

自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础 建设项目收益与融资自求平衡专项债券 财务评价报告

川诚达评价字(2022)第 001 号

四川诚达联合会计师事务所（普通合伙）

二零二二年一月十日



防伪编号: 08332022010000164479
报告文号: 川诚达评价字(2022)第001号
委托单位: 四川盛安土地整理有限公司
被审单位名称: 四川盛安土地整理有限公司
营业执照号码: 91510304MA663X878G
事务所名称: 四川诚达联合会计师事务所
(普通合伙)
报告日期: 2022-01-10
报备时间: 2022-01-10 15:16
被审单位所在地: 自贡
签名注册会计师: 杨镇玮
代惠敏



防伪二维码

四川盛安土地整理有限公司

自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设项目
收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

事务所名称: 四川诚达联合会计师事务所(普通合伙)
事务所电话: 18990629736
传 真: 0833-2693696
通 讯 地 址: 乐山市市中区文星南街698号3楼28号
电 子 邮 件: davidcall@qq.com
事务所网址:

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会
防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676
防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

目 录

一、专项评价报告正文-----	共 5 页
二、项目收益与融资自求平衡评价说明-----	共 53 页
三、《合伙企业营业执照》（复印件）-----	共 1 页
四、《会计师事务所执业证书》（复印件）-----	共 1 页
五、注册会计师证书（复印件）-----	共 2 页

四川诚达联合会计师事务所（普通合伙）

二零二二年一月十日



四川诚达联合会计师事务所

SiChuan. Chengda. Accounting Firm

地址：乐山市市中区文星南街 698 号 3 楼
28 号
电话：0833-2693696
传真：0833-2693696

自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设 项目收益与融资自求平衡专项债券 财务评价报告

川诚达评价字(2022)第 001 号

四川盛安土地整理有限公司：

我们接受委托，对《自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础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-预测性财务信息的审核》。项目实施方四川盛安土地整理有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据审核，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，认为自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础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资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设项目收

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。

本次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必备的文件，随其他申报材料一起上报。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设项目计划总投资为 135000.00 万元，项目资本金为 45000.00 万元，剩余 90000.00 万元拟通过发行地方政府专项债券筹集。

根据本项目资金需求及自贡市地方财政实际情况，项目需通过发行债券融资 90000.00 万元，发行债券共三期，期限 10 年，2022 年发行 12000.00 万元，2023 年发行 39000.00 万元，2024 年发行 39000.00 万元。专项债券利率按 4.00% 估算，债券还本期限 10 年，债券借款本金归还方式为：2031 年偿还本金 12000.00 万元，2032 年偿还本金 39000.00 万元，2033 年偿还本金 39000.00 万元，利息按年支付。自发行之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	初期本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	融资利率	应付利息
2022 年	12,000.00	12,000.00	0.00	4.00%	480.00
2023 年	51,000.00	39,000.00	0.00	4.00%	2,040.00
2024 年	90,000.00	39,000.00	0.00	4.00%	3,600.00
2025 年	90,000.00	0.00	0.00	4.00%	3,600.00
2026 年	90,000.00	0.00	0.00	4.00%	3,600.00
2027 年	90,000.00	0.00	0.00	4.00%	3,600.00
2028 年	90,000.00	0.00	0.00	4.00%	3,600.00
2029 年	90,000.00	0.00	0.00	4.00%	3,600.00
2030 年	90,000.00	0.00	0.00	4.00%	3,600.00
2031 年	90,000.00	0.00	12,000.00	4.00%	3,600.00
2032 年	78,000.00	0.00	39,000.00	4.00%	3,120.00
2033 年	39,000.00	0.00	39,000.00	4.00%	1,560.00
合计	--	90,000.00	90,000.00	--	36,000.00

本期债券还本付息总额为 126000.00 万元。

二、专项收入产生的净现金流入

本期债券对应项目拟自融资开始日起第2年开始部分经营、第4年开始整体经营，结合本期债券融资计划，设定项目经营期为10年，收入包括：城乡建设用地结余指标交易收入、高标准农田流转收入、现代综合农业园区运营收入、生态养殖基地运营收入、生态观光花海景观区门票体验收入、全域试点展览馆及生态农业产学研教育基地的综合运营及租金收入、农技服务收入、农旅产业融合区特色产业安居区物业收入、产业区小型污水处理厂收入、冷链物流出租收入、广告收入、停车费收入。专项债券存续期内项目经营活动产生的现金流入为296,274.91万元，经营活动产生的现金流出为136,656.74万元，经营活动产生的净现金流量为159,618.17万元，项目经营活动现金流具体情况见后附“评价说明”。全部净现金流量情况详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	运营收入	政府基金收入	总收入
2023年	3,029.43	0.00	3,029.43
2024年	3,029.43	0.00	3,029.43
2025年	23,069.73	3,000.00	26,069.73
2026年	25,727.09	3,000.00	28,727.09
2027年	28,059.89	4,500.00	32,559.89
2028年	28,059.89	4,500.00	32,559.89
2029年	28,059.89	6,000.00	34,059.89
2030年	28,059.89	6,000.00	34,059.89
2031年	28,059.89	6,000.00	34,059.89
2032年	28,059.89	6,000.00	34,059.89
2033年	28,059.89	6,000.00	34,059.89
合计	251,274.91	45,000.00	296,274.91

根据项目的业务性质，收入都较稳定，故在项目经营期内不考虑项目收入的向下波动。通过查阅项目可行性研究报告、项目实施方案、项目所在地收费标准文件及相关行业报告，并依据上述文件制定的收费标准、可行性研究报告中确定项目预测收入，重新进行测算，未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

三、预期专项收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目运营期产生的现金流入，通过对2023年至2033年项目经营收入及政府基金收入估算，该项目预期项目运营收入偿还融资本金和利息覆盖倍数1.34。

附件：项目收益与融资自求平衡评价说明



(承上页)

四川诚达联合会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国·四川

中国注册会计师:



二零二二年一月十日

项目收益与融资自求平衡评价说明

一、评价内容

根据财政部办公厅 国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 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 发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115 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，重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程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持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，并能够充分保障专项债券还本付息。

根据 2016 年 11 月，财政部发布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，同时财政部办公厅 国家发展改革委办公厅联合下达了《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）。

根据上述要求，我们对《自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设项目》如下内容进行评价：

（一）计算期

本项目建设期为 36 个月（2022 年 1 月—2024 年 12 月），基于谨慎性原则，本项目经营期计算起始日为 2023 年 1 月 1 日。本项目拟于 2022 年 1 月 1 日发行第一笔债券，2024 年发行最后一笔债券，债券偿还期限为 10 年，因此，偿债最后一笔偿还时间假定为 2033 年 12 月 31 日，即经营期假设的预测终止日为 2033 年 12 月 31 日。

（二）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息，关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、数据预测的前提与支出预测评价

(1) 预测数据按照谨慎原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间内数据较高值。

(2) 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；

(3) 国家现行的利率、汇率及通胀水平等无重大变化；

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(5) 发行人预测的供水处理费收入能够顺利执行；

(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。

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据审核，我们没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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 大安区区域经济社会概况

1、大安区总体概况

江姐故里、恐龙之乡——大安区，位于自贡市东北部，幅员面积 399.82 平方公里，辖 9 镇 6 街，总人口约 42.89 万，城镇化率 53.2%，拥有世界地质公园、亚洲最大恐龙遗址博物馆和世界第一口人工开凿超千米、全国唯一保持传统制盐工艺的盐井——燊海井，是江姐、邓萍两位“双百”英雄人物的故居，是全市文旅融合发展核心区、自贡城市中心区域的重要组成部分、自贡传统工业基地和重要的农副产品供应基地。

区位优势明显。地处成渝双城经济圈辐射区域、川南城市群腹地、内自同城化发展核心区，成自泸赤、渝昆高速公路绕城而过，成自泸赤高速公路自贡北建成通车，川南城际铁路大安段加快建设，沱江航道升级改造加快推进，“公铁水”联运的立体交通网络已逐步构建，为自贡打造四川南向开放重要门户城市提供了有力支撑。

产业结构优化。张家坝老工业基地转型升级示范区控规成功获批，智能终端产业园即将实现“满负荷”运转，川南现代服务业集聚发展示范园加快建设，大安区现代农业示范园提速发展，成功入围首批天府旅游名县候选县，投资 31 亿元的方特恐龙王国公园和投资 275 亿元的中华彩灯大世界即将开园，一批重大项目加快转化为产业新

支撑、发展新动能。

发展势头强劲。宜居宜业宜游宜品的自贡东北部新城规划面积达 34 平方公里，市委市政府倾力打造的自贡东部新城约 70%的面积集中在大安，以东盐都大道、恐龙大道、燊海井路、北环路等为支撑的城市道路骨架基本构建，青龙湖国际旅游度假区、自贡科教新区加快建设，香港铜锣湾广场即将开工，大安旧城棚户区改造复兴实现破局起步，大安已成为自贡城市开发建设的“主战场”。

当前，大安区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，主动顺应经济全球化、区域协调发展大势，全面融入成渝地区双城经济圈建设国家战略，坚定贯彻省委“一千多支”发展战略，务实推进川南一体化、内自同城化，创成天府旅游名县、争创县域经济发展进步县，为建设开明开放幸福美丽欣欣向荣新大安打下更为坚实的基础。

2、2020 年大安区农业发展情况

2020 年，大安区紧紧围绕“一带一园多基地，一镇一村多亮点”“决战决胜脱贫攻坚”总体目标，认真履职，攻坚克难，扎实工作，加足马力干实绩，实现了全区农业各项指标平稳较快发展，但长期制约农业发展的难题依然存在。

2020 年，全区农业增加值完成 15.27 亿元，增长 3.0%；农村居民人均可支配收入完成 12593 元，增长 8.6%。发展中稻+再生稻、万亩酿酒高粱、玉米膜侧集雨栽培、玉米/大豆等主要农作物特色粮油产业基地 16 万亩，大小春粮食播种面积 33 万亩，全年粮食产量达 11.38 万吨；完成油料种植面积 17.58 万亩，油料总产量达 2.54 万吨。出栏生猪 11.99 万头，家禽 960.62 万羽，肉牛 0.76 万头，肉兔 228.08 万只，肉羊 5.53 万只，水产品产量 6931 吨。

建立决战决胜脱贫攻坚作战指挥部，综合实施百日攻坚“四大行动”。全力发展一体化肉鸡扶贫产业，建成标准化鸡棚 807 个，实施易地扶贫搬迁 5578 人、危房改造贫困户 1549 户，配套建设入户道路约 15 公里，落实就业岗位 1000 余个，实现 100%兜底政策保障。累计脱贫 6810 户 18996 名贫困人口。

2020 年，全区重大农业项目 9 个，计划总投资 4.57 亿元，截止目前，9 个项目总体平稳推进，累计完成投资 2.4 亿元（其中市级重大项目 4 个，计划总投资 2.05 亿元，完成投资 8121 万元；区级重大项目 5 个，计划总投资 2.53 亿元，完成投资 1.59 亿元）。其中万亩柑橘标准化生产基地建设项目印发《大安区 2020 年万亩优质晚熟柑橘生产基地项目实施方案》，栽植柑橘 5000 亩，完成三季度柑橘栽植土地整理、2000 亩柑橘基

地改造提升等前期准备工作；大安区 14 万头生猪产业化项目累计发展生猪养殖单元 176 个，新引进正邦集团建设年出栏 10 万头楼房育肥养殖场 1 个；年出栏 3500 万肉鸡一体化项目更是进度超前，累计发展农户 82 户，建成鸡棚 61 条 5.12 万平方米，在建鸡棚 82 条 6.89 万平方米，完成目标任务 143%。

3、自贡市大安区国家产业融合发展示范园发展目标

大安区国家产业融合发展示范园核心范围为何市镇、新店镇、三多寨镇八甲村、高家村以及牛佛镇红旗村、藕塘村，辖 30 个村，幅员面积 103.44 平方公里，占大安区总面积 25.62%。围绕“加快转型升级，建设幸福大安”的核心任务，进一步转变农业发展方式、拓宽农民增收渠道、促进农村经济繁荣，推进农业供给侧结构性改革，着力构建农业与二三产业交叉融合的现代产业体系，打造宜居宜业宜游农村新社区，实现农村生产、生活、生态“三生同步”、一二三产业“三产融合”、农村文化旅游“三位一体”。

