

附件 1

# 冕宁县“冕粳系列”水稻产业融合发展示范园建设项目 情况说明

## 一、项目基本情况

### (一) 市县及行业专项规划概况

#### ① 市县概况

项目位于凉山州冕宁县。凉山彝族自治州，简称“凉山州”，四川省辖自治州，首府驻西昌市，位于四川西南部，北起大渡河与雅安、甘孜州接壤，南至金沙江与云南省相望，东临云南昭通和四川宜宾、乐山，西连甘孜州；地势西北高，东南低，北高南低；气候属于亚热带季风气候，总面积 6.04 万平方公里。截至 2023 年 6 月，凉山彝族自治州辖 2 个县级市，14 个县，1 个自治县。截至 2023 年末，凉山彝族自治州常住人口 490.6 万人。凉山彝族自治州境大地构造位于中国东部稳定区和西部活动区的结合部，地质构造复杂。境城地貌极其复杂多样。凉山地处川西南横断山系东北缘，界于四川盆地和云南省中部高原之间，地势西北高，东南低，北部高，南部低。地表起伏大，地形崎岖，峰峦重叠，气势雄伟，河谷幽深，壁立千仞，高差悬殊。山脉多呈南北走向，岭谷相间，从东至

西主要有小凉山、大凉山、小相岭、螺髻山、牦牛山、锦屏山、柏林山、鲁南山等山脉。这些山脉分别属于大小凉山山系、小相岭—鲁南山山系和大雪山山系。海拔超过 4000 米的高峰有 20 多座，如柏林山 4111 米、小相岭 4500 米、碧鸡山 4500 米、黄茅埂 4035 米、螺髻山 4358 米。贡嘎山系的木里夏俄多季峰海拔 5958 米，是州内的最高山峰。凉山地貌复杂多样，地貌类型齐全，有平原、盆地、丘陵、山地、高原、水域等。

冕宁县，隶属于四川省凉山彝族自治州，地处四川省西南，凉山彝族自治州北部，东依小相岭与越西、喜德两县毗邻，南与西昌、盐源两县（市）接壤，西隔雅砻江、牦牛山北段山脊与木里、九龙两县交界，北至菩萨岗与石棉县相连，总面积 4423 平方千米。截至 2022 年 10 月，冕宁县下辖 1 个街道、15 个镇、3 个乡。截至 2022 年末，冕宁县常住人口 36.5 万人。

冕宁地处攀西大裂谷地带，安宁河和楠桠河发源于境内，雅砻江从西南蜿蜒而过，被誉为安宁河畔米粮仓，是“国家粮食生产大县”和“生猪调出大县”，已探明有开采价值的矿种 30 多种，其中稀土储量位居全国第二。冕宁是革命老区，民国二十四年（1935 年）红军长征经过冕宁，建立了红军入川后的第一个革命政权——冕宁县革命委员会，第一支革命武装——抗捐军，在这里朱德总司令在《中国工农红军布告》中首次提出了“长征”概念，也是在这里刘伯承与小叶丹“彝海结盟”。

## ②项目规划概况

冕宁县作为粮食生产先进县，对粮食种植具有丰富的经验，近年来，冕宁县坚持土地有序流转，推进适度规模经营，积极落实耕地地力保护补贴、稻谷补贴、种粮大户补贴、农机购置补贴等惠农政策，依托中央产粮大县、产油大县和天府油菜项目支撑，鼓励种粮大户转土地，进行规模化经营，让农民放心外出挣钱。

冕宁县积极推行土地托管，农民把自己的土地委托给一个社会化服务组织（如：农民合作社），由该组织为农民提供一个、多个或全部生产环节的服务，土地的收成依然是农民的，农民不用种粮也能收粮。冕宁县的农业农民专业合作社推出土地托管服务，当地村民本着自愿的原则，每亩向合作社交管理费，合作社给农民打工，负责帮村民开展水稻耕、种、防、收全程服务，稻谷归农民所有。冕宁县大力发展水稻订单生产，农民与公司签订稻谷收购合同，解决了农民稻谷销售难题，保障了农户收益，让种粮农户吃下了定心丸。

本项目规划建设，冕宁县“冕粳系列”水稻产业融合发展示范园建设项目，以其先进的种植技术、超前的管理理念、大规模的加工，会对当地市场形成较大的冲击。进一步完善种植质量体系、种植技术标准。优化种植业产业结构，促进冕宁县地区种植业发展。

## **（二）项目情况**

### **1. 参与主体**

项目业主：冕宁县谷丰农业有限责任公司

主管部门：冕宁县农业农村局

## 2. 项目概况

### ①建设内容及规模：

本项目通过实施田块整理、土壤改良，建设高标准农田 7167.06 亩，水稻繁育基地 100 亩，配套建设生产道路 26.2 千米、排灌体系及相关农业生产配套基础设施，建设农产品初级加工厂房 12000 平方米、冷链物流配送中心 3000 平方米、仓储基地 16000 平方米、农产品冻库 8000 平方米，建立智慧化现代农业系统及电商信息化平台等相关配套设施。

### ②项目计划建设期：

24 月。

### ③项目总投资：

42000 万元。

### ④项目地址：

冕宁县河边镇。

## 二、经济社会效益分析

### ①经济效益分析

通过本项目的实施，有利于拉动产业发展，促进当地经济发展。该项目的建设可以吸引各大企业前来入驻，吸引社会各界高端人才前来创业、就业，从而带动冕宁县经济的发展，是一项民生工程。本项目将通过科学规划和合理布局，积极开发利用低丘缓坡、废弃闲置土地。进一步加强土

地管理，严格控制入区企业投资强度、容积率、企业内部行政办公及生活服务设施用地比例，发挥土地资源最大效益。项目建设后，直接增加就业 $\geq 100$ 人。同时，带动项目所在地周边物流、餐饮、商贸等相关产业的发展，可间接增加就业千余人，具有良好的经济和社会效益，项目财务盈利能力较强，经济效益显著，

本项目的建设，能对当地国民收入再分配作出积极的贡献。本项目具有较大的经济效益。项目区地理位置优越，土地通过整理后将提高土地质量，农业生产条件将极大地改善，粮食产量增加，农业成本降低。交通、水利等基础设施达到了很大的改善，各项经济效益明显大增，将为冕宁县农业生产的发展提供示范和样板。本项目的实施能有效促进农村土地资源要素有序流动和国土资源节约集约永续高效利用，推进农业供给侧结构性改革和农业农村高质量发展，深化农村土地制度和集体产权制度改革，实现由脱贫攻坚向乡村振兴有效衔接，也将改善当地生态环境，提升农村居住环境，有利于整体提升当地经济社会发展水平，项目的建设具有较好的经济效益。

## ②社会效益分析

### 1.有利于优化土地资源配置，形成农业规模效益

土地流转促进了土地资源在经营者间的合理流动，加快了农村土地规模集约化的进程，优化了土地资源配置。本项目通过土地流转的方式，将冕宁县闲散土地整合到一起，进行集约化、规模化、专业化管理，有利于

冕宁县市农业发展规模效益。

## 2.促进了冕宁县市现代农业发展进程

土地流转和规模经营是发展现代农业的必由之路。本项目通过土地流转和规模经营，对冕宁县市土地进行集中管理整治和利用，坚持高起点规划、高质量建设、高效益发展和高水平管理的原则，用产业化的思路促进当地粮油产业发展，项目实施将为当地及其他区域的粮油发展提供一个标准的产业发展示范模式，从而完善产业链条，有利于引导粮油产业向集约化、标准化、优质化方向发展。同时，也是当地农业向现代化农业发展的进程。

## 3.有利于促进冕宁县市乡村振兴的步伐

实现社会和谐、建设和谐社会，始终是人类孜孜以求的理想，而社会的和谐必须有一定的物质基础作为保障。2020 年我国取得了脱贫攻坚的全面胜利，使人们全部摆脱了贫困，2021 年我国将由脱贫攻坚向乡村振兴过渡。本项目通过土地流转吸引工商资本参与农村建设的同时，也吸引了众多在外的成功人士返乡创业，不仅为建设美丽乡村提供建设资金、技术等要素，还带回了先进的生产技术和理念，不断促进文明乡风的提高，将助力乡村振兴。

## 4.有利于科技应用与推广，辐射带动周边地区发展

园区建设业主与农户利益联结机制，园区业主可提供技术指导以及签订回收合同，从而保证农户利益。这种方式不仅避免了农民种植粮油的盲

目性，给农户提供了准确的种植信息，有利于增加农民的收入，而且也有利于农业技术的创新和先进农业生产技术的大面积推广应用，促进现代农业技术有效地转化为农业生产力，推动现代农业发展。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

本项目估算总投资 42000 万元，其中工程建设费用 33701.91 万元，占总投资的 80.24%；工程建设其他费用 5270.29 万元，占总投资的 12.55%；预备费 2167.8 万元，占总投资的 5.16%；建设期利息及债券发行费 860 万元，占总投资的 2.05%。估算总投资明细详见下表：

投资估算汇总表（单位：万元）

序号	项目名称	金额（万元）	占比
1	工程费用	33701.91	80.24%
2	工程建设其他费	5270.29	12.55%
3	基本预备费	2167.8	5.16%
4	建设期利息及发行费	860	2.05%
5	项目总投资	42000	100%

投资估算表（单位：万元）

冕宁县“冕粳系列”水稻产业融合发展示范园建设项目投资估算表								
序号	费用名称	单位	工程量	单位指标（元/单位）	其他费用（元）	金额（万元）	占比	备注
一	工程费用					33701.91	80.24%	
(一)	土地整治（含高标准农田及水稻繁育基地建设）		7167.06			3368.53	8.02%	
1	土（田）型调型	亩	7167.06	1300		931.72	2.22%	将以前小散杂乱的一些土地,通过实施高标准农田建设项目,将田地修整得更平整宽大,小田变大田,机械化操作面更广
2	土壤改良培肥措施	亩	7167.06	450		322.52	0.77%	提高土壤肥力
3	田块修筑	亩	7167.06	1200		860.05	2.05%	按照一定的田块设计标准所进行的土方挖填和埂坎修筑活动
4	耕作层剥离和回填	亩	7167.06	1400		1003.39	2.39%	为充分保护及利用原有耕地的热化土层和建 设新增耕地的宜耕土层措



								施
5	细部平整	亩	7167.06	350		250.85	0.60%	提高土地的平整精度
(二)	<b>灌溉和排水</b>		<b>2569.39</b>			<b>7528.22</b>	<b>17.92%</b>	
1	整治山坪塘	座	80	120000		960.00	2.29%	用于拦截和汇集地表径流
2	新建提灌站	座	97	384000		3724.80	8.87%	用机电泵或人力、畜力、风力等提水工具提水 进行灌溉。
3	新建蓄水池	口	25	84000		210.00	0.50%	用于灌溉的水池
4	新建、整治排灌渠 系	KM	66.7	200000		1334.00	3.18%	渠道或沟道互为交叉、渠 道或沟道与道路交叉或跨 越（穿过） 低地、河流、 高地时修
								建的控制或泄水建筑物
5	配套渠系建筑物	处	874	1200		104.88	0.25%	由泵站和输配电组成的提水建筑物包括泵站、 输电线路、配电装置等
6	修筑土埂	KM	492.7	2000		98.54	0.23%	格田间用于划分田地的土 埂或者水泥建筑

