

西充县农产品加工产业园项目 收益与融资自求平衡专项债券

项目情况说明

申报单位：西充县财政局

主管单位：西充县农业农村局

实施单位：西充县现代农业发展投资有限公司

西充县农产品加工产业园项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《南充市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出要大力发展现代农业：加快转变农业发展方式、经营方式、资源利用方式和管理方式，以“健康农业”为理念，以“有机农业”为统领，推进全域国家有机农业示范区建设，促进农业生产由规模型向质量型转变，全面提升农业现代化水平。

《西充县农业发展第十三个五年规划》指出：大力发展循环经济产业链，以构建资源节约型和环境友好型的农产品加工模式为主攻方向，初步建成一流的农产品深加工体系、全程质量控制体系、冷藏保鲜设施、质量追溯体系和售后服务体系，形成西部第一、国内领先的农产品加工基地。

（二）项目情况

1. 参与主体

参与主体机构：西充县人民政府，负责项目准备、方销和项目实施等工作。

业主单位：四川诚邦投资发展有限公司

实施单位：西充县现代农业发展投资有限公司

2. 项目概况

该项目位于南充市西充县义兴镇，北以成德南高速入口路段为

界、东以国道 212 为界、南以义槐路为界、西以自然山体为界。

本项目属于在建工程，项目总占地面积 1800 亩（1.2 平方公里）。按照各类不同农产品精深加工工艺标准，进行园区“七通一平”和环境绿化美化亮化建设。新建加工厂房 70 万平方米，配套仓储库房 15 万平方米，产品展示、综合服务和物流中心 6000 平方米。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

西充县农产品加工产业园建成后立足产地资源优势，全力提高农产品加工业档次和经济效益，2020 年，年加工能力达 70 万吨，总产值可达到 120 亿元。项目建设将带动全县发展优质粮油、水果 100 万亩（次）、畜禽养殖 500 万头（只），全县主要农产品精深加工率达 60%，商品化处理率达 70%以上。农产品加工产业助农增收贡献率达到 30%。

本项目通过产业引导策略促进产业的升级提档，重点发展有机农产品加工业务；通过差异化竞争策略吸引经营户、周边基地、专业合作社等入场；通过与全国各大同业市场的合作战略拓展平台空间；通过渠道策略，形成上下游渠道的对接；通过终端策略形成学校、机关团体等的采购中心；通过品牌推广策略，打造西充县农产品加工产业园的品牌。逐步形成以加工业为主导产品，品类齐全、功能综合、业态先进的农副产品集散中心、价格形成中心、质量安全控制中心、信息服务中心、企业风险降低中心、展示展销中心和新型业态模板。同时，项目运营必将带来更多的就业机会，有效解

决当地富余劳动力就业问题，有利于当地劳动者素质的提高和农民收入的增加。项目的建设对促进西充县现代农业快速发展，积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，实现经济社会可持续发展具有十分重要的现实意义。

（二）社会效益分析

根据《西充县农产品加工产业园区发展规划》可知，规划实施后能更好地开发和利用当地农业资源，加快工业结构调整和产业升级，并带动相关产业的发展，加速和谐社会和小康社会建设步伐。园区的建设在提高城市的综合竞争力方面的作用是显而易见的，提升了城市的可持续发展能力，避免城市走向衰退，在一定意义上也就为社会的和谐、稳定、人民的安居乐业提供了物质基础。

西充县农产品加工产业园区以食品加工为辅助产业，原料来源主要以当地农副产品为主，工业发展将带动农业发展，从此种意义上讲，西充县农产品加工产业园区的建设对当地农业有一定

促进作用。

西充县农产品加工产业园区以高标准、高质量、高起步的建成并营运后，将一改杂乱、陈旧的面貌，而成为道路通顺、环境舒适的工业区，改善投资环境，提高人民生活质量，增加就业机会，其最直接的好处是改善经济状况、提高当地居民的居住生活水平；同时，给区域带来巨大的间接效益，对当地招商引资开发会带来良好影响，因此，其对当地经济发展的效应是难以估计的。