(二) 项目建设单位情况

项目业主：四川盛安土地整理有限公司

统一社会信用代码：91510304MA663X878G

地址：四川省自贡市大安区大安街青口井 76 号

法定代表人：黎刚

(三) 项目概况

1、项目位置

该项目选址在四川省自贡市大安区新民镇、三多寨镇、何市镇、牛佛镇、团结镇、大山铺镇。

2、项目建设内容与规模

自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设项目，总规划面积约为 39420 亩，其中农用地规划面积约为 38000 亩、建设用地规划面积约为 1420 亩；总规划中建筑面积约为 164110m²。主要建设内容为：高标准农田建设、现代综合农业园区、生态养殖基地、生态廊道及产业园区防洪堤建设、全域试点展览馆及生态农业产学研教育基地、农技服务中心提升改造、农旅产业融合区特色产业安居区、产业区小型污水处理厂、配套道路建设、其他辅助工程建设；产业区其他配套工程建设：基础供水、供电、供气及排水管网的建设、污水垃圾处理设施建设、休闲步道、环境综合治理、生态停车场等。（详见《项目经济技术指标》）

表 3-1 经济技术指标表

序 号	项 目 名 称	单 位	数 量	备 注
1	总规划面积	亩	39420	
1.1	高标准农田建设	亩	10000	
1.2	现代综合农业园区	亩	22470	
1.3	生态种养殖基地建设	亩	1050	
1.4	生态廊道及产业园区防洪堤建设	亩	2000	
1.5	其他区域规划	亩	3900	
2	总建设用地规划面积	亩	1420	
3	农用地规划面积	亩	38000	
4	总建筑面积	m ²	164110	
5	项目总投资	万元	135000.00	
5.1	工程费用	万元	100915.46	74.75%
5.2	工程建设其他费用	万元	25336.55	18.77%
5.3	建设期利息费	万元	6120.00	4.53%
5.4	基本预备费	万元	2538.00	1.88%
5.5	债券发行费	万元	90.00	0.07%
6	资金来源			
6.1	自筹资金	万元	45000.00	
6.2	专项债券资金	万元	90000.00	
7	项目建设周期	月	36	

3、投资估算与资金筹措方式

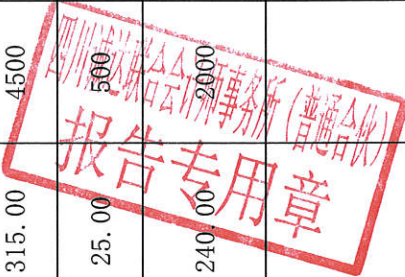
(1) 项目投资估算

经测算，自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设项目，项目总投资135000.00万元，其中：工程费用100915.46万元，占总投资74.75%；工程建设其他费用25336.55万元，占总投资18.77%；建设期利息6120.00万元，占总投资4.53%；基本预备费2538.00万元，占总投资1.88%；债券发行费90.00万元，占总投资0.07%。（详见《项目投资估算表》）

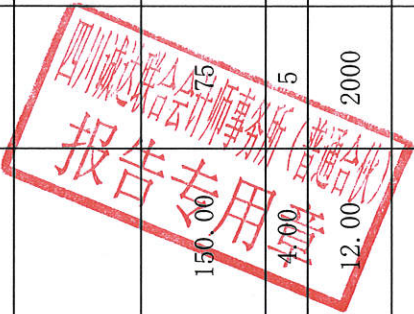
表 3-2 项目投资估算表

项目投资估算表									
序号	项目名称	估算金额 (万元)				技术经济指标			
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具	其他费 用	合计 (万元)	工程量	单位	单位指标(元)
一	工程建设					100,915.46			
(一)	高标准 农田建 设					9,025.71			
1	土地平 整					500.00	10000	亩	500.00
2	土壤改 良					700.00	10000	亩	700.00
3	灌排渠 道工程					4,800.00	40000	m	1,200.00
4	机耕道 建设					2,450.00	35000	m	700.00
5	新建蓄 水池					145.71	4857	m²	300.00
6	新建提 灌站					100.00	10	座	100,000.00
7	钢架大 棚搭建					300.00	1000	亩	3,000.00
8	其他辅 助工程 建设					30.00	600	项	500.00

(二)	现代综合农业园区建设								18,822.38						
1	露天生态蔬菜种植基地														
1.1	土地整理及平整								225.00	4500	亩	500.00			
1.2	土壤改良								315.00	4500	亩	700.00			
1.3	防护林梳理								25.00	500	亩	500.00			
1.4	临时管理房及仓库								240.00	2000	m²	1,200.00			
2	钢架大棚蔬菜种植基地														
2.1	钢架大棚								675.00	450	亩	15,000.00			
2.2	土地整理及平整								27.00	450	亩	600.00			
2.3	土壤改良								31.50	450	亩	700.00			



	良																		
2.4	灌溉工程							60.00	2000	m		300.00							
2.5	机井							2.00	1	口		20,000.00							
2.6	供排水工程							100.00	2000	m		500.00							
2.7	室外蓄水池							12.00	400	m²		300.00							
2.8	机耕道建设							72.00	3000	m		240.00							
2.9	防护林梳理							2.50	50	亩		500.00							
3	优质蔬菜育苗基地																		
3.1	育苗日光温室大棚							150.00	75	亩		20,000.00							
3.2	催芽室							4.00	5	亩		8,000.00							
3.3	移动式苗床							12.00	2000	m²		60.00							
3.4	棚内道路地面							24.00	1000	m		240.00							
3.5	土地平整							4.00	80	亩		500.00							
3.6	土壤改良							5.60	80	亩		700.00							
3.7	地力培							1.20	80	亩		150.00							



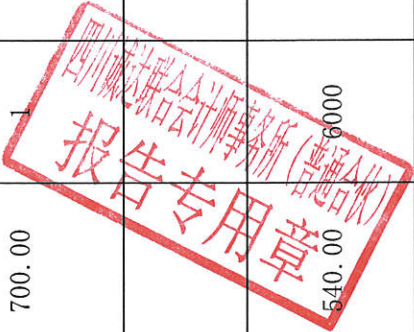
4.9	临时管 理房及 仓库					600.00	5000	m²	1,200.00	
5	果苗培 育基地									
5.1	土地平 整					15.00	300	亩	500.00	
5.2	土壤改 良					21.00	300	亩	700.00	
5.3	地力培 肥					4.50	300	亩	150.00	
5.4	灌排渠 道工程					24.00	800	m	300.00	
5.5	机耕道 建设					26.40	1100	m	240.00	
5.6	新建蓄 水池					3.00	100	m²	300.00	
5.7	新建提 灌站					20.00	2	座	100,000.00	
5.8	防护林 梳理					4.50	100	亩	450.00	
6	果园采 摘体验 区									
6.1	土地平 整					34.25	685	亩	500.00	
6.2	土壤改 良					47.95	685	亩	700.00	

6.3	地力培肥					10.28	685	亩	150.00	
6.4	灌排渠道工程					36.00	1200	m	300.00	
6.5	机耕道建设					48.00	2000	m	240.00	
6.6	新建蓄水池					9.00	300	m ²	300.00	
6.7	新建提灌站					30.00	3	座	100,000.00	
6.8	防护林梳理					13.50	300	亩	450.00	
6.9	生态休闲区					10.00		亩	20,000.00	
7	生态观光花海景区									
7.1	土地平整					147.50	2950	亩	500.00	
7.2	土壤改良					206.50	2950	亩	700.00	
7.3	地力培肥					44.25	2950	亩	150.00	
7.4	灌排渠道工程					210.00	7000	m	300.00	
7.5	休闲步道					550.00	5000	m	1,100.00	
7.6	新建蓄					30.00	1000	m ²	300.00	

	水池																		
7.7	新建提灌站								30.00	3	座		100,000.00						
7.8	花卉、植被种植								590.00	2950	亩		2,000.00						
7.9	配套设施设备								250.00	500	处		5,000.00						
7.10	机耕道建设								28.80	1200	亩		240.00						
7.11	防护林梳理								45.00	1000	亩		450.00						
8	农业园区古镇及民居风貌环境整治综合整治改造																		
8.1	水电网基础设施改造									30000	m		500.00						
8.2	建筑外立面改造								3,000.00	100000	m²		300.00						
8.3	周边环境综合整治及								960.00	80000	m²		120.00						



	旅游设施改造																
8.4	建筑安全隐患排查改善工程			900.00	30000	m²	300.00										
8.5	旅游区民居卫生设施改造提升			500.00	500	项	10,000.00										
8.6	公共服务设施及配套设备安装			700.00	1	项	7,000,000.00										
9	生产区安全保障工程																
9.1	生产区安全隐患排查工程			540.00	6000	m²	900.00										
9.2	生产区安全保障设施安装			21.00	700	项	300.00										



(三)	生态种 养殖基 地建设					5,835.50						
1	生态稻 虾稻蛙 养殖地 养殖基 地											
1.1	灌排渠 道工程					90.00	3000	m	300.00			
1.2	田间道 路					125.00	5000	m	250.00			
1.3	田坎硬 化工程					400.00	5000	m	800.00			
1.4	机耕道 建设					72.00	3000	m	240.00			
1.5	新建蓄 水池					24.00	1000	m ²	240.00			
1.6	新建提 灌站					20.00	2	座	100,000.00			
1.7	防护林 梳理					4.50	100	亩	450.00			
2	生态畜 禽养殖园 区											
2.1	土方工 程					750.00	25000	m ³	300.00			
2.2	养殖标 准厂房					2,400.00	15000	m ²	1,600.00			

	改建																
2.3	配套用房建设					400.00	5000	m²	800.00								
2.4	产业园区基础设施水电气工程					900.00	20000	m²	450.00								
2.5	产业园区车辆枢纽带工程					80.00	4000	m²	200.00								
2.6	园区基础设施设备工程					60.00	200	项	3,000.00								
2.7	冷链物流基础设施建设					380.00	2000	m²	1,900.00								
2.8	污水处埋设施工程					130.00	500	m²	2,600.00								
(四)	生态廊道及产业园区防洪堤建设					8,244.87											
1	廊道土					100.00	2000	亩	500.00								

	地整理																		
2	廊道环境综合治理								110.00	1000	亩		1,100.00						
3	河道综合整治								350.00	1000	亩		3,500.00						
4	左岸工程								5498.84	50000	m'		1,099.77						
5	右岸工程								1546.03	14058	m²		1,099.75						
6	安全监测工程								1.82	20	项		910.00						
7	电气设备及安装								22.34	15	项		44,680.00						
8	金属结构设备及安装								15.84	80	项		1,980.00						
9	其他辅助工程								600.00	600	项		10,000.00						
(五)	生态农产业研学教育基地								11,800.00										
1	土方工程								900.00	30000	m'		300.00						

2	主体工程						4,480.00	28000	m²	1,600.00	
3	基础墙体地面工程						1,680.00	28000	m²	600.00	
4	基础水电配套工程						1,680.00	28000	m²	600.00	
5	总平工程						1,020.00	12000	m²	850.00	
7	设施设备安装						2,040.00	600	项	34,000.00	
(六)	农技服务中心提升改造建设						1,297.50				
1	改造工程						315.00	3500	m²	900.00	
2	配套基础设施安装工程						192.50	3500	m²	550.00	
3	综合服务停车场建设						750.00	5000	m²	1,500.00	
4	设施设备安装						40.00	800	项	500.00	

(七)	农旅产业融合区特色产业安居民生工程								24,512.00								
1	土方工程								1,020.00	34000	m ³		300.00				
2	主体工程								9,520.00	70000	m ²		1,360.00				
3	基础墙地面工程								4,900.00	70000	m ²		700.00				
4	基础水电配套工程								8,050.00	70000	m ²		1,150.00				
5	总平工程								650.00	5000	m ²		1,300.00				
6	设施设备安装								472.00	600	项		1,200.00				
7	生态粮经作物发展区								300.00	3000	亩		1,000.00				
(八)	产业园区生活垃圾及污水处理设施								738.50								