7	下田坡道整治	处	5480	2000		1096.00	2.61%	对连接田间道路和作业地块, 农业机械下田或 上路的扇形坡道进行整治
(三)	道路					9955.42	23.70%	
1	生产道路	m	26200	2000		5240.00	12.48%	连接田块与村庄, 供农业机械、农业物资和农 产品运输通行的道路
2	机耕道	m	7602.62	6200		4713.62	11.22%	项目区内连接田块与田块、田块与田间道, 供 人 员通行的小型农机行走的道路
3	道路附属设施	处	6	3000		1.80	0.00%	轮廓标、防护设施、照明 设施等
(四)	农产品初级加工厂房					2604.00	6.20%	
1	土建工程	m²	12000	1550		1860.00	4.43%	
2	安装工程	m²	12000	300		360.00	0.86%	
3	装饰装修工程	m²	12000	320		384.00	0.91%	

(五)	冷链物流配送中心					678.00	1.61%	
1	土建工程	m²	3000	1600		480.00	1.14%	
2	安装工程	m²	3000	320		96.00	0.23%	
3	装饰装修工程	m²	3000	340		102.00	0.24%	
(六)	仓储基地					3776.00	8.99%	
1	土建工程	m²	16000	1660		2656.00	6.32%	
2	安装工程	m²	16000	340		544.00	1.30%	
3	装饰装修工程	m²	16000	360		576.00	1.37%	
(七)	农产品冻库					1984.00	4.72%	
1	土建工程	m²	8000	1700		1360.00	3.24%	
2	安装工程	m²	8000	380		304.00	0.72%	

3	装饰装修工程	m²	8000	400		320.00	0.76%	
(八)	<b>附属设施建设</b>					<b>3807.74</b>	<b>9.07%</b>	
1	智慧化育秧车间	m²	1500	3500		525.00	1.25%	对种子进行统一消毒、发芽,提高秧苗质量
2	智慧农场	项	1	8000000		800.00	1.90%	
3	数字智慧农业系统	项	1	7000000		700.00	1.67%	包含农业物联网系统、农业大数据系统、精准农业系统、智慧农业系统、农业检测系统、装饰装修等。
4	健康跑道及其他配套服务设施	项	1	8067400		806.74	1.92%	配套设施: 标识标牌、农耕文化的展示。
5	农机设备	套	28	170000		476.00	1.13%	内燃机、耕耘机、平整土地机械、深松机、播种机、脱粒机、抽水机、犁圆盘犁、移栽机、除草机器人等。
6	农产品初加工设备	套	25	200000		500.00	1.19%	杂粮清理机、去石机、磨谷机、碾米机、包装机等。

二	其他费用		5270.29	5270.29	12.55%	
1	土地费	暂估	2842.00	2842.00	6.77%	新建厂房、配送中心、仓储基地等所需用地 39000 m <sup>2</sup> ，占地约59亩。
2	建设单位管理费	根据财建〔2016〕504号文，下浮20%；	302.62	302.62	0.72%	
3	勘察费	按“发改价格〔2015〕299号”文件，并参照 “建标[2007]164号”文件，下浮20%计费	161.77	161.77	0.39%	
4	设计费（含规划方案）	按“发改价格〔2015〕299号”文件，并参照 “建标[2007]164号”文件，下浮20%计费	720.90	720.90	1.72%	
5	工程招标费	按“发改价格〔2015〕299号”文件，并参照 “计价格[2002]1980号”文件，下浮20%	33.92	33.92	0.08%	
6	工程监理	按照发改价格[2015]299号文，参考发改价格 [2007]670号计算，下浮20%计费	487.25	487.25	1.16%	
7	前期工作咨询费	按“发改价格〔2015〕299号”文件，并参照	44.68	44.68	0.11%	

		“计价格[1999]1283 号”文件，下浮20%计费				
8	环境影响评价费	按“发改价格（2015）299 号”文件，并参照 “计价格[2002]125号”文件，下浮20%计费	17.69	17.69	0.04%	
9	安全咨询评价费	按第一部分工程费用的 0.3%	101.11	101.11	0.24%	
10	可行性研究报告编制费用	按“发改价格（2015）299 号”文件，并参照 “计价格[1999]1283 号”文件，下浮20%计费	55.85	55.85	0.13%	
11	工程造价咨询费	按照川发改价格（2015）769 号文，参考川价 发（2008）141 号文，下浮20%计费；	213.88	213.88	0.51%	
11.1	编制工程预算（招标控制价或标 底）	按照川发改价格（2015）769 号文，参考川价 发（2008）141 号文，下浮20%计费；	19.90	19.90	0.05%	
11.2	编制竣工结算	按照川发改价格（2015）769 号文，参考川价 发（2008）141 号文，下浮20%计费；	21.01	21.01	0.05%	
11.3	工程预算（招标控制价）审查费	按照川发改价格（2015）769 号文，参考川价 发（2008）141 号文，下浮20%计费；	72.76	72.76	0.17%	

11.4	竣工结算审核	按照川发改价格〔2015〕769号文，参考川价发〔2008〕141号文，下浮20%计费；	100.22	100.22	0.24%	
12	场地准备及临时设施费	参考建标〔2007〕164号，按第一部分工程费用的0.5%~2.0%，下浮20%	134.81	134.81	0.32%	
13	工程量清单编制费	按照川发改价格〔2015〕769号文，参考川价发〔2008〕141号文，下浮20%计费；	119.89	119.89	0.29%	
14	招投标代理服务费	按“发改价格〔2015〕299号”文件，并参照“计价格〔2002〕1980号”文件，下浮20%计费	33.92	33.92	0.08%	
三	<b>预备费</b>		<b>2167.80</b>	<b>2167.80</b>	<b>5.16%</b>	
1	基本预备费		2167.80	2167.80	<b>5.16%</b>	按第一，二部分费用扣除土地费用的6%费率 计列
四	<b>专项债建设期利息及发行费</b>		<b>860.00</b>	<b>860.00</b>	<b>2.05%</b>	<b>专项债利率按3.5%计算，计划发行专项债20000万元。债券发行费用按0.1%计算。</b>
1	专项债券建设期利息		840.00	840.00	2.00%	

2	发行费		20.00	20.00	0.05%	
五	合计		8298.09	42000.00	100.00%	



## （二）资金筹措方案

### 1. 资金筹集情况

项目总投资为 42000 万元，其中资本金为 22000 万元（主要是业主自筹资金），剩余资金缺口 20000 万元拟申请收益与融资自求平衡专项债券资金。

本次债券分 2 期发行，预计第 1 年发行 4000 万元 30 年期专项债券；第 2 年发行 16000 万元 30 年期专项债券。项目建设过程中，按照项目实施进度保证项目建设资本金及时足额到位。

### 2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目工程建设计划，项目使用需求以及项目相关的其他资金需求全部投资用于本项目，具体项目投资使用计划和资金筹措详见下表：

资金使用计划表（单位：万元）

序号	投资构成	合计	占总投资比例	建设期	
				第1年	第2年
一	资金使用	42000.00	100.00%	9600.00	32400.00
1	建设投资	41140.00	97.95%	9456.00	31684.00
2	建设期债券利息	840.00	2.00%	140.00	700.00
3	债券发行费用	20.00	0.05%	4.00	16.00
二	资金筹措	42000.00	100.00%	9600.00	32400.00
1	项目资本金	22000.00	52.38%	5600.00	16400.00
2	专项债券发债	20000.00	47.62%	4000.00	16000.00

## 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

本项目主要收入来源为水稻销售收入、稻鱼销售收入、油菜种植 销售收入、厂房及物流仓储出租收入，项目计算期 31 年（含建设期 2 年）。

### （一）稻油轮作种植销售收入：

稻油轮作种植销售收入=“水稻—鱼”生态模式收入+优质油菜籽种植销售收入

#### （1）项目损耗率、达产率

根据《国家粮食储备局粮食运输管理规则》（国粮储[1997]255 号）文件以及农业种植网资料查询，水稻收割时的损耗率在 3%—8%；油菜的损耗率均不超过 5%。



本项目损耗率均按照 5% 计算，遵循保守谨慎原则，项目的达产 率按 90% 计算。

#### （2）“冕粳系列”水稻种植销售收入：

稻田环境还能够为草鱼提供良好的生活环境。草鱼在稻田这块透 明浅薄的水层中，能够吃到非常丰富而新鲜的活饵料，草鱼生活在这 种自然环境中，病原体相互感染的机会较少，因而体质强健，抗病能 力强。

稻田中所养的草鱼带有病毒，发病率也只有3%，死亡率仅仅为2%，而池塘养草鱼发病率高达85%，死亡率为75%。一般的情况，池塘细菌数为稻田的2.6倍。同时，水稻还能吸收肥料，净化水质，加上稻田灌水，会使得水质更新，有机质含量更低，溶氧也较为稳定。此外，稻田养鱼是一种内涵扩大再生产，是对国土资源的再利用，不需额外占用耕地就可以生产水产品。各地经验表明，发展稻田养鱼不仅不会影响水稻产量，还会促进水稻增产。养鱼的稻田一般可增加水稻产量5%-10%，较高的增产14%-24%。稻田养鱼极大地改变了现有的水稻种植技术，还为水稻生长创造了良好的生长条件，从而提升和优化大米的质量，有效形成稻鱼共生、稻鱼轮作、农渔结合的良性循环生态系统，提高农业土地综合利用效率，实现经济效益、社会效益和生态效益的“三赢”目标。

①水稻一年几熟：

水稻根据种植时间一般分为早稻、中稻和晚稻，其中早稻种植时间在3-4月份左右，多在清明前后进行。水稻1年最多可以种3季，在南方1年收获2-3季，南方水稻差不多是1年1熟或2熟，有些地方也有1年3熟。遵循保守谨慎原则，本项目按照1年1熟计算。



②种植亩数：

根据立项文件、可研报告及《冕宁县“冕粳系列”水稻产业融合发展示范园建设项目的规划说明》可知，本项目拟建设高标准农田**7167.06** 亩，主要用于种植优质水稻、优质油菜籽。



