

大英县农产品仓储冷链物流配送中心建设项目

情况说明

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

遂宁市，别称斗城、遂州，四川省辖地级市，位于四川盆地中部，与重庆市、成都市呈等距三角；是成渝经济区区域性中心城市，四川省现代产业基地，以“养心”文化为特色的现代生态花园城市，总面积 5322.25 平方公里，截至 2022 年 10 月，辖 2 个市辖区、2 个县，代管 1 个县级市。地处丘陵低山地区，气候属亚热带湿润季风气候。市政府驻船山区。2022 年末，遂宁常住人口 277.2 万。

遂宁市地处四川省城镇化发展主轴，是四川省战略部署建设的“六大都市区”之一，成都平原经济区的重要组成部分。成渝地区双城经济圈中联动成渝的重要门户枢纽和成渝发展主轴绿色经济强市。是中国优秀旅游城市、全国双拥模范城市、全国文明城市、全球绿色城市、国家园林城市、国际花园城市、国家卫生城市、中国十佳宜居城市。

遂宁市是巴蜀文明的重要组成部分，中国观音文化重要的发祥地，被誉为“中国观音文化之乡”；东晋永和三年（347 年），桓温平蜀后，置遂宁郡。寓意“平息战乱，遂得安宁”。而得名。历为郡、州、府、专署和县的治所，1985 年，设立遂宁地级市，有“东川巨邑”“川中重镇”“文贤之邦”“东蜀都会”之称；孕育了陈子昂、王灼、黄峨、张鹏翮、张问陶等历史名人；始建于隋代的灵泉寺、唐代的广德寺历为中国皇家禅林和观音朝觐地。境内旅游景点众多，包括中国死海、宋瓷博物馆、龙凤古镇等人文景观。

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年遂宁地区生产总值 1870.26 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.6%。其中，第一产业增加值 195.32 亿元，增长 2.6%；第二产业增加值 848.6 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 826.34 亿元，增长 7.5%。

从其他相关经济指标来看：全年固定资产投资增长 6.4%。全年实现社会消费品零售总额 654.3 亿元，增长 4.9%。全年实现进出口总额 42.9 亿元，下降 59.9%。全年地方一般公共预算收入完成 103 亿元，下降 9.3%。全年城镇居民人均可支配收入增长 4.6%，农村居民人均可支配收入增长 6.6%。全年城镇新增就业 3.9 万人。全年粮食产量达到 149.6 万吨。

大英县，四川省遂宁市辖县，地处四川盆地中部，涪江中游以西，介于北纬30° 29 ’ —30° 44’ 、东经105° 15 ’ —105 ° 40 ’ 之间，总面积701.05平方公里。大英县属亚热带湿润季风气候区，气候温和，四季分明。截至2023年6月，大英县辖1个街道、9个镇，县人民政府驻盐井街道。截至 2023 年末，大英县常住人口37.3 万人，城镇化率 47.13%。

秦二世胡亥元年（前209 年），县境属益州、广汉郡广汉县和郫县（治所今三台县郫江镇）辖地。唐宋间，大英为遂州长江县所在地。1985 年设遂宁市，蓬溪县隶属四川省遂宁市。1997年10月31日，民政部批准调整蓬溪县行政区域，设立大英县。大英县有达成铁路、沪蓉（成南）高速公路横贯境内，境内有象山花锣鼓、蓬莱大乐等历史民俗文化成功申报为四川省非物质文化遗产，徐氏泥彩塑、蓝采和族谱、郭子仪后裔墓群、汉陶博物馆、寂光寺、古风寺等历史文化资源。因县境内有被誉为“世界近代石油钻探之父 ”、“中国古代第五大发明 ” 的全国重点文物保护单位“大英卓筒井 ”，大英县由此得名。

2020 年，大英县全年实现地区生产总值（GDP）379.24 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.9%。其中，第一产业增加值81.23亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 157.04 亿元，增长 10.0%；第三产业增加值 140.97 亿元，增长 8.8%。三次产业结构为21.4:41.4:37.2。人均地区生产总值 35183 元，增长 7.8%。

2021 年，大英县全年实现地区生产总值（GDP）420.03 亿元，按可比价格计算，比上年增长8.7%。其中，第一产业增加值98.40亿元，增长 7.3%；第二产业增加值 163.39 亿元，增长 8.0%；第三产业增加值 158.24 亿元，增长 10.2%。三次产业结构比为23.4:38.9:37.7。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管部门：大英县商务和经济合作局

