
2022 年山东省济宁市邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目
专项债券项目实施方案



山东至澄农业发展有限公司

2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目

（二）项目单位

单位名称：山东至澄农业发展有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘翀

成立日期：2018 年 1 月 13 日

住所：山东省济宁市邹城市钢山街道仁悌路 66 号

经营范围：土地整治服务；建筑用石加工；再生资源加工；建筑装饰材料销售；农副产品销售；电子过磅服务；物业管理；农业科学研究和试验发展；水利相关咨询服务；园林绿化工程施工；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：主要农作物种子生产；食用菌菌种生产；草种生产经营；矿产资源（非煤矿山）开采；食品生产；粮食加工食品生产；农作物种子进出口；食用菌菌种进出口；水产苗种进出口；林木种子进出口；粮食收购；农作物种子经营；食用菌菌种经营；食品经营（销售预包装食品）；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；农产品质量安全检测；食用菌菌种质量检验；农作物种子质量检验；水利工程建设监理；水泥生产；矿产资源勘查；河道采砂；货物进出口；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

（三）项目规划审批

1. 2021 年 7 月 13 日,项目单位对本项目进行了建设项目备案,项目代码: 2107-370883-04-01-730635。

2. 2021 年 8 月 25 日,项目实施单位山东至澄农业发展有限公司对本项目进行了项目环境影响登记备案,备案号: 202137088300000309。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目总占地 1080 亩,总建筑面积 261,873.50 m²,包括:日光温室(带后墙) 4,800.00 m²,日光温室(不带后墙) 188,520.00 m²,双坡面大棚 6,480.00 m²,阴阳棚 6,970.00 m²,连栋玻璃温室 29,952.00 m²,草莓分拣中心(含精深加工) 7,425.00 m²,冷链仓储用房 7,862.50 m²,草莓主展馆 7,000.00 m²,管理用房 2,864.00 m²;并完善道路、给排水、电力等配套设施。

（五）项目建设期限

项目建设期为 2 年,计划于 2021 年 6 月进行前期准备工作,2021 年 7 月开工实施,到 2023 年 6 月底竣工验收并正式投入运营。

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) 项目单位提供的基础数据资料和图纸;

(2) 现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准;

- (3) 国家现行投资估算的有关规定;
- (4) 鲁建标字[2016]39号发布的《山东省建筑工程消耗量定额》;
- (5) 鲁建标字[2016]39号发布的《山东省安装工程消耗量定额》;
- (6) 鲁标定字〔2021〕发布的《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》;
- (7) 鲁建标字〔2016〕39号发布的《山东省建设工程施工机械台班费用编制规则》;
- (8) 鲁建标字〔2016〕39号发布的《山东省建设工程施工仪器仪表台班费用编制规则》;
- (9) 鲁建标字〔2016〕发布的《山东省建筑工程量计算规则》、《山东省安装工程量计算规则》;
- (10) 鲁建标字〔2016〕发布的《山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则》;
- (11) 邹城市材料预算价格;
- (12) 邹城市同类工程造价情况。

2. 估算总额

项目总投资为 40,000.00 万元。其中：建设投资 39,053.06 万元，建设期利息 900.00 万元，铺底流动资金 46.94 万元。

建设投资包括：建筑工程费 18,734.70 万元，设备购置费 5,651.40 万元，安装工程费 1,054.22 万元，工程建设其他费用 11,836.32 万元，基本预备费 1,776.42 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。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	40,000.00	100.00%	
一、资本金	20,000.00	50.00%	
自有资金	20,000.00		
二、债务资金	20,000.00	50.00%	
专项债券	20,000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要是租赁收入，冷链物流收入，休闲旅游收入，广告收入，物业服务收入等。运营期各年收入预测如下：

表 2：项目运营收入明细估算表（单位：万元）

年度	租赁收入	冷链物流收	休闲旅游收	广告收入	物业服务收入	合计
2024 年	717.88	360.00	765.00	357.00	248.12	2,448.00
2025 年	717.88	450.00	900.00	420.00	248.12	2,736.00
2026 年	717.88	450.00	900.00	420.00	248.12	2,736.00
2027 年	717.88	450.00	900.00	420.00	248.12	2,736.00
2028 年	717.88	450.00	900.00	420.00	248.12	2,736.00
2029 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20
2030 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20
2031 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20
2032 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20