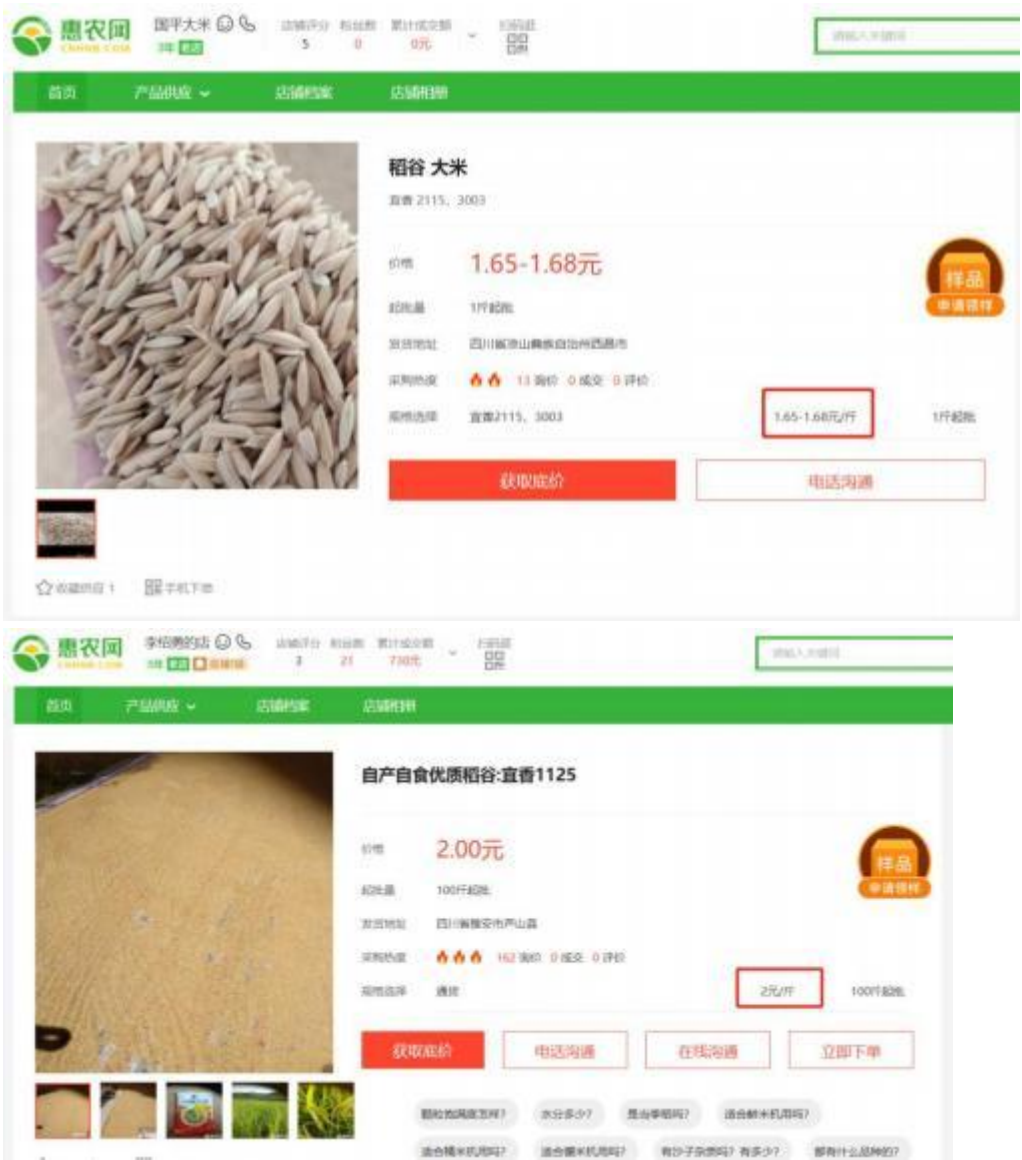
③ “冕粳系列”水稻亩均产量：

本项目种植水稻**7167.06** 亩。依据冕宁县种植的水稻产量情况，平均产量达到每亩**525** 公斤/年；按照“水稻一鱼”生态模式，养鱼 的稻田一般可增加水稻产量**5%-10%**，较高的增产**14%-24%**，基于谨慎性原则，此次测算按照亩均产量**500** 公斤/年计算。

④ “冕粳系列”水稻单价：

根据国家粮食四川交易中心成交结果销售价格以及当地市场情况分析，本项目水稻需求量巨大，所产水稻无滞销风险。产地周边近期成交单价为**3.6** 元/公斤，根据保守谨慎原则，本次测算按照**3** 元/公

斤的单价估算，价格增长率按每3 年上涨5%考虑物价上涨。



⑤ “冕粳系列” 水稻收入测算：

“冕粳系列” 水稻收入=亩均产量× “水稻” 单价×7167.06（亩）  
×90%（达产率）×【100%-5%（损耗率）】

（3）稻鱼销售收入：

稻田鱼又叫做禾花鱼，是一种生长在水稻田里的鱼类统称，统称 是鲫鱼、鲤鱼、草鱼，因为是吃水稻杂草、虫子、稻花等长大的，因此称为稻田鱼。这种鱼生长速度慢，但没有土腥味，其肉嫩骨酥，很 是鲜美，极受消费者喜爱，养殖经济效益可观。

①稻鱼亩均产量：



根据“中国养殖技术网”养殖专家分析，“水稻-鱼”生态模式，稻田鱼亩产量可以达到 50—100 公斤/年，本项目基于谨慎性原则，此次测算按照亩均产量 70 公斤/年计算。



## ②稻田鱼单价：

稻田鱼是一种绿色、健康安全的食物，以田中草、虫等为食。本来稻田鱼的产量低，养殖的农民又不多，可是它的品质佳、知名度高，在市场上供不应求，这也就刺激了它价格的上涨，目前普遍都要三四十元一斤，最贵的时候能卖到 60 元一斤。根据三农网、惠农网资料查询，本次测算按照 25 元/公斤的单价估算，价格增长率按每 3 年上涨 5% 考虑物价上涨。





### ③稻鱼收入测算：

稻鱼收入=亩均产量×“稻田鱼”单价×7167.06（亩）×90%（存活率）×【100%-5%（损耗率）】

### （4）优质油菜籽收入：

#### ①优质油菜籽一年几熟：

油菜籽的成熟时间：冬油菜一般是当年9 月份种植，次年5 月份成熟，春油菜一般是当年4 月底种植，9 月份成熟。



#### ②“优质油菜籽”亩均产量：

经资料查询，油菜籽亩产量为 230—240 公斤，本项目建设为高标准农田，此次测算按照年亩均产量 240 公斤计算。收成运输期间损耗率为 5%，达产率为 90%。

### 一亩油菜籽产量多少斤

作者：李宗全

2022-07-15 10:31:16



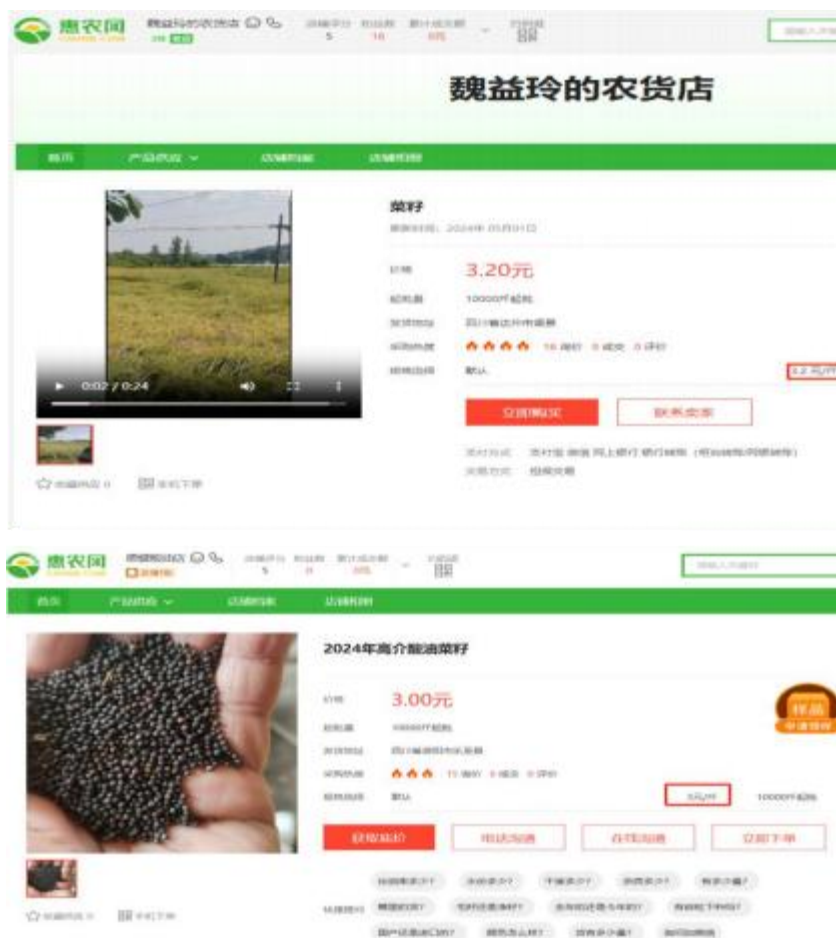
通常情况下，一亩油菜籽的亩产量为460—480斤左右。油菜籽也可以叫做芸苔子，它是十字花科作物油菜的种子，角果比较长，结荚很多，粒本非常饱满。油菜几乎在全中国都有种植，一般是分为冬油菜和春油菜两种。它的种植面积占中国油料作物总面积的40%以上，产量占中国油料总产量的30%以上，目前在世界上是首位。

### ③ “优质油菜籽” 单价：

根据当地市场情况分析，本项目所产菜籽在川渝地区需求旺盛，无滞销风险。产地周边近期成交单价为 6.4 元/公斤，本次测算按照 6 元/公斤的单价估算，价格增长率按每 3 年上涨 5% 考虑物价上涨。佐证资料来源于农村网、惠农网。







### ③ “优质油菜籽” 收入测算：

“优质油菜籽” 收入=亩均产量×“油菜籽” 单价×7167.06（亩）  
×90%（达产率）×【100%-5%（损耗率）】

### （5）厂房及物流仓储出租收入

厂房及物流仓储出租收入=农产品初级加工厂房出租收入+冷链 物流配送中心出租收入+仓储基地出租收入+农产品仓冷库出租收入

#### 1、本项目出租面积：

根据立项文件建设内容及可研报告可知，本项目新建农产品初级加工厂房 12000 平方米、冷链物流配送中心 3000 平方米、仓储基地

16000 平方米、农产品冻库8000 平方米。因此本项目可用于租赁的 农产品初级加工厂房面积为 12000 m<sup>2</sup>，冷链物流配送中心 3000 m<sup>2</sup>，仓储基地 16000 m<sup>2</sup>，农产品冻库8000 m<sup>2</sup>。

冕宁县发展和改革委员会文件

冕发改项〔2024〕100号

冕宁县发展和改革委员会  
关于《冕宁县“冕粳系列”水稻产业融合发展  
示范园建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》的批复

四、主要建设内容

本项目通过实施田块整理、土壤改良，建设高标准农田 7167.06 亩，水稻繁育基地 100 亩，配套建设生产道路 26.2 千米、排灌体系及相关农业生产配套设施，建设农产品初级加工厂房 12000 平方米、冷链物流配送中心 3000 平方米、仓储基地 16000 平方米、农产品冻库 8000 平方米，建立智慧化现代农业系统及电商信息化平台等相关配套设施。

