

自贡市大安区乡村振兴生态文旅融合产业区基础建设项目情况

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

1. 自贡市大安区城市建设及规划情况

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。

2. 行业专项规划

(1) 国家行业发展规划

《中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018 年中央 1 号文件）指出：实施乡村振兴战略，是解决人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间矛盾的必然要求，是实现“两个一百年”奋斗目标的必然要求，是实现全体人民共同富裕的必然要求。文件提出，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。文件确定了实施乡村振兴战略的目标任务：到 2020 年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成；到 2035 年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现；到 2050 年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。文件强调，坚持农业农村优先发展。把实现乡村振兴作为全党的共同意志、共同行动，做到认识统一、步调一致，在干部配备上优先考虑，在要素配置上优先满足，在资金投入上优先保障，在公共服务上优先安排，加快补齐农业农村短板。

(2) 四川省行业规划

省委、省政府日前印发《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。到2022年，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。

（3）自贡市行业规划

自贡市突出三大定位全域规划乡村振兴，定位产业功能。全市划分为东、中、西三大功能区，东部以沱江经济带为核心发展商品农业，中部保障城市供给发展精品农业，西部突出生态涵养发展绿色农业。全市布局“一区六园”，总投资48.4亿元，累计完成投资24.1亿元；定位生态保护。推进“一江两河”（沱江、釜溪河、旭水河）绿色长廊和莲花牛尾彩色生态公园项目建设；计划建成102个新村聚居点污水处理设施、建改乡村公厕45座，农村生活垃圾有效处理率达到93%以上；定位居住形态。突出“9+23”重点中心镇和节点小镇联结城乡作用，与“盐、龙、灯”文化元素相融合，布局特色小镇、中心村、聚居点、农家大院“四级居住”。计划完成8个特色小镇、20个中心村、200个新村聚居点、400个农家大院建设。

（4）自贡市大安区行业规划

根据《大安区乡村振兴战略规划（2020—2022年）》：

到2020年，乡村振兴的制度框架和政策体系基本形成，各部门乡村振兴的思路举措得以确立，城乡融合发展体制机制基本建立。乡村产业高质量发展，农业综合生产能力有效提升，农业供给体系质量明显提高，农村一二三产业得到有效融合发展。

到2022年，乡村振兴的制度框架和政策体系初步健全，现代农业体系初步构建，农业绿色发展全面推进，在全面建成小康社会基础上，实现农村产业更兴旺、乡村环境更宜居、乡风文明更淳朴、乡村治理更有效、农民生活更富裕，乡村振兴和美好乡村建设成效显著。

——产业更兴旺。农业综合生产能力稳中有进，农业供给体系质量明显提高，农业经济效益稳步提升，农村一二三产业融合发展水平全面提高。全区粮食综合产能达到11万吨以上，水稻耕种收综合机械化率提高到68%，农业劳动生产率提高到4.2万元/人以上，农业科技进步贡献率提高到66%以上，农业增加值年均增

长 4%，农产品加工产值与农业总产值占比达到 2.8%，农业信息化水平达 75.8%，建立“农户+”新产业组织方式，健全农产品产地加工、冷链物流体系。

——环境更宜居。村镇规划布局不断优化，力争建成省级美丽乡村示范区（县），村庄净化绿化美化硬化水平明显提高，农村建设管理水平显著提升，人与自然和谐共生。新增森林面积 1.05 万亩，森林覆盖率达 28.6%；林地生产率达 35.86 立方米/公顷，森林蓄积量增加到 23.08 万立方米。全部乡镇环境综合整治通过省级验收，95%行政村生活垃圾得到有效处理，70%以上行政村生活污水得到有效处理，农村无害化卫生厕所普及率达到 92%以上，有独立管理良好、干净整洁、粪污得到有效处理的农村共用厕所的村占比达 89%，农业废弃物资源化利用及回收处置率达 80%，农村集中式供水工程供水率达 100%，农村居民合格饮用水人口覆盖率达 85%，建制村通硬化路的比例达 100%。

