



附件1



大安区农业现代化示范区建设项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 项目符合国家和省市国民经济发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出：第七篇：坚持农业农村优先发展，全面推进乡村振兴，建设现代化基础设施体系，统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。

以县域为基本单元推进城乡融合发展，强化县城综合服务能力和乡镇服务农民功能。健全城乡基础设施统一规划、统一建设、统一管护机制，推动市政公用设施向郊区乡村和规模较大中心镇延伸，完善乡村水、电、路、气、邮政通信、广播电视、物流等基础设施，提升农房建设质量。推进城乡基本公共服务标准统一、制度并轨，增加农村教育、医疗、养老、文化等服务供给，推进县域内教师医生交流轮岗，鼓励社会力量兴办农村公益事业。提高农民科技文化素质，推动乡村人才振兴。

《四川省十四五规划及 2035 远景规划》指出：深入推进乡村振兴发展，推动农村一二三产业融合发展，实施农产品加工提升行动，支持主产区发展农畜水林产品初加工和精深加工，加快建设一批农产品加工示范园。实施农业新型流通促进行动，建设

一批重点网货生产基地和产地直播基地，建立多种形式产销联合体，扩大农村电商覆盖面。实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设休闲观光园区、森林人家、康养基地、乡村民宿、田园综合体。加快培育乡村共享经济、创意农业，鼓励在乡村投资兴办文化创意、概念设计、软件开发、博览会展等环境友好型企业。

《自贡市大安区国民经济和社会发展的第十四个五年规划及二〇三五年远景目标纲要》指出：构建现代农业产业体系，加快建设优质特色产业基地，集中连片在三多寨镇、何市镇、新店镇、牛佛镇、庙坝镇、回龙镇等打造 5 万亩优质中稻+再生稻高产高效生产基地、5 万亩优质酿酒专用粮生产基地、5 万亩优质间套作大豆高产高效生产基地、8 万亩优质晚熟柑桔产业基地、3 万亩现代化设施蔬菜种植基地。加快实施江苏立华肉鸡年出栏 3500 万羽一体化养殖项目，建成自贡 1 亿羽肉鸡特色养殖核心区；建设生猪标准化示范场，加快力荣、正邦年出栏 20 万头生猪基地建设。

加快打造高效现代农业园区，合理确定现代种养、加工物流、休闲观光、科技研发、创新孵化、综合服务等功能板块，建设大安 10 万亩现代农业示范园，争创国家级现代农业园区 1 个、省级现代农业园区 1 个，重点发展肉鸡、柑桔等现代种养殖业、智能农机装备制造、冷链物流、食品加工等产业。加快建设何市农产品加工基地和大牛路沿线产业带。

推动农产品加工升级，围绕主导产业和现代农业园区，建设产地初加工基地（点）10 个以上，配套产地初加工设施和商品

化处理设施，农产品初加工率达到 80%以上。加快发展农产品精深加工，引进培育畜禽、果蔬等精深加工龙头企业，开发以泡菜、新型果蔬饮料、调味品、冷吃系列等为重点的农产品精深加工产品，促进农产品加工向多元、优质、功能化方向发展。

2. 项目符合行业专项规划

《四川省乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》对我省实施乡村振兴战略作出整体部署，明确坚持把实施乡村振兴战略作为新时代“三农”工作的总抓手，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，统筹推动乡村产业振兴、人才振兴、文化振兴、生态振兴、组织振兴，建立健全城乡融合发展体制机制，加快推进农业农村现代化，擦亮四川农业大省金字招牌，推动由农业大省向农业强省跨越。

《规划》的重点任务包括：推动乡村产业高质量发展、建设美丽四川宜居乡村、打造乡风文明新乡村、健全现代乡村治理体系、切实保障和改善农村民生及高质量推进精准扶贫、精准脱贫。

《规划》的支撑保障包括，建立健全城乡融合发展体制机制、加强规划组织实施等。

到 2022 年，《规划》指出全省乡村振兴的制度框架和政策体系得到完善，主要农产品供给质量和保障能力显著提升，现代农业体系初步构建，农村一二三产业融合发展格局初步形成，农业对外合作能力加强；农村基础设施条件持续完善，“美丽四川·宜居乡村”农村人居环境显著改善；乡村优秀传统文化传承和发展更加有效，农民精神文化生活需求基本得到满足；以党组织为核