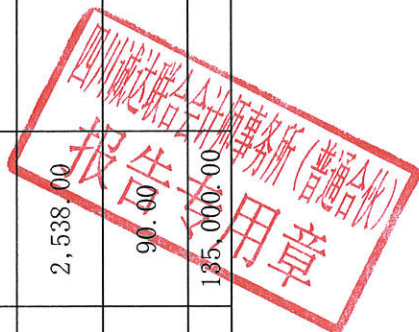
1	土方工程								120.00	4000	m ³	300.00	
2	主体工程								300.00	2500	m ²	1,200.00	
3	配套辅助工程								36.50	500	m ²	730.00	
4	总平工程								102.00	1200	m ²	850.00	
5	排污管网设施设备安装								180.00	3000	m	600.00	
(九)	配套道路建设								16,555.00				
1	路基工程								5,200.00	130000	m ²	400.00	
2	桥涵工程								2,275.00	130000	m ²	175.00	
3	交安工程								1,950.00	130000	m ²	150.00	
4	路面工程								5,850.00	130000	m ²	450.00	
5	道路挖补整治工程								1,200.00	30000	m ²	400.00	
6	道路附属工程								80.00	200	项	4,000.00	

(十)	其他辅助工程 建设																		
1	生态停车场									4,084.00	7000	m²		660.00					
2	其他基础设施 供气、给排水工程									600.00	10000	m		600.00					
3	休闲步道									240.00	8000	m		300.00					
4	其他环境综合治理									250.00	5000	项		500.00					
5	智能服务系统 安装									80.00	4	项		200,000.00					
6	智慧监控 安装									140.00	400	项		3,500.00					
7	域导视牌及筒 介牌									105.00	350	项		3,000.00					
8	形象标志 安装									207.00	2300	项		900.00					
9	宣传 LED 大屏安 装									100.00	50	项		20,000.00					

10	广告宣 传牌位 安装						700.00	20000	m ²	350.00	
11	公共服 务基础 设施配 套						1,200.00	600	项	20,000.00	
二	工程建 设其他 费用						25,336.55				
1	建设管 理费										
1.1	建设单 位管理 费						1,513.73			按照财建(2016)504号文件	
1.2	建设工 程监理 费						1,816.48			国家发展改革委、建设部印发的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格【2015】299号文件)	
2	建设项 目前期 工作咨 询费										
2.1	编制可 行性研 究报告						50.46			关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知川价字费(2000)35号	
2.2	环境影 响咨询 服务费						100.92			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	

2.3	地质灾害评估						52.33	地质灾害危险性评估收费管理办法(试行稿)》(国土资源部地质环境司 2005 年 4 月)
2.4	水土保持方案编制费						100.92	《关于开发建设项目水土保持咨询服务费用计列的指导意见》保监(2005) 22 号
3	调查及测绘费						454.12	国测财字(2002) 3 号
4	勘察设计费							
4.1	勘察费						454.12	按工程勘察设计收费标准(2002 年修订本)中 10 号文规定
4.2	规划及设计费						3,229.29	按工程勘察设计收费标准(2002 年修订本)中 10 号文规定
5	场地准备及临时设施费及施工道路工程保险费						504.58 302.75 201.83	按照工程费用的 0.5% (包括临时用电、临时用水等) 按照工程费用的 0.3% 按照发改委(2015) 299 号文件
6	工程保险费							
7	工程招标投标代理服务							
8	工程量清单编制费(含控制价)						151.37	参照川价发(2008) 141 号
9	施工图审查费						100.92	按照发改价格【2011】 323 号文件的规定计取

10	审核工 程预算						151.37	按照四川省物价局、建设厅川价发〔2008〕141号
11	审核竣 工结算 费						151.37	按照四川省物价局、建设厅川价发〔2008〕141号
12	用地成 本费用						16,000.00	含征地拆迁、土地流转、过渡费、用地报征等费用
三	建设期 利息						6,120.00	债券利息按4%计算
四	基本预 备费						2,538.00	按照工程费用和其他费用总和的2%
五	债券发 行费						90.00	按债券资金的0.1%计算
六	总投资						135,000.00	



(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式包括市财政安排、专项债券。项目总投资为 135000.00 万元，其中项目资本金 45000.00 万元，由业主自筹，项目业主单位承诺在项目建设过程中，按照项目实施进度保证自筹部分项目建设资本金及时足额到位。申请专项债券资金 90000.00 万元，发行期限 10 年，专项债券利率按照 4.00% 估算，发行费用按专项债券资金的 0.1% 估算，期限为 10 年，项目按期支付利息，债券发行期最后三年偿还本金。

表 3-3 项目资金筹措及使用方向表

序号	项目	合计（万元）
一	总投资	135,000.00
1	工程费用	100,915.46
1.1	高标准农田建设	9,025.71
1.2	现代综合农业园区建设	18,822.28
1.3	生态种养殖基地建设	5,835.50
1.4	生态廊道及产业区防洪堤建设	8,244.87
1.5	生态农业产学研教育基地	11,800.00
1.6	农技服务中心提升改造建设	1,297.50
1.7	农旅产业融合区特色产业安居民生工程	24,512.00
1.8	产业区生活垃圾及污水处理设施	738.50
1.9	配套道路建设	16,555.00
1.10	其他辅助工程建设	4,084.00
2	工程建设其他费用	25,336.55
3	债券发行费	90.00
4	建设期利息	6,120.00
5	基本预备费	2,538.00
二	资金筹措	135,000.00
1	自筹资金	45,000.00
2	发行债券	90,000.00
2.1	2022 年	12,000.00
2.2	2023 年	39,000.00
2.3	2024 年	39,000.00

表 3-4 资金年度使用计划（单位：万元）

发行时间	资金使用计划（万元）	项目资本金（万元）	专项债券（万元）	年度投资比例
2022	42,000.00	30,000.00	12,000.00	31.11%
2023	49,000.00	10,000.00	39,000.00	36.30%
2024	44,000.00	5,000.00	39,000.00	32.59%
合计	135,000.00	45,000.00	90,000.00	100.00%
占总投比例	100.00%	33.33%	66.67%	

4、资金平衡

本期债券对应项目形成的专项收入按照《财政部 发展改革委关于印发〈地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单〉的通知》（财预〔2021〕115号）等文件要求，用于偿还本期债券对应项目债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设成本

自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设项目，项目总投资 135000.00 万元，其中：工程费用 100915.46 万元，占总投资 74.75%；工程建设其他费用 25336.55 万元，占总投资 18.77%；建设期利息 6120.00 万元，占总投资 4.53%；基本预备费 2538.00 万元，占总投资 1.88%；债券发行费 90.00 万元，占总投资 0.07%。

2、项目收入测算

（1）项目收入及其可行性

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。

自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设项目建成后，收入来源主要有城乡建设用地结余指标交易收入、高标准农田流转收入、现代综合农业园区运营收入、生态养殖基地运营收入、生态观光花海景观区门票体验收入、全域试点展览馆及生态农业产学研教育基地的综合运营及租金收入、农技服务收入、农旅产业融合区特色产业安居区物业收入、产业区小型污水处理厂收入、冷链物流出租收入、广告收入、停车费收入。

1. 城乡建设用地结余指标交易价格的预测

根据《四川省国土资源厅关于发布贫困地区城乡建设用地增减挂钩结余指标流转指导价格的通知》（川国土资函〔2019〕80号）的规定，城乡建设用地结余指标流转指导价格为30万元/亩。本项目建设完工时间为2024年，我们遵循谨慎性原则，在不考虑未来几年自贡市大安区的经济发展水平和物价因素的有利影响下，保守设定本项目城乡建设用地结余指标流转价格为30.00万元/亩。

本项目的城乡建设用地结余指标情况如下：

大安区何市镇白合村、蔡家村、和平村、胡家村、黄桷村、龙盘村、彭家村、青杠村、阮家村、十字村、王家村、五四村、新民村、永太村；永嘉乡高家坡村、何家冲村、林远巷村、瓦厂村城乡建设用地试点项目；大安区三多寨镇洞云村、公平村、杨柳村、元湾村、石龙村、芦家村、红灯村；新民镇富华村、文家村城乡建设用地试点项目；大安区永嘉乡蔡家冲村、高家坡村、龚家渡村、何家冲村、林远巷村、瓦厂村、新房村；新民镇白果冲村、柏杨村、文家村城乡建设用地试点项目；大安区牛佛镇青年村、大义村、红旗村、金山村、罗塘坝村城乡建设用地试点项目；大安区牛佛镇张寺村、高店村、陈家村、烟墩村、东胜村城乡建设用地试点项目。

（1）大安区何市镇白合村、蔡家村、和平村、胡家村、黄桷村、龙盘村、彭家村、青杠村、阮家村、十字村、王家村、五四村、新民村、永太村；永嘉乡高家坡村、何家冲村、林远巷村、瓦厂村城乡建设用地试点项目涉及219户939人建新点总面积72.12亩，结余指标364.16亩；

（2）大安区三多寨镇洞云村、公平村、杨柳村、元湾村、石龙村、芦家村、红灯村；新民镇富华村、文家村城乡建设用地试点项目涉及156户624人建新点总面积48.49亩，结余指标233.16亩；

（3）大安区三多寨镇洞云村、公平村、杨柳村、元湾村、石龙村、芦家村、红灯村；新民镇富华村、文家村城乡建设用地试点项目涉及122户427人建新点总面积33.82亩，预计结余指标152.68亩；

(4) 预计大安区牛佛镇青年村、大义村、红旗村、金山村、罗塘坝村城乡建设用地试点项目涉及 315 户 800 人建新点总面积 62 亩，结余指标 350 亩；

说 明

自贡市大安区乡村振兴生态农旅融合产业区基础建设项目预计将产生城乡建设用地结余指标约 1500 亩。根据《四川省国土资源厅关于发布贫困地区城乡建设用地增减挂钩结余指标流转指导价格的通知》(川国土资函〔2019〕80 号)的规定，城乡建设用地结余指标流转指导价格为 30 万元/亩。本项目建设完工时间为 2024 年 12 月，我们遵循谨慎性原则，在不考虑未来几年自贡市大安区的经济发展水平和物价因素的有利影响下，保守设定本项目城乡建设用地结余指标流转价格为 30.00 万元/亩。预计 10 年内将项目所产生的城乡建设用地结余指标进行交易。

自贡市大安区自然资源局

2022 年 3 月 10 日



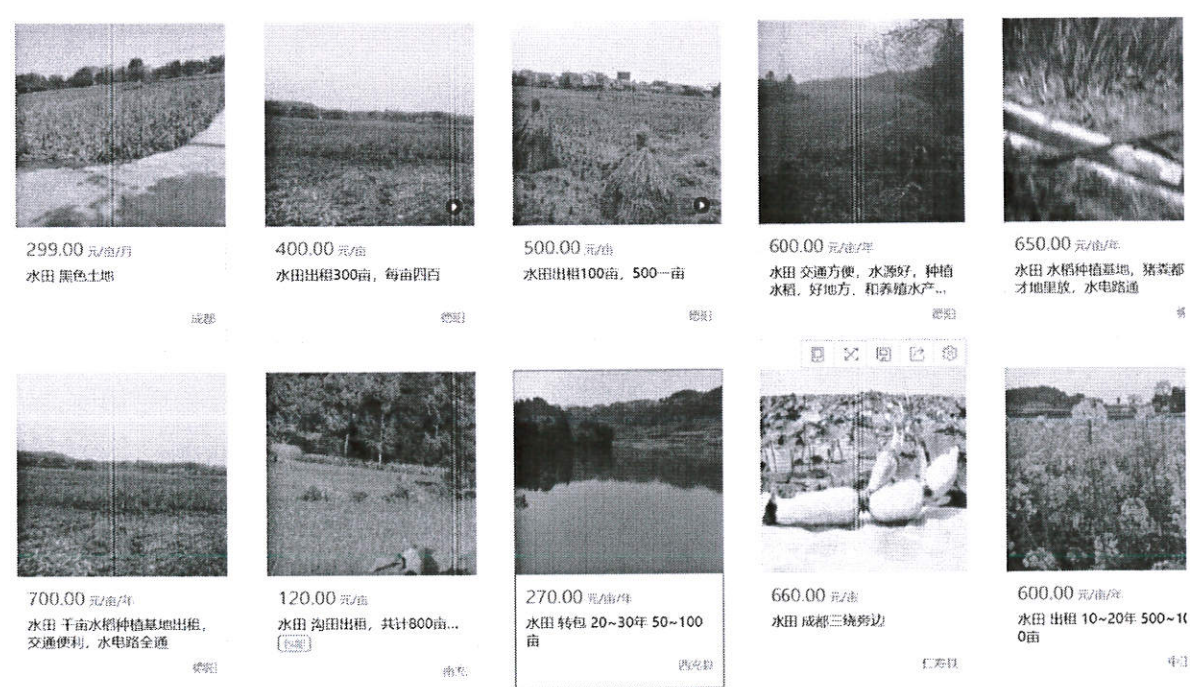
(5) 预计大安区牛佛镇张寺村、高店村、陈家村、烟墩村、东胜村城乡建设用地试点项目涉及 360 户 930 人建新点总面积 71 亩，结余指标 400 亩。

