财务费用 17,150.00 万元、项目成本 105,322.92 万元、相关税费 22,133.69 万元。



(1) 财务费用

按照项目发行专项债券融资 50,000.00 万元，债券利率按照 4.90% 计算，财务费用共计 17,150.00 万元。其中 2019 年债券资金用于项目建设，当年利息 2,450.00 万元计入总投资；运营期融资费用 14,700.00 万元计入当期项目成本。债券利率以实际发行为准。本项目财务费用详见下表：

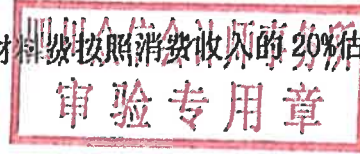
中国泡菜城农业产业升级项目债券还本付息估算表

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期										
		建设期		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年			
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年					
1	年初债券融资本金累计		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
2	本年新增债券融资	50,000.00												
3	本年应计债券利息		2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
3.1	计入建设期债券利息		2,450.00											
3.2	计入经营期债券利息			2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
4	本年债券还本付息		2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
4.1	债券还本													50,000.00
4.2	债券付息		2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
5	年末债券融资本金累计	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00

(2) 项目成本

1) 外购原材料费：主要包括种苗水肥、消费收入原材料费和外购辅助材料费等，其中种苗水肥按照 600.00 元/亩估算，消费收入原材料费按照消费收入的 20%估算，外购辅助材料费按照总营业收入的 2%估算。



2) 外购燃料及动力费：燃料费按照项目总收入的 2%估算，动力费按照项目总收入的 3%估算。

3) 工资及福利费：预计项目配备员工共计 683 人，其中：领导 3 人，管理技术人员 80 人，工作人员 200 人，临时工人 400 人。平均年工资分别按 8.40 万元、6.00 万元、3.60 万元、2.70 万元估算；福利费按工资的 10%进行估算。

4) 修理费：按设备购置费用 2%估算。

5) 其他费用：其他管理费用按工资及福利费的 10%估算；其他营业费用按项目总收入的 4%估算。

6) 租金按照 850 斤/亩黄谷，1.3 元/斤测算。

7) 折旧费：固定资产折旧费采用直线法平均计算，参照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)的规定计算。设备折旧年限按 20 年计算，工程费用折旧年限按 30 年计算，残值率 5%。

8) 摊销费：无形资产摊销年限 40 年，无残值。

项目成本估算表如下：

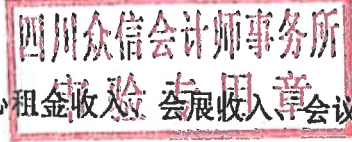
中国泡菜城农业产业升级项目成本测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	经营期					
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	外购原材料费	24,772.05	3,982.19	4,075.55	4,170.15	4,181.11	4,181.38	4,181.67
2	外购燃料和动力费	9,172.12	1,387.48	1,470.87	1,557.37	1,584.78	1,585.46	1,586.16
3	工资及福利费	15,214.32	2,535.72	2,535.72	2,535.72	2,535.72	2,535.72	2,535.72
4	修理费	369.00	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50	61.50
5	其他费用	8,859.11	1,363.55	1,430.27	1,499.46	1,521.40	1,521.40	1,521.40
5.1	管理费用	1,521.42	253.57	253.57	253.57	253.57	253.57	253.57
5.2	营业费用	7,337.69	1,109.98	1,176.70	1,245.89	1,267.83	1,268.36	1,268.93
6	土地租金	33,229.56	5,538.26	5,538.26	5,538.26	5,538.26	5,538.26	5,538.26
	经营成本小计 (1+2+3+4+5+6)	91,616.16	14,868.70	15,112.17	15,362.46	15,422.77	15,424.25	15,425.81
7	折旧费	12,876.00	2,146.00	2,146.00	2,146.00	2,146.00	2,146.00	2,146.00
8	摊销费	830.76	138.46	138.46	138.46	138.46	138.46	138.46
	总成本费用合计	105,322.92	17,153.16	17,395.63	17,646.92	17,707.23	17,708.71	17,710.27

(3) 相关税费

本项目建成后涉及的税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加以及企业所得税。



1) 增值税：本项目营业收入应纳增值税，交易中心出租收入、停车位收入税率为10%。农耕体验收入、交易服务费收入税率为6%。消费收入原材料费、外购辅助材料费、燃料费和动力费税率10%。