年度	租赁收入	冷链物流收	休闲旅游收	广告收入	物业服务收入	合计
2033 年	823.26	495.00	990.00	462.00	272.94	3,043.20
2034 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2035 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2036 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2037 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2038 年	931.33	544.50	1,089.00	508.50	300.23	3,373.56
2039 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
2040 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
2041 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
2042 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
2043 年	1,042.14	598.95	1,197.90	559.50	330.00	3,728.49
合计	17,573.05	10,352.25	20,749.50	9,687.00	5,756.45	64,118.25

收入预测方法说明：

根据项目可行性研究报告，本项目的经营收入主要是租赁收入，冷链物流收入，休闲旅游收入，广告收入，物业服务收入等，该项目年均可实现收入 3,386.95 万元。其中：

1. 租赁收入

主要包括日光温室、双坡面大棚、阴阳棚、连栋玻璃温室、草莓分拣中心租赁收入。

大棚租赁单价参考山东至澄农业发展有限公司与南葛村委员会、邹城市南葛食用菌种植专业合作社丙方签订的合作协议所制定的租赁单价，协议中规定：普通大棚 2 万/个，每个大棚建筑面积约 1000 平方米，则普通大棚租赁单价为 0.055 元/平方米/天；空调棚 3 万/个，每个大棚建筑面积约 1000 平方米，则普通大棚租赁单价为 0.082 元/平方米/天。

本项目综合考虑各类大棚建设规格及建设成本，暂定日光温室（带后墙）租赁单价为 0.08 元/平方米/天，日光温室（不

带后墙)租赁单价为 0.05 元/平方米/天,双坡面大棚租赁单价为 0.10 元/平方米/天,阴阳棚赁单价为 0.06 元/平方米/天,连栋玻璃温室租赁单价为 0.12 元/平方米/天。

草莓分拣中心租赁单价参考周边同类型建筑物市场租赁价格,暂定为 0.7 元/平方米/天。

蘑菇小镇香菇大棚富民工程项目合作协议

甲方:山东至澄农业发展有限公司

乙方:南葛村委员会、邹城市南葛食用菌种植专业合作社

丙方:邹城市大束镇人民政府

根据 2020 年 1 月 16 日蘑菇小镇办公会议要求,为做好香菇大棚富民工程项目建设运营工作,确保国有资产保值增值,依据《中华人民共和国民法典》等规定,甲乙丙三方本着平等自愿的原则,经协商一致,订立本合作协议。

一、合作方式及费用说明

1、甲方在蘑菇小镇建设 60 个大棚及水、电、空调、路网、配套综合房等设施,大棚及配套设施的产权归甲方所有。

2、甲方委托乙方对外出租大棚及配套设施并代收租金,租金标准为普通棚 2 万元/年/个,空调棚 3 万元/年/个。

3、租金采用一年一付的方式,乙方应于每年 12 月 31 日前向甲方付清当年度租金并将全部租赁合同向甲方备案备查。

(1) 带后墙日光温室租赁收入

该项目规划建设带后墙日光温室 4800.00 平方米,综合租赁单价为 0.08 元/平方米,每五年递增 10%,则年均租赁收入为 16.64 万元;

（2）不带后墙日光温室租赁收入

该项目规划建设不带后墙日光温室 188520.00 平方米，综合租赁单价为 0.05 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 447.26 万元。

（3）双坡面大棚租赁收入

该项目规划建设双坡面大棚 6480.00 平方米，综合租赁单价为 0.10 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 27.20 万元。

（4）阴阳棚租赁收入

该项目规划建设阴阳棚 6970.00 平方米，综合租赁单价为 0.06 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 19.08 万元。

（5）连栋玻璃温室租赁收入

该项目规划建设连栋玻璃温室 29952.00 平方米，综合租赁单价为 0.12 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 147.59 万元。

