

李鹊镇现代农业产业示范片区建设项目

实施方案

广饶县李鹊镇人民政府

2021年10月



目录

一、 项目基本情况	3
(一) 项目名称	3
(二) 项目单位	3
(三) 项目规划审批	3
(四) 项目规模与主要建设内容	3
(五) 项目建设期限	3
二、项目投资估算及资金筹措方案	3
(一) 投资估算	3
(二) 资金筹措方案	4
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	5
(一) 运营收入预测	5
(二) 运营成本预测	7
(三) 项目运营损益表	9
(四) 项目资金测算平衡表	错误! 未定义书签。
(五) 其他需要说明的事项	11
(六) 小结	12
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	12
五、项目风险分析	13
(一) 与项目建设相关的风险	13
(二) 与项目收益相关的风险	13
(三) 主要风险控制措施	14
六、事前项目绩效评估报告	15
(一) 项目概况	15
(二) 评估内容	15

一、项目基本情况

（一）项目名称

李鹊镇现代农业产业示范片区建设项目

（二）项目单位

广饶县李鹊镇人民政府

（三）项目规划审批

目前项目已办理备案、土地、规划等相关手续。

（四）项目规模与主要内容

建设 500 亩高档蔬菜大棚区，配套休闲采摘区及基础设施，建设农事体验区、民俗文化展厅、乡村记忆馆等。配套园区基础设施，建设道路 12.5 公里，实施孙武湖东水西调节水灌溉工程，实现团结沟两侧片区节水灌溉。

（五）项目建设期限

本项目计划建设工期为 24 个月，自 2022 年 3 月底开始至 2024 年 3 月底竣工并投入使用。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

1) 国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2) 国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

- 3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》
- 4) 建筑工程按当地询价估列
- 5) 装置性材料购置按市场询价估列
- 6) 固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发〔1999〕158号文件有关规定暂缓征收
- 7) 建设单位管理费按《基本建设财务管理规定》 财建〔2002〕394号有关规定计列
- 8) 勘察设计费按国家发改委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知 发改价格〔2002〕10号
- 9) 工程监理费按国家发展改革委、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 发改价格〔2007〕670号
- 10) 工程招标费按国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知 发改价格〔2002〕1980号
- 11) 基本预备费按工程费用和其他费用之和 5%计列, 涨价预备费按国家发改委发改投资〔1999〕1340号文件费率为 0%

2. 估算总额

工程项目总投资估算为 10867 万元, 其中建设投资8437万元, 工程建设其他费用1608万元, 预备费422万元, 建设期利息400万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

- (1) 项目投入一定资本金, 保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号文件）规定，最低资本金比例为20%。综合考虑本项目给投资方带来的效益，本次研究资本金比例暂定为53.99%，即项目资本金5,867.00万元，专项债券融资5,000.00万元，其中本期发行2,500.00万元，预计2023年上半年继续发行2,500.00万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	资本金		专项债券			
	金额	占比	金额	占比	本期发行	后期发行
李鹊镇现代农业产业示范片区建设项目	5,867.00	53.99%	5,000.00	46.01%	2,500.00	2,500.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目现金流入主要为大棚出租收入、耕地出租收入、农事体验区出租收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	大棚出租收入	耕地出租收入	农事体验区出租收入	合计
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	1,575.00	1,282.50	67.50	2,925.00
2025 年	1,575.00	1,282.50	67.50	2,925.00
2026 年	1,575.00	1,282.50	67.50	2,925.00
2027 年	1,575.00	1,282.50	67.50	2,925.00
2028 年	1,575.00	1,282.50	67.50	2,925.00
2029 年	1,575.00	1,282.50	67.50	2,925.00
2030 年	1,575.00	1,282.50	67.50	2,925.00

2031 年	1,575.00	1,282.50	67.50	2,925.00
2032 年	1,575.00	1,282.50	67.50	2,925.00
2033 年	787.50	641.25	33.75	1,462.50
合计	14,962.50	12,183.75	641.25	27,787.50

收入预测方法说明:

产品销售价格参考市场价确定。项目建成后即可投入运营,收入构成为:

1. 大棚出租收入

项目区新建 500 亩高档蔬菜大棚区,主要种植茄子、西红柿及豆角等蔬菜,大棚建设完成后,建设单位将与专业的农业合作社或者专业的蔬菜种植公司签订租赁合同。根据附近类似大棚的出租收益参考,估计大棚每年租金不低于 3.5 万元/亩,估算年收入 1750.00 万元。