2) 城市维护建设税：增值税的5%；

3) 教育费附加：增值税的3%；

4) 地方教育附加：增值税的2%。

5) 企业所得税：应纳税所得额的25%

相关税费具体情况如下：

中国泡菜城农业产业升级项目税金计算表

单位：万元

序号	项目	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	税金及附加	584.07	75.94	88.37	101.14	106.13	106.21	106.28
1.1	城市维护建设税	292.04	37.97	44.19	50.57	53.07	53.10	53.14
1.2	教育费附加	175.21	22.78	26.51	30.34	31.84	31.86	31.88
1.3	地方教育附加	116.82	15.19	17.67	20.23	21.23	21.24	21.26
2	增值税	5,840.76	759.44	883.75	1,011.34	1,061.35	1,062.07	1,062.81
2.1	销项税额	7,430.85	995.69	1,137.67	1,283.37	1,337.22	1,338.03	1,338.87
2.2	进项税额	1,590.09	236.25	253.92	272.03	275.87	275.96	276.06
3	企业所得税	15,708.85	2,017.62	2,370.61	2,737.33	2,858.07	2,861.05	2,864.18

4、项目损益

计算期内，本项目累计净利润47,126.52万元，详见下表：

中国泡菜城农业产业升级项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	营业收入	183,442.37	27,749.57	29,417.44	31,147.35	31,695.65	31,709.11	31,723.25
2	税金及附加	584.07	75.94	88.37	101.14	106.13	106.21	106.28
3	总成本费用	120,022.92	19,603.16	19,846.63	20,096.92	20,157.23	20,158.71	20,160.27
4	补贴收入							
5	利润总额 (1-2-3+4)	62,835.38	8,070.47	9,482.44	10,949.29	11,432.29	11,542.19	11,456.70
6	弥补以前年度亏损							
7	应纳税所得额 (5-6-4)	62,835.38	8,070.47	9,482.44	10,949.29	11,432.29	11,542.19	11,456.70
8	所得税	15,708.86	2,017.62	2,370.61	2,737.33	2,858.07	2,861.05	2,864.18
9	净利润 (5-8)	47,126.52	6,052.85	7,111.83	8,211.96	8,574.22	8,583.14	8,592.52

5、现金流覆盖还本付息的测算

(1) 项目现金流量

本项目以经营性收入为基础，债券还本付息期内累计资金流入 264,167.48 万元，累计资金流出 253,334.20 万元，累计现金结余 10,833.28 万元，具体情况如下：

中国泡菜城农业产业升级项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	经营活动净现金流量	75,533.28			10,787.31	11,846.29	12,946.42	13,308.68	13,317.60	13,326.98
1.1	现金流入	190,873.22			28,745.26	30,555.11	32,430.72	33,032.87	33,047.14	33,062.12
1.1.1	营业收入	183,442.37			27,749.57	29,417.44	31,147.35	31,695.65	31,709.11	31,723.25
1.1.2	其他流入									
1.1.3	增值税销项税额	7,430.85			995.69	1,137.67	1,283.37	1,337.22	1,338.03	1,338.87
1.2	现金流出	115,339.94			17,957.95	18,708.82	19,484.30	19,724.19	19,729.54	19,735.14
1.2.1	经营成本	91,616.16			14,868.70	15,112.17	15,362.46	15,422.77	15,424.25	15,425.81
1.2.2	税金及附加	584.07			75.94	88.37	101.14	106.13	106.21	106.28
1.2.3	所得税	15,708.86			2,017.62	2,370.61	2,737.33	2,858.07	2,861.05	2,864.18
1.2.4	增值税进项税额	1,590.09			236.25	253.92	272.03	275.87	275.96	276.06
1.2.5	增值税	5,840.76			759.44	883.75	1,011.34	1,061.35	1,062.07	1,062.81
1.2.6	其他流出									
2	投资活动净现金流量	-70,794.26	-13,800.29	-56,993.97						
2.1	现金流入									
2.2	现金流出	70,794.26	13,800.29	56,993.97						
2.2.1	建设投资	54,468.97	13,800.29	54,468.97						
2.2.2	流动资金	2,525.00		2,525.00						
2.2.3	其他流出									
3	筹资活动净现金流量	6,094.26	63,800.29	6,993.97	-2,450.00	-2,450.00	-2,450.00	-2,450.00	-2,450.00	-2,450.00
3.1	现金流入	73,294.26	63,850.29	9,443.97						
3.1.1	项目资本金投入	23,294.26	13,850.29	9,443.97						

中国泡菜城农业产业升级项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
3.1.2	债券	50,000.00	50,000.00							
3.1.3	其他流入									
3.2	现金流出	67,200.00	50.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	52,450.00
3.2.1	债券利息支付	17,150.00		2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
3.2.2	债券发行费用	50.00	50.00							50,000.00
3.2.3	偿还债务本金	50,000.00								
3.2.4	其他流出									
4	净现金流量	10,833.28	50,000.00	-50,000.00	8,337.31	9,396.29	10,496.42	10,858.68	10,867.60	-39,123.02
5	累计盈余资金		50,000.00		8,337.31	17,733.60	28,230.02	39,088.70	49,956.30	10,833.28

(2) 现金流覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，发行人本项目下销售在债券存续内可以全部实现，可用于资金平衡的项目收益为75,533.28万元，对债券本息的覆盖率为1.12倍。预计土地出让及房地产销售产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现金流覆盖还本付息的测算