项目业主：大英县鄯利农业有限公司

2. 项目概况

项目名称：大英县农产品仓储冷链物流配送中心建设项目

项目建设性质：新建

项目总投资：30608.00 万元

项目建设期：24 个月

项目投向领域：仓储物流基础设施-城乡冷链等物流基础设施

计划开工时间：2025 年 8 月

项目建设地点：大英县

项目建设内容与规模：

新建普通仓库、冷冻库、保鲜库、烘干及包装用房等约50000平方米;利用现有建筑改建农产品加工用房、检验检测、电子交易及科研

中心等约34200 平方米;购置冷链配送车辆，配套建设智慧物流系统、道路、停车场、雨污管网等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目为大英县农产品仓储冷链物流配送中心建设项目，项目实施后，对提高经济开放度提供了有效载体，一是通过农业示范区的成片农业开发和配套冷链物流项目建设，形成农业产业集群区，为招商引资提供了空间保证；二是通过基础设施先行建设“三通”，起到了“筑巢引凤”的作用，搭建招商引资的平台；三是通过培育主导产业，做强行业龙头，可以带动全片发展，成为招商引资的载体。

本项目的实施将完善园区硬件建设，有利于招商引资，吸引发达地区的产业转移。本项目的实施是加强冷链物流建设，提升遂宁市大英县现代农业产业链基础服务能力，提升物流服务能力，吸引企业向园区集聚，通过园区产业的合理配置和空间规划，强化企业间的联系，努力建设产业集群，逐步形成具有区域特色的优势产业集群，从而吸引更多规模大、档次高的企业项目落户。

（二）社会效益

经过不断的发展，遂宁市大英县农业结构调整取得显著成效，区域和品种布局日益优化，农产品流通呈现出大规模、长距离、反季节的特点，对农产品物流服务规模和效率提出了更高的要求。尤其是生鲜农产品的区域规模化产出和反季节销售的增加，迫切需要加快发展农产品跨地区保鲜运输。

本项目的建设有利于完善农产品流通设施，扩大农产品物流

规模，提高农产品资源利用率，降低农产品物流成本；有利于提升遂宁市大英县冷链物流产业化层次，推动当地乃至成渝双城经济圈冷链物流的现代化发展，对当地冷链物流产业结构的调整具有示范带动作用。

本项目建设将提供一个良好的交易平台，通过物流体系进行跨地区运输，充分展示遂宁市大英县地区的产品资源，提高当地商品的知名度和销售量，丰富遂宁市大英县丰富的农产品商品优势，吸引更多的客商来此投资兴业，不断繁荣商贸流通领域。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一） 投资估算

本项目工程估算总投资为 30608.00 万元，其中：第一部分工程费用 25948.30 万元， 占总投资的 84.78%；第二部分工程建设其他费用 2055.43 万元 ， 占总投资的6.72%；第三部分预备 1406.27 万元，占总投资的 4.59%；第四部分建设期利息 1176.00 万元， 占总投资的 3.84%；第五部分债券发行费 22.00 万元， 占总投资的 0.07%。

项目投资汇总表（单位：万元）

序号	项目	估算金额（万元）	占总投资比例
1	工程费用	25948.30	84.78%
2	工程建设其他费用	2055.43	6.72%
3	预备费	1406.27	4.59%
4	建设期利息	1176.00	3.84%
5	债券发行费	22.00	0.07%
6	总投资	30608.00	100.00%