五、项目总投资及资金来源

项目估算投资为 42000 万元，资金来源为业主多渠道筹集。

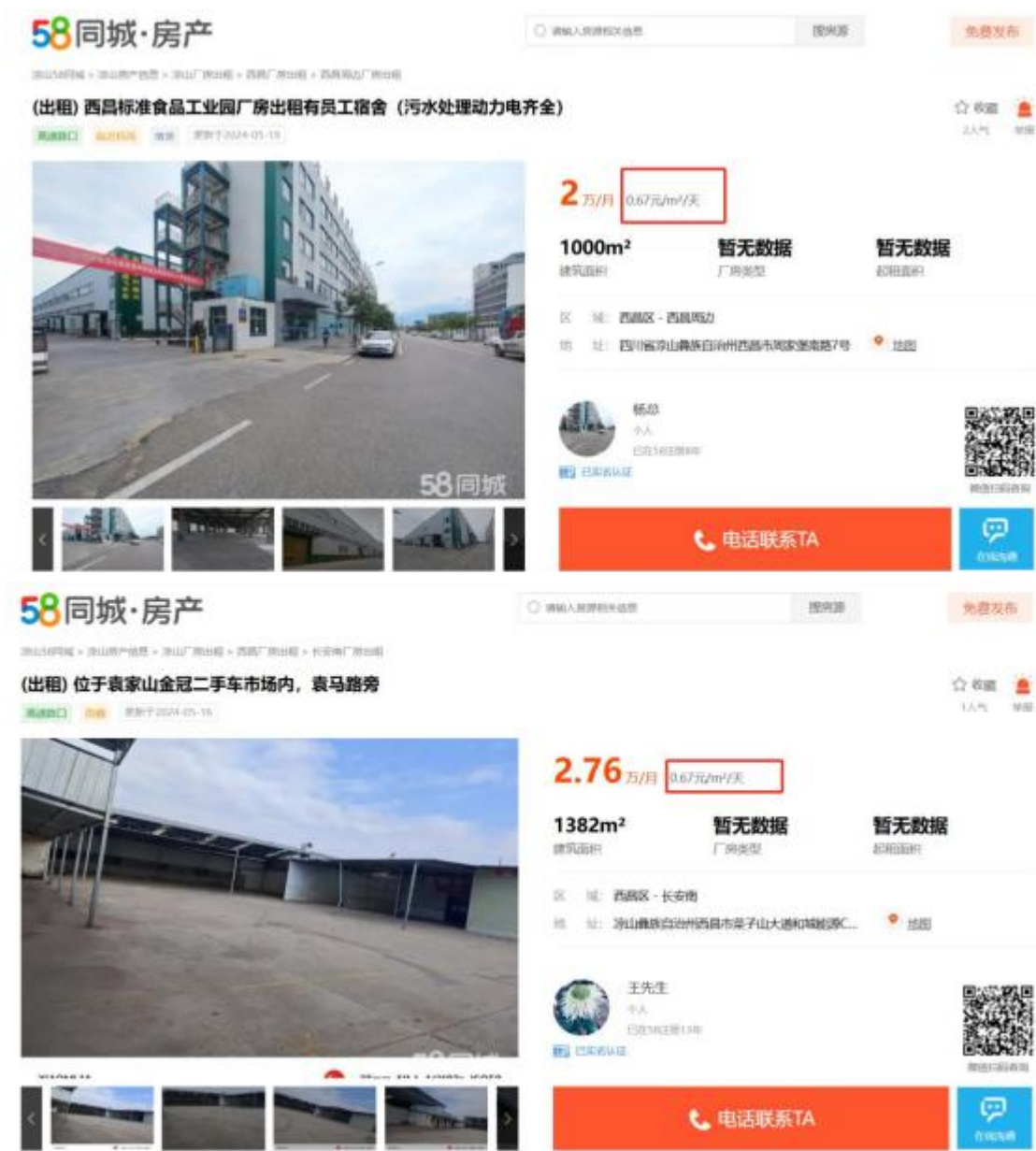
六、建设工期

24 个月。

2、农产品初级加工厂房出租收入

①出租单价：

根据 58 同城·房产网站资料查询，参考凉山州同类厂房出租价格，本项目厂房出租单价按 18 元/m<sup>2</sup>·月计算，价格增长率按每 3 年上涨 5%考虑物价上涨。



## ②出租率：

本项目基于前期宣传，运营期第一年出租率按65%计算，今后每 年出租率等比例增长 5%直至 85%。

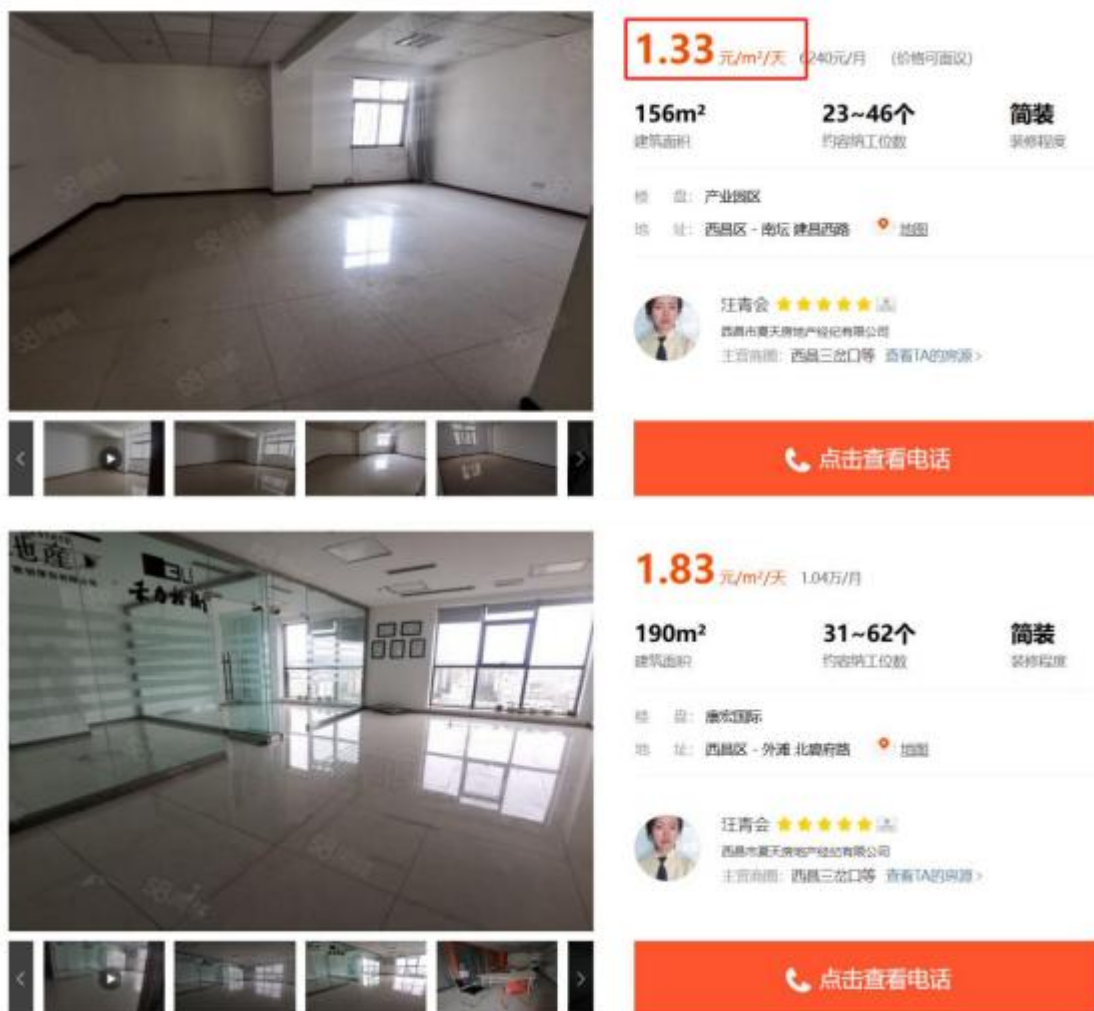
## ③农产品初级加工厂房出租收入测算：

农产品初级加工厂房出租收入=农产品初级加工厂房出租面积×出租单价（元/月）×12（个月）×出租率（%）

## 2、冷链物流配送中心出租收入

### ①出租单价：

根据 58 同城·房产网站资料查询，参考凉山州同类冷链物流配送中心出租价格，本项目冷链物流配送中心出租单价按**27 元/m<sup>2</sup>·月**计算，价格增长率按每3 年上涨5%考虑物价上涨。



**1.33 元/m<sup>2</sup>/天** (240元/月) (价格可面议)

**156m<sup>2</sup>** 建筑面积      **23~46个** 约容纳工位数      **简装** 装修程度

楼 盘：产业园区  
地 址：西昌区-南坛 建昌西路

汪青会 ★★★★★  
西昌市顺天房地产经纪有限公司  
主营范围：西昌三岔口等 查看TA的房源>

点击查看电话

**1.83 元/m<sup>2</sup>/天** 1.04万/月

**190m<sup>2</sup>** 建筑面积      **31~62个** 约容纳工位数      **简装** 装修程度

楼 盘：国际国际  
地 址：西昌区-外滩 北牌坊巷

汪青会 ★★★★★  
西昌市顺天房地产经纪有限公司  
主营范围：西昌三岔口等 查看TA的房源>

点击查看电话

### ②出租率：

本项目基于前期宣传，运营期第一年出租率按**65%**计算，今后每 年出租率等比例增长5%直至85%

### ③冷链物流配送中心出租收入测算：

冷链物流配送中心出租收入=冷链物流配送中心出租面积×出租单价（元/月）×12（个月）×出租率（%）

### 3、仓储基地出租收入

#### ①出租单价：

根据 58 同城 · 房产网站资料查询，参考凉山州同类仓储基地出租价格，本项目仓储基地出租单价按 **15 元/m<sup>2</sup> · 月** 计算，价格增长率 按每 **3 年** 上涨 **5%** 考虑物价上涨。



(出租) 中大型仓库, 配套设施齐全, 有办公室, 有住房

物流仓库 电商仓库 证件齐全 更新于2024-05-07



1万/月 0.83元/m²/天

400m²

建筑面积

立体库

仓库类型

暂无数据

起租面积

区域: 西昌区 - 长安街

地址: 凉山彝族自治州西昌市航天大道一段康乐路3号



唐洪生

个人

已在58注册4年

已实名认证

电话联系TA



1.3万/月 0.72元/m²/天

600m²

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域: 西昌区 - 西昌湖边

地址: 凉山彝族自治州西昌市迎宾路



袁姐姐

个人

已在58注册13年

已实名认证

电话联系TA

## ②出租率:

本项目基于前期宣传, 运营期第一年出租率按65%计算, 今后每年出租率等比例增长5%直至85%

## ③仓储基地出租收入测算:


仓储基地出租收入=仓储基地出租面积×出租单价(元/月)×12(个月)×出租率(%)

4、农产品冻库出租收入

根据 58 同城 • 房产网站资料查询，参考凉山州同类农产品冻库 出租价格，本项目农产品冻库出租单价按45 元/m<sup>2</sup> • 月计算，价格增 长率按每 3 年上涨5%考虑物价上涨。