具有良好集聚效应的工业园区作为地方工业生产活动的主要空

间载体，在带动地方经济结构与产业空间组织调整的同时势必连锁性地引发就业结构的变化，工业园区内的产业集聚成长、发展对用工的需求，其本身如同一个巨大的劳动力吸纳市场，在给城镇人口提供就业机会的同时，也吸收了大量农村人口，并通过劳动力的转移实现人口城镇化。因此，规划的实施，必将带动工业园区的大力发展，同时可促进就业，增加人民收入，提高人民生活质量，并可带动区域服务行业等第三产业的发展，有利于缓解就业压力，促进社会安定，给各地区带来巨大的社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.1 编制依据及原则

总投资含建设工程费用、工程建设及其他费用、预备费和建设期利息。

（1）工程建设费用估算依据

本项目建设工程费用估算采用扩大指标估算法，扩大指标依据《2015 年四川省建设工程工程量清单计价定额》及配套文件，材料价格根据《四川省工程造价信息》西充县 2018 年第一季度的市场价，并参照西充县已建工程造价进行估算。

（2）工程建设其他费采用标准

投资项目前期工作费用标准：四川省物价局《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。

环境影响咨询费：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[2002]125 号。

工程勘察设计收费标准：国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10 号。

施工图审图费标准：国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知，发改价格[2011]534 号。

建设单位管理费：财政部关于《基本建设财务管理规定的通知》财建[2002]394 号。

工程量清单编制费：四川省物价局、四川省建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的通知川发价【2008】141 号。

招标代理费：国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格【2002】1980 号。

施工监理服务费：国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知。

业主提供与工程项目有关的基础数据、调查统计资料等。

（3）预备费计取

工程建设费用与工程建设其他费用之和的 3%计取。

（4）建设期利息

利息按 5%计取。

1.2 项目总投资

项目总投资 51000 万元，其中：第一部分工程费用为 21783 万

元；第二部分工程建设其它费用 23771 万元；第三部分基本预备费 1367 万元；建设期利息 4080 万元。投资估算明细见下表。

投资估算明细表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	19797	1500	486		21783
1.1	工程费用	19797	1500	486		21783
2	工程建设其他费用				23771	23771
2.1	土地购置费				18173	18173
2.2	建设项目前期工作咨询费				261	261
2.3	建设管理费				712	712
2.3.1	建设单位管理费				292	292
2.3.2	工程监理费				420	420
2.4	2.4.1 勘察设计费				698	698
2.4.1	勘察费				139	139
2.4.2	设计费				559	559
2.5	招标代理费				37	37
2.6	环境影响咨询费				57	57
2.7	水土保持编制费				156	156
2.8	地质灾害评价费				103	103
2.9	施工图审查费				20	20
2.10	场地准备及临时设施				327	327
2.11	工程量清单				56	56
2.12	竣工图编制				45	45
2.13	劳动安全卫生评审费				65	65
2.14	工程保险费				65	65
2.15	基础设施配套费				2996	2996
3	预备费				1367	1367

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
3.1	基本预备费				1367	1367
3.2	涨价预备费				0	0
4	建设期利息					4080
5	合计					51000

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

资本金来源：业主自筹 10200 万元占总投资的 20%。

融资来源：发行专项债券 40800 万元占总投资的 80%。

2. 资金使用计划

序号	项目	合计	建设期		
			2017 年	2018 年	2019 年
1	总投资	51000	2346	44268	4386
2	其中：建设投资	46920	2346	42228	2346
3	建设期利息	4080		2040	2040

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

(1) 项目收入可行性

本项目来源主要是厂房出租租金、仓库出租租金、办公楼出租租金收入。租金价格根据当地市场价格确定本项目租金价格，同时为鼓励小微企业入园，在租金价格上给予优惠。其中厂房出

租价格 25 元/m²·月，仓储出租价格 10 元/m²·月，办公用房出租价格 40 元/m²·月。

(2) 项目收入的分类

本项目收入主要是专项收入，收入来源为厂房租金、仓储租金和办公用房租金。

1) 厂房租金收入

厂房总建筑面积 70 万平方米，第一年至第四年出租率分别为 60%、70%、80%、90%，以后年份按 100%出租率计算，租金 25 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。达产年年厂房租金收入为 21000 万元