项目投资估算表

序 号	工程或费用名称	估算金额（万元）				单 位	工 程 量	单位指标 （元）	备 注	占总投资比例 （%）
		建筑安装 工程	设备及 工器具 购置	其他费 用	合 计					
第一部分 工程费用		24988.30	960.00	0.00	25948.30					84.78%
一	新建部分	17890.00	0.00	0.00	17890.00	㎡	50000	3578.00	含冷冻库、保鲜库、烘干及包装用房	58.45%
1	新建普通仓库	6490.00			6490.00	㎡	22000	2950.00		21.20%
1.1	土建工程	4400.00			4400.00	㎡	22000	2000.00	框架结构、含基础等	14.38%
1.2	装饰装修工程	770.00			770.00	㎡	22000	350.00		2.52%
1.3	安装工程	1320.00			1320.00	㎡	22000	600.00		4.31%
2	新建冷冻库	6750.00			6750.00	㎡	15000	4500.00	框架结构、含基础、温控设备安装等	22.05%
3	新建保鲜库	2250.00			2250.00	㎡	5000	4500.00	框架结构、含基础、温控设备安装等	7.35%
4	烘干房	750.00			750.00	㎡	3000	2500.00	框架结构、含基础、温控设备安装等	2.45%
5	新建包装用房	1650.00			1650.00	㎡	5000	3300.00		5.39%
5.1	土建工程	1000.00			1000.00	㎡	5000	2000.00	框架结构、含基础等	3.27%
5.2	装饰装修工程	250.00			250.00	㎡	5000	500.00		0.82%
5.3	安装工程	400.00			400.00	㎡	5000	800.00		1.31%
二	改建部分	5392.00			5392.00	㎡	34200	1576.61	含农产品加工用房、检验检测、电子交易及科研中心	17.62%
1	现有建筑改建农产品加工用房	3200.00			3200.00	㎡	20000			10.45%

1.1	装饰装修工程	1400.00			1400.00	m²	20000	700.00		4.57%
1.2	安装工程	1800.00			1800.00	m²	20000	900.00		5.88%
2	检验检测中心	992.00			992.00	m²	6200			3.24%
2.1	装饰装修工程	434.00			434.00	m²	6200	700.00		1.42%
2.2	安装工程	558.00			558.00	m²	6200	900.00		1.82%
3	电子交易及科研中心	1200.00			1200.00	m²	8000			3.92%
3.1	装饰装修工程	480.00			480.00	m²	8000	600.00		1.57%
3.2	安装工程	720.00			720.00	m²	8000	900.00		2.35%
三	配套工程及附属设施	1706.30	960.00		2666.30					8.71%
1	智慧物流系统		60.00		60.00	项	1	600000.00		0.20%

2	冷链配送车辆		600.00		600.00	辆	20	300000		1.96%	
3	配套道路	198.30			198.30	米	1322	1500.00	宽约5米	0.65%	
4	停车场	420.00			420.00	m²	21000	200.00	舍车位约700个	1.37%	
5	新能源汽车充电桩	588.00			588.00	座	84	70000.00	舍变压器、电缆等	1.92%	
6	总坪及管网工程	500.00			500.00	项	1	5000000.00		1.63%	
7	其他配套设施		300.00		300.00	项	1	3000000.00	舍垃圾收集设施、小型污水处理设施及标识标牌等	0.98%	
第二部分 工程建设其他费用											
1	建设单位管理费			420.56	420.56	按照财建[2016]504号文计取					6.72%
2	工程勘察费			81.29	81.29	按照发改价格[2015]299号文件，参照计价格[2002]10号文计算，按工程费用的0.8%					1.37%
3	工程设计费			450.74	450.74	按照发改价格[2015]299号文件，参照计价格[2002]10号文计算					0.27%
4	工程招标代理服务			48.21	48.21	按照计价格 [2015] 299 号和计价格（2002）1980 号文件计取，参照发改价[2011]534号文					1.47%
5	工程保险费			77.84	77.84	按工程费用的0.3%计算					0.16%
6	工程监理费			430.46	430.46	按照发改价格[2015]299号文，参照发改价格[2007]670号文计算					0.25%
7	环境影响咨询服务费			20.16	20.16	按照发改价格[2015]299号文件，参照计价格[2002]125号文计算					1.41%
8	项目前期工作咨询费			30.72	30.72	按照发改价格[2015]299号文件，参照计价格[1999]1283号文计算					0.07%
9	施工图审查费			15.16	15.16	按川发改价格（2011）323号计取，按1.8元/平方米估算					0.10%
10	竣工图编制费			33.19	33.19	根据国家计委、建设部计价格[2002]10号的有关规定计算，按工程设计费的8%计算					0.05%
11	场地准备费及临时设施费			129.74	129.74	按工程费用的0.5%计算					0.11%
12	工程量清单及控制价编制费			55.31	55.31	按照川价发[2015]769号文件，参照川价发[2008]141号文计算					0.42%
13	审核竣工结算费			57.77	57.77	按照川价发[2015]769号文件，参照川价发[2008]141号文计算					0.18%
										0.19%	