(出租) 高速路口, 108边上, 交通便利, 大车可进出

高速附近 物流仓库 电商仓库 可以分期 更新于2024-08-05



58同城

7.2 万/月 6元/m<sup>2</sup>/天

400m<sup>2</sup> 建筑面积

立体库 仓库类型


暂无数据 起租面积

区 域: 西昌区 - 西昌周边

地 址: 西昌北收费站(京昆高速入口) 地图

杨老师 个人 已在58运营11年 已实名认证

电话联系TA



58同城

23.4 万/月 13元/m<sup>2</sup>/天

600m<sup>2</sup> 建筑面积

平库 仓库类型

暂无数据 起租面积

区 域: 西昌区 - 西昌周边

地 址: 凉山彝族自治州西昌市 地图

宋先生 个人 已在58运营12年 已实名认证

电话联系TA

②出租率:

本项目基于前期宣传，运营期第一年出租率按65%计算，今后每 年出

租率等比例增长5%直至85%。

### ③农产品冻库出租收入测算：

**农产品冻库出租收入=农产品冻库出租面积×出租单价（元/月） ×12**  
**（个月）×出租率（%）**

### （6）收入合理性分析：

本项目建设地点位于冕宁县境内，气候变化较大。气候为亚热带 湿润性季风气候区，春早冬暖，湿度偏大。年平均降雨量 1068.50 毫 米，具有较好的种植条件。

本项目所在区域具有较好的交通运输条件。目前当地农产品需求 旺盛，具有较为稳定的销售渠道，后续公司还将逐渐拓展下游销售渠 道，并通过借助线上平台逐步拓宽销售渠道。

本项目收入测算均通过市场调查后结合本项目自身情况综合考 虑后取值测算，测算收入较为合理，可实现性较高。

根据以上收入测算假设，本项目在债券存续期运营收入测算结果 详见表：



运营收入测算表（单位：万元）

序号	收入类目	合计	运营期										
			第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
—	项目总收入	136588.37	3573.62	3627.44	3681.26	3921.83	3978.34	3978.34	4178.74	4178.74	4178.74	4389.01	4389.01
(一)	稻油轮作种植销售收入	104022.45	2873.96	2873.96	2873.96	3017.65	3017.65	3017.65	3169.93	3169.93	3169.93	3329.74	3329.74
1	“冕粳系列”水稻种植销售收入	33264.97	919.18	919.18	919.18	965.13	965.13	965.13	1014.16	1014.16	1014.16	1066.24	1066.24
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	产量（公斤/亩）		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	收购单价（元/公斤）		3	3	3	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.48	3.48
	达产率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	损耗率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2	稻鱼销售收入	38806.94	1072.37	1072.37	1072.37	1125.99	1125.99	1125.99	1182.18	1182.18	1182.18	1241.38	1241.38
	养殖面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	产量（公斤/亩）		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	收购单价（元/公斤）		25	25	25	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94
	成活率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	损耗率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	优质油菜籽种植销售收入	31950.54	882.41	882.41	882.41	926.53	926.53	926.53	973.59	973.59	973.59	1022.12	1022.12
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	产量（公斤/亩）		240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	收购单价（元/公斤）		6	6	6	6.3	6.3	6.3	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95
	达产率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	损耗率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

(五)	厂房及物流仓储出租收入	32565.92	699.66	753.48	807.3	904.18	960.69	960.69	1008.81	1008.81	1008.81	1059.27	1059.27
1	农产品初级加工厂房出租收入	7842	168.48	181.44	194.4	217.73	231.34	231.34	242.96	242.96	242.96	255.08	255.08
	可出租面积 (m²)		12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
	出租比例 (%)		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价 (元 · m²/月)		18	18	18	18.9	18.9	18.9	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84
2	冷链物流配送中心出租收入	2940.55	63.18	68.04	72.9	81.65	86.75	86.75	91.1	91.1	91.1	95.66	95.66
	可出租面积 (m²)		3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	出租比例 (%)		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价 (元 · m²/月)		27	27	27	28.35	28.35	28.35	29.77	29.77	29.77	31.26	31.26
3	仓储基地出租收入	8716.42	187.2	201.6	216	241.92	257.04	257.04	269.93	269.93	269.93	283.48	283.48
	可出租面积 (m²)		16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000
	出租比例 (%)		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价 (元 · m²/月)		15	15	15	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.37	17.37
4	农产品冻库出租收入	13066.95	280.8	302.4	324	362.88	385.56	385.56	404.82	404.82	404.82	425.05	425.05
	可出租面积 (m²)		8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	出租比例 (%)		65.00%	70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价 (元 · m²/月)		45	45	45	47.25	47.25	47.25	49.61	49.61	49.61	52.09	52.09

——接上表——

序号	收入类目	合计	运营期						
			第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
一	项目总收入	136588.37	4389.01	4607.69	4607.69	4607.69	4837.94	4837.94	4837.94
(一)	稻油轮作种植销售收入	104022.45	3329.74	3495.5	3495.5	3495.5	3670.26	3670.26	3670.26

1	“冕粳系列”水稻种植销售收入	33264.97	1066.24	1118.33	1118.33	1118.33	1173.48	1173.48	1173.48
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	产量（公斤/亩）		500	500	500	500	500	500	500
	收购单价（元/公斤）		3.48	3.65	3.65	3.65	3.83	3.83	3.83
	达产率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	损耗率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2	稻鱼销售收入	38806.94	1241.38	1303.57	1303.57	1303.57	1368.77	1368.77	1368.77
	养殖面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	产量（公斤/亩）		70	70	70	70	70	70	70
	收购单价（元/公斤）		28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91
	成活率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	损耗率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	优质油菜籽种植销售收入	31950.54	1022.12	1073.6	1073.6	1073.6	1128.01	1128.01	1128.01
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	产量（公斤/亩）		240	240	240	240	240	240	240
	收购单价（元/公斤）		6.95	7.3	7.3	7.3	7.67	7.67	7.67
	达产率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	损耗率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
<b>（五）</b>	<b>厂房及物流仓储出租收入</b>	<b>32565.92</b>	<b>1059.27</b>	<b>1112.19</b>	<b>1112.19</b>	<b>1112.19</b>	<b>1167.68</b>	<b>1167.68</b>	<b>1167.68</b>
1	农产品初级加工厂房租收入	7842	255.08	267.81	267.81	267.81	281.15	281.15	281.15
	可出租面积（m²）		12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
	出租比例（%）		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价（元·m²/月）		20.84	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97
2	冷链物流配送中心出租收入	2940.55	95.66	100.43	100.43	100.43	105.45	105.45	105.45
	可出租面积（m²）		3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000

	出租比例 (%)		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价 (元 • m²/月)		31.26	32.82	32.82	32.82	34.46	34.46	34.46
3	仓储基地出租收入	8716.42	283.48	297.68	297.68	297.68	312.53	312.53	312.53
	可出租面积 (m²)		16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000
	出租比例 (%)		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价 (元 • m²/月)		17.37	18.24	18.24	18.24	19.15	19.15	19.15
4	农产品冻库出租收入	13066.95	425.05	446.27	446.27	446.27	468.55	468.55	468.55
	可出租面积 (m²)		8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	出租比例 (%)		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价 (元 • m²/月)		52.09	54.69	54.69	54.69	57.42	57.42	57.42

——接上表——

序号	收入类目	合计	运营期										
			第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
—	项目总收入	136588.37	5079.12	5079.12	5079.12	5332.67	5332.67	5332.67	5598.79	5598.79	5598.79	5877.83	5877.83
(一)	稻油轮作种植销售收入	104022.45	3853.01	3853.01	3853.01	4045.17	4045.17	4045.17	4246.77	4246.77	4246.77	4458.24	4458.24
1	“冕粳系列”水稻种植销售收入	33264.97	1231.7	1231.7	1231.7	1292.97	1292.97	1292.97	1357.32	1357.32	1357.32	1424.72	1424.72
	种植面积 (亩)		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	产量 (公斤/亩)		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	收购单价 (元/公斤)		4.02	4.02	4.02	4.22	4.22	4.22	4.43	4.43	4.43	4.65	4.65
	达产率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	损耗率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
2	稻鱼销售收入	38806.94	1437.41	1437.41	1437.41	1509.47	1509.47	1509.47	1584.96	1584.96	1584.96	1664.32	1664.32

	养殖面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	产量（公斤/亩）		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	收购单价（元/公斤）		33.51	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.8	38.8
	成活率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	损耗率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
3	优质油菜籽种植销售收入	31950.54	1183.9	1183.9	1183.9	1242.73	1242.73	1242.73	1304.49	1304.49	1304.49	1369.2	1369.2
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	产量（公斤/亩）		240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
	收购单价（元/公斤）		8.05	8.05	8.05	8.45	8.45	8.45	8.87	8.87	8.87	9.31	9.31
	达产率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	损耗率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
<b>（五）</b>	<b>厂房及物流仓储出租收入</b>	<b>32565.92</b>	<b>1226.11</b>	<b>1226.11</b>	<b>1226.11</b>	<b>1287.5</b>	<b>1287.5</b>	<b>1287.5</b>	<b>1352.02</b>	<b>1352.02</b>	<b>1352.02</b>	<b>1419.59</b>	<b>1419.59</b>
1	农产品初级加工厂房出租收入	7842	295.23	295.23	295.23	310.04	310.04	310.04	325.58	325.58	325.58	341.86	341.86
	可出租面积（m²）		12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000	12000
	出租比例（%）		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价（元·m²/月）		24.12	24.12	24.12	25.33	25.33	25.33	26.6	26.6	26.6	27.93	27.93
2	冷链物流配送中心出租收入	2940.55	110.71	110.71	110.71	116.25	116.25	116.25	122.06	122.06	122.06	128.15	128.15
	可出租面积（m²）		3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
	出租比例（%）		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价（元·m²/月）		36.18	36.18	36.18	37.99	37.99	37.99	39.89	39.89	39.89	41.88	41.88
3	仓储基地出租收入	8716.42	328.2	328.2	328.2	344.68	344.68	344.68	361.98	361.98	361.98	380.09	380.09
	可出租面积（m²）		16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000
	出租比例（%）		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价（元·m²/月）		20.11	20.11	20.11	21.12	21.12	21.12	22.18	22.18	22.18	23.29	23.29
4	农产品冻库出租收入	13066.95	491.97	491.97	491.97	516.53	516.53	516.53	542.4	542.4	542.4	569.49	569.49

	可出租面积 (m²)		8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
	出租比例 (%)		85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
	出租单价 (元 · m²/月)		60.29	60.29	60.29	63.3	63.3	63.3	66.47	66.47	66.47	69.79	69.79

## 2. 项目成本

### 1、运营期人员工资及福利

①全职员工：本项目设计全职员工定员共计45人，其中管理人员（5名）负责项目日常的运营管理，工资及福利为5000元/人·月；本项目种植人员共计10名，工资及福利为4000元/人·月，保安、保洁等普通员工30人，工资及福利为3000元/人·月。（工资每年上浮1%）

②临时工：本项目设计定员临时工共计80名，工资及福利为3000元/人·月，每年聘用的月份为种植水稻、油菜籽及养殖稻田鱼的旺季，每年共计3个月。（工资每年上浮1%）