2) 仓储租金收入

仓储建筑面积 15 万平方米，第一年至第四年出租率分别为 60%、70%、80%、90%，以后年份按 100%出租率计算，仓储出租价格 10 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。达产年仓库租金收入 1800 万元。

3) 综合办公用房租金收入

综合办公用房总建筑面积 6000 平方米，第一年至第四年出租率分别为 60%、70%、80%、90%，以后年份按 100%出租率计算，办公用房出租价格 40 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，达产年综合办公用房租金收入 288 万元。

(3) 项目收入预测

本项目收入预测见下。

项目收入预测表

序号	项目	合计	运营期								
			4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	营业收入（不含销项税）	166869	12480	14560	16677	18749	20858	20858	20886	20886	20915
2	营业收入（含销项税）	185225	185225	185225	185225	185225	185225	185225	185225	185225	185225
2.1	厂房出租	168000	168000	168000	168000	168000	168000	168000	168000	168000	168000
	单价（元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ ）		300	300	300	300	300	300	300	300	300
	数量（ m^2 ）		42	42	42	42	42	42	42	42	42
2.2	仓储出租	14400	14400	14400	14400	14400	14400	14400	14400	14400	14400

	单价 (元/m ² ·年)		120	120	120	120	120	120	120	120	120
	数量 (m ²)		9	9	9	9	9	9	9	9	9
2.3	综合办公用房出租	2304	2304	2304	2304	2304	2304	2304	2304	2304	2304
	单价 (元/m ² ·年)		480	480	480	480	480	480	480	480	480
	数量 (m ²)		3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600

2. 项目成本

本项目总成本包含燃料及动力费、工资及福利、维修费用、折旧费、摊销费及其他费用。年均总成本费用 8847 万元，其中固定成本 8775 万元，包括工资福利费、修理费、折旧费、销售费用、管理费用等；可变成本 72 万元，包括主要燃料及动力费。经营成本 5513 万元，包括主要原材料、燃料及动力费、工资福利费、修理费、制造费用、管理费用、财务费用等。

(二) 资金测算平衡情况

1. 还本付息计划

本项目专项债券还本付息金额由政府性基金收入支付。政府性基金收入由项目业主将每年未分配利润，用于还款的当年折旧、摊销费用组成。根据每年支付的本息情况，业主足额上缴给西充县财政，用于县财政支付专项债券的本息。

本项目运营期每年专项债券利息偿还及还本明细，详见下表。

资金测算平衡表

序号	项目	合计	经营期							
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	本息	49980	49980	49980	49980	49980	49980	49980	49980	49980
1.1	当年还本	40800	40800	40800	40800	40800	40800	40800	40800	40800
1.2	当年付息	9180	9180	9180	9180	9180	9180	9180	9180	9180
2	政府性基金收入	49980	49980	49980	49980	49980	49980	49980	49980	49980

2. 还本付息资金来源

001 本项目债券偿还资金来源为政府性基金收入。政府性基金收入由项目经营单位在债券偿还期内足额向财政上缴应还本付息资金额。上缴资金来源包含扣除应提取法定盈余的净利润、当期折旧、当期摊销。通过测算，项目利息备付率和偿债备付率均符合行业相关指标的要求，债务偿还期间各年度项目经营单位应向财政上缴金额如下表所示。

项目经营单位年度上缴资金情况表

单位：万元

序号	项目	小计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	可上缴资金用于还款	199179	5752	7762	10388	14481	20064	25873	31926	38205
1.1	当期可还款未分配利润	62409	3184	4541	5157	6625	8114	8340	8584	8810
1.2	当期可还款折旧	7726	858	858	858	858	858	858	858	858
1.3	当期可还款摊销	15392	1710	1710	1710	1710	1710	1710	1710	1710
1.4	剩余可还款资金	158379	652	2662	5288	9381	14964	20773	26826	33105
计算指标	利息备付率（%）		2.76	3.87	4.8	6.85	9.96	13.28	191.96	39.93
	偿债备付率（%）		1.15	1.38	1.49	1.77	2.08	2.17	2.27	2.38