心的农村基层组织建设明显加强，乡村治理能力进一步提升，现代乡村治理体系初步构建；城乡融合发展体制机制更加健全，农村基本公共服务水平进一步提升，农村居民收入水平持续稳定增长。《规划》进一步明确，要坚持质量兴农、效益优先，以农业供给侧结构性改革为主线，念好“优、绿、特、强、新、实”六字经，加快转变农业发展方式，构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，推动乡村产业振兴。

《自贡市乡村振兴战略规划（2019-2022）》指出：高效率振兴乡村商贸流通业。推动大山铺镇创建大安东北部新城现代铁路物流园区，新建粮油仓储、粮油批发交易平台、粮油精深加工平台。鼓励物流企业、邮政企业、供销社等各类市场主体整合农村物流资源，建设改造农村物流公共服务中心和村级网点，切实解决好农产品进城“最初一公里”和工业品下乡“最后一公里”问题，促进城乡商贸流通一体化。提升一批乡村传统庙会，扩大农村消费。加强区域性农产品产地市场和集散地市场建设，完善农产品烘干、预冷、储存、配送等设施建设，加快发展冷链物流。

农村一二三产业融合发展示范工程。面向高效生态现代农业发展，积极推动农产品精深加工、电子商务园和农业电商村建设，培育壮大休闲农业和乡村旅游，以及乡村共享经济、创意农业等乡村新产业新业态，到2022年，建成2条产值过亿农业全产业链、1个农产品交易集散中心和2个市级田园示范点，休闲农业和乡村旅游人数达到500万人次。

3. 自贡市和大安区概况

①自贡市基本情况

自贡市地处四川省南部、沱江支流釜溪河畔，辖区面积 4373 平方公里。总人口 320 万人。辖大安区、贡井、大安、沿滩四区和荣县、富顺两县，历为省辖地级市。以内宜高速、隆雅、遂筠公路和内昆铁路与邻交通。有两千年的盐业史，是我国最早设立的 23 个建制市之一，素以“千年盐都”、“恐龙之乡”、“南国灯城”而蜚声中外。市辖两县是全国优质商品粮和商品猪生产基地；拥有一批全国知名企业和晨光研究院、炭黑工业研究院、井矿盐研究院等全国性的研究院所。先后荣获全国历史文化名城、全国卫生城市、中国优秀旅游城市称号，是川南地区第一座大城市。

自贡以盐业遗址、恐龙化石、璀璨灯会著称。自贡恐龙博物馆是世界三大恐龙博物馆之一，是国家首批地质公园，4A 级景区。誉满海内外的“天下第一灯”自贡灯会，是中华彩灯文化的代表。以西秦会馆设立的自贡盐业博物馆既是全国重点文物，又是全国 7 大专业博物馆之一，西秦会馆还是建筑精品。荣县大佛是当今世界第二大佛。燊海井是世界上第一口超过千米的井。富顺文庙是全国重点文物。此外，自贡特产的龚扇、扎染、剪纸并称自贡小三绝。此外，还有桫欏谷、青山岭、高石梯、双溪湖、花龙沟、五条沟、尖山、农团等风景名胜区和古色古乡的三多古寨、仙市古镇。

按照四川省“十五”大城市发展规划，建设结构合理工业城市，和独具特色的文化旅游名城的目标，自贡加快了城市建设的步伐。坚持新区开发和旧城改造并举，先后新建改造了一批城市

道路。实施了主街大道的硬化、美化，植被，改造一大批背街小巷。城区环境整治植被也取得新成绩，建成区植被覆盖率达到31.5%，市区已经形成地势起伏，山环水绕，绿树成荫，半城青山半城楼的人居环境。

根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，自贡市常住人口为2489256人。2021年实现GDP1601.31亿元，比2020年增长8.3%。