14	审核工程预算费			41.97	按照川价发[2015]769号文件，参照川价发[2008]141号文计算	0.14%
15	工程检测费			129.74	按工程费用的0.5%计算	0.42%
16	水土保持方案编制费			32.57	按照发改价格[2015]299号文件，参照水保监[2005]22号文计算	0.11%
	第三部分 预备费			1406.27	按（第一部分费用+第二部分费用）×5%计算	4.59%
	第四部分 建设期利息			1176.00	发债金额2.2亿元，年化利率2.8%	3.84%
	第五部分 债券发行费			22.00	按发债金额的0.1%收取	0.07%
	项目总投资	24988.30	960.00	4659.70	30608.00	100.00%

（二） 资金筹措方案

本项目总投资为 30608.00 万元。

资本金来源：项目资本金 8608.00 万元，占总投资的 28.12%，该资本金由企业自筹投入，根据项目进度逐步到位。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 22000.00 万元，占总投资的 71.88%，其中 2025 年拟发行专项债券 5000.00 万元，2026 年拟发行专项债券 10000.00 万元，2027 年拟发行专项债券 7000.00 万元，债券利率按 2.8%测算，发行费为面值的1%。

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

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息。

通过“投资—消费—收入—再投资—再消费—再收入”这一循环、周转的过程，对当地相关经济部门所产生的连锁效应和最终影响，包括直接效应、间接效应、诱发效应和继发效应。在这一循环、周转的过程中，基础设施建设经济总量相对投入会成倍地增长。

工程建成后产生的经济收益直接或间接的表现在通过提高周边居民的生活质量，提升区域投资环境等。

本项目建设内容为：新建普通仓库、冷冻库、保鲜库、烘干及包装用房等约50000 平方米;利用现有建筑改建农产品加工用房、检验

检测、电子交易及科研中心等约 34200 平方米;购置冷链配送车辆,配套建设智慧物流系统、道路、停车场、雨污管网等。

在项目建成后将全部投入运营使用,按规定收取相应的仓库出租收入、冻库出租收入、农产品加工用房出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入等。收费按照国家有关政策规定和价格政策,并参照国家、四川省、遂宁市及大英县收费标准测算,本次对项目收入的预测依据充分、合法合规,有较强的可行性。

收费参考依据:

①《政府制定价格行为规则》;

②《四川省定价目录(2022 年版)》(川发改价格〔2022〕 648 号);

③《四川省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》(川办发〔2017〕19 号);

④相关线上平台公布的数据。

所以本项目的收入来源稳定,项目收入是可行的。

(2) 项目收入的分类

本项目收入为项目本身产生的专项收入,用于偿还专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理。

2 项目成本

本项目成本包括:经营成本、固定资产折旧费、财务费用、相关税费。

(1) 经营成本

本项目经营成本包括:人员工资及福利费、管理费、维修费用、燃料及动力费、外购原材料。

人员工资及福利费

参考同类型其他项目，本项目计划考虑固定工作人员33 人，其中：管理人员 5 人，人均工资福利按照 5000 元/月计算；专业技术人员 8 人，人均工资福利按照4500 元/月计算；普通员工20 人，人均工资福利按照 4000 元/月计算，根据当地 GDP 增长速度预测人员工资增长率为每年增长2%。详见下表：

人员工资及福利费估算表

人员工资及福利费估算表					
序号	项目	人数	月薪（元）	共计年薪（万元）	工资涨幅
1	管理人员	5	5000	30	每年增长2%
2	专业技术人员	8	4500	43.2	
3	普通员工	20	4000	96	
合计		33		169.2	