单位：万元

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
2018年					
2019年		2,450.00	2,450.00		
2020年		2,450.00	2,450.00	10,787.31	4.40
2021年		2,450.00	2,450.00	11,846.29	4.84
2022年		2,450.00	2,450.00	12,946.42	5.28
2023年		2,450.00	2,450.00	13,308.68	5.43
2024年		2,450.00	2,450.00	13,317.60	5.44
2025年	50,000.00	2,450.00	52,450.00	13,326.98	0.25
合计	50,000.00	17,150.00	67,150.00	75,533.28	1.12

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来五年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来销售价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面仅对销售价格向下波动进行敏感性分析：

当销售价格比预测下降10%时，相关数据测算如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
2018年					
2019年		2,450.00	2,450.00		

年度	借贷本息支付			经营活动净现金流量	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
2020年		2,450.00	2,450.00	9,720.95	3.97
2021年		2,450.00	2,450.00	10,779.93	4.40
2022年		2,450.00	2,450.00	11,880.07	4.85
2023年		2,450.00	2,450.00	12,242.31	5.00
2024年		2,450.00	2,450.00	12,251.24	5.00
2025年	50,000.00	2,450.00	52,450.00	12,260.63	0.23
合计	50,000.00	17,150.00	67,150.00	69,135.13	1.03

可用于资金平衡的项目收益为 69,135.13 万元,对债券本息的覆盖率下降为 1.03 倍;

由以上分析可见,本项目具有较强的抗风险能力。

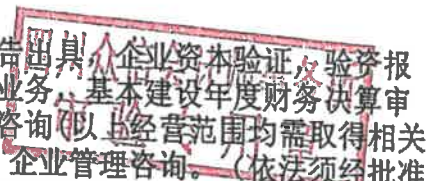


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000771667241G

名称 四川众信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 成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室
 法定代表人 戴冰
 注册资本 (人民币)壹佰万元
 成立日期 2005年1月28日
 营业期限 2005年1月28日至永久
 经营范围 企业会计报表审查, 企业审计报告出具, 企业资本验证, 验资报告出具, 企业合并、分立、清算业务, 基本建设年度财务决算审计, 代理记账、会计咨询、税务咨询(以上经营范围均需取得相关行政许可后方可开展经营活动); 企业管理咨询。(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

提示: 请于每年1月1日至6月30日年报, 逾期不年报, 将纳入经营异常名录。



证书序号:0003053

说明

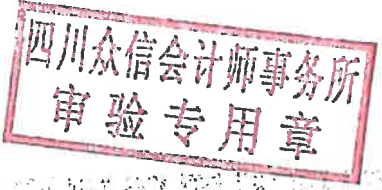
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇〇五年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 四川众信会计师事务所有限公司

首席合伙人: 戴冰

主任会计师: 戴冰

经营场所: 成都市成华区望平街118号天祥大厦裙楼写字间410室

组织形式: 有限责任

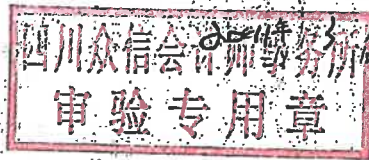
执业证书编号: 51010152

批准执业文号: 川财会[2005]2号

批准执业日期: 2005-1-18

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: 510601691761
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: 2010年 06月 21日
Date of Issuance



姓名: 戴冰

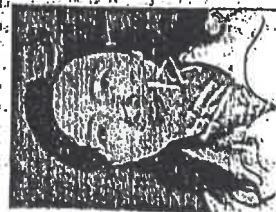
性别: 女

出生日期: 1969-11-4

工作单位: 四川勤信会计师事务所有限责任公司

身份证号码: 510721196911040028

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.



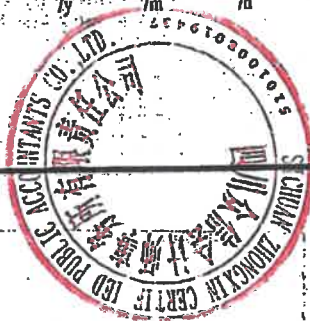
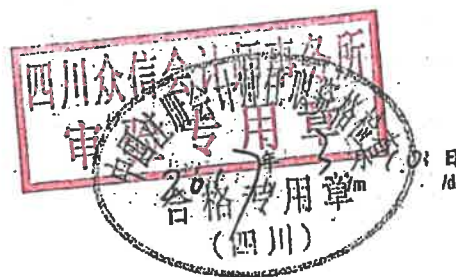
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 110101300902
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: 2016 年 05 月 12 日
Date of Issuance



姓名: 曾莎琪
Full name: 曾莎琪

性别: 女
Sex: 女

出生日期: 1989-02-27
Date of birth: 1989-02-27

工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所
Working unit: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

身份证号码: 510107188902272969
Identity card No: 510107188902272969