②大安区基本情况

大安区，隶属四川省自贡市，位于四川盆地南部，自贡市东北部，介于北纬29°19′30″—29°28′53″，东经104°44′08″—105°04′14″之间，辖区面积397.5平方公里。大安区境属亚热带湿润季风气候类型，具有雨量充沛，热量丰富，无霜期长，四季分明的特征。截至2018年，大安区辖辖11镇、1乡、4街道，区政府驻龙井街道。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，大安区常住人口为291645人。

大安区原属富顺县，民国二十八年（1939年）划归自贡市管辖。民国三十三年（1944年），由新挡镇（大文）改为自贡市第六区。1950年3—6月，由第六、七、九区合并为第三区。1953年，改称大坟保区。1955年8月，经省政府批准改称大安区，1959年成立大安区人民公社（区级），直属自贡市。1961年7月，恢复大安区建制。境内有成自泸赤、渝昆高速公路绕城而过，川南城际铁路穿境而过。大安区有自贡恐龙博物馆、燊海井（国家级文物保护单位）、长山岭硅化木、发源井、桑海公园、青龙

湖、葛仙山、牛王山、西山公园、川南古寨保三多寨、青莲寺、佛子寺、弘发寺、观音阁等景点。大安区是江姐故里、恐龙之乡。

2020 年，大安区地区生产总值实现 168.3 亿元、增长 3.9%，全社会固定资产投资增长 26.3%，地方一般公共预算收入增长 4.6%，规模以上工业增加值增长 0.6%，服务业增加值增长 2.8%，农业增加值增长 5.7%，城乡居民人均可支配收入分别增长 6.0%、8.7%。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：自贡市大安区农业农村局

项目业主：自贡市榮海生态农业科技发展有限公司

2. 项目概况

项目名称：大安区农业现代化示范区

项目所属领域：农业-乡村振兴

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

通过修建道路和冷链物流，为当地农产品运输极大降低了运输和保存成本，农业园区的修建对于大力发展高品质农业做好保障，大数据平台的建设，帮助园区内企业和用户更科学和高效的发展农业。土地的平整工作将直接增加收益，一系列农业用地上的基础设施配套和农用地的维护为当地提产增效打下基础。本项目在建设期将使用大量的建设原料和施工设备，当地能够提供的将全部从当地采购，以及将雇佣大量当地劳动力用于建设项目，

这将在很大程度上拉动当地经济发展和提高人民生活水平。

（二）社会效益分析

1. 推动民生改善

本项目的建设将对社会经济产生深远的影响，带动社会经济的全面发展，为当地居民提供大量就业机会，促进当地民生改善。就业是民生之本，是社会和谐的基础。长期以来，我国就业形势都非常严峻，尤其是今年疫情过后，大量企业为了缩减成本大面积裁员，失业人员数量飙升，人才市场供需严重失衡。就业是现实生活中政府最迫切需要解决的民生问题，项目的建设运营将直接、间接提供大量就业机会。

2. 提升区域价值

本项目的实施整合了当地特色产业和乡村的空间关系。项目建成将促进乡村的发展，增加区域价值，同时带来投资项目增加、社会关注度提高、资本和人力资源集聚、居民生活水平提高、消费结构提升和土地增值等综合效益。

（三）环境效益分析

改革开放以来，我国“三农”工作取得举世瞩目的成就。然而，在快速工业化、城镇化进程中，乡村一度面临凋敝和衰落的客观事实，工业“三废”持续向农业和农村转移，不少乡村生态环境严重恶化，脏乱差现象普遍。2018年9月，中共中央、国务院印发《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》，明确要按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总体要求，对实施乡村振兴战略作出阶段性谋划。

与乡村振兴的总体要求相比，我国乡村人居环境状况还存在诸多短板。相关数据显示，近 1/4 的农村生活垃圾没有得到收集和处理，使用无害化卫生厕所的农户比例不到一半，80%的村庄生活污水没有得到处理，约 1/3 的行政村村内道路没有实现硬化。