### 2、燃料及动力费

本项目燃料及动力费为电费和水费以及一些外购原材料的运杂费、运输中合理损耗费、入库前的挑选整理费用等。本项目年燃料及动力费按照年收入的2%进行测算。

### 3、管理成本

本项目管理费用指为组织和管理经营项目所发生的各种费用，包括办公费、中介费用、交通费、销售成本等，根据目前运营情况，以保守谨慎原则，根据同类型项目管理费用情况，本项目管理费用按照每年收入的2%计算。

### 4、基础设施维护及维修费

本项目基础设施维护费主要包含维护人工、水、电、机械、植物补种、公共设施保养维护等费用，根据同类型项目维护费用情况，本项目基础设施维护及维修费按折旧费的5%计算。

### 5、土地流转成本

根据土地流转网查询，冕宁县土地流转价格均价为 400-500 元 / 亩。本项目运营期为30 年，需长期租赁，根据保守谨慎原则，本项 目按照500 元/亩 • 年进行计算土地流转成本(不计算价格增长)，项目共计7167.06 亩流转土地。

土流网

会东县

土地详情

首页 > 凉山 > 会东县 > 旱地

特交易



视频

图片

凉山会东县 2755.23亩 旱地 经营权出租

500元/亩/年

我要贷款 >

52 次

2024-07-10

ID: T767036

收藏

分享





## 6、种植/养殖成本

### ①水稻种植成本：

根据农业种植网资料查询，种植水稻每亩地成本含种子、化肥、农药约需 180 元/亩；根据保守谨慎原则，本项目水稻种植成本按 180 元/亩计算（每年单价按 1%的比例增长）。

### ②油菜种植成本：

根据农业种植网资料查询，种植油菜每亩地成本含种子、化肥、农药约需 150 元/亩；本项目油菜种植成本按 150 元/亩计算（每年单价按 1% 的比例增长）。

### ③稻花鱼养殖成本：

根据惠农网资料查询，稻花鱼每亩可以放 1000-2000 尾鱼苗，本项目每亩按照 2000 尾鱼苗计算。



根据阿里巴巴批发网站查询，鱼苗批发价格在 0.3-0.4 元/条，本项目鱼苗成本为 760 元，其他成本按 40 元计算。本项目稻花鱼每亩总成本按照 800 元计算（每年单价按 1% 的比例增长）。



#### ⑥病虫害防治成本：

根据农业种植网资料查询，一亩水稻的病虫害防治成本为 80-120 元，本项目按照 100 元/亩计算；油菜每亩的病虫害防治成本按照 20 元 /亩计算（每年单价按 1%的比例增长）。



## 固定成本

### 1、折旧费

本项目总投资 42000 万元，房屋、建筑物净残值率为5%，折旧 期限30 年，本项目按照（总投资—土地费用）\*95%÷30 进行折旧费 的计算。

### 2、摊销费

本项目按照土地费用÷20 进行摊销费用的计算。（本项目运营 期为 29 年，根据“财政部关于印发《企业会计准则——无形资产》等8 项准则的通知”摊销不得超过20 年，本项目按20 年摊销计算， 余下9 年

运营期不计算摊销)

### 3、财务费用

本项目拟发行专项债券20000 万元。本次债券分2 期发行,预计 第1 年发行4000 万元30 年期专项债券;第2 年发行16000 万元30 年期专项债券。债券利率按3.5%计算,每年付息。债券发行期最后 一年偿还本金。

### 相关税费

#### 1、增值税及附加

(1)销项税:本项目的经营收入包括水稻销售收入、稻鱼销售 收入、油菜种植销售收入、出租收入。根据《财政部、国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号) 规定,本项目出租收入的增值税按照 9%的税率计取。根据《中华人 民共和国增值税暂行条例》第十五条,农业生产者销售的自产农产品不计算增值 税。

#### (2)进项税:

①建设期进项税:本项目建设期含进项税费用包括建筑安装工程 费 用、工程建设其他费和基本预备费,其中建筑安装工程费用按9% 计算

进项税，工程建设其他费按 6%计算进项税，基本运费按9%计算 进项税。

②运营期进项税：本项目运营成本包括运营期人员工资、燃料及 动力费、管理成本（含销售成本）、基础设施维护及维修费等其他成 本，其中燃料及动力费按 13%计算进项税，基础设施维护及维修费按 13%计算进项税，管理成本按 6%计算进项税。其余成本不计算进项 税。

### （3）附加税

增值税附加税包括：城市建设维护税5%；教育费附加3%；地 方教育费附加2%。

## 2、所得税

企业所得税：《事业单位、社会团体、民办非企业单位企业所得 税征收管理办法》（国税发〔1999〕65 号）第一条规定，事业单位、 社会团体和民办非企业单位取得的生产、经营所得和其他所得，应当 缴纳企业所得税，《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定企 业所得税税率为 25%。

本项目成本测算详见下表：

费用成本测算表（单位：万元）

序号	类 目	合 计	运营期									
			第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
1	种/养殖成本	29794.64	895.88	904.99	907.42	916.62	925.72	935.07	945.05	954.56	963.96	973.63
1.1	水稻种植成本	4323.17	129.01	130.44	131.87	133.31	134.74	136.17	137.61	139.04	140.47	141.91
	亩均栽种成本（元/亩）		180.00	182.00	184.00	186.00	188.00	190.00	192.00	194.00	196.00	198.00
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.2	油菜种植成本	3596.23	107.51	108.58	109.67	110.77	111.88	113.00	114.13	115.27	116.42	117.58
	亩均栽种成本（元/亩）		150.00	151.50	153.02	154.55	156.10	157.66	159.24	160.83	162.44	164.06
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.3	病虫害防治费	2696.07	86.00	86.87	80.99	81.80	82.46	83.29	84.68	85.53	86.20	87.07
1.3.1	水稻病虫害防治费	2397.23	71.67	72.39	73.11	73.84	74.58	75.33	76.08	76.84	77.60	78.38
	亩均成本（元/亩）		100.00	101.00	102.01	103.03	104.06	105.10	106.15	107.21	108.28	109.36
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.3.2	油菜病虫害防治费	298.84	14.33	14.48	7.88	7.96	7.88	7.96	8.60	8.69	8.60	8.69
	亩均成本（元/亩）		20.00	20.20	11.00	11.11	11.00	11.11	12.00	12.12	12.00	12.12
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.4	稻鱼养殖成本	19179.17	573.36	579.10	584.89	590.74	596.64	602.61	608.63	614.72	620.87	627.07
	亩均成本（元/亩）		800.00	808.00	816.08	824.24	832.48	840.80	849.21	857.70	866.28	874.94
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06

2	燃料及动力	2731.76	71.47	72.55	73.63	78.44	79.57	79.57	83.57	83.57	83.57	87.78
3	工资及福利	8630.14	258.00	260.58	263.18	265.81	268.48	271.16	273.87	276.60	279.39	282.18
3.1	管理人员	1003.5	30.00	30.30	30.60	30.91	31.22	31.53	31.85	32.16	32.49	32.81
	工资标准（元/月）		5000.00	5050.00	5100.50	5151.51	5203.03	5255.06	5307.61	5360.69	5414.30	5468.44
	人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3.2	种养技术人员	1605.6	48.00	48.48	48.96	49.45	49.95	50.45	50.95	51.46	51.98	52.50
	工资标准（元/月）		4000.00	4040.00	4080.40	4121.20	4162.41	4204.03	4246.07	4288.53	4331.42	4374.73
	人数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.3	普通员工	3612.63	108.00	109.08	110.17	111.27	112.39	113.51	114.64	115.79	116.95	118.12
	工资标准（元/月）		3000.00	3030.00	3060.30	3090.90	3121.81	3153.03	3184.56	3216.41	3248.57	3281.06
	人数		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3.4	临时聘人员	2408.41	72.00	72.72	73.45	74.18	74.92	75.67	76.43	77.19	77.97	78.75
	临聘员工人数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	工资标准（元/月）		3000.00	3030.00	3060.30	3090.90	3121.81	3153.03	3184.56	3216.41	3248.57	3281.06
	每年聘用月份		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	维护费	1900.56	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74
5	土地流转费用	10392.15	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35
	水田流转面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	水田流转单价（元/亩）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6	管理成本及销售成本	2731.76	71.47	72.55	73.63	78.44	79.57	79.57	83.57	83.57	83.57	87.78
7	经营成本	56181.01	1722.91	1736.76	1743.95	1765.40	1779.43	1791.46	1812.15	1824.39	1836.58	1857.46



8	折旧摊销	38012.33	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87
8.1	固定资产折旧	35170.33	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77
8.2	无形资产摊销	2842.00	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10
9	财务费用	20160	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
10	相关税费	3585.22	77.03	82.95	88.88	99.54	105.76	105.76	111.06	111.06	111.06	116.62
10.1	应交增值税	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.2	城市建设维护费（5%）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.3	教育费附加（3%）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.4	地方教育费附加（2%）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.5	房产税	3585.22	77.03	82.95	88.88	99.54	105.76	105.76	111.06	111.06	111.06	116.62
总成本费用（7+8+9+10）		117938.56	3854.81	3874.58	3887.70	3919.81	3940.06	3952.09	3978.08	3990.32	4002.51	4028.95

——接上表——

序号	类目	合计	运营期							
			第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	种/养殖成本	29794.64	983.93	993.76	1003.50	1013.51	1024.12	1034.31	1044.37	1054.74
1.1	水稻种植成本	4323.17	143.34	144.77	146.21	147.64	149.07	150.51	151.94	153.38
	亩均栽种成本（元/亩）		200.00	202.00	204.00	206.00	208.00	210.00	212.00	214.00
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.2	油菜种植成本	3596.23	118.76	119.95	121.14	122.36	123.58	124.81	126.06	127.32
	亩均栽种成本（元/亩）		165.70	167.36	169.03	170.72	172.43	174.15	175.89	177.65

	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.3	病虫害防治费	2696.07	88.48	89.36	90.07	90.97	92.41	93.33	94.06	95.00
1.3.1	水稻病虫害防治费	2397.23	79.16	79.95	80.75	81.56	82.38	83.20	84.03	84.87
	亩均成本（元/亩）		110.45	111.55	112.67	113.80	114.94	116.09	117.25	118.42
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.3.2	油菜病虫害防治费	298.84	9.32	9.41	9.32	9.41	10.03	10.13	10.03	10.13
	亩均成本（元/亩）		13.00	13.13	13.00	13.13	14.00	14.14	14.00	14.14
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.4	稻鱼养殖成本	19179.17	633.35	639.68	646.08	652.54	659.06	665.66	672.31	679.04
	亩均成本（元/亩）		883.69	892.53	901.46	910.47	919.57	928.77	938.06	947.44
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
2	燃料及动力	2731.76	87.78	87.78	92.15	92.15	92.15	96.76	96.76	96.76
3	工资及福利	8630.14	284.99	287.84	290.72	293.62	296.55	299.53	302.53	305.55
3.1	管理人员	1003.5	33.14	33.47	33.80	34.14	34.48	34.83	35.18	35.53
	工资标准（元/月）		5523.12	5578.35	5634.13	5690.47	5747.37	5804.84	5862.89	5921.52
	人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3.2	种养技术人员	1605.6	53.02	53.55	54.09	54.63	55.17	55.73	56.28	56.85
	工资标准（元/月）		4418.48	4462.66	4507.29	4552.36	4597.88	4643.86	4690.30	4737.20
	人数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.3	普通员工	3612.63	119.30	120.49	121.70	122.91	124.14	125.38	126.64	127.90
	工资标准（元/月）		3313.87	3347.01	3380.48	3414.28	3448.42	3482.90	3517.73	3552.91