2. 耕地出租收入

建设单位通过从农户手中流转土地后,通过实施团结沟两侧片区节水灌溉工程,实现了整个项目区的节水灌溉配套,在提高整个项目区耕地土壤水平后,建设单位将与种粮大户、粮食种植合作社及粮食种植企业签订租赁合同。根据建设单位与粮食种植合作社的初步沟通,并参考相邻乡镇的类似经验,估计每年租金不低于 1500 元/亩/年,估算年收入 1425.00 万元。

3. 农事体验区出租收入

农事体验区主要是打造营造田园氛围的相关农业产品的农家作坊,包括油坊、磨坊、粉坊、醋坊。项目区所产的作物等通过工厂加工成半成品或者成品,通过示范区展厅进行销售;其次,每年的春季及秋季,建设单位将空闲场地出租给专业的游玩设施公司,提供儿童游玩。综上,年收入约为 75.00 万元。

出于谨慎性考虑,对项目计算期内各项目收入下浮 10%进行项目

现金流入测算。

（二）运营成本预测

本项目运营成本主要包括土地流转费用、外购燃料及动力费、工资及福利费、设备维护及修理费、其他费用。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	土地流转费用	外购燃料及动力费	工资及福利费	设备维护修理费	其他费用	合计
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	1,150.00	144.07	90.00	49.25	32.20	1,465.52
2025 年	1,150.00	148.39	92.70	50.73	33.17	1,474.99
2026 年	1,150.00	152.84	95.48	52.25	34.16	1,484.74
2027 年	1,150.00	157.43	98.35	53.82	35.19	1,494.78
2028 年	1,150.00	162.15	101.30	55.43	36.24	1,505.12
2029 年	1,150.00	167.02	104.33	57.09	37.33	1,515.77
2030 年	1,150.00	172.03	107.46	58.81	38.45	1,526.75
2031 年	1,150.00	177.19	110.69	60.57	39.60	1,538.05
2032 年	1,150.00	182.50	114.01	62.39	40.79	1,549.69
2033 年	575.00	93.99	58.71	32.13	21.01	780.84
合计	10,925.00	1,557.61	973.03	532.47	348.13	14,336.24

成本预测方法说明：

1. 土地流转费用

根据建设单位与农户签订的土地流转合同，流转费用为 1150 元/亩/年，流转土地 10000 亩，合同期限为 10 年，项目土地流转费用 1150 万元/年。

2. 外购燃料及动力费

本项主要包括购置项目实际运行所需的电、水及汽柴油等费用，根据估算，运营期每年消耗柴油 110065kg，合 131029L，单价按照 7.2 元/L，得 94.34 万元；消耗汽油 40262kg，合 55154L，单价按照

7.8 元/L, 得 43.02 万元; 消耗电 47594 度, 电价 1.2 元/度, 得 5.71 万元; 消耗水 (含热水) 1056m³, 大约得 1 万元。根据估算, 外购燃料及动力费用 144.07 万元/年。

3. 工资及福利费

该项目建成之后, 固定职工和非固定职工 (主要为临时保洁安保人员及劳务人员) 30 人, 年工资及福利费按平均 3.0 万元/人, 共计 90.00 万元。

4. 设备维护及修理费

设备维护及修理费用按固定资产原值的 0.5% 计算, 运行期第一年 49.25 万元, 随着设备的持续运行, 维护及修理费逐年按照 2% 的增长率增加。

5. 其他费用

年需管理费用、销售费用等其他费用按经营收入的 1% 计取, 每年 32.20 万元。

根据国家年度统计公报, 2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%, 三年平均涨幅为 2.1%。基于谨慎性原则, 项目建成后正常经营期内各项费用均在上年度基础上上涨 3% 进行预测

6. 项目税费

本项目出租收入按照 9% 的增值税税率测算增值税销项税额, 外购燃料及动力费和设备维护及修理费按照 13%、其他费用按照 6% 的增值税税率计算可抵扣增值税进项税额。税金及附加按增值税额的 10% 计算, 即城市维护建设税为 5%, 教育费附加为 3%, 地方教育费附加为 2%。所得税考虑折旧、债券利息税前扣除, 按照税率 25% 计

算。

本项目债券存续期内税费如下：

金额单位：人民币万元

年份	增值税	城建税及附加	所得税	合计
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	217.45	21.75	160.17	399.36
2025 年	216.73	21.67	158.00	396.40
2026 年	215.99	21.60	155.77	393.35
2027 年	215.22	21.52	153.47	390.21
2028 年	214.43	21.44	151.10	386.97
2029 年	213.62	21.36	148.66	383.64
2030 年	212.78	21.28	146.14	380.20
2031 年	211.92	21.19	143.55	376.67
2032 年	211.03	21.10	140.89	373.02
2033 年	105.06	10.51	81.57	197.14
合计	2,034.22	203.42	1,439.31	3,676.95