——乡风更淳朴。农村公共文化服务体系健全，精神文明引领作用进一步加强，农村优秀传统文化得到传承发展，淳朴文明的良好乡风基本形成。建成村综合文化服务中心 88 个，村综合性文化服务中心覆盖率达 100%，区（县）级及以上文明村和乡镇占比达 60%。

——治理更有效。以党组织为核心的农村基层组织建设进一步加强，乡村治理体系更加和谐有序。有村规民约占比达 100%，村庄规划管理覆盖率达 100%，社区网格化服务管理体系覆盖率达 100%，“一站式”农村社区服务中心全覆盖。创建省级乡村治理示范镇、示范村分别达到 2 个、3 个。加快完善农村人才培育体系，引导各类人才向农业农村集聚。

——生活更富裕。农民增收渠道进一步拓宽，农民公共服务基本保障进一步完善，农村常住居民人均可支配收入达 2.3 万元以上，农村居民恩格尔系数降至 33%，基本养老保险参保率达 100%，基本医疗保险参保率达 100%。

到 2035 年，农业农村现代化基本实现，乡村振兴取得决定性进展，农村生态环境得到根本好转，生态宜居的美丽乡村基本实现；城乡基本公共服务均等化基本实现，城乡融合的体制机制障碍基本消除；乡风文明、乡村基层治理体系更加完善；城乡居民收入差距和生活水平差距显著缩小。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：自贡市大安区自然资源局

项目业主：四川盛安土地整理有限公司

2. 项目概况

项目名称：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

项目领域：农林水利，属于有收益的公益性事业领域。

项目公益性论证：本项目属于农村产业融合示范园区基础设施建设，属于产业公益性项目，具有一定收益，符合专项债券的领域要求，且属于在农林水利项目，属于发改部门正面清单。

产出说明：项目产出主要包括高标准农田建设、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。

项目建设期：36 个月（2022 年 1 月至 2024 年 12 月）。

项目建设地点：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。

建设内容：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 164110 m²。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。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

该项目建成后，能有效加快大安区乡村振兴战略发展；有利于改善农业生产基础设施条件，推进土地规模化生产、集约化经营，提高农用地单位面积的利用效率和产出效益；有利于全面推行标准化生产，打响大安区特色农副产品品牌，提高大安区农产品市场竞争力；有利于推动农业农村与休闲旅游深度融合，把服务业和旅游业培育成大安区新的经济增长点；有利于大安区贫困群众的脱贫致富，全面融入自贡市高标准扶贫开发进程。

本项目受益群体主要包括四个部分：一是当地广大人民群众。项目建成后，将带动大安区农业、旅游等相关产业发展，拉动内需，增加当地就业机会；二是扩大生态农副产品产量。项目建成后，为大安区及周边地区提供丰富的生态农副产品，让区域内广大人民受益；三是完善大安农旅融合产业基础设施的需要；四是业主本身。作为本项目实施的业主，不仅是项目从筹划到建设到管理服务的直接参与者，更是项目实施的受益者。

项目能使产业与生态的有机结合，为乡风文明、治理有效、生活富裕提供重要支撑。推进产业生态化和生态产业化，是深化农业供给侧结构性改革、实现高质量发展、加强生态文明建设的必然选择，为大安区的经济发展和社会发展奠定基础。

（二）经济效益分析

本项目的建设，能积极响应大安区相关政策，改造提升传统农业种植方式，提高生态化水平。促进农旅产业融合，延伸产业链，提高农业产品附加值；拓展功能融合，有效挖掘大安区产业的多功能领域，为市场提供生态绿色多元的产品供给。加速主体融合，加快培育新型产业经营主体，同时带动新型生态旅游绿色

经济的发展，发挥好其引领带动作用，推动大安区产业经济大发展大繁荣。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算范围

本项目为自贡市大安区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，投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、发行费、建设期利息以及基本预备费。

2、项目总投资

经估算，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 100920.59 万元，占总投资 74.76%；工程建设其他费用 25337.02 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 2532.39 万元，占总投资 1.87%；债券发行费 90.00 万元，占总投资 0.07%。