城乡建设用地结余指标流转计划表

年份	城乡建设用地结余指标交易数量（亩）	城乡建设用地结余指标交易价格（万/亩）	城乡建设用地结余指标交易收入（万元）
2025 年	100	30.00	3,000.00
2026 年	100	30.00	3,000.00
2027 年	150	30.00	4,500.00
2028 年	150	30.00	4,500.00
2029 年	200	30.00	6,000.00
2030 年	200	30.00	6,000.00
2031 年	200	30.00	6,000.00
2032 年	200	30.00	6,000.00
2033 年	200	30.00	6,000.00
合计	1500		45,000.00

2. 高标准农田流转收入预测

根据《农田建设项目建设管理办法》《农田建设补助资金管理办法》和《高标准农田建设通则（GB/T30600-2014）》等文件要求，同时根据当地的土地流转交易情况确定，本项目的高标准农田流转费用按 500.00 元/亩进行收入预测，共计流转 3000 亩，2023 年年初开始全部流转。（下图为四川当地水田流转交易公开价，数据来源惠农网，仅供参考）



3. 现代综合农业园区运营收入预测

现代综合农业园区运营收入包含了：露天生态蔬菜种植基地收入、钢架大棚蔬菜种植基地收入、优质蔬菜育苗基地收入、果苗培育基地收入、果园种植基地收入、果园采摘体验区收入。

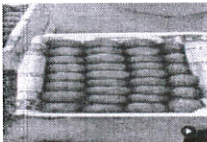
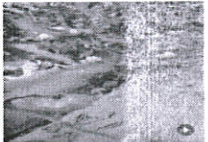
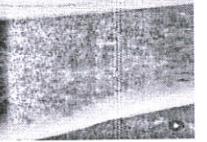
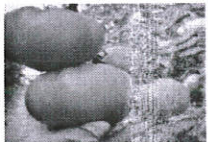
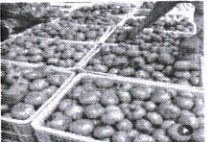
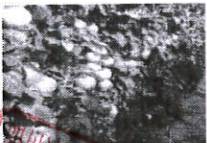
(1) 露天生态蔬菜种植基地收入：该项收入按四川现行的露天蔬菜销售价格的平均数提取（参考的蔬菜价格种类包含四季豆、辣椒、西红柿、大蒜等），平均销售单价按 1.84 元/斤，年平均亩产量为 2000 斤/亩，共播种面积为 4500 亩，2023 年完成全部播种。（下图为四川当地蔬菜交易公开价，数据来源惠农网，仅供参考）



四季豆交易价格

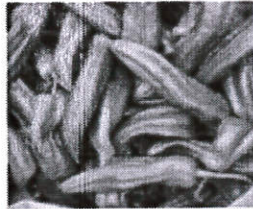
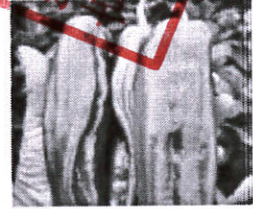
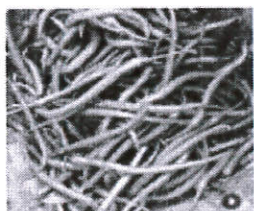


大蒜交易价格

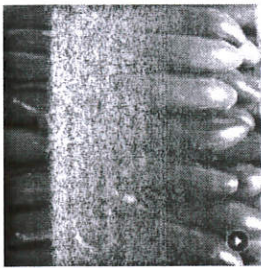
				
1.50 元/斤 硬粉西红柿 自然成熟，口 感好	1.50 元/斤 大红西红柿 四川自贡本地 西红柿	4.00 元/斤 大红西红柿 口感好，果型 硬	1.00 元/斤 硬粉西红柿 自贡本地西红柿 大量上市口感好	0.80 元/斤 大红西红柿 大量出售青果
				
0.50 元/斤 大红西红柿 西红柿大量上 市，特惠精品小果5毛，...	2.70 元/斤 西红柿（硬粉）	1.50 元/斤 粉果番茄 以诚相待，一次 合作终身朋友	2.60 元/斤 硬粉西红柿	3.10 元/斤 硬粉西红柿，亮度高，口 感好。
				
2.70 元/斤 硬粉番茄 果品好，亮度 高，口感好。	2.60 元/斤 硬粉西红柿 距二以上	4.00 元/斤 大红西红柿 大红番茄基 地		

西红柿交易价格

报告专用章

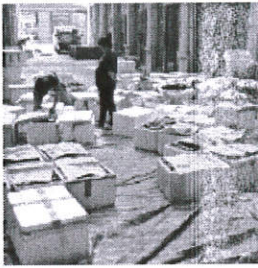
			
1.50 元/斤 青泡椒 泡椒薄皮	2.00 元/斤 新鲜本地大 青泡椒	1.70 元/斤 本地青椒， 品质上乘	3.00 元/斤 本地青椒， 品质上乘
			
3.90 元/斤 线椒 黄色 微辣 1 0~15cm	1.30 元/斤 线椒 黄色 微辣 10~15cm	0.80 元/斤 本地二荆条辣椒	16.00 元/袋 二荆条辣椒 干... 包邮

辣椒交易价格



2.60 元/斤
紫长茄 紫光茄大量上市，
价格实惠，收货量每天4...

荣县



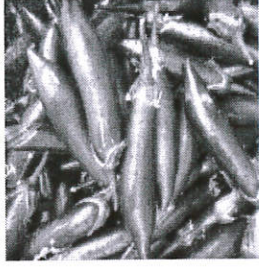
0.80 元/斤
8毛秒杀茄子，诚信第一。

自贡



2.60 元/斤
大棚种植茄子，现摘现卖

荣县



3.00 元/斤
紫长茄 20~30cm 长茄

荣县

茄子交易价格



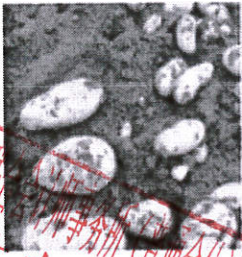
1.50 元/斤
直雪2号 统货

自贡



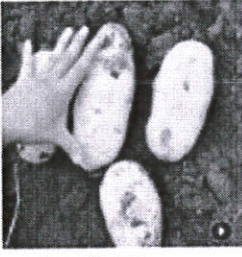
1.00 元/斤
希森6号 希森3号
平号

自贡



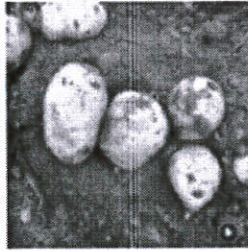
1.10 元/斤
新鲜土豆重皮重
心，荷兰15...

自贡



1.20 元/斤
荷兰15 统货

自贡



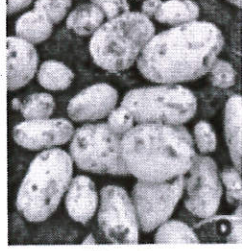
1.10 元/斤
荷兰15 1网以上

自贡



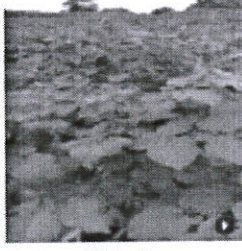
1.30 元/斤
出售重皮重心土
薯，希森3号...

自贡



1.30 元/斤
荷兰15号土豆，希森...

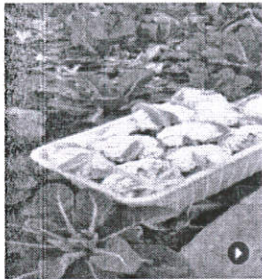
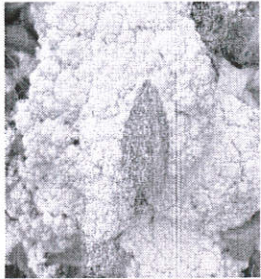
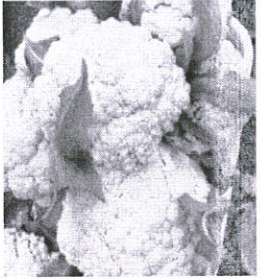
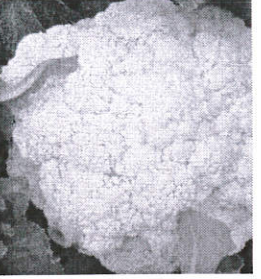
自贡



1.30 元/斤
荷兰15号土豆 统
货

自贡

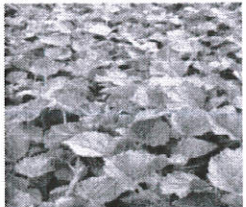
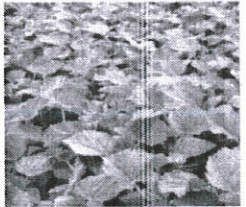
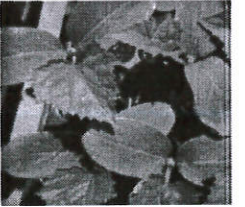
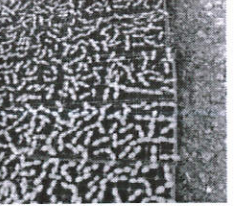
土豆交易价格

			
1.50 元/斤 白花菜 好散花	1.20 元/斤 有机花菜	1.00 元/斤 有机花菜	1.00 元/斤 有机花菜 有机花大量上市
富顺县	荣县	荣县	荣县

有机花菜交易价格

(2) 钢架大棚蔬菜种植基地收入：该项收入按四川现行的大棚蔬菜销售价格的平均数提取，西红柿平均销售单价按 2.00 元/斤，年平均亩产量为 5000 斤/亩，共播种面积为 50 亩；辣椒平均销售单价按 2.10 元/斤，年平均亩产量为 1500 斤/亩，共播种面积为 50 亩；茄子平均销售单价按 2.70 元/斤，年平均亩产量为 6000 斤/亩，共播种面积为 50 亩；有机花菜平均销售单价按 1.20 元/斤，年平均亩产量为 4000 斤/亩，共播种面积为 100 亩；土豆平均销售单价按 1.20 元/斤，年平均亩产量为 5000 斤/亩，共播种面积为 50 亩；其他蔬菜平均销售单价按 2.00 元/斤，年平均亩产量为 4300 斤/亩，共播种面积为 150 亩；2023 年完成全部播种。（参照上图为四川当地蔬菜交易公开价，数据来源惠农网，仅供参考）

(3) 优质蔬菜育苗基地收入：该项收入按四川现行的蔬菜种苗销售价格的平均数提取（参考的蔬菜种苗价格种类包含黄瓜、辣椒、西红柿、茄子等），平均销售单价按 0.15 元/株，年平均亩产量为 20000 株/亩，共播种面积为 75 亩，2024 年完成全部培育。（下图为四川当地蔬菜种苗交易公开价，数据来源惠农网，仅供参考）

			
0.90 元/株 黄瓜种苗 黄瓜苗（嫁接苗）	0.80 元/株 黄瓜种苗 亩产30000+黄瓜嫁接苗	0.50 元/株 黄瓜种苗 黄瓜苗	0.30 元/株 黄瓜种苗
什邡市	什邡市	彭泽县	彭泽县