因此，本项目的实施将提升农户的生态环保意识，有利于乡村人居环境状况的整体提升和乡村振兴的实现。

（四）本项目具有显著公益性

本项目属于九大邻域中的农业领域中的乡村振兴项目，符合专项债的领域。

本项目实施范围广，惠及民生广，需要协调和统筹的工作很多，施工和运营的前期阶段需要投入大量资金，且多处建设内容事关民生生活和经济发展，只能由政府部门牵头开展。本项目的实施对于完善区域基础设施，提升人居环境，提高对所在区域居民就业和收入，提高乡村文明形象都有显著的作用，因此认为本项目具有显著的公益性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资 80000.00 万元，

其中：

第一部分：工程费用 63943.33 万元，占总投资的 79.93%；

第二部分：工程建设其他费用 7768.95 万元，占总投资的 9.71%；

第三部分：预备费 4105.22 万元，占总投资的 5.13%；

第四部分：建设期利息和发债费用 4132.50 万元，占总投资的 5.23%。

（二）资金筹措方案

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》国发〔2015〕51 号相关规定，本项目为大安区大安区农业现代化示范区建设，总投资为 80000.00 万元（参照可研批复），其中资本金 30000.00 万元，占总投资的 37.5%；计划发行专项债券融资 50000.00 万元，占总投资的 62.5%。除专项债券外，本项目没有其他融资。

1. 资金筹集情况

已落实资本 30000.00 万元：已纳入区级财政预算资金。

2. 资金使用计划

结合项目资金来源及项目实施计划，制定本项目资金使用计划，项目资金使用计划详见下表所示：

项目资金使用计划表

序号	项目	合计	2022 年 6 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-6 月
一	总投资	80000.00	20000.00	25000.00	25000.00	10000.00
1	建设投资	75817.50	19652.50	23845.00	23275.00	9045.00
2	建设期利息	4132.50	332.50	1140.00	1710.00	950.00
3	债券发行费用	50.00	15.00	15.00	15.00	5.00
二	资金筹措	80000.00	20000.00	25000.00	25000.00	10000.00
1	专项债券	50000.00	15000.00	15000.00	15000.00	5000.00
2	项目资本金	30000.00	5000.00	10000.00	10000.00	5000.00

2.1	用于建设投资	25817.50	4652.50	8845.00	8275.00	4045.00
2.2	用于建设期利息	4132.50	332.50	1140.00	1710.00	950.00
2.3	用于债券发行费用	50.00	15.00	15.00	15.00	5.00

注：项目资金使用计划根据项目进度情况完全一致。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

一、项目预期收益

（一）项目收入可行性

1. 根据项目建设内容规划，本项目拟使用农业园区、冷链物流冷库基地租赁收入、平整土地出租收入、农贸市场出租收入、停车场收入作为还本付息的收入来源。

农业园区和冷链物流冷库租赁：本项目拟建设 3.12 万平方米的农业园区和 220 平方米的冷链物流冷库，按照当地市场价格全部对外出租；

平整土地出租：平整乡镇集体所拥有的土地 10 万亩，按照每年每亩 380 元的成本给到乡镇集体，平整后地力更加肥沃，土地更加平整，更适合集中作业发展大农业，结合之前当地土地流转的市场价格，按照每亩 750 元的收入年租金费用；

农贸市场出租收入：共计 7 个农贸市场，总计 2.8 万平，当地现有的农贸市场破旧不堪，规模普遍较小，新建成的农贸市场将在物品丰富上、设施提升上，将有较大提升，项目区覆盖人口约 20 万人，因此农贸市场将会以市场价出租，并得到市场的欢

迎。

停车场收入：本项目计划 2100 个停车位，分在 7 个不同的乡镇街道，由于目前人民生活水平日益增长，人均拥有小汽车的数量越来越多，停车收费越来越规范，且项目区还将发债文旅产业，因此本项目停车位的使用率将较高。

本项目 2025 年 6 月底前完成竣工验收后即可投入运营，因此本项目收入测算自 2025 年 7 月起开始计算。

（二）收入来源

项目所产生的收益主要为农业园区、冷链物流冷库基地租赁收入、平整土地出租收入、农贸市场出租收入、停车场收入。

（三）收入测算

1. 农业园区租赁收入

序号	交易类型	数量 (m ²)	位置	价格 (元/m ² ·月)	公布时间	公布网站
1	仓库	160	贡井-川南五金城	18.9	2022 年 2 月	58 同城
2	物流港仓库	6000	沿滩-板仓工业园	15	2022 年 2 月	58 同城
3	厂房	968	自流井-周边	13.8	2022 年 1 月	安居客
4	厂房	500	大安区-周边	15.9	2022 年 1 月	安居客
平均				15.9		