（二）资金筹措方案

1、资金来源

项目资本金 45000.00 万元为自筹资金，剩余 90000.00 万元为专项债券资金。

本项目总投资 135000.00 万元，其中：

项目资本金 45000.00 万元，由业主自筹资金，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资金部分项目建设资本金及时足额到位。

项目申请专项债券资金 90000.00 万元，发行期限 10 年，专项债券利率按照 2020 年新增 10 年专项债券平均利率上浮 10%，即 4.00%估算，发行费用按专项债券资金的 0.1%估算，项目按期支付利息，债券发行期最后三年偿还本金。

2、资金使用计划

项目资本金、本次债券融资资金将于 2022 年—2024 年陆续投入到项目工程建设工作中，在保证项目投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。结合本项目建设计划，后续项目资金使用计划发行期限均为 10 年期。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

本项目收入来源为：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 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。

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。

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。

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。

（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。

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。

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。

（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/㎡/年，计划出租面积按 25000 ㎡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。

（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。

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。

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 ㎡，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/㎡/年，计划出租面积按 2000 ㎡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。

11. 广告收入预测

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。

13. 经测算本项目总收入为 296274.91 万元。

（二）项目成本

项目成本包括：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 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。

5. 项目损益

综合上述项目收入、经营成本费用的估算，本项目在债券存续期内项目总收入估算结果为 296274.91 万元，总成本 166500.14 万元，累计净利润为 114166.63 万元。

（三）资金测算平衡情况

1、资金测算平衡表

本项目建设总投资为 135000.00 万元，其中：自筹资金 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。

2023-2033 年用于还专项债的可实现项目收益为 168401.31 万元，预计债券本息合计为 126000.00 万元，项目收益是本次债券本息覆盖倍数 1.34，完全能够满足本项目成本支出。此项目能够实现利润的创造，满足自求平衡的要求。在还款期内，本息偿还保障率均超过 100%。完全能够满足本次债券本息偿还要求，项目本身能够达到自求平衡。综上所述，本次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专项债券，在债券存续期内项目未来产生的现金流入对本次债券的本息形成了较好的覆盖性。

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
1.1.1.2	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	31.33	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									
2.1	投资活动产生的净现金流入													
2.2	投资活动产生的净现金流出	135,000.00	42,000.00	49,000.00	44,000.00									

2.2.1	建设投资	135,000.00	42,000.00	49,000.00	44,000.00									
2.2.2	流动资金													
三	融资活动产生的现金													
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	8,910.00	41,508.00	46,921.00	40,361.00	-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
3.1	融资活动产生的现金流入	135,000.00	42,000.00	49,000.00	44,000.00									
3.1.1	自筹项目资本金流入	45,000.00	30,000.00	10,000.00	5,000.00									
3.1.2	债券融资流入	90,000.00	12,000.00	39,000.00	39,000.00									
3.2	融资活动产生的现金流出	126,090.00	492.00	2,079.00	3,639.00	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
3.2.1	偿还债券本金	90,000.00										12,000.00	39,000.00	39,000.00
3.2.2	支付债券利息	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
3.2.3	支付专项债券手续费	90.00	12.00	39.00	39.00									
四	期末现金 (1+2+3)	42,311.31	-492.00	-725.16	-2,285.16	10,898.83	12,197.08	14,793.68	14,783.35	16,272.72	16,261.76	4,250.48	-22,401.15	-21,243.12
五	累计盈余资金		-492.00	-1,217.16	-3,502.33	7,396.50	19,593.59	34,387.26	49,170.62	65,443.33	81,705.09	85,955.57	63,554.42	42,311.31
六	偿债备付率	1.34												