7、利息支出：假定本期专项债券年利率为 4%，发行期限为 10 年，还本付息方式为每半年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付。还本付息计划如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022 年		2,500.00		2,500.00	-	-
2023 年	2,500.00	2,500.00		5,000.00	150.00	150.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		2,500.00	2,500.00	200.00	2,700.00
2033 年	2,500.00		2,500.00	2,500.00	50.00	2,550.00
合计		5,000.00	5,000.00	-	2,000.00	7,000.00

（三）项目净现金流量

经营期现金流入 27,787.50 万元，扣除相关运营成本现金流出 14,336.24 万元、相关税费现金流出 3,676.95 万元，项目净现金流量为 9,774.31 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	运营成本现金流出	税费现金流出	净现金流量
2022 年				-
2023 年	-	-		-
2024 年	2,925.00	1,465.52	399.36	1,060.12
2025 年	2,925.00	1,474.99	396.40	1,053.61
2026 年	2,925.00	1,484.74	393.35	1,046.92
2027 年	2,925.00	1,494.78	390.21	1,040.02
2028 年	2,925.00	1,505.12	386.97	1,032.91
2029 年	2,925.00	1,515.77	383.64	1,025.59
2030 年	2,925.00	1,526.75	380.20	1,018.05
2031 年	2,925.00	1,538.05	376.67	1,010.28
2032 年	2,925.00	1,549.69	373.02	1,002.29
2033 年	1,462.50	780.84	197.14	484.52
合计	27,787.50	14,336.24	3,676.95	9,774.31

（四）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于等于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金 9,774.31 万元，对应本项目融资到期本息总计 7,000.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.40，项目偿债能力较强。现金流分析测算表如下：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入							
资本金流入	2,867.00	3,000.00					
债券资金流入	2,500.00	2,500.00					
其他融资资金流入							
运营期现金流入			2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00
现金流入总额	5,367.00	5,500.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00
现金流出							

建设期资金流出	5,367.00	5,350.00					
运营期现金流出			1,864.88	1,871.39	1,878.08	1,884.98	1,892.09
债券还本付息	-	150.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
其他融资还本付息							
现金流出总额	5,367.00	5,500.00	2,064.88	2,071.39	2,078.08	2,084.98	2,092.09
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	860.12	853.61	846.92	840.02	832.91
期末项目累计现金结存额	-	-	860.12	1,713.73	2,560.65	3,400.66	4,233.57

(续表)

现金流模拟测算表	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	合计
现金流入						
资本金流入						5,867.00
债券资金流入						5,000.00
其他融资资金流入						
运营期现金流入	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	1,462.50	27,787.50
现金流入总额	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	1,462.50	38,654.50
现金流出						
建设期资金流出						10,717.00
运营期现金流出	1,899.41	1,906.95	1,914.72	1,922.71	977.98	18,013.19
债券还本付息	200.00	200.00	200.00	2,700.00	2,550.00	7,000.00
其他融资还本付息						
现金流出总额	2,099.41	2,106.95	2,114.72	4,622.71	3,527.98	35,730.19
现金净流量						
当年项目现金净流入	825.59	818.05	810.28	-1,697.71	-2,065.48	2,924.31
期末项目累计现金结存额	5,059.16	5,877.21	6,687.50	4,989.78	2,924.31	

(五) 其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

（六）小结

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	融资类型	拟融资额度	净现金流入测算	专项债券本息测算	本息覆盖倍数
李鹊镇现代农业产业示范片区建设项目	专项债券	5,000.00	9,774.31	7,000.00	1.40

综上所述，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

（1）工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（2）工程事故产生的风险

工程事故是由施工阶段中一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指项目完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目租种者减少、收费政策变化等带来的收入减少，影响项目年度收入规模，偿债能力减弱。

（2）支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目校年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

(3) 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套建筑的建设过程和经营造成的影响以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括火灾风险、洪水风险等。

(4) 利率波动风险

在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目综合投资收益的平衡。

(三) 主要风险控制措施

1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理工作，可以达到抵御风险的目的。

3、按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本付息准备金专项预算，逐年提取还本付息资金，减少年度收入不确定性对债券兑付造成的影响。