管理费用：主要为本项目经营活动中产生的其他费用，按照人员工资及福利费的20%计取。

维修费：主要为本项目运营期间内各项设施的维修保养费用，按照每年固定资产折旧的 15%计取。

燃料及动力费：主要为本项目运营期间内的充电桩自耗电量、项目运营中的水费、电费、气费成本，按照每年营业收入的 5%计取。

外购原材料：主要为本项目运营期间内的日常消耗品，按照每年营业收入的3%计取。

（2）固定资产折旧费：主要为本项目投资建设各项资产的折旧费，以总投资作为折旧基数，参考房屋建筑物类折旧年限为40年，残值率为 5%

（3）财务费用：主要为专项债券利息在经营期中的“费用化”部分。

（4）相关税费：根据财政部、国家税务总局相关政策，本项目涉及相关税费包括：

增值税：仓库出租收入、冻库出租收入、农产品加工用房出租收入、停车费增值税税率为9%、充电桩服务费增值税税率为13%。

税金及附加：房产税 12%、城市建设附加税 5%、教育附加税3%，地方教育附加税 2%。

综上所述，经计算可知，本项目预测期成本费用为:38542.47万元。测算结果如下表：

成本费用测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期								
			2027 年 8 月-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	经营成本	7469.66	302.84	312.30	321.84	336.02	345.99	370.56	381.27	385.44	390.11
1	工资及福利费	3864.62	169.20	172.58	176.04	179.56	183.15	186.81	190.55	194.36	198.24
2	管理费	772.93	33.84	34.52	35.21	35.91	36.63	37.36	38.11	38.87	39.65
3	维修费	468.37	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65
4	燃料及动力费	1364.39	43.43	46.55	49.67	55.43	58.70	70.25	73.84	73.61	73.61
5	外购原材料	999.35	31.72	33.99	36.27	40.47	42.86	51.49	54.12	53.95	53.95
二	固定成本	26756.30	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70
1	固定资产折旧	15612.30	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70
2	财务费用	11144.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00
三	税金及附加	4316.50	152.07	162.94	173.80	193.89	205.30	216.71	227.02	227.02	227.02
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	销项税合计	4486.33	138.05	147.95	157.85	176.16	186.57	232.85	244.67	243.97	243.97
3	经营成本进项税	210.85	7.83	8.19	8.55	9.21	9.59	10.92	11.33	11.30	11.30
4	建安成本进项税	4709.25									
5	建安成本进项抵扣	4275.48	130.22	139.76	149.30	166.95	176.98	221.93	233.34	232.67	232.67

6	建安进项抵扣后余额		4579.03	4439.27	4289.97	4123.03	3946.05	3724.11	3490.78	3258.11	3025.44
7	房产税	4316.50	152.07	162.94	173.80	193.89	205.30	216.71	227.02	227.02	227.02
总成本费用		38542.47	1892.61	1912.93	1933.33	1967.62	1988.99	2024.97	2046.00	2050.17	2054.83



续前成本费用测算表：

序号	项目	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营成本	7469.66	401.03	405.89	410.84	422.42	427.57	432.82	445.52	451.00	456.56	469.62
1	工资及福利费	3864.62	202.21	206.25	210.38	214.59	218.88	223.26	227.72	232.28	236.92	241.66
2	管理费	772.93	40.44	41.25	42.08	42.92	43.78	44.65	45.54	46.46	47.38	48.33
3	维修费	468.37	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65
4	燃料及动力费	1364.39	77.17	77.17	77.17	80.94	80.94	80.94	85.18	85.18	85.18	89.43
5	外购原材料	999.35	56.56	56.56	56.56	59.32	59.32	59.32	62.43	62.43	62.43	65.55
二	固定成本	26756.30	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1437.70	1297.70	1017.70
1	固定资产折旧	15612.30	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70
2	财务费用	11144.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	476.00	196.00
三	税金及附加	4316.50	238.18	238.18	238.18	250.24	250.24	250.24	263.14	263.14	263.14	276.04
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	销项税合计	4486.33	255.71	255.71	255.71	268.08	268.08	268.08	282.19	282.19	282.19	296.35
3	经营成本进项税	210.85	11.71	11.71	11.71	12.15	12.15	12.15	12.64	12.64	12.64	13.12
4	建安成本进项税	4709.25										
5	建安成本进项抵扣	4275.48	244.00	244.00	244.00	255.93	255.93	255.93	269.55	269.55	269.55	283.23

6	建安进项抵扣后余额		2781.45	2537.45	2293.46	2037.52	1781.59	1525.66	1256.10	986.55	716.99	433.77
7	房产税	4316.50	238.18	238.18	238.18	250.24	250.24	250.24	263.14	263.14	263.14	276.04
	总成本费用	38542.47	2076.91	2081.76	2086.72	2110.36	2115.52	2120.76	2146.37	2151.84	2017.41	1763.36

（5）项目损益

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，《企业所得税法》规定企业所得税税率为 25%。

综合上述各项收入、成本费用的估算，本项目在债券存续期内运营总收入预计为 49967.66 万元，总成本费用为 38542.47 万元，累计净利润 8568.89 万元，本项目息前净现金流量累计 35325.19 万元。详见下表：