参照自贡不同地区厂房和仓库的租赁费用平均为 15.9 元/m²·月，考虑到本项目农业园区内新配套的基础设施要比普通的厂房和仓库要有价值很多，但本项目依然保守的在厂房和仓库的基础上下浮 5.6%，运营期第一年按照 15 元/m²·月来测算租赁收入，往后每两年增长 5%，年涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅，2025 年按照 50%出租率考虑，2026 年 60%，2027

年 70%，以此类推，远期考虑增长到 95%后不在增长。

2. 冷链物流冷库基地租赁收入

在拥有超 2.5 亿资源的物联云仓仓库数据中，2018 年冷库总面积超 696 万 m^2 ，较 2017 年冷库总面积增长约 410 万平米，冷库面积占 2018 年仓库总量的 2.73%。冷库面积在持续增长，但是总量仍然不足。冷链库房租赁收入可行。

（1）计算方法

冷库自营收入=冷库面积*单位面积租金*（1-空置率）

定价依据

①单位面积租金的确定

近年来我国居民收入水平的稳步提高，对于消费品的需求稳步提升。同时，在互联网消费、配送方式升级支持下生鲜电商迅速成长。这些因素都在推动冷库的需求持续走高。所以冷库市场依然紧俏，租金高、空置率较低。

据物联云仓冷库数据显示，2018 年全国冷库平均租金为 92.31 元/ m^2 · 月。按地域租金比较，地区之间租金差异较大，东高西低，沿海地区高，内陆地区低，平均租金 98.89 元/ m^2 · 月。而成都地区内部同样存在租金差异化，最低 70 元/ m^2 · 月，最高 150 元/ m^2 · 月。

本项目因大安区极其重要的战略位置，以及当地盛产蔬菜水果，还有生猪繁殖基地规划建设，故对冷链的需求较大，且本项目规划冷链仓储的面积不大，价格上考虑行业大数据，2018 年全国冷库平均租金为 92.31 元/ m^2 · 月，成都地区最低 70 元/ m^2

² · 月，最高 150 元/m² · 月，平均为 110 元/m² · 月。保守估算，本项目拟收取 60 元/m² · 月，每两年增长 5%。

②空置率

就空置率来看，地区供需不匹配，需要冷库的地方，一库难求；有冷库的地方找不到客户。供需不匹配也是导致规模和价格地区差异巨大的主要原因。根据物联云仓冷库数据显示，全国冷库平均空置率为 13.23%。华中、西南、西北等地仓库空置率较高，而在华北、华东，一库难求，其中成都冷库空置率 17.61%，本项目空置率取 18%。

3. 平整土地出租收入

序号	交易类型	数量 (亩)	位置	价格 (元/亩·年)	公布时间	公布网站
1	水田经营权出租	231.38	自贡自流井区	800	2022 年 2 月	土流网
2	水浇地经营权出租	300	自贡大安区	780	2022 年 1 月	土流网
3	旱地经营权出租	200	自贡贡井区	690	2022 年 1 月	土流网
4	土地流转协议	210.237	大安区三多寨镇八甲村一组	768	2017 年 8 月	业主提供
平均				763.12		

租金参照 1. 大安区三多寨镇八甲村一组在 2017 年签订的土地流转合同，按照亩产 600 斤黄谷结合当年发改公布的最低黄谷收购价格测算，当前黄谷的最低收购价格是 1.28 元/斤，也就是每亩田地的租金价格是 768 元/年。