五、项目绩效目标

项目实施后，预期总收入为 296274.91 万元，总成本为 109705.86 万元，总净利润为 114166.63 万元。

1、数量指标：建设用地规划面积 1420 亩；总建筑面积达 164110 平方米。

2、质量指标：项目竣工验收达标率达 95%以上；项目设计方案变更率要小于 5%。

3、时效指标：在 2021 年 12 月按时取得项目开工许可证；在 2022 年 1 月工程按时开工；在 2024 年 12 月底前工程按时竣工验收。

4、成本指标：项目建设总投资成本控制在 135000 万元以内；项目融资总成本在 36000 万元以内；项目运营成本控制在 125000 万元以内。

5、预算执行指标：债券资金实际支出 90000 万元；地方投入资金实际支出 45000 万元以上。

6、经济效益：项目总收入达到 250000 万元。

7、社会效益指标：带动就业 2000 人以上；旅游人次 50000 人以上。

8、生态效益指标：水电能源节约率达到 95%以上；片区人居环境改善达成预期目标。

9、可持续影响指标：运营期限在 15 年以上；推动区域全面协调发展达成预期目标。

10、融资与收益平衡指标（含还本付息）：项目收益覆盖倍数达到 1.34；债券还本付息按时足额；还本付息资金来源为项目运营收入及自筹资金。

11、服务对象满意度指标：自贡市大安区满意度在 90%以上。

六、潜在影响项目的风险评估

1、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

为了有效地防止工程风险，在工程勘察设计、施工期间采取一些措施以防止工程风险：①项目业主或代理业主应选取有相应资质、业绩良好的勘察、设计单位，并令其选择资历丰富人员担任项目负责人，就项目的情况及业主要求与其进行充分沟通②在地质初勘和详勘时，对地质进行详细勘察和调查，避开不良地质地段；③聘用专家

组成专家组，对设计、施工及施工方案等进行全面咨询，以减少工程风险；④建设期间严把材料关，从选材、配合比工序等全方面控制，防止因材料问题导致结构出现问题；⑤建设期间，加强巡逻和保卫，防止人为破坏。

(2) 来源于施工方的风险因素

施工方风险因素主要来源于施工技术、管理方案等，具体分析如下：

①施工技术：施工技术风险一方面是由于工程施工单位技术力量薄弱、无法正确理解施工图纸的设计意思，造成建成工程与设计不一致或达不到设计要求，影响工程质量和工程使用效果的发挥产生质量和效益风险。另一方面是施工企业往往对于国家和地方颁布的安全生产文件和质量要求文件没有很好的学习和贯彻，忽略了对于施工质量培训，这也直接影响到施工质量的控制。

②管理方案：施工管理风险主要表现在项目责任制度、资金管理使用制度不明确，安全、质量管理、成本控制等问题，造成工程进度无法按计划完成，增加项目成本。

对策：本项目在选择施工方时，严格从施工技术、施工管理方案合格的施工方中选择优质施工单位，在施工过程中由监理单位从资金使用、施工质量、成本控制、进度等进行严格监督。

(3) 来源于设计单位的风险因素

设计单位风险主要来源于：设计内容违反建设程序、国家法律法规、设计错误和疏漏、设计不合理、和设计存在缺陷等风险造成工程质量达不到预期，导致成本增加；设计变更直接影响施工安排，施工进度延误。

对策：项目在选择设计方时，选择实力较强的设计单位进行设计，设计方案需经过有关部门根据国家相关规范文件审核后才能实施。对于设计变更，最好把设计变更控制在初期设计阶段，对于重大设计变更，要先核算成本后变更，是工程造价得到有效控制。

(4) 资金落实情况

本项目资金来源于县财政预算资金，政府发行债券。

县财政预算资金来源于财政资金，由财政局等相关部门落实资本金到位情况，资本金落实情况风险较低。

政府发行债券，该项存在的风险主要来源于投资者，地方政府债券发行如果信息不对称容易引起投资者决策偏差，造成资金落实困难问题。

对策：政府积极构建地方政府债券风险防范机制、信用社会评价机制和地方信息披露机制。对债券发行信息进行定期公开，广泛收集投资者各方意见，为政府决策提供更多参考，政府决策也为投资者选择提供更多参考。