	人数		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3.4	临时聘人员	2408.41	79.53	80.33	81.13	81.94	82.76	83.59	84.43	85.27
	临聘员工人数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	工资标准（元/月）		3313.87	3347.01	3380.48	3414.28	3448.42	3482.90	3517.73	3552.91
	每年聘用月份		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	维护费	1900.56	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74	67.74
5	土地流转费用	10392.15	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35
	水田流转面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	水田流转单价（元/亩）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6	管理成本及销售成本	2731.76	87.78	87.78	92.15	92.15	92.15	96.76	96.76	96.76
7	经营成本	56181.01	1870.57	1883.25	1904.61	1917.52	1931.06	1953.45	1966.51	1979.90
8	折旧摊销	38012.33	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87	1354.87
8.1	固定资产折旧	35170.33	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77
8.2	无形资产摊销	2842.00	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10	142.10
9	财务费用	20160	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
10	相关税费	3585.22	116.62	116.62	122.44	122.44	122.44	128.55	128.55	128.55
10.1	应交增值税	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.2	城市建设维护费（5%）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.3	教育费附加（3%）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.4	地方教育费附加（2%）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.5	房产税	3585.22	116.62	116.62	122.44	122.44	122.44	128.55	128.55	128.55

总成本费用（7+8+9+10）	117938.56	4042.06	4054.74	4081.92	4094.83	4108.37	4136.87	4149.93	4163.32
-----------------	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

——接上表——

序号	类目	合计	运营期										
			第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
1	种/养殖成本	29794.64	1065.70	1076.24	1086.67	1097.38	1108.70	1119.62	1130.40	1141.49	1153.18	1164.49	1175.63
1.1	水稻种植成本	4323.17	154.81	156.24	157.68	159.11	160.54	161.98	163.41	164.84	166.28	167.71	169.14
	亩均栽种成本（元/亩）		216.00	218.00	220.00	222.00	224.00	226.00	228.00	230.00	232.00	234.00	236.00
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.2	油菜种植成本	3596.23	128.60	129.88	131.18	132.49	133.82	135.16	136.51	137.87	139.25	140.64	142.04
	亩均栽种成本（元/亩）		179.43	181.22	183.03	184.86	186.71	188.58	190.47	192.37	194.29	196.23	198.19
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.3	病虫害防治费	2696.07	96.47	97.44	98.20	99.18	100.67	101.67	102.46	103.48	105.00	106.06	106.87
1.3.1	水稻病虫害防治费	2397.23	85.72	86.58	87.45	88.32	89.20	90.09	90.99	91.90	92.82	93.75	94.69
	亩均成本（元/亩）		119.60	120.80	122.01	123.23	124.46	125.70	126.96	128.23	129.51	130.81	132.12
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.3.2	油菜病虫害防治费	298.84	10.75	10.86	10.75	10.86	11.47	11.58	11.47	11.58	12.18	12.31	12.18
	亩均成本（元/亩）		15.00	15.15	15.00	15.15	16.00	16.16	16.00	16.16	17.00	17.17	17.00
	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
1.4	稻鱼养殖成本	19179.17	685.82	692.68	699.61	706.60	713.67	720.81	728.02	735.30	742.65	750.08	757.58
	亩均成本（元/亩）		956.91	966.48	976.14	985.90	995.76	1005.72	1015.78	1025.94	1036.20	1046.56	1057.03

	种植面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
2	燃料及动力	2731.76	101.58	101.58	101.58	106.65	106.65	106.65	111.98	111.98	111.98	117.56	117.56
3	工资及福利	8630.14	308.59	311.69	314.81	317.95	321.14	324.34	327.59	330.86	334.18	337.52	340.89
3.1	管理人员	1003.5	35.88	36.24	36.61	36.97	37.34	37.71	38.09	38.47	38.86	39.25	39.64
	工资标准（元/月）		5980.74	6040.55	6100.96	6161.97	6223.59	6285.83	6348.69	6412.18	6476.30	6541.06	6606.47
	人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3.2	种养技术人员	1605.6	57.41	57.99	58.57	59.15	59.75	60.34	60.95	61.56	62.17	62.79	63.42
	工资标准（元/月）		4784.57	4832.42	4880.74	4929.55	4978.85	5028.64	5078.93	5129.72	5181.02	5232.83	5285.16
	人数		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.3	普通员工	3612.63	129.18	130.48	131.78	133.10	134.43	135.77	137.13	138.50	139.89	141.29	142.70
	工资标准（元/月）		3588.44	3624.32	3660.56	3697.17	3734.14	3771.48	3809.19	3847.28	3885.75	3924.61	3963.86
	人数		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3.4	临时聘人员	2408.41	86.12	86.98	87.85	88.73	89.62	90.52	91.42	92.33	93.26	94.19	95.13
	临聘员工人数		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	工资标准（元/月）		3588.44	3624.32	3660.56	3697.17	3734.14	3771.48	3809.19	3847.28	3885.75	3924.61	3963.86
	每年聘用月份		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
4	维护费	1900.56	67.74	67.74	60.64	60.64	60.64	60.64	60.64	60.64	60.64	60.64	60.64
5	土地流转费用	10392.15	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35	358.35
	水田流转面积（亩）		7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06	7167.06
	水田流转单价（元/亩）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
6	管理成本及销售成本	2731.76	101.58	101.58	101.58	106.65	106.65	106.65	111.98	111.98	111.98	117.56	117.56

7	经营成本	56181.01	2003.54	2017.18	2023.63	2047.62	2062.13	2076.25	2100.94	2115.30	2130.31	2156.12	2170.63
8	折旧摊销	38012.33	1354.87	1354.87	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77
8.1	固定资产折旧	35170.33	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77	1212.77
8.2	无形资产摊销	2842.00	142.10	142.10									
9	财务费用	20160	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	560.00
10	相关税费	3585.22	134.98	134.98	134.98	141.74	141.74	141.74	148.85	148.85	148.85	156.29	156.29
10.1	应交增值税	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.2	城市建设维护费（5%）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.3	教育费附加（3%）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.4	地方教育费附加（2%）	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.5	房产税	3585.22	134.98	134.98	134.98	141.74	141.74	141.74	148.85	148.85	148.85	156.29	156.29
总成本费用（7+8+9+10）		117938.56	4193.39	4207.03	4071.38	4102.13	4116.64	4130.76	4162.56	4176.92	4191.93	4225.18	4099.69

## （二）资金测算平衡情况

本项目的债券偿还能力和自身平衡能力主要依靠项目专项收入。项目具有较强的资金平衡能力。

本项目在债券存续期间，收入合计约 136588.37 万元，扣除相应成本后收益合计约为 51816 万元。此次专项债券利率按 3.5% 计，债券本息共计 41000 万元。综合考虑项目收入、成本，预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.26。

由此可见，项目完全能实现收益与融资自求平衡。项目分年度融资平衡情况（现金流量情况）详见下表：

## 项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	建设期		经营期								
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一	经营活动产生的净现金流量 (1-2)	71976.00			1773.68	1807.73	1848.43	2056.39	2083.58	2074.56	2205.37	2196.19	2187.04
1	现金流入	136588.37			3573.62	3627.44	3681.26	3921.83	3978.34	3978.34	4178.74	4178.74	4178.74
1.1	经营收入	136588.37			3573.62	3627.44	3681.26	3921.83	3978.34	3978.34	4178.74	4178.74	4178.74
1.2	补贴收入	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	64612.38			1799.94	1819.71	1832.83	1865.45	1894.76	1903.78	1973.38	1982.56	1991.70
2.1	经营成本（经营成本+管理费用）	56181.01			1722.91	1736.76	1743.95	1765.40	1779.43	1791.46	1812.15	1824.39	1836.58
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	8431.37			77.03	82.95	88.88	100.05	115.33	112.32	161.23	158.17	155.12
二	投资活动净现金流量 (1-2)	-41140.00	-9456.00	-31684.00									
1	现金流入	0.00	0.00	0.00									
1.1	处置投资物	0.00	0.00	0.00									
1.2	收到其他投资	0.00	0.00	0.00									
2	现金流出	41140.00	9456.00	31684.00									
2.1	建设投资	41140.00	9456.00	31684.00									



2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00									
三	<b>筹措活动净现金流量 (1-2)</b>	<b>980.00</b>	<b>9456.00</b>	<b>31684.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>
1	现金流入	42000.00	9600.00	32400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	22000.00	5600.00	16400.00									
1.2	专项债券资金	20000.00	4000.00	16000.00									
2	现金流出	41020.00	144.00	716.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2.1	支付债券利息	21000.00	140.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2.2	支付债券发行费用	20.00	4.00	16.00									
2.3	支付专项债券本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	<b>现金流量总计</b>												
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	0.00	1073.68	2181.41	3329.84	4686.23	6069.81	7444.36	8949.73	10445.91
2	项目期内现金变动（一+二+三）	31816.00	0.00	0.00	1073.68	1107.73	1148.43	1356.39	1383.58	1374.56	1505.37	1496.19	1487.04
3	项目期的期末资金	31816.00	0.00	0.00	1073.68	2181.41	3329.84	4686.23	6069.81	7444.36	8949.73	10445.91	11932.96

——接上表——

序号	项目	合计	运营期								
			第 12年	第 13年	第 14年	第 15年	第 16年	第 17年	第 18年	第 19年	第20年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	71976.00	2324.92	2315.08	2305.57	2449.20	2439.52	2429.36	2580.67	2570.88	2560.84

1	现金流入	136588.37	4389.01	4389.01	4389.01	4607.69	4607.69	4607.69	4837.94	4837.94	4837.94
1.1	经营收入	136588.37	4389.01	4389.01	4389.01	4607.69	4607.69	4607.69	4837.94	4837.94	4837.94
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	64612.38	2064.10	2073.93	2083.44	2158.49	2168.18	2178.33	2257.27	2267.06	2277.11
2.1	经营成本（经营成本+管理费用）	56181.01	1857.46	1870.57	1883.25	1904.61	1917.52	1931.06	1953.45	1966.51	1979.90
2.2	相关税费（税金及附加+企业所得税）	8431.37	206.64	203.36	200.19	253.88	250.66	247.27	303.82	300.55	297.21
二	<b>投资活动净现金流量 (1-2)</b>	<b>-41140.00</b>									
1	现金流入	0.00									
1.1	处置投资物	0.00									
1.2	收到其他投资	0.00									
2	现金流出	41140.00									
2.1	建设投资	41140.00									
2.2	维持运营投资	0.00									
三	<b>筹措活动净现金流量 (1-2)</b>	<b>980.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>
1	现金流入	42000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	22000.00									
1.2	专项债券资金	20000.00									