租金参照 2. 根据土流网公布的自贡不同地区水田和旱地经

营权出租的平均费用是 761.72 元/亩·年；

本项目平整后地力更加肥沃，土地更加平整，更适合集中作业发展大农业和现代农业，本项目平整后以田为主，但本项目依然在以上两处参照的基础上下浮 1.7%，运营期第一年即 2025 年保守按照 750 元/年·亩来测算租赁收入，往后每两年增长 5%，年涨幅低于 3.2% 的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅，2025 年按照 60% 出租率考虑，2026 年 70%，2027 年 80%，以此类推，远期考虑增长到 95% 后不在增长。

4. 农贸市场出租收入

(出租) 恒大农贸市场店铺摊位出租

档口摊位 新房 临街 上水 下水 380V 更新于2020-10-18 41人已浏览



1600 元/月 2.13元/m²/天

25m² 建筑面积 档口摊位 12个月 起租期

区域: 沿滩区-龙湖 地址: 恒大新都汇 地图

朱经理 个人 已在58注册3年 已实名认证

参照 58 同城网站公布的自贡沿滩区的农贸市场摊位价格是 64 元/m²·月，本项目农贸市场多数靠近乡镇街道，因此本项目在此基础上下浮 53%，运营期第一年保守按照 30 元/m²·月来测算收入，往后每两年增长 5%，年涨幅低于 3.2% 的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅，2025 年按照 50% 出租率考虑，2026 年 60%，2027 年 70%，以此类推，远期考虑增长到 95% 后不在增长。

5. 停车位出租收入

按照大安区安大临时停车场的收费标准，结合本项目主要规

划的是小汽车停车位，因此按照 4 元/车测算单价，本项目覆盖人口约 20 万，随着家用小汽车的数量越来越多，规范停车的要求越来越高，当地停车位的需求日益旺盛，本项目按照日周转次数按照 2 次计算，每三年增长 5%，年涨幅低于 3.2%的四川省 2020 年 CPI 累计涨幅，从运营期开始使用率按照 60%计算。



2. 项目成本

依照目前类似项目的经营管理经验数据，对其未来经营费用、折旧摊销、营业税金及附加和财务费用进行初步测算。

(一) 运营费用

1. 职工年工资及福利：

根据业主统计，运营拟新增 16 名编外一线员工（主要负责停车场运维、资产租赁等工作，4 名编制管理人员（主要负责一线员工的管理。结合自贡市编制内人员工作中位数情况，本项目运营期第一年按照 6.4 万元/年测算管理人员工资和福利待遇，按照 3.4 万元/年考虑基础员工工资和福利待遇，往后均每年增长 3%；

2. 维修费用：

根据业主经验，按照折旧费用的 5%集体维修费用。

3. 管理费用：

根据业主经验，按照员工工资及福利的 10%集体管理费用。

4. 土地流转成本：

按照当地目前的情况，土地未平整之前，地力较弱，没有集中连片的优势，且多处田地属于荒地、弃耕地，经与当地集体组织初步商议按照 380 元/亩·年的流转成本计量，每两年增长 5%。

5. 经营费用：

此项费用按照营业收入的 1%计提，以应付运营中可能因经营需要而发生的常规以及不可预见费用。考虑到本项目收益部分内容均为出租取得的收入，因此业主本身也较少的承担水电等费用。实际发生的水电费用由本项经费承担

（二）资金测算平衡情况

本项目建设资金测算平衡，完全能够覆盖专项债券的成本。

大安区农业现代化示范区建项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期				经营期						
			2022 年 6 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-6 月	2025 年 7 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	107677.02					1398.97	3280.31	3951.20	4470.95	5026.63	5090.11	5354.66
1.1	现金流入	213180.81					2800.10	6507.15	7769.70	8737.12	9744.87	9831.40	10322.93
1.1.1	营业收入	213180.81					2800.10	6507.15	7769.70	8737.12	9744.87	9831.40	10322.93
1.1.2	财政补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	0.00											
1.1.4	其他流入	0.00											
1.2	现金流出	105503.79					1401.13	3226.84	3818.50	4266.17	4718.24	4741.29	4968.27
1.2.1	经营成本	95128.65					1307.03	3006.90	3555.58	3968.47	4372.02	4377.55	4586.33
1.2.2	增值税进项税额	0.00											
1.2.3	相关税费(营业税金及附加、房产税)	4285.50					48.65	116.14	141.57	161.49	190.21	200.58	210.62
1.2.4	增值税	3490.29					45.45	103.80	121.35	136.21	156.01	163.16	171.32
1.2.5	所得税	2599.35					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