2、影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成

本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

(2) 财务风险

由于受项目建设周期的影响，在建设期间内会出现材料价格的上涨导致施工成本的增加，加重财务负担，进而影响项目的建设进度，因此面临一定财务风险。

对策：项目建设过程中，加强项目预算管理、招投及合同管理，尽量控制建设成本。

3、影响融资平衡结果的风险及控制措施

(1) 投资测算不准确风险

本项目虽然对项目的投资进行了估算，但是由于项目尚未竣工，使得主要工程的工程量与实际情况可能存在一定的偏差，同时，由于相关政策、法律、市场等因素的变化使得项目在实施的造价与现阶段依据的造价会存在一定差距，从而最终导致投资估算的不正确，产生估算风险。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，考虑了资料和数据的基本准确性，在此基础上，适当考虑一定比例的不可预见费。在实施过程中应对规划建设方案进行明确并尽量优化，力图减少不必要的工程量，减少投资。如发现产生对估算投资重大影响的变化，则及时调整预算投资，确保项目正常实施。

(2) 利率波动风险

利率波动风险，是指由于市场利率变动对债券投资收益影响的可能性。利率风险是债券投资中的最重要的风险，可分为价格风险和再投资风险两部分。价格风险：市场利率与债券价格呈反向变化，债券期限越长，价格变动幅度越大；二是债券的息票利率越低，价格波动幅度越大；再投资风险。这种风险主要产生于付息式债券，因为付息式债券的本金到期才能归还，利息则是按一定时期支付，造成投资者再投资风险。

对策：收集可能影响市场变动的因素和规律，对市场利率做出科学合理的预测，根据发债类型发债期限采取分散债券的期限，长短期配合。

七、还款保障情况

(一) 资金保障措施

为保证项目资金的使用，制定了以下资金保障措施。

1. 建章立制规范运作

①建立相关制度，确保工作有据可依。围绕提高效率、控制风险、严管财务几个方面，四川盛安土地整理有限公司建立了一系列制度和机制，例如周例会制度、月度考评公示制度、月度工作考核制度、重点工作挂牌督办制度、项目保安值守机制、财务管理制度及临时性经营收取管理制度等。通过建立一系列制度，使中心各项工作有据可依。

②坚持执行各项制度，实现规范运作。规章制度是参与工作人员的行为准则，建立健全规章制度是各层级人员的需要，制度不执行等于零。四川盛安土地整理有限公司坚持每周一召开工作例会，坚持月度考核机制，对每月考核情况进行检查、通报和督办并公示结果，重大事项采取民主决策，在执行过程中指导、引导、纠正员工的行为，提高团队凝聚力，保证团队稳定性，促使本项目有序运作。

2. 资金使用计划安排

根据相关合同，严格按照支付进度，支付工程款等。

3. 明确项目资金使用范围

本项目资金的使用专项用于工程建设开支。资金使用范围 具体包括：

①需要支付的工程建设费用，主要包括土建工程、安装工程、总平、绿化工程等；

②需要支付的工程建设其他费用，主要有设计、勘察费、 招标代理费、工程质量监理费、临时设施费、社会中介机构审计（查）费、规建、房管部门收费项目等；

③自贡市大安区财政部门批准的与本项目有关的其他费用。

4. 加强资金管理和资金使用监管力度

四川盛安土地整理有限公司加强项目资金管理，并严格按照自贡市大安区财政部门批复的预算执行。同时，根据项目建设的工作进度，提出用款申请，经主管部门审核后，报自贡市大安区财政部门审批。遵照收支平衡、绩效优先的原则，依申请按合同审核拨付，加强对项目建设资金的审核，推动实现经营收入规范使用及重点项目建设需要。自觉接受财政部门 and 审计部门的监督检查。

仪陇财政部门应加强对项目建设资金使用情况、经营收入缴入国库情况以及实施机构执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保项目建设资金专款专用。督促实施机构及时足额缴纳项目经营零星收入，努力提高项目资金管理效率。