黄瓜种苗交易价格



西红柿种苗交易价格



辣椒种苗交易价格



茄子种苗交易价格

(4) 果苗培育基地收入：该项收入按四川现行的果苗销售价格的平均数提取（参考的果苗价格种类包含金桔苗、苹果苗、猕猴桃苗、柑橘苗等），平均销售单价按 5 元/棵，年平均亩产量为 500 棵/亩，共播种面积为 300 亩，2024 年完成全部培育。（下图为四川当地果苗交易公开价，数据来源惠农网，仅供参考）



金桔苗交易价格



苹果苗交易价格



猕猴桃苗交易价格



柑橘苗交易价格

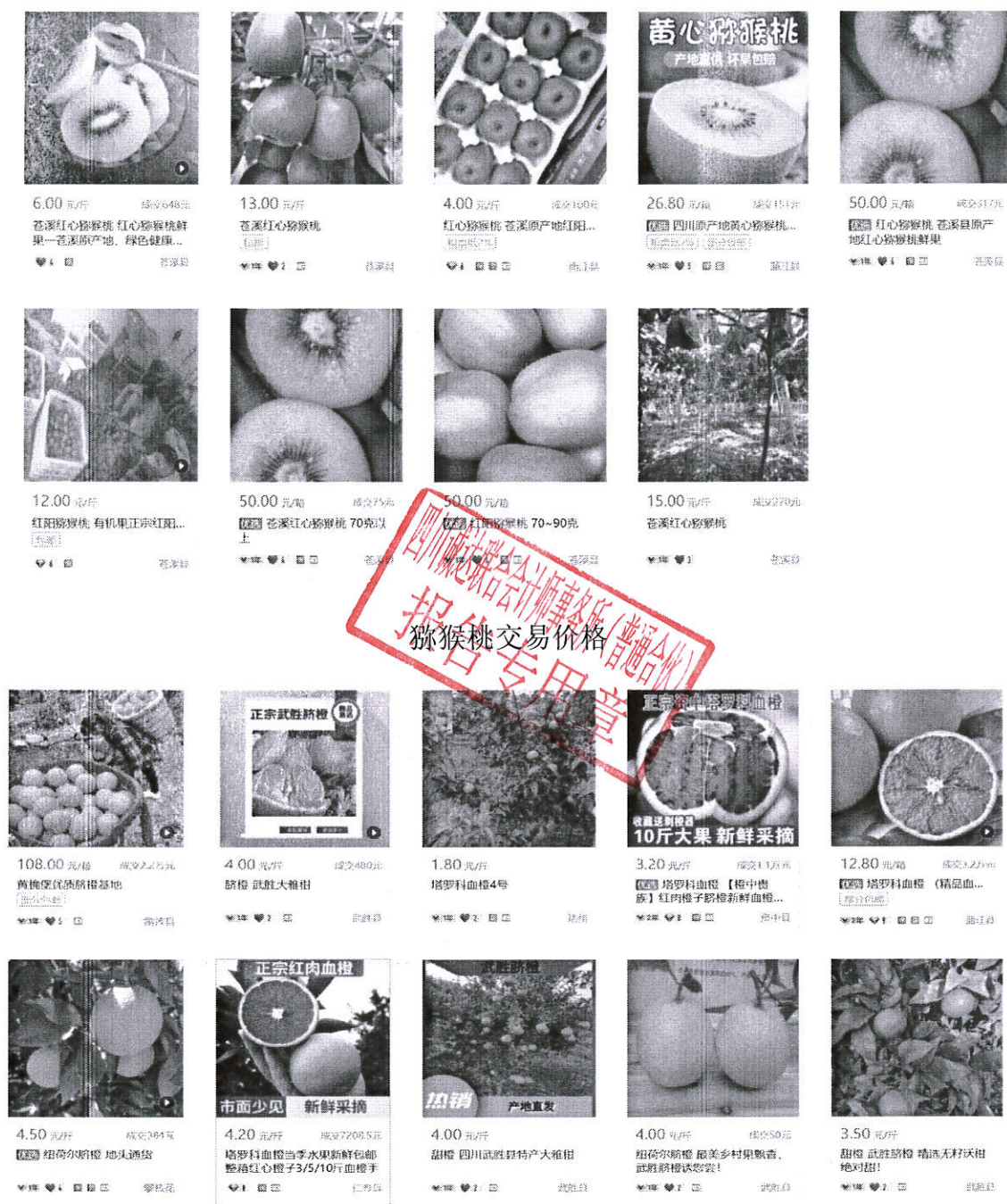
(5) 果园种植基地收入：该项收入按四川现行的水果销售价格的平均数提取（参考的水果价格种类包含橘子、猕猴桃、柚子、橙子等），平均销售单价按 3.6 元/斤，年平均亩产量为 4800 斤/亩，共播种面积为 13500 亩，2024 年按预计总产量的 70% 销售比例出售、2025 年按预计总产量的 80% 销售比例出售、2026 年按预计总产量的 90% 销售比例出售，往后均按预计总产量的 90% 销售比例出售。（下图为四川当地水果交易公开价，数据来源惠农网，仅供参考）



柚子交易价格



橘子交易价格



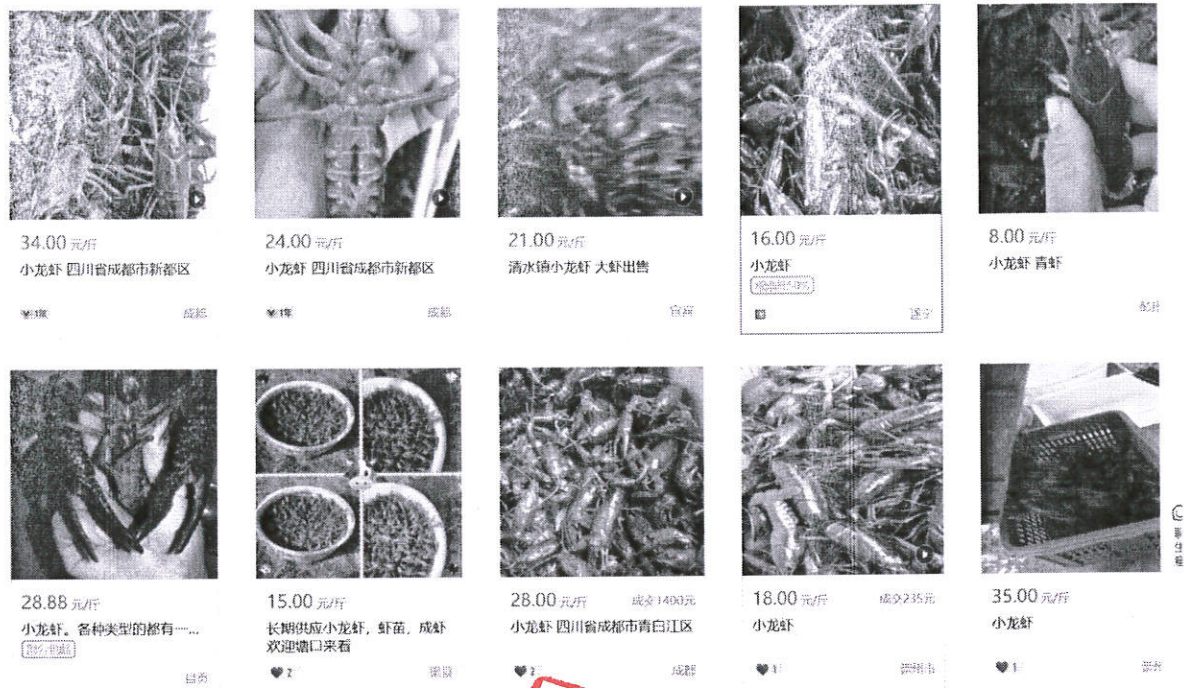
橙子交易价格

(6) 果园采摘体验区收入：该项收入按四川现行的农家采摘体验销售价格的平均数提取，平均销售单价按 5 元/斤，年平均亩产量为 4800 斤/亩，共播种面积为 685 亩，2023 年完成全部播种；采摘销售比例按 30% 计算。（下图为四川当地农家果园采摘交易公开价，数据来源美团网，仅供参考）



4.生态养殖基地运营收入预测

(1) 生态稻虾养殖、稻蛙养殖基地收入：该项收入按四川现行的稻虾、稻蛙销售价格的平均数提取，稻虾平均销售单价按 20 元/斤，年平均亩产量为 200 斤/亩，共养殖面积为 500 亩，2023 年完成全部培育；稻蛙平均销售单价按 17 元/斤，年平均亩产量为 800 斤/亩，共养殖面积为 500 亩，2023 年完成全部培育。（下图为四川当地稻虾、稻蛙交易公开价，数据来源惠农网，仅供参考）



小龙虾交易价格

根据惠农网显示, 广西桂林全州县青蛙价格15.00元/斤, 100斤起批。湖南益阳桃江县青蛙肉价格: 3 8.00元/斤, 2斤起批。湖北武汉武昌区青蛙苗价格50.00元/斤, 50斤起批。四川眉山东坡区青蛙价格 30 0.00元/斤, 1斤起批。四川遂宁安居区青蛙价格20.00元/斤, 1,000斤起批。湖南益阳资阳区青蛙苗价格3 0.00元/斤, 1,000斤起批。广西贵港平南县青蛙苗价格 9.00元/斤, 100斤起批。四川成都新津县青蛙 蝌蚪价格0.01元/尾, 100尾起批。福建泉州安溪县美国青蛙价格10.00元/斤, 5,000斤起批。

青蛙交易价格

(2) 生态猪养殖园区收入: 该项收入按四川现行的生猪售价格的平均数提取, 平均销售单价按 1300 元/头, 年出栏量为 4800 头, 2024 年完成全部培育。(下图为四川当地生猪交易公开价, 数据来源惠农网, 仅供参考)



5.生态观光花海景观区门票体验收入预测

该项收入按四川现行的花海景区门票价格的平均数提取，平均销售单价按 35 元/人，年人流量为 60000 人次，2024 年开始营业，第一年饱和率按 70%计算、第二年饱和率按 80%计算、第三年及往后饱和率按 90%计算。（下图为四川当地花海景区门票交易公开价，数据来源携程网，仅供参考）



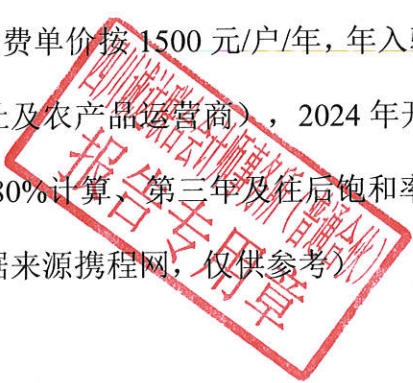
6.全域试点展览馆及生态农业产学研教育基地的综合运营及租金收入预测

(1) 生态文化教育收入：根据四川省教育厅关于转发《四川省短期培训班收费管理暂行办法》的通知（川教〔2006〕316号）中第七条（二）项“有实习、实验、上机操作、演示教练等内容的培训，每人每课时不超过5元”的要求，该项每人每次按一天8小时进行文化教育培训，平均收费单价按40元/人/天，年人流量为6000人次（主要教育对象为当地的中小学学生），2024年开始营业，第一年饱和率按70%计算、第二年饱和率按80%计算、第三年及往后饱和率按90%计算。

(2) 农技培训服务收入：根据四川省教育厅关于转发《四川省短期培训班收费管

理暂行办法》的通知（川教〔2006〕316号）中第七条（二）项“有实习、实验、上机操作、演示教练等内容的培训，每人每课时不超过5元”的要求，该项每人每次按一天8小时进行农技培训，平均收费单价按40元/人/天，年人流量为12000人次（主要培训对象为当地的农户及农业从业者），2024年开始营业，第一年饱和率按70%计算、第二年饱和率按80%计算、第三年及往后饱和率按90%计算。

（3）产业区智慧系统服务收入：根据国内天猫、京东、小红书等电商服务平台入驻费用做参考，该项目的平均收费单价按1500元/户/年，年入驻户数按300户计算（主要入驻对象为当地的农业合作社及农产品运营商），2024年开始营业，第一年饱和率按70%计算、第二年饱和率按80%计算、第三年及往后饱和率按90%计算。（下图为天猫平台入驻交易公开价，数据来源携程网，仅供参考）