项目损益表（单位：万元）

序号	费用名称	合计	运营期								
			2027 年 8 月-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	49967.66	1585.84	1699.66	1813.49	2023.67	2143.18	2574.65	2706.16	2697.71	2697.71
二	总成本费用	38542.47	1892.61	1912.93	1933.33	1967.62	1988.99	2024.97	2046.00	2050.17	2054.83
1	经营成本	7469.66	302.84	312.30	321.84	336.02	345.99	370.56	381.27	385.44	390.11
2	税金及附加	4316.50	152.07	162.94	173.80	193.89	205.30	216.71	227.02	227.02	227.02
3	固定资产折旧	15612.30	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70
4	财务费用	11144.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00
三	利润总额	11425.19	-306.77	-213.27	-119.84	56.05	154.19	549.68	660.16	647.54	642.88
	弥补以前年度亏损	639.89				56.05	154.19	429.65			
	应纳税所得额	11425.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	120.03	660.16	647.54	642.88
减	所得税	2856.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.01	165.04	161.89	160.72
四	净利润	8568.89	-306.77	-213.27	-119.84	56.05	154.19	519.67	495.12	485.66	482.16
五	主要指标										
1	息税前后净利润 (EBIT)	19712.89	309.23	402.73	496.16	672.05	770.19	1135.67	1111.12	1101.66	1098.16
2	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	35325.19	1130.93	1224.43	1317.86	1493.75	1591.89	1957.37	1932.82	1923.36	1919.86

续前项目损益表：

序号	费用名称	合计	运营期									
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	营业收入	49967.66	2828.17	2828.17	2828.17	2966.24	2966.24	2966.24	3121.63	3121.63	3121.63	3277.47
二	总成本费用	38542.47	2076.91	2081.76	2086.72	2110.36	2115.52	2120.76	2146.37	2151.84	2017.41	1763.36
1	经营成本	7469.66	401.03	405.89	410.84	422.42	427.57	432.82	445.52	451.00	456.56	469.62
2	税金及附加	4316.50	238.18	238.18	238.18	250.24	250.24	250.24	263.14	263.14	263.14	276.04
3	固定资产折旧	15612.30	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70	821.70
4	财务费用	11144.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	476.00	196.00
三	利润总额	11425.19	751.26	746.41	741.45	855.88	850.72	845.48	975.26	969.79	1104.22	1514.11
	弥补以前年度亏损	639.89										
	应纳税所得额	11425.19	751.26	746.41	741.45	855.88	850.72	845.48	975.26	969.79	1104.22	1514.11
减	所得税	2856.30	187.81	186.60	185.36	213.97	212.68	211.37	243.82	242.45	276.06	378.53
四	净利润	8568.89	563.44	559.80	556.09	641.91	638.04	634.11	731.45	727.34	828.17	1135.58
五	主要指标											
1	息税前后净利润 (EBIT)	19712.89	1179.44	1175.80	1172.09	1257.91	1254.04	1250.11	1347.45	1343.34	1304.17	1331.58
2	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	35325.19	2001.14	1997.50	1993.79	2079.61	2075.74	2071.81	2169.15	2165.04	2125.87	2153.28

（二） 资金测算平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 2181.19 万元，项目在预测期内可实现息前净现金流 35325.19 万元，政府专项债券到期本息合计 34320.00 万元，本项目息前净现金流/政府专项债本息的收益覆盖倍数为 1.03 倍。期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见表下表所示：