3. 其他事项说明

西充县农产品加工业受到国家宏观经济、产业政策和区域经济发展的影响。同时，也会受到周边园区竞争对手的影响。这种影响可能造成租金的上涨和下跌。如果出现租金下跌，可能出现项目收入无法覆盖债券本息的支出，出现无法兑现本息的风险。

五、项目绩效目标

项目总占地面积 1800 亩（1.2 平方公里）。新建加工厂房 70 万平方米，配套仓储库房 15 万平方米，综合服务和物流中心 6000 平方米，配套建设市政道路、管网等基础设施。

西充县农产品加工产业园建成后立足产地资源优势，全力提高农产品加工业档次和经济效益，2020 年，年加工能力达 70 万吨，总

产值可达到 120 亿元。项目建设将带动全县发展优质粮油、水果 100 万亩（次）、畜禽养殖 500 万头（只），全县主要农产品精深加工率达 60%，商品化处理率达 70%以上。农产品加工产业助农增收贡献率达到 30%。

项目实施经济效益明显。年均租金收入 18541 万元，年均利润总额 7813 万元，年均净利润 5860 万元，年均税收 5092 万元（税金及附加 2323 万元，增值税 816 万元，所得税 1953 万元）。

项目实施必将带动工业园区的大力发展，同时可促进就业，增加人民收入，提高人民生活质量，并可带动区域服务行业等第三产业的发展，有利于缓解就业压力，促进社会安定，给各地区带来巨大的社会效益。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响本项目施工进度或正常运营的风险主要包括：工程参建施工方、设计单位、供应商的风险，资金落实情况，工程事故，社会稳定风险等。

针对以上风险，择优选择施工、设计和供应商；加强项目管理、财务管理；做好质量和安全检查；注重做好征地拆迁的政策宣传解释，建立社会稳定隐患信息采集体系，加强沟通。通过采取以上控制措施，本项目的施工进度将能得到保证，项目也能正常运营。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

影响本项目收益的主要风险有投资估算的风险。针对投资估算风险在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费，在实

范过程电、定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响本项目融资平衡结果的主要风险有：投资测算不准确风险。本项目征地拆迁实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请了会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

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

（一）组织领导和责任分工

1. 组织领导

成立以县委和县政府领导为组长，分管领导为副组长，相关部门负责人为成员的农产品加工园项目建设领导小组，负责领导农产品加工园建设工作。

2. 责任分工

成立农产品加工园项目建设指挥部，主要负责加工园建设工作。发展和改革局负责项目的可研报批、立项，向省和国家争取

农产品加工园项目政策和资金的支持；

财政局协助筹集建设资金和融资债券申报；

国土资源局负责办理项目土地供应工作，协调落实腾空土地出让收益归集工作；

监察局、审计局负责资金使用的监督；宣传部、广播电视局负责宣传工作；

西充县现代农业发展投资有限公司负责项目建设实施；

其他有关部门负责行业指导及本系统有关优惠政策的落实。

（二）组织实施

坚持公开、公平、公正、择优和诚实守信的原则，依据农产品加工园项目建设计划，依法组织设计、施工、监理单位的招标投标工作。

严格执行建设程序，确保农产品加工园项目规范、优质、按期进行建设。施工图及设计文件要经过审查；工程竣工后，经验收合格方可交付使用。

（三）项目招标组织

根据《先设项目项目实施方案编增加招标内容已经核准招标事项暂行规定》（国家计委 9 号）和《中华人民共和国招标投标法中规定。

本项目招标方式采用公开招标和邀请招标方式，可在较广范围内选择信誉较好、技术过硬、具有专业特长和经验丰富的设计单位、监理公司、施工企业和设备供应商，以保证工程质量，降低造价，防止劣质产品通过非正常渠道流入，提高项目的社会与经济效益。对于技术性较强及本身价值底的工程项目采用邀请招标方式。

招标程序分别为：确定招标方式和发布招标信息，招标申请资质预审，招标文件编制与发放，编制工程标底，现场踏勘，召开投标前会议，投标文件编制与送达，公开评标，审查标书，签订合同。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 40800 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2018 年-2021 年已发行 27500 万元。本次拟继续发行 3000 万元，期限 7 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。