天猫2021年度软件服务年费缴纳、折扣优惠及结算标准

发布时间：2020-11-12

本规则于2021年1月11日生效。

一、年费结算周期

软件服务年费（以下简称“年费”）以自然年（本规则即2021年1月1日至2021年12月31日）为结算周期，按自然年内的经营期间计算缴纳金额和折扣优惠条件达成情况。经营期间不实际考量商家是否实际经营，是指自然年内《天猫商户服务协议》约定的服务期（包括店铺限权、监管等状态期间），在未提前终止服务提供的情况下，自服务实际开通日起至2021年12月31日终止，未到期提前终止的，则截止终止之日。

二、年费缴纳

商家在天猫经营必须缴纳软件服务年费，年费金额参照商家经营的一级类目，主要分为人民币3万元、6万元两档，各一级类目对应的年费标准详见《天猫2021年度各一级类目软件服务费一览表》。

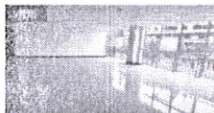
涉及跨类目经营的年费缴纳，全部参照相对高的类目标准进行预缴，即年费参照商家选择经营的类目中可应年费金额的最高档；若在经营过程中增加年费金额相对高的类目，根据实际结算结果补交差额部分，商家应及时缴纳年费，逾期未完成年费缴纳的，天猫可对商家进行店铺监管（即无法进行交易）清退。商家年费缴纳时间如下：

1、续签商家需在2020年12月26日18时前一次性预缴2021年全年年费，续签时年费标准尚未确定的，商家需在年费标准公示后60日内一次性补缴2021年全年年费；

2、新签商家在申请入驻审核通过的15天内，一次性预缴自然年内剩余月数（按照激活账号时所在月开始计算剩余月份，激活当月计入）年费。

天猫经营大类	一级类目	软件服务费费率	二级类目	软件服务费费率	三级类目	软件服务费费率	四级类目	软件服务费费率	软件服务年费（元）	基础服务考核分均值标准	享受50%年费折扣优惠对应年销售额（元）	享受100%年费折扣优惠对应年销售额（元）
食品	零食/坚果/特产	2%							30,000	2.7	150,000	600,000
	酒类	2%							30,000	2.8	150,000	600,000
	咖啡/麦片/冲饮	2%							30,000	2.8	150,000	600,000
	茶	2%							30,000	2.8	150,000	600,000
	粮油调味/速食/干货/烘焙	2%	米/面粉/杂粮	1%					30,000	2.8	150,000	600,000
			食用油/调味品	1%	蚝油	2%						
					鱼露	2%						
					花椒油	2%						
					亚麻籽油/火麻油	2%						
					香油	2%						
					其他一级类目	1%						
			其他二级类目	2%								
	水产肉类/新鲜蔬果/熟食	2%							30,000	2.5	150,000	600,000

（4）生态农业产学研教育基地出租收入：根据自贡市大安区简装办公楼出租市场价，该项目的平均收费单价按 240 元/m²/年，计划出租面积按 25000 m²计算，2024 年开始运营，第一年饱和率按 70%计算、第二年饱和率按 80%计算、第三年及往后饱和率按 90%计算。（下图为自贡市大安区简装办公楼出租交易公开价，数据来源 58 同城网，仅供参考）

	马吃水200平米写字楼出租，户型宽敞，结构好 大安·马吃水 山水名城 可容纳25-50工位 纯写字楼 中区(共3层) 陈 嘉震宇 人文住宅 纯写字楼 可注册	200㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 月租金 6000元/月
	北环路独栋楼，可以办公，还可以做培训机构 大安·大安周边 北环路-道路 可容纳167-333工位 纯写字楼 独栋(共3层) 陈 嘉震宇 创研办公 纯写字楼 独栋 可注册	1250㎡ 建筑面积	0.4元/㎡/天 月租金 1250元/月
	80至250平免费办公室豪华装修拎包入住免费停车 大安·大安周边 川南创新创业活动中心 可容纳300-600工位 纯写字楼 中区(共9层) 陈 嘉震宇 创研办公 免租36个月 纯写字楼 独栋 可注册 可分割	1800㎡ 建筑面积	0.1元/㎡/天 月租金 5400元/月
	自贡马吃水220平米写字楼出租，精装修办公家具齐全 大安·马吃水 锦源大厦 可容纳26-52工位 纯写字楼 低区(共6层) 陈 嘉震宇 人文住宅 纯写字楼 可注册 可分割 办公室	224㎡ 建筑面积	0.52元/㎡/天 月租金 3500元/月
	东部新城50至1000平聚装免费办公室 海创汇孵化器 停... 大安·东部新城 川南创新创业活动中心 可容纳13-27工位 纯写字楼 中4区(共9层) 陈 嘉震宇 创研办公 免租36个月 纯写字楼 独栋 可注册 可分割	80㎡ 建筑面积	0.1元/㎡/天 月租金 240元/月
	北环路大安税务局旁整栋出租! 大安·大安周边 国家税务总局自贡市大安区税务局 可容纳208-417工位 商业综合体 独栋(共3层) 陈 嘉震宇 创研办公 商业综合体 独栋 独栋 免租36个月	1250㎡ 建筑面积	0.35元/㎡/天 月租金 1350元/月
	北环路独栋楼，可以办公，还可以做培训机构 大安·大安周边 北环路 可容纳208-417工位 纯写字楼 独栋(共3层) 陈 嘉震宇 创研办公 纯写字楼 独栋 独栋 免租36个月	1250㎡ 建筑面积	0.4元/㎡/天 月租金 1250元/月

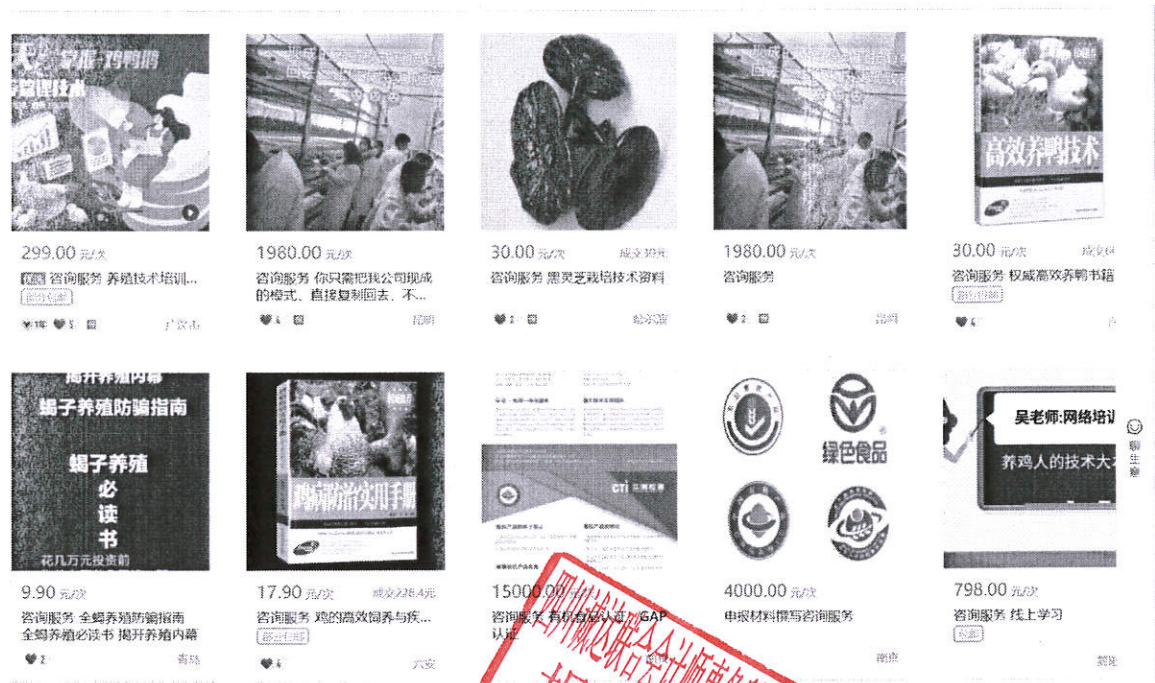
(5) 生态观光餐饮收入：根据自贡市大安区周边农业园体验餐饮消费情况，该项目的平均收费单价按 35 元/人，计划总人数参照生态观光花海景观区体验人数，按 60000 人次计算，2024 年开始营业，第一年饱和率按 70%计算、第二年饱和率按 80%计算、第三年及往后饱和率按 90%计算。

(6) 生态观光住宿收入：根据自贡市大安区周边农业园住宿消费情况，该项目的平均收费单价按 170 元/间，现行规划房间按 120 间计算，2024 年开始营业，第一年饱和率按 70%计算、第二年饱和率按 80%计算、第三年及往后饱和率按 90%计算。（下图为自贡市大安区普通酒店入住交易公开价，数据来源美团网，仅供参考）



7. 农技服务收入预测

该项收入按四川现行的农技咨询服务价格的平均数提取，平均专家出场咨询服务为 1200 元/次，年共计出场 730 次服务，2024 年开始服务，第一年饱和率按 70% 计算、第二年饱和率按 80% 计算、第三年及往后饱和率按 90% 计算。（下图为四川省相关农技服务咨询交易公开价，数据来源惠农网，仅供参考）



8. 农旅产业融合区特色产业安居区物业收入预测

该项收入根据《四川省发展和改革委员会关于公布四川省 2020 年度政府定价的经营服务性收费目录清单的通知》（川发改价格〔2020〕603 号）文件要求，“保障性住房物业服务 and 住房前期物业服务收费：配备电梯的 0.5-3 元/㎡”来制定收费标准，该项目的物业费按为 2 元/㎡/年，共计收取面积为 98000 m²，2024 年开始服务，第一年饱和率按 70%计算、第二年饱和率按 80%计算、第三年及往后饱和率按 90%计算。

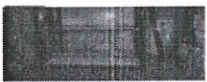
9. 产业区小型污水处理厂收入预测

参考自贡市发展和改革委员会《关于调整城区自来水销售价格和污水处理收费标准的通知》自发改〔2019〕123 号标准，目前本项目生活污水处理费为 0.9 元/吨，非居民生活污水处理费为 1.40 元/吨，污水处理属于社会公益事业，收费单价暂不考虑上调。该项目为非居民生活污水处理，收费单价为 1.40 元/吨，日均处理 450 吨，2024 年开始运营，第一年利用率按 50%计算、第二年利用率按 80%计算、第三年及往后利用率按 90%计算。

10.冷链物流出租收入预测

该项收入按四川现行的冻库出租价格的平均数提取，出租费为 360 元/m²/年，计划出租面积按 2000 m²计算，2024 年开始服务，第一年饱和率按 70%计算、第二年饱和率按 80%计算、第三年及往后饱和率按 90%计算。（下图为四川省现行的冻库出租交易公开价，数据来源 58 同城网，仅供参考）

11.广告收入预测

	冻库出租，自家冻库，成温邛快速路口，价格漂亮的很。	成都-大邑	200m ² 建筑面积	3元/m ² /天 月租金 1.8万/月
	冻库出租，自家冻库，成温邛快速路口，价格漂亮的很。	成都-大邑	800m ² 建筑面积	6元/m ² /天 月租金 14.4万/月
	成都冻库出租，冷藏库出租，成都冷库出租，保鲜库出租	成都-大邑	666m ² 建筑面积	3元/m ² /天 月租金 5.99万/月
	成都冻库出租，冷藏库出租，成都冷库出租，保鲜库出租	成都-大邑	777m ² 建筑面积	3元/m ² /天 月租金 6.99万/月

通过市场电话调研了解到自贡市大安区城郊地区，平面挂牌广告位租金平均价格为 380 元/m²/年、LED 屏广告位租金平均价格为 100000 元/块/年，其中平面挂牌广告位计划出租面积按 10000 m²计算，2024 年开始服务，第一年饱和率按 70%计算、第二年饱和率按 80%计算、第三年及往后饱和率按 90%计算；LED 屏广告位为 50 块。

12.停车费收入预测

参照现行大安区城市停车收费标准，3 元/一小时，该项目现行规划 280 个停车位，白天停放时间按 12 小时计算，经营期间前三年饱和率分别按 50%、70%、95%进行测算，三年后饱和率均按 95%进行测算；晚上停放时间按 12 小时计算，经营期间前二年饱和率分别按 25%、50%进行测算，二年后饱和率均按 50%进行测算。