4、加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金

纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

5、为控制项目融资平衡风险，需合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

6、加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

- 1、项目名称：李鹊镇现代农业产业示范片区建设项目；
- 2、项目主管部门：广饶县李鹊镇人民政府；
- 3、实施单位：广饶县李鹊镇人民政府；
- 4、本次拟申请专项债券 2500 万元用于李鹊镇现代农业产业示范片区建设项目建设；

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是促进高效生态农业发展，推进新农村建设的需要

生态农业产业园改变了传统农业仅专注于土地本身耕作的单一经营模式，拓展为农业与旅游业相结合的新型产业模式。生态农业产业园涵盖休闲、农事体验、农耕文化、农产品加工、民俗风情等部分，是新形式下发展现代农业和农业服务业的闪光点。它的发展背后是一

个不断发育成长的产业和服务链拓展，是农村三次产业的融合，生态农业产业园一诞生就呈现出蓬勃的朝气，引领着二十一世纪的绿色消费。

(2) 项目建设是促进城乡统筹发展战略的实施，带动工业对农业、城市对农村的反哺和投入的需要

生态农业产业园是有效沟通城市与农村、市民与农民、农业与服务业的复合型新兴产业，它的发展在为农村消费市场注入活力的同时，可带动农村相关产业的发展，基础设施建设、村庄整治建设和生态环境建设，促进现代思想观念，生活方式和先进文化在农村的传播，它的兴起和发展必将对“三农”产生全面深刻的影响，是实现以工促农，以城带乡、统筹发展的一个有效途径。

(3) 项目建设是围绕广饶县当地特色农业经济，深层次、大规模调整优化农业结构的需要

城市农业产业园是现代农业发展的一个新方向，一方面拓宽了市场的广度，增添了新景观，有助于生态保护和环境优化，使环境恢复魅力，永保秀丽；另一方面改变了传统的农业生态结构，优化了农业经济的组合，开拓了农业和土地被利用的新领域，强化农业自我积累、自我发展的运行机制，增加农产品的商品量和农业附加值，加速传统农业向现代新型农业的转变，是振兴农村经济、优化农业结构的有效措施。通过生态农业园的建设，引导和推动永定农业结构调整。大力发展生态型旅游产业，科学制定全区农业结构调整规划，发展花卉、蔬菜、林果等特色农产品。在生态农业园集中连片发展大棚蔬菜、花卉苗木、特种动物养殖，逐步形成集生产、

示范和旅游观赏于一体的农业科技园区，提高旅游城市品位。

(4) 项目的建设是广饶县旅游内容中文化含量的补充

“城市是文化的容器”。旅游已成为世界性的潮流，除了走马观花式的游山玩水外，他们希望感觉不同地域所独有的文化底蕴，希望在自然风光之外对历史的、地理地质的、生产生活的、艺术的等方面有所涉猎和了解。东营市在以黄河入海口为核心，天鹅湖、园博园、湿地公园、万亩槐林等景区的旅游格局基本形成的形势下，生态农业产业园的建立，又增加了东营市旅游的文化含量，无疑是丰富了文化容器、适应了深度旅游的需要。也只有让游人在风景与文化共同营造斑斓丰富的立体化时空里遨游，才会获得最大限度的审美愉悦和精神享受。

总之，随着社会发展和人民生活质量的提高，人们崇尚自然、缓解压力、回归俭朴、追求生活多样化、高质量已成为一种时尚。生态农业产业园既适应了国家产业政策的要求，具备生态、节能、环保等特点，又适应了人们日益增长的需要，打造了健康、绿色、益智的平台，还适应了社会发展的需要，涵盖了一产、二产、三产。休闲农业具备经济、社会、教育、环保、文化传承等方面的功能，是一个刚刚起步的朝阳产业，蕴藏着远大的市场潜力和广阔的发展前景。

2、项目实施的公益性

(1) 能促进当地经济的发展

该项目的建设，有利于充分利用当地资源，发挥地区特色优势，实现专业化、集约化经营，有利于发展现代农业，多渠道增加农民

收入，全面推进社会主义新农村建设，提高现代农业发展水平。有利于加快建立强化农业基础的长效机制，形成农业增效、农民增收、农村发展的良性互动格局，促进结构调整。

（2）建设现代农业，促进产业化发展

该项目实施，将形成种植基地连农户的产业链条，能大大提高农民种植的积极性，促进规模化、标准化、产业化发展，实现中心基地与农户优势互补和利益共享，加快建设现代农业步伐，从而实现优质基地示范带动作用。