（二）应急方案

项目建设过程中尽可能通过购买第三方保险加强监管规避风险。若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，自贡市大安区政府将通过其他融资渠道，例如追加自有资金、临时调动其他项目专项收入（后期偿还）等方式筹集资金满足项目建设需要，确保工程按时竣工完成，并及时进行通报。若因为运营过程中发生不可预见的风险导致项目难以按约定支付利息时，自贡市大安区政府将会第一时间进行通报，在保证政府性基金预算收入中相关的其他项目收支正常的情况下，暂时借用于本项目支出，事后本项目收入正常或收到了保险赔偿后再偿还其他项目。

（三）项目资金还款保障

1. 本项目综合考虑收入规模、资金需求等情况，为了降低资金成本、减轻地方财政压力，平缓财政支出，项目所需资金拟部分通过发行专项债券来解决。县政府及财政局等相关部门需落实资本金到位情况，确保本项目的资本金能够按时到位。项目建

设资金应专款专用。制定每月用款计划，确保建设资金足额、恰当、适时用于工程建设，确保本项目资金使用效率及安全。

2. 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。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。

3. 建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

4. 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。四川省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模、防范和化解政府性债务风险。根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），四川省政府办公厅先后制定《四川省政府债务预算管理暂行办法》（川办发〔2016〕52号）、《四川省政府债务风险评估和预警暂行办法》（川办发〔2016〕53号）、《四川省政府债务风险应急处置预案》（川办发〔2017〕93号）、《四川省政府债务风险化解规划》（川办发〔2016〕50号），全面加强政府债务预算管理，防范化解政府债务风险。

（四）资金专户管理方案

1. 专款专用、定期结算

资金到位后，将专款专用、定期结算。按照项目进度分批发放工程资金，根据项目实施情况适当调剂项目使用资金，避免工程资金的浪费和资金紧缺。项目竣工验收后，项目业主将及时申请获批经营性项目运营管理及收费方案，及时向财政上缴项目收入，以确保项目运营过程中有充足资金偿还专项债券本息。若专项债券资金不能及时到位，将积极申请财政专项资金或由项目单位垫付或其他方式等解决项目资金需求。

2. 确保资金使用安全

为确保项目资金使用效率及安全，严格按照项目资金有关要求，项目资金使用接受纪检、审计、财政部门监督检查。

本项目的政府专项债收入、还本、付息以及费用支出将列入政府性基金预算，细化到不同的政府性基金科目，严格遵循预算管理制度。项目对应的用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资

金安全。

（五）资金流入管理

严格按照与省级财政部门签订的转贷协议，将专项债收入列入“地方政府专项债务转贷收入”下对应的政府性基金债务转贷收入科目。专项债券资金到位后，将专款专用、分账核算和定期结算。项目竣工验收后，专户管理项目收入，及时向财政上缴项目收入，以确保项目运营过程中有充足资金偿还专项债券本息。

（六）资金流出管理

本项目资金由自贡市大安区财政局负责工程所需资金的筹措与拨付以及资金使用的监管，执行项目投资控制，确保项目投资控制在估算金额以内，以保证投资控制目标的实现；合理支付工程合同价款，保证项目资金安全；完善项目执行的内部监督制度，尤其是项目财务管理中的差错与漏洞，提高资金使用效益。按照项目进度分批发放工程资金，根据项目实施情况适当调剂项目使用资金，避免工程资金的浪费和资金紧缺。除偿还借款本息外，偿债资金专户资金不得用作其它用途。

八、主管部门职责

（一）主管部门及职责

自贡市大安区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主管部门是自贡市大安区自然资源局。自贡市大安区自然资源局将按照项目建设计划以及该项目已编制的实施方案，配合筹集财政性资金、银行贷款资金和专项债券资金，按照资金管理要求并根据项目建设规模、成本等因素，认真审核该项目资金需求，配合做好专项债券发行各项准备工作，结合已建立的项目跟踪和资金审批机制，督促认真审核该项目资金需求，全力推进项目建设，做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息。

（二）项目业主及职责

本项目业主是四川盛安土地整理有限公司。其职责为提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

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债券资金总需求 90000 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，2022 年已发行 12500 万元。本次拟继续发行 15000 万元，期限 10 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。