经测算本项目总收入为 296274.91 万元，详细测算请见下表：

表 4-1 项目收入测算表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
	项目收入	251, 274. 91	3, 029. 43	3, 029. 43	23, 069. 73	25, 727. 09	28, 059. 89	28, 059. 89	28, 059. 89	28, 059. 89	28, 059. 89	28, 059. 89	28, 059. 89
1	高标准农田流转收入（万元）	1, 650. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00	150. 00
1.1	交易价格（元/亩·年）		500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00	500. 00
1.2	流转指标(亩)		3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
2	露天生态蔬菜种植基地收入（万元）	18, 216. 00	1, 656. 00	1, 656. 00	1, 656. 00	1, 656. 00	1, 656. 00	1, 656. 00	1, 656. 00	1, 656. 00	1, 656. 00	1, 656. 00	1, 656. 00
2.1	平均单价（元/斤）		1. 84	1. 84	1. 84	1. 84	1. 84	1. 84	1. 84	1. 84	1. 84	1. 84	1. 84
2.2	种植面积(亩)		4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500
2.3	产量（斤/亩）		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
3	钢架大棚蔬菜种植基地收入（万元）	3, 777. 73	343. 43	343. 43	343. 43	343. 43	343. 43	343. 43	343. 43	343. 43	343. 43	343. 43	343. 43
3.10	番茄	550. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00	50. 00
3.1.1	单价（元/斤）		2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00	2. 00
3.1.2	种植面积(亩)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
3.1.3	产量（斤/亩）		5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
3.20	辣椒	173. 25	15. 75	15. 75	15. 75	15. 75	15. 75	15. 75	15. 75	15. 75	15. 75	15. 75	15. 75
3.2.1	单价（元/斤）		2. 10	2. 10	2. 10	2. 10	2. 10	2. 10	2. 10	2. 10	2. 10	2. 10	2. 10
3.2.2	种植面积(亩)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
3.2.3	产量（斤/亩）		1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
3.3	茄子	891. 00	81. 00	81. 00	81. 00	81. 00	81. 00	81. 00	81. 00	81. 00	81. 00	81. 00	81. 00
3.3.1	单价（元/斤）		2. 70	2. 70	2. 70	2. 70	2. 70	2. 70	2. 70	2. 70	2. 70	2. 70	2. 70

6.1	单价 (元/斤)				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6.2	种植面积(亩)				685	685	685	685	685	685	685	685	685
6.3	产量 (亩/斤)				4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800
6.4	采摘销售比例				30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
7	果园种植基地收入 (万元)	181,958.40			16,329.60	18,662.40	20,995.20	20,995.20	20,995.20	20,995.20	20,995.20	20,995.20	20,995.20
7.1	单价 (吨/元)				3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
7.2	种植面积(亩)				13500	13500	13500	13500	13500	13500	13500	13500	13500
7.3	产量 (亩/斤)				4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800
7.4	种植销售比例				70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
8	生态稻虾养殖基地收入 (万元)	2,200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
8.1	单价 (元/斤)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
8.2	养殖面积(亩)		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
8.3	产量 (斤/亩)		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
9	生态稻蛙养殖基地收入 (万元)	7,480.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
9.1	单价 (元/斤)		17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
9.2	养殖面积(亩)		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
9.3	产量 (亩/斤)		800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
10	生态猪养殖园区收入 (万元)	5,616.00		624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00
10.1	单价 (头/元)			1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
10.2	产量 (头)			4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800
11	生态观光花海景区门票 体验收入 (万元)	1,491.00		147.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00

11.1	市场价格（元/人·年）				35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
11.2	人次				42000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000
11.3	饱和率				70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
12	生态文化教育收入（万元）	170.40			16.80	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20
12.1	价格（元/人·年）				40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
12.2	人次				4200	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800
12.3	饱和率				70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
13	农技培训服务收入（万元）	340.80			33.60	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40
13.1	价格（元/人·年）				40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
13.2	人次				8400	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600	9600
13.3	饱和率				70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
14	农技服务收入（万元）	621.96			61.32	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08	70.08
14.1	价格（元/次·年）				1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
14.2	次数				511	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584	584
14.3	饱和率				70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
15	全域试点展览馆及生态农业研学教育基地出租收入（万元）	4,260.00			420.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
15.1	出租价格（元/㎡·年）				240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
15.2	面积（㎡）				17500	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
15.3	饱和率				70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
16	产业园区污水处理厂收入（万元）	158.67			11.50	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40
16.1	处理天数				365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
16.2	日处理量（m³）				225	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360

22	平面挂牌广告位租金收入 (万元)	2,698.00				266.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00	304.00
22.1	单价(元/㎡·年)					380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
22.2	广告位面积(㎡)					7000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
22.3	饱和率					70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
23	LED屏广告位租金收入(万元)	4,500.00				500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
23.1	单价(万元/块·年)					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
23.2	广告位数量(块)					50	50	50	50	50	50	50	50
24	停车费收入(万元)	3,072.13				275.94	349.52	349.52	349.52	349.52	349.52	349.52	349.52
24.1	白天计费收入(万元·年)	2,244.31				183.96	257.54	257.54	257.54	257.54	257.54	257.54	257.54
24.1.1	白天(小时)					12	12	12	12	12	12	12	12
24.1.2	车位个数					140	196	196	196	196	196	196	196
24.1.3	费用(元/小时)					3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
24.1.4	饱和率					50%	70%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
24.2	晚上计费收入(万元·年)	827.82				91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
24.2.1	晚上(小时)					12	12	12	12	12	12	12	12
24.2.2	车位个数					70	70	70	70	70	70	70	70
24.2.3	费用(元/小时)					3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
24.2.4	饱和率					25%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%

3、项目成本

本项目建成后经营期间的总成本包括：工资和福利费、外购燃料及动力费、外购原材料费、维护修理费、管理费用、销售费用、其他费用、应交增值税、税金及附加、折旧费用、财务费用。

1. 经营成本

(1) 工资和福利费

根据项目规模情况，暂定新增工作人数为 100 人，平均工资按大安区平均工资的中上水平计算，即 4 万/年测算，增长率按 3%测算。

(2) 外购燃料及动力费

该项目的燃料及动力费主要为电耗和水耗，外购燃料及动力总费用按项目运营总收入的 5%计算，其中电费占 55%，水费占 45%。

(3) 外购原材料费

该费用是只在项目运营中耗费的原材料、主要材料、辅助材料、外购半成品、备品备件、包装材料、物料消耗等，由于本项目主要运营收入来源为农业生产收入，按照农业生产运营中外购原材料的日常占用比例来计算，及该项目的燃料及动力费按项目运营总收入的 25%计算。

(4) 维护修理费

该费用主要用于田间的维护，建筑维护及设备的维修等，按该项目总投资的 1%计算。

(5) 管理费用

参照同类项目的运营实际情况，管理费用包含水电费、办公、职工教育经费、咨询费、业务招待费等费用，管理费用按项目总运营收入的 3%测算。

(6) 销售费用

该费用主要产生于项目运营中的保险费、包装费、展览费和广告费、商品维修费、预计产品质量保证损失、运输费、装卸费等，销售费用按项目总运营收入的 2%测算。

(7) 其他费用

该费用按工资和福利费、外购燃料及动力费、外购原材料费、维护修理费、管理费用、销售费用的总和的 5%计算。

2. 税费

该项目按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）、《财政部、国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70号）、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育附加的暂行规定》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》的规定征收增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、契税及企业所得税。

（1）应交增值税

该项目的应交增值税应收含税收入（运营收入中农副产品销售收入以外的其他收入）的9%计算。

（2）税金及附加

该项目的税金及附加包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、契税。

城市维护建设税按应交增值税的7%计算；

教育费附加按按应交增值税的3%计算；

地方教育附加费按应交增值税的2%计算；

契税按土地流转收入的3%计算。

（3）企业所得税

该费用按不含税总收入利润的25%计算

3. 折旧费用

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物折旧的最低年限为20年，与生产经营活动有关的器具、工具、家具等，为5年，本项目房屋、建筑物折旧年限取30年，设备折旧年限取10年，项目固定资产折旧采用直线折旧法，残值率为5%。

4. 财务费用

本项目估算建设总投资为135000.00万元，其中：自筹资金资金45000.00万元，全部用于项目资本金，发行专项债券90000.00万元，发行期限10年，专项债券利率按照4.00%估算，建设期内债券利息6120.00万元，运营期内债券利息共计29880.00万元，合计债券利息36000.00万元。（详见《项目税金表》《项目财务费用表》《项目成本预测表》）

表 4-2 项目财务费用表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期									
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	
1	年初融资资本金 累计		12,000.00	51,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	78,000.00	39,000.00	
2	本年度新增融资	90,000.00	12,000.00	39,000.00	39,000.00										
3	本年应计利息	36,000.00	480.00	2,040.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,120.00	1,560.00	
3.1	计入经营期利息	29,880.00				3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,120.00	1,560.00	
3.2	计入建设期利息	6,120.00	480.00	2,040.00	3,600.00										
4	本期还本付息	126,000.00	480.00	2,040.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	15,600.00	42,120.00	40,560.00	
4.1	年末还本	90,000.00										12,000.00	39,000.00	39,000.00	
4.2	还本后资金余额		12,000.00	51,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	78,000.00	39,000.00	0.00	
4.3	付息	36,000.00	480.00	2,040.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,120.00	1,560.00	
4.3.1	经营期专项债券 付息	29,880.00				3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,120.00	1,560.00	
4.3.3	建设期付息	6,120.00	480.00	2,040.00	3,600.00										
5	年末债券本金累 计		12,000.00	51,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	78,000.00	39,000.00	0.00	

表 4-3 项目成本预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期										
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	经营成本	109,705.86	1,218.32	1,218.32	10,328.22	11,317.78	12,188.45	12,202.22	12,216.40	12,231.01	12,246.06	12,261.55	12,277.51
1	工资和福利费	4,385.55	100.00	100.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71	521.91
1.1	人数		50	50	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1.2	人均工资福利费(万元/年)		2.00	2.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22
1.3	增长率				3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
2	外购燃料及动力	12,563.75	151.47	151.47	1,153.49	1,286.35	1,402.99	1,402.99	1,402.99	1,402.99	1,402.99	1,402.99	1,402.99
2.1	电费		83.31	83.31	634.42	707.49	771.65	771.65	771.65	771.65	771.65	771.65	771.65
2.2	水费		68.16	68.16	519.07	578.86	631.35	631.35	631.35	631.35	631.35	631.35	631.35
3	外购原材料	62,818.73	757.36	757.36	5,767.43	6,431.77	7,014.97	7,014.97	7,014.97	7,014.97	7,014.97	7,014.97	7,014.97
4	维护修理费	12,150.00	0.00	0.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
5	管理费用	7,538.25	90.88	90.88	692.09	771.81	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80
6	销售费用	5,025.50	60.59	60.59	461.39	514.54	561.20	561.20	561.20	561.20	561.20	561.20	561.20
7	其他费用	5,224.09	58.02	58.02	491.82	538.94	580.40	581.06	581.73	582.43	583.15	583.88	584.64
二	应交增值税	2,241.16	0.00	0.00	223.61	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19
三	税金及附加	318.44	4.50	4.50	31.33	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76
四	折旧费用	24,354.68	0.00	0.00	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08
五	财务费用	29,880.00	0.00	0.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
六	总成本	166,500.14	1,222.82	1,222.82	16,889.24	17,910.82	18,781.49	18,795.26	18,809.44	18,824.04	18,839.09	18,874.59	18,830.55

4、项目损益

根据上述各项目收入、项目成本的分析后，本项目在专项债券存续期间（2023 年—2033 年）内，项目总收入为 296274.91 万元，总成本 109705.86 万元，累计净利润为 114166.63 万元。（详见《项目损益表》）