（3）辐射带动能力分析

项目起到了示范带动作用，辐射能力强，对于提升农业科技实力，优化农业生产布局，推进农业产业化经营，推进现代化农业建设有极大的带动作用。在实现产业升级和促进产业化进程，满足国内外市场需求的同时，增加了农业的收入，可以带动相关产业的发展。

3、项目实施的收益性

经测算，整个项目计算期内利润总额约 16800 万元，财务内部收益率大于行业基准收益率，说明盈利能力满足了行业最低要求；财务净现值大于零，该项目在财务上是可以考虑接受的；项目的资本金财务内部收益率、总投资收益率和资本净利润率指标适宜，说明本项目对国家积累的贡献达到了本行业的评价水平。

4、项目建设投资合规性

本项目总投资 10867 万元，建设单位自有资金 5867 万元，资本

金比例 54%，大于国家规定的建设项目资本金不得小于 25%的规定，符合政策要求。

5、项目成熟度

项目的建设和运营，将创造就业机会，改善当地居民的就业结构和比例，提高就业者的收入。与工程相关的建筑、物流、储运等行业也会在一定程度繁荣当地经济，提高居民的整体收入水平，又能够减少和降低贫富收入差距。配套销售厂商业业务往来，餐饮、保安等服务的社会化，间接地促进厂区及周边地区的工业、服务业、运输业、建筑业等相关产业的发展。地区收入的增加，能够有效提高当地居民的消费水平，改善消费结构。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源可靠。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

依据国家发改委和建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的规定，并根据《企业会计准则》、其他有关经济及税务法规和项目实际需要进行评价。分析范围包括对该项目的经营收入与成本的估算、项目盈利能力分析、盈亏及敏感性分析等，所用的各项指标按照国家有关规定选取。

项目建成后即可投入运营，收入构成为：

本项目现金流入主要为大棚出租收入、耕地出租收入、农事体验区出租收入。

1. 大棚出租收入

项目区新建 500 亩高档蔬菜大棚区，主要种植茄子、西红柿及豆角等蔬菜，大棚建设完成后，建设单位将与专业的农业合作社或者专业的蔬菜种植公司签订租赁合同。根据附近类似大棚的出租收益参考，估计大棚每年租金不低于 3.5 万元/亩，估算年收入 1750.00 万元。

2. 耕地出租收入

建设单位通过从农户手中流转土地后，通过实施团结沟两侧片区节水灌溉工程，实现了整个项目区的节水灌溉配套，在提高整个项目区耕地土壤水平后，建设单位将与种粮大户、粮食种植合作社及粮食种植企业签订租赁合同。根据建设单位与粮食种植合作社的初步沟通，并参考相邻乡镇的类似经验，估计每年租金不低于 1500 元/亩/年，估算年收入 1425.00 万元。

3. 农事体验区出租收入

农事体验区主要是打造营造田园氛围的相关农业产品的农家作坊，包括油坊、磨坊、粉坊、醋坊。项目区所产的作物等通过工厂加工成半成品或者成品，通过示范区展厅进行销售；其次，每年的春季及秋季，建设单位将空闲场地出租给专业的游玩设施公司，提供儿童游玩。综上，年收入约为 75.00 万元。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内各项目收入下浮 10%进行项目现金流入测算。

本项目运营期的收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 10867 万元，债券资金需求 5000 万元，项目资本金占比 54%，债券资金占比 46%，结构合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目融资本息合计 7,000.00 万元，其中：专项债券本金合计为 5,000.00 万元，利息合计 2,000.00 万元。

假定本期专项债券年利率为 4%，发行期限为 10 年，还本付息方式为每半年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付。

本项目属基础设施项目，收益率相对较低且较为稳定。

本项目用于偿还债券本息的资金来源主要为提取的年折旧额以及年末分配利润，偿债覆盖率 1.4，完全可行。

在本专项债券存续期内，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影响，进而影响项目综合投资收益的平衡。

为控制项目融资平衡风险，需合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（三）评估结论

李鹊镇现代农业产业示范片区建设项目收益 9800 万元，项目债券本息合计 7000 万元，本息覆盖倍数为 1.4，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本

项目提供足够的资金支持,保证本项目的顺利施工。

项目建设符合本地区的经济发展水平,能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后将形成种植基地连农户的产业链条,能大大提高农民种植的积极性,促进规模化、标准化、产业化发展,实现中心基地与农户优势互补和利益共享,加快建设现代农业步伐,从而实现优质基地示范带动作用。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。

总的来说,本项目绩效目标指向明确,与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关,项目绩效可实现性较强,实施方案比较有效,资金投入风险基本可控,本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