1.2.6	其他流出	0.00											
2	投资活动净现金流量	-75817.50	-19652.50	-23845.00	-23275.00	-9045.00							
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	75817.50	19652.50	23845.00	23275.00	9045.00							
2.2.1	建设投资	75817.50	19652.50	23845.00	23275.00	9045.00							
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	-8050.00	19652.50	23845.00	23275.00	9045.00	-950.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00
3.1	现金流入	80000.00	20000.00	25000.00	25000.00	10000.00							
3.1.1	项目资本金投入	30000.00	5000.00	10000.00	10000.00	5000.00							
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	50000.00	15000.00	15000.00	15000.00	5000.00							
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	其他流入	0.00											
3.2	现金流出	88050.00	347.50	1155.00	1725.00	955.00	950.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00
3.2.1	债券利息支付	38000.00	332.50	1140.00	1710.00	950.00	950.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00
3.2.2	债券发行费用	50.00	15.00	15.00	15.00	5.00							

3.2.3	偿还债务本金	50000.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	应付利润	0.00											
3.2.5	其他流出	0.00											
4	净现金流量	23809.52					448.97	1380.31	2051.20	2570.95	3126.63	3190.11	3454.66
5	累计盈余资金						448.97	1829.28	3880.48	6451.43	9578.06	12768.17	16222.83

序号	项目	合计	经营期												
			2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营活动净现金流量	107677.02	5349.60	5612.36	5621.85	5897.35	5891.28	6078.71	5991.13	6292.33	6221.77	6458.93	6161.30	6372.49	7155.09
1.1	现金流入	213180.81	10322.93	10822.56	10839.19	11363.46	11363.46	11931.45	11931.45	12509.78	12527.92	13135.20	13135.20	13792.47	13792.47
1.1.1	营业收入	213180.81	10322.93	10822.56	10839.19	11363.46	11363.46	11931.45	11931.45	12509.78	12527.92	13135.20	13135.20	13792.47	13792.47
1.1.2	财政补贴收入	0.00													
1.1.3	增值税销项税额	0.00													
1.1.4	其他流入	0.00													
1.2	现金流出	105503.79	4973.33	5210.20	5217.34	5466.11	5472.18	5852.74	5940.32	6217.45	6306.15	6676.27	6973.90	7419.98	6637.38
1.2.1	经营成本	95128.65	4591.39	4810.67	4816.28	5046.65	5052.72	5295.07	5301.72	5556.24	5563.68	5831.26	5839.14	6120.64	6129.31
1.2.2	增值税进项税额	0.00													
1.2.3	相关税费(营业税金及附加、房产税)	4285.50	210.62	221.01	221.17	232.03	232.03	243.62	243.62	255.64	255.82	268.45	268.45	281.89	281.89

1.2.4	增值税	3490.29	171.32	178.52	179.89	187.43	187.43	196.78	196.78	205.12	206.62	215.37	215.37	226.18	226.18
1.2.5	所得税	2599.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	117.27	198.20	200.45	280.03	361.19	650.94	791.27	0.00
1.2.6	其他流出	0.00													
2	投资活动净现金流量	-75817.50													
2.1	现金流入	0.00													
2.2	现金流出	75817.50													
2.2.1	建设投资	75817.50													
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	-8050.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-1900.00	-31567.50	-15760.00	-5190.00
3.1	现金流入	80000.00													
3.1.1	项目资本金投入	30000.00													
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	50000.00													
3.1.5	短期借款	0.00													
3.1.6	其他流入	0.00													

3.2	现金流出	88050.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	31567.50	15760.00	5190.00
3.2.1	债券利息支付	38000.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1900.00	1567.50	760.00	190.00
3.2.2	债券发行费用	50.00													
3.2.3	偿还债务本金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00	15000.00	5000.00
3.2.4	应付利润	0.00													
3.2.5	其他流出	0.00													
4	净现金流量	23809.52	3449.60	3712.36	3721.85	3997.35	3991.28	4178.71	4091.13	4392.33	4321.77	4558.93	-25406.20	-9387.51	1965.09
5	累计盈余资金		19672.43	23384.79	27106.64	31103.99	35095.27	39273.98	43365.11	47757.44	52079.21	56638.14	31231.94	21844.43	23809.52