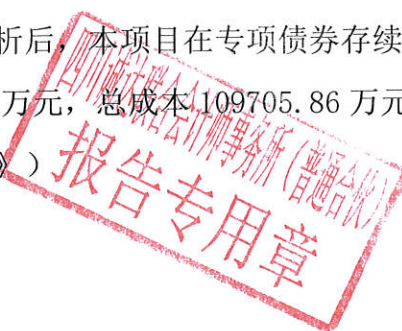
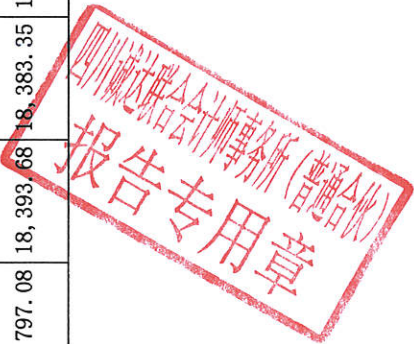


表 4-4 项目损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期										
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	总收入	296,274.91	3,029.43	3,029.43	26,069.73	28,727.09	32,559.89	32,559.89	34,059.89	34,059.89	34,059.89	34,059.89	34,059.89
1.1	营业收入	251,274.91	3,029.43	3,029.43	23,069.73	25,727.09	28,059.89	28,059.89	28,059.89	28,059.89	28,059.89	28,059.89	28,059.89
1.2	政府基金收入	45,000.00	0.00	0.00	3,000.00	3,000.00	4,500.00	4,500.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
2	总成本	166,500.14	1,222.82	1,222.82	16,889.24	17,910.82	18,781.49	18,795.26	18,809.44	18,824.04	18,839.09	18,374.59	16,830.55
2.1	运营成本	109,705.86	1,218.32	1,218.32	10,328.22	11,317.78	12,188.45	12,202.22	12,216.40	12,231.01	12,246.06	12,261.55	12,277.51
2.1.1	工资和福利费	4,385.55	100.00	100.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71	521.91
2.1.2	外购燃料及动力	12,563.75	151.47	151.47	1,153.49	1,286.35	1,402.99	1,402.99	1,402.99	1,402.99	1,402.99	1,402.99	1,402.99
2.1.3	外购原材料	62,818.73	757.36	757.36	5,767.43	6,431.77	7,014.97	7,014.97	7,014.97	7,014.97	7,014.97	7,014.97	7,014.97
2.1.4	维护修理费	12,150.00	0.00	0.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
2.1.5	管理费用	7,538.25	90.88	90.88	692.09	771.81	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80	841.80
2.1.6	销售费用	5,025.50	60.59	60.59	461.39	514.54	561.20	561.20	561.20	561.20	561.20	561.20	561.20
2.1.7	其他费用	5,224.09	58.02	58.02	491.82	538.94	580.40	581.06	581.73	582.43	583.15	583.88	584.64
2.2	应交增值税	2,241.16	0.00	0.00	223.61	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19
2.3	税金及附加	318.44	4.50	4.50	31.33	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76
2.4	财务费用（专项债务利息）	29,880.00	0.00	0.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,120.00	1,560.00
2.5	折旧和摊销	24,354.68	0.00	0.00	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08	2,706.08
3	利润总额（1-2）	129,774.77	1,806.61	1,806.61	9,180.49	10,816.27	13,778.40	13,764.63	15,250.45	15,235.85	15,220.80	15,685.30	17,229.34
4	累计利润总额	129,774.77	1,806.61	3,613.23	12,793.72	23,609.99	37,388.39	51,153.03	66,403.48	81,639.33	96,860.13	112,545.43	129,774.77
5	减：所得税	15,608.14	452.78	452.78	987.73	1,325.27	1,690.80	1,687.36	1,683.81	1,680.16	1,676.40	1,792.52	2,178.53
6	净利润（3-5）	114,166.63	1,353.84	1,353.84	8,192.76	9,491.01	12,087.60	12,077.28	13,566.64	13,555.69	13,544.40	13,892.78	15,050.81

7	加：上年结余	48,115.82		1,353.84	2,707.67	10,900.43	20,391.44	32,479.04	44,556.32	58,122.96	71,678.64	73,223.04	48,115.82
8	减：偿还专项债券本金	90,000.00									12,000.00	39,000.00	39,000.00
9	偿债后剩余净利润	24,166.63	1,353.84	2,707.67	10,900.43	20,391.44	32,479.04	44,556.32	58,122.96	71,678.64	73,223.04	48,115.82	24,166.63
10	可偿债资金 (2.4+2.5+6)	168,401.31	1,353.84	1,353.84	14,498.83	15,797.08	18,393.68	18,383.35	19,872.72	19,861.76	19,850.48	19,718.85	19,316.88



（五）资金测算平衡情况

1、本项目债券存续期内，项目累计资金流入 296274.91 万元，累计资金流出 127873.60 万元，累计净现金流量 168401.31 万元。本项目全部 126000.00 万元专项债本息到期时，在偿还所有到期的债券本息后，将仍有 42311.31 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。本项目还本付息总额为 126000.00 万元，其中偿还债券本金 90000.00 万元，偿还债券利息共计 36000.00 万元（债券发行期限 10 年，每年还息，最后三年偿还本金），本项目偿债备付率（本息覆盖率）=可偿债资金÷债券本息=168401.31÷126000=1.34，该项目经营净收入完全可以覆盖专项债券还本付息支出，由此可见，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。（详见《项目资金测算平衡表》）

表 4-5 资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期			运营期										
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年		
一	经营活动产生的现金															
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	168,401.31		1,353.84	1,353.84	14,498.83	15,797.08	18,393.68	18,383.35	19,872.72	19,861.76	19,850.48	19,718.85	19,316.88		
1.1	经营活动产生的现金流入	296,274.91		3,029.43	3,029.43	26,069.73	28,727.09	32,559.89	32,559.89	34,059.89	34,059.89	34,059.89	34,059.89	34,059.89		
1.1.1	总收入	296,274.91		3,029.43	3,029.43	26,069.73	28,727.09	32,559.89	32,559.89	34,059.89	34,059.89	34,059.89	34,059.89	34,059.89		
1.1.1.1	运营收入	251,274.91		3,029.43	3,029.43	23,069.73	25,727.09	28,059.89	28,059.89	28,059.89	28,059.89	28,059.89	28,059.89	28,059.89		
1.1.1.1.2	政府基金收入	45,000.00		0.00	0.00	3,000.00	3,000.00	4,500.00	4,500.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00		
1.2	经营活动产生的现金流出	127,873.60		1,675.59	1,675.59	11,570.89	12,930.01	14,166.21	14,176.54	14,187.17	14,198.13	14,209.41	14,341.04	14,743.01		
1.2.1	运营成本	109,705.86		1,218.32	1,218.32	10,328.22	11,317.78	12,188.45	12,202.22	12,216.40	12,231.01	12,246.06	12,261.55	12,277.51		
1.2.2	应交增值税	2,241.16		0.00	0.00	223.61	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19	252.19		
1.2.3	税金及附加	318.44		4.50	4.50	31.38	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76	34.76		
1.2.4	所得税	15,608.14		452.78	452.78	987.73	1,325.27	1,690.80	1,687.36	1,683.81	1,680.16	1,676.40	1,792.52	2,178.53		
二	投资活动产生的现金															
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-135,000.00	-42,000.00	-49,000.00	-44,000.00											

上述表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

2、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流量 168401.31 万元，能够与覆盖债券本息金额 126000.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.34 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（六）项目收益抗压能力测试

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，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿还的可靠性指标。

当项目收入下降 5%，相关测试数据如下：

项目	金额
收入金额（万元）	281,461.16
成本金额（万元）	127,873.60
可用于还本付息金额（万元）	153,587.56
偿债备付率	1.22

当项目收入下降 5%时，在在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 153587.56 万元，能够覆盖债券本息金额 126000.00 万元，债券本息偿付保障倍数 1.22 倍。

当项目成本上升 5%，相关测试数据如下：

项目	金额
收入金额（万元）	296,274.91
成本金额（万元）	134,267.28
可用于还本付息金额（万元）	162,007.63
偿债备付率	1.29

当项目成本上升 5%时，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 162007.63 万元，能够覆盖债券本息金额 126000.00 万元，债券本息偿付保障倍数 1.29 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

三、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该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。

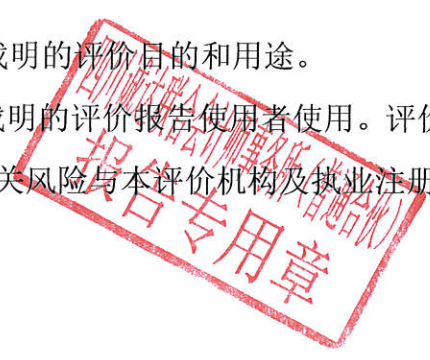
综上所述，我们认为，项目可以采取项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

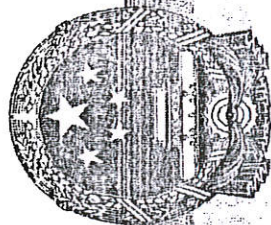
四、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理的合理性、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。





营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91511100207455184C

名称 四川诚达联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 杨镇玮

经营范围 审计会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立、清算审计业务，资产评估，会计、审计咨询服务（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）。

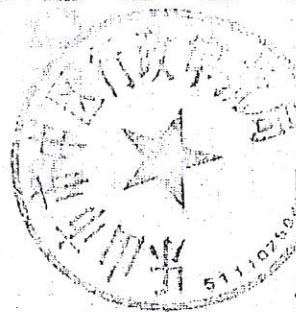
成立日期 2000年02月29日

合伙期限 2000年02月29日至长期

主要经营场所 乐山市市中区文星南街698号3楼28号

登记机关

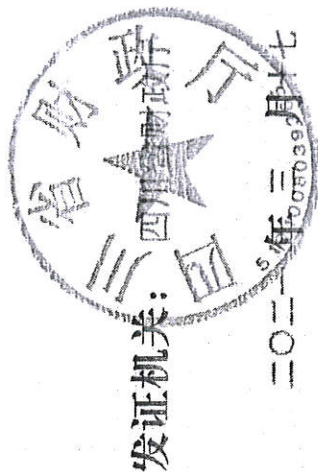
2021年9月2日



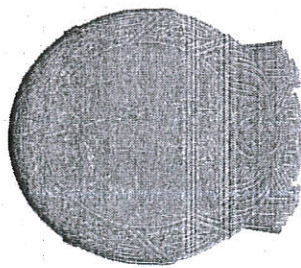
证书序号: 0013337

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》。



中华人民共和国财政部



会计师事务所 执业证书

名称: 四川诚达联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 杨镇璋

主任会计师:

经营场所: 乐山市市中区文星南街698号3楼28号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 51110231

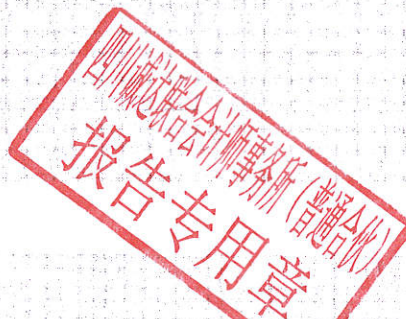
批准执业文号: 川财注【1999】590号

批准执业日期: 1999年12月30日

四川诚达联合会计师事务所(普通合伙)
报告专用章

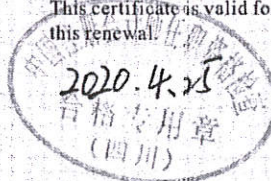


姓 名 杨镇玮
Full name _____
性 别 男
Sex _____
出 生 日 期 1986-10-14
Date of birth _____
工 作 单 位 乐山诚达联合会计师事务所
Working unit (普通合伙)
身 份 证 号 码 511502198610142418
Identity card No. _____



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:
No. of Certificate 511102312988

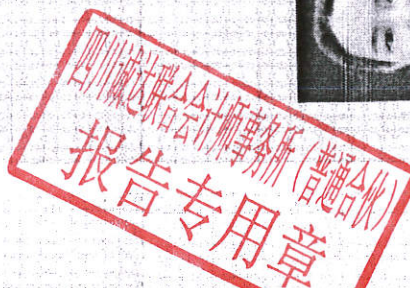
批准注册协会:
Authorized Institute of CP 四川省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2015 年 06 月 05 日





姓名 代惠敏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1971-06-14
Date of birth
工作单位 乐山诚达联合会计师事务所
Working unit
身份证号码 511121197106140205
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:
No. of Certificate 510100033034

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

发证日期:
Date of Issuance 2001 年 03 月 15 日