2	现金流出	41020.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2.1	支付债券利息	21000.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2.2	支付债券发行费用	20.00									
2.3	支付专项债券本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四	现金流量总计										
1	项目期的期初资金		11932.96	13557.87	15172.95	16778.53	18527.72	20267.24	21996.60	23877.27	25748.15
2	项目期内现金变动（一+二+三）	31816.00	1624.92	1615.08	1605.57	1749.20	1739.52	1729.36	1880.67	1870.88	1860.84
3	项目期的期末资金	31816.00	13557.87	15172.95	16778.53	18527.72	20267.24	21996.60	23877.27	25748.15	27608.98

——接上表——

序号	项目	合计	运营期										
			第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年
一	经营活动产生的净现金流量（1-2）	71976.00	2719.17	2708.94	2668.58	2835.68	2824.79	2814.20	2989.94	2979.17	2967.92	3152.26	3106.38
1	现金流入	136588.37	5079.12	5079.12	5079.12	5332.67	5332.67	5332.67	5598.79	5598.79	5598.79	5877.83	5877.83
1.1	经营收入	136588.37	5079.12	5079.12	5079.12	5332.67	5332.67	5332.67	5598.79	5598.79	5598.79	5877.83	5877.83
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	64612.38	2359.95	2370.18	2410.55	2497.00	2507.88	2518.47	2608.85	2619.62	2630.88	2725.57	2771.46
2.1	经营成本（经营成本+管理费用）	56181.01	2003.54	2017.18	2023.63	2047.62	2062.13	2076.25	2100.94	2115.30	2130.31	2156.12	2170.63

2.2	相关税费（税金及附加+ 企业所得税）	8431.37	356.41	353.00	386.92	449.38	445.75	442.22	507.91	504.32	500.57	569.45	600.83
二	<b>投资活动净现金流量 (1-2)</b>	<b>-41140.00</b>											
1	现金流入	0.00											
1.1	处置投资物	0.00											
1.2	收到其他投资	0.00											
2	现金流出	41140.00											
2.1	建设投资	41140.00											
2.2	维持运营投资	0.00											
三	<b>筹资活动净现金流量 (1-2)</b>	<b>980.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-700.00</b>	<b>-4700.00</b>	<b>-16560.00</b>
1	现金流入	42000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	项目资本金投入	22000.00											
1.2	专项债券资金	20000.00											
2	现金流出	41020.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	4700.00	16560.00
2.1	支付债券利息	21000.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	560.00
2.2	支付债券发行费用	20.00											
2.3	支付专项债券本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4000.00	16000.00
四	<b>现金流量总计</b>												

1	项目期的期初资金		27608.98	29628.15	31637.09	33605.66	35741.34	37866.13	39980.33	42270.28	44549.45	46817.36	45269.62
2	项目期内现金变动（一+ 二+三）	31816.00	2019.17	2008.94	1968.58	2135.68	2124.79	2114.20	2289.94	2279.17	2267.92	-1547.74	-13453.63
3	项目期的期末资金	31816.00	29628.15	31637.09	33605.66	35741.34	37866.13	39980.33	42270.28	44549.45	46817.36	45269.62	31816.00

## 五、项目绩效目标

### 项目总体建设目标

目标 1：田块整理、土壤改良，建设高标准农田 7167.06 亩。

目标 2：水稻一鱼基地 100 亩。

目标 3：配套建设生产道路 26.2 千米。

目标 4：建设农产品初级加工厂房 12000 平方米。

目标 5：建设冷链物流配送中心 3000 平方米。

目标 6：建设仓储基地 16000 平方米。

目标 7：建设农产品冻库 8000 平方米。

### 具体目标

#### （一）产出指标

##### 1.数量指标

目标 1：田块整理、土壤改良，建设高标准农田 7167.06 亩。

目标 2：水稻一鱼基地 100 亩。

目标 3：配套建设生产道路 26.2 千米。

目标 4：建设农产品初级加工厂房 12000 平方米。

目标 5：建设冷链物流配送中心 3000 平方米。

目标 6：建设仓储基地 16000 平方米。

目标 7：建设农产品冻库 8000 平方米。

## 2.质量指标

指标 1：项目竣工验收达标率： $\geq 95\%$

指标 2：项目设计方案变更率 $\leq 5\%$

## 3. 时效指标

指标 1：按时完成前期工作：2024 年 10

指标 2：工程按时开工：2024 年 10 月

## 4.成本指标

指标 1：项目建设总投资成本： $\leq 42000$  万元

指标 2：项目资本金总成本： $\leq 22000$  万元

指标 3：债券资金实际支出： $\leq 20000$  万元 5.预算执行指标

指标 1：项目融资总成本： $\leq 20000$  万元

指标 2：带动地方经济建设： $\geq 1000$  万元

## （二）效益指标

### 1.经济效益指标

指标 1：促进税收增加：税收增长率 $\geq 5\%$

指标 2：带动沿线群众增收： $\geq 500$  万元

### 2.社会效益指标

指标 1：就业岗位个数： $\geq 100$  人次/年

### 3.生态效益指标

指标 1：项目的实施对环境保护的程度： $\geq 95\%$

### 4.可持续影响指标

指标 1：运营期限： $\geq 29$  年

### 5.融资与收益平衡指标

指标 1：融资与收益覆盖率 $\geq 1.2$

### （三）满意度指标

#### 服务对象满意度指标

指标 1：群众满意程度 $\geq 90\%$

指标 2：推动区域全面协调发展：达成预期目标

## 六、潜在影响项目的风险评估

### 可能存在的风险及其评价

工程在征地和建设使用过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对征地项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、暴力对抗甚至群众示威等。因此，对征地项目所涉及的影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析征地实施后群众可能引发的异议，遭遇的损失或不适应，这些异议、损失或不适应即为引起社会不稳定的风险。在识别了冕宁县“冕粳系列”水稻产业融合发展示范园建设项目可能面临项目合法性、合理性遭



质疑的风险；项目可能造成环境破坏的风险；群众 抵制征地的风险；工程建成后工程质量造成使用安全的风险的基础上，对上述四大类风险发生的可能性大小分别进行定性评价。为便于 评价表述准确，本报告把风险发生的可能性的的大小划分成 5 个等级， 可能性由小到大依次表述为：很小、较小、中等、较大、很大，并根据当地以前其他项目征地经验以及对本征地相关利益群众的民意调 研结果，界定各类风险发生可能性的大小。

根据项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，项目可能会 诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险及其评价主体如下：

#### （1）项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律法规相抵触，是 否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批 程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详 实，配套措施是否完善。

风险评价：项目合法性、合理性遭质疑的风险很小

本项目合法，手续完备，程序完备本项目严格按照国家相关法律 法规，办理完成建设项目选址意见书和建设工程规划许可证等相关文 件。手续、程序合法齐全。征地程序可按照土地管理法等有关法律， 按部就班依法进行。

本项目符合区域经济发展需要及当地利益本项目可进一步改善 人居

环境，投资环境，促进乡镇的良性建设和发展，符合区域经济发展需要及当地利益。

## （2）项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括生产建构筑物的臭气、生产污泥、机械噪声、事故风险等对环境的影响。

风险评价：项目造成环境破坏的风险较小

本工程施工期间的噪声、粉尘、废弃土石方、会对周边环境产生一定的影响。项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护及水土保持投资预算投入保护措施建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，对路面进行洒水处理粉尘，在白天进行施工作业，基本上对周边环境影响不大，不会产生噪声扰民现象。生产污泥脱水后填埋、机械设备选用高效产品，安装设计上减少机械噪声。

## （3）群众抵制征地的风险

风险内容：由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。尤其是本工程需要对现有居民的种植用地征收，征地补偿政策制定直接影响到征地风险的大小。

风险评价：群众抵制征地的风险很小。

#### （4）工程质量造成施工安全的风险

风险内容：本工程需建设构筑物、生产管理用房等设施，工程质量优劣直接影响项目建成后的正常运行和使用安全。

风险评价：工程施工安全的风险很小。

本工程选择技术力量强，实力雄厚的大型企业参与，工程设计和施工中严格按照国家的法律法规、相关规范要求实施，从源头开始，抓好每一个步骤、每一个细节，确保工程能保质保量地建设完成。由此认为，本工程质量造成施工安全的风险很小。

### 风险管理措施

#### 1、项目施工进度或正常运营的风险控制措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，我们采取了下述风险防范措施：

一是尽快落实征地补偿金的发放。

二是补偿金兑现无异议后才入场施工。

三是建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

#### 2、项目收益的风险控制措施

市场风险

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。

### 财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

### 管理风险

风险控制措施：要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

### 经营风险

风险控制措施：加强项目资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

### 政策风险

风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性

债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，四川省财政厅将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，多渠道筹措项目建设后续资金，确保项目按期完工。

### 3、融资平衡结果的风险控制措施

#### （1）投资测算不准确风险

根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费；测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期（一般按年）对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整融资策略。

#### （2）利率波动风险

一是政府完善市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率区间；

二是根据地方财力科学、合理确定发行期限结构和发行规模，建立并完善债券风险预警和监控机制，保障投资者投资利益。

## 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**

### **主管部门职责**

政策制定与监管。

制定和完善相关政策、法规及标准,为项目的实施提供政策依据和规范指导。监督项目单位对政策、法规及标准的执行情况,确保项目符合国家和地方的要求。

### **项目审批与规划**

对项目单位提交的项目建议书、可行性研究报告等进行审批,评估项目的必要性、可行性和经济性。依据区域发展规划和产业政策,统筹安排项目布局,避免重复建设和资源浪费。

### **资源分配与协调**

负责分配项目所需的资金、土地等资源,确保资源合理配置,提高资源利用效率协调项目单位与其他相关部门之间的关系,解决项目实施过程中遇到的跨部门问题。

### **监督与评估**

定期检查项目进展情况,监督项目单位按照项目计划和相关要求组织

实施，及时发现并解决项目中出现的问题。组织对项目进行竣工验收和评价，评估项目的实施效果和效益，总结经验教训，为后续项目提供参考。

## **项目单位职责**

### **项目中报与筹备**

负责组织编制项目建议书、可行性研究报告等申报材料，按照主管部门要求进行项目申报。

落实项目建设资金，开展项目前期筹备工作，包括项目选址、勘察设计、招标采购等，

### **项目实施与管理**

确保项目质量、进度和安全目标的实现。按照项目计划和相关规范组织项目施工，负责项目施工现场的管理，协调施工单位、监理单位等参建各方的关系，及时解决项目实施过程中出现的问题。严格控制项目投资，合理使用项目资金，确保项目资金专款专用，杜绝浪费和挪用现象。

### **项目验收与运营**

项目完成后，及时向主管部门申请竣工验收，提交验收所需的相关材料。负责项目的运营管理，制定运营管理制度和操作规程，确保项目正常运行，发挥项目的经济效益和社会效益按照主管部门要求，定期报送项目运营情况和相关数据，接受主管部门的监督和检查，以上职责仅为一般情况，具体职责可能因项目性质、行业特点及管理体制的不同而有所差异。

## **补充说明**

此项目债券资金总需求 20000 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, 2024 年已发行 1500 万元。本次拟继续发行 5100 万元, 期限 30 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。