资金平衡测算表（单位：万元）

序号	年份 项目	合计	建设期				运营期						
			2025 年 8 月-12 月	2026 年	2027 年 1 月-7 月	2027 年 8 月-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	经营活动净现金流量	35325.19				1130.93	1224.43	1317.86	1493.75	1591.89	1957.37	1932.82	1923.36
1.1	现金流入	49967.66				1585.84	1699.66	1813.49	2023.67	2143.18	2574.65	2706.16	2697.71
1.1.1	经营收入	49967.66				1585.84	1699.66	1813.49	2023.67	2143.18	2574.65	2706.16	2697.71
1.2	现金流出 (运营成本不含财务费用)	14642.47				454.91	475.23	495.63	529.92	551.29	617.28	773.34	774.35
1.2.1	经营成本	7469.66				302.84	312.30	321.84	336.02	345.99	370.56	381.27	385.44
1.2.2	税金及附加	4316.50				152.07	162.94	173.80	193.89	205.30	216.71	227.02	227.02
1.2.3	所得税	2856.30				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.01	165.04	161.89
2	投资活动净现金流量	-30608.00	-7000.00	-13000.00	-10608.00								
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00								
2.2	现金流出	30608.00	7000.00	13000.00	10608.00								
2.2.1	工程费用支付	25948.30	5989.58	11358.41	8600.32								
2.2.2	工程其他费用	2055.43	513.86	719.40	822.17								
2.2.3	预备费	1406.27	351.57	492.19	562.51								
2.2.4	建设期利息及偿还本金费	1176.00	140.00	420.00	616.00								
2.2.5	债券发行费	22.00	5.00	10.00	7.00								

3	筹资活动净现金流量	29432.00	6860.00	12580.00	9992.00	-616.00	-616.00	-616.00	-616.00	-616.00	-616.00	-616.00	-616.00
3.1	现金流入	30608.00	7000.00	13000.00	10608.00								
3.1.1	项目资本金投入	8608.00	2000.00	3000.00	3608.00								
3.1.1.1	业主自筹资金	8608.00	2000.00	3000.00	3608.00								
3.1.2	专项债券	22000.00	5000.00	10000.00	7000.00								
3.1.3	市场化融资资金	0.00	0.00	0.00	0.00								
3.2	现金流出	34320.00	140.00	420.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00
3.2.1	债券利息支付	12320.00	140.00	420.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00	616.00
3.2.2	偿还债券本金	22000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还市场化融资本金	0.00											
3.2.4	偿还市场化融资利息	0.00											
4	净现金流量	2181.19											
5	累计净现金流量	/				514.93	608.43	701.86	877.75	975.89	1341.37	1316.82	1307.36
6	收益覆盖倍数	1.03				514.93	1123.35	1825.21	2702.96	3678.85	5020.22	6337.05	7644.40

[illegible]

五、项目绩效目标

1、项目总体绩效目标

目标 1：新建普通仓库、冷冻库、保鲜库、烘干及包装用房等约 50000 平方米；利用现有建筑改建农产品加工用房、检验检测、电子交易及科研中心等约 34200 平方米；购置冷链配送车辆，配套建设智慧物流系统、道路、停车场、雨污管网等；

目标 2：在 2027 年 7 月前完成项目竣工验收；

目标 3：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡；

目标 4：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和补齐发展短板。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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。

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。

2、来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。

3、来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。

4、来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5、资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6、工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后各项单价未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注本项目各项收费单价实际收取情况，根据实际情况适当调整单价，减少成本支出，保证还本付息资金。

2、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。

3、财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

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。

（三）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

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入测算等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

3、存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；完善政府市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率的合理区间；根据地方的实际情况，建立完善债券风险预警机制和监控机制，且在操作工程中要严格按照要求执行，从而保障投资者的利益。

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、主管部门职责

本项目的主管部门为大英县商务和经济合作局。在项目收益专项债券发行期间,主管部门将会做好本地区项目收益专项债券发行的监督和指导工作。在项目建设期间,主管部门将积极跟进项目建设进度,监督项目收益专项债券资金使用情况。在项目运营期间,主管部门将配合财政部门编制项目收益债券收支决算,在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面,主管部门将会协同财政部门将本项目形成的资产纳入国有资产管理,建立相应的资产登记和统计报告制度,加强资产日常统计和动态监控。

本项目的项目业主为大英县鄯利农业有限公司。在项目收益专项债券发行期间,项目单位将会配合做好本地区项目收益专项债券发行工作,及时准确提供相关资料,配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。在项目建设期间,项目单位将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况等信息。在项目运营期间,项目单位将会履行项目建设运营管理责任,加强成本控制,确保项目形成的专项收入应收尽收,并按照规定及时足额上交。项目单位定期对项目资产开展资产查验工作,重点检验项目资产是否按照国有资产管理相关规定管理,是否按照专项债券发行时设定的用途进行使用,防止国有资产发生流失、减值等情况,保障资产高效运营。

九、补充说明

此项目债券资金总需求22000万元。根据发行计划及额度安排,此项目2026年拟申请发行5000万元,2026年已发行0万元,本次拟发行1800万元,期限20年。