五、项目绩效目标

1、项目总体建设目标

- (1) 新建改造产业道路 160 公里；
- (2) 粮油全程机械化建设，建设“全程机械化+综合农事”服务中心 1 个，全程机械化示范基地 3 个；
- (3) 建设高效节水灌溉示范区 7.5 万亩；
- (4) 建设肉鸡仓储配送中心；
- (5) 建设农产品仓储配送中心，建设冷链物流基地 9 个；
- (6) 建设提升农村电商物流仓储配送点 6 个；
- (7) 债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡；
- (8) 示范带动周边县市以及丘陵类区农业产业现代化发展，全面提升大安农业发展综合影响力。

2、年度目标

本项目建设期为 3 年，即从 2022 年 6 月至 2025 年 6 月。具体建设内容规划进度如下：

(1) 工程施工阶段（含前期准备阶段）：2022 年 6 月-2025 年 5 月

主要工作包括工程的施工，投资机会研究、可研报告的编制和项目评估及决策，初步设计和施工图设计，建设条件的准备，工程招标及承包商的选定、签订承包合同等。

(2) 竣工验收阶段：2025 年 6 月

项目竣工验收，并交付使用。

3. 2022 年度目标

- 目标 1: 完成前期可研报告等前期相关工作;
- 目标 2: 完成勘查设计工作;
- 目标 3: 完成工程预算编制工作 ;
- 目标 4: 新建改造产业道路 40 公里;
- 目标 5: 建设高效节水灌溉示范区 2 万亩;
- 目标 6: 建设农产品仓储配送中心, 建设冷链物流基地 2 个;
- 目标 7: 建设提升农村电商物流仓储配送点 2 个。

六、潜在影响项目的风险评估

1. 投资风险

本项目总体规模大、周期较长, 施工条件、人工成本、材料、运输等费用都存在不确定或不可预见因素。因此本项目可能因工程量超过预计值、工程费用上涨导致总投资增加。

2. 融资风险

本项目所需资金受宏观经济形势的变化、经济政策的调整、融资成本变化等影响, 这些因素都有可能影响资金来源的可靠性、充足性和及时性。

3. 工程管理风险

本项目中施工难度相对较大, 有可能造成施工困难等问题。

4. 社会风险

本项目作为园区基础设施建设类项目, 社会关注度程度高, 社会敏感性强。若项目成功, 则社会效益显著; 但是, 如果项目建设中出现违规操作或发生安全事故, 将造成非常严重的社会影

响。

5. 外部协作条件风险

本项目涉及层面广泛，包含了政府的计划、财政、规划、国土、城建等部门，以及使用单位、投资方、设计单位、施工单位、监理单位等，牵扯面广，协调工作难度和工作量很大。项目各相关方之间的协调的失误和拖延，都有可能造成项目的延误或损失。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责

该项目涉及多个职能部门，为统一组织，保障协调各项工作的顺利开展，责任部门进行明确分工。具体分工如下：

1. 实施机构：自贡市大安区农业农村局

主要职责包括：向县委、县政府总结项目实施情况，贯彻落实上级指示要求；研究解决项目实施中的其他重大问题。

2. 项目资金主管部门：自贡市大安区财政局

主要职责包括：配合落实项目申请专项债券资金；监督专项债券资金的实际使用情况及对本期债券本息的按期偿付情况。

3. 项目业主单位：自贡市燊海生态农业科技开发有限公司

主要职责包括：严格落实资金管理和使用计划，根据项目实施计划开展工程建设等相关工作；保证项目资金的使用与项目实施进度相匹配；定期向行业主管部门、实施机构及项目资金主管部门汇报项目实施进度及项目资金使用情况。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2022 年拟申请发行 15000 万元，本次拟发行 1000 万元，期限 20 年。