（6）草莓分拣中心租赁收入

该项目规划建设草莓分拣中心 7425.00 平方米，综合租赁单价为 0.70 元/平方米，每五年递增 10%，则年均租赁收入为 220.88 万元。

2. 冷链物流收入

本项目规划建设冷链物流仓储用房 7862.50 平方米，用来储存、周转新鲜果蔬，根据《冷库设计规范》计算出冷链仓储的年周转量约为 1.5 万吨。

根据对济宁及济宁周边地区的冷库进行调研。（1）位于济宁市泗水县西外环路的山东永嘉果蔬公司的冷库，冷库收费单价为 350 元/吨；（2）位于山东省济宁市金乡县 G105(西关大街)的金乡县千禧冷库，冷库收费单价为 380 元/吨；（3）位于济宁市泗水县珍珠泉路与青年路交叉路口东北侧(济河植物园东侧约 50 米)的泗水金云冷库，冷库收费单价为 330 元/吨。

因此，本项目冷库周转单价设为 300 元/吨，具有合理性。每五年递增 10%，则年均冷链物流收入为 517.61 万元。

3. 休闲旅游收入

（1）接待人次的确定

根据邹城市文化和旅游局统计数据，邹城市两孟景区近年来接待游客量及旅游收入如下表所示：

2018-2021 年两孟景区接待游客量及旅游收入

年份	游客量（人次）	收入（万元）	门票价格（元）
2018年	311043	524.33	35
2019年	323756	627.60	38
2020年	153821	259.15	35

截止2021年3月	34684	68.37	40
-----------	-------	-------	----

备注：以上数据来源于邹城市文化和旅游局统计数据

根据上表统计数据，两孟景区 2018、2019 年接待游客量均在 30 万人次以上，且有增长的趋势；由于 2020、2021 年受新冠疫情影响，游客数量明显下降；随着疫情防控力度的不断增强，防控效果明显提升，预计 2022 年及以后年度，两孟景区旅游人次将逐渐增加，逐步恢复到疫情之前水平，并保持逐年上涨的发展趋势。

由于本项目属于休闲农业项目，没有两孟景区的知名度高，因此参考两孟景区接待游客量，保守预测项目区每年采摘及农事体验人次为 18 万人，每五年递增 10%。

（2）收费标准

根据水木童话儿童小镇以及南阳湖农场等农事体验园的收费标准，并参考项目自身情况，确定人均综合消费单价为 50 元/人次，每五年递增 10%。

综上所述，本项目年均休闲旅游收入为 1218.52 万元。

4. 广告收入

本项目拟设置广告位 150 个，参考泗水县龙之媒文化传播有限公司与山东海蓝农业科技有限公司签订的广告租赁合同，合同确定位于泗水县圣源大道的广告位租赁单价为 4.70 万元/

个/年。由于本项目广告位设置在农业园区，租赁单价要低于泗水县圣源大道广告位的租赁价格，因此，保守预测本项目广告牌租赁单价为 2.80 万元/个，每五年递增 10%，则年均广告收入为 484.35 万元。

5. 管理服务收入

项目单位计划对出售的大棚集中提供管理服务，出售大棚面积共 206770.00。服务单价参考济宁市物业服务收费标准，暂定为 1 元/平方米/月，每五年递增 10%，则年均管理服务收入为 287.82 万元。

（二）运营成本预测

本项目运营成本和费用包括工资及福利费、修理费、其他费用、税金及附加。具体明细如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	其他费用	土地流转费	合计
2024 年	15.30	59.28	29.87	34.48	88.00	226.93
2025 年	19.12	74.10	29.87	37.36	88.00	248.45
2026 年	19.12	74.10	29.87	37.36	88.00	248.45
2027 年	19.12	74.10	29.87	37.36	88.00	248.45
2028 年	19.12	74.10	29.87	37.36	88.00	248.45
2029 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2030 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2031 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2032 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2033 年	19.12	81.51	29.87	41.43	96.80	268.73
2034 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97
2035 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97
2036 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97
2037 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97

年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	其他费用	土地流转费	合计
2038 年	19.12	89.66	29.87	45.84	106.48	290.97
2039 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
2040 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
2041 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
2042 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
2043 年	19.12	98.63	29.87	50.59	117.13	315.34
合计	378.58	1,704.68	597.40	873.22	2,042.05	5,595.93

成本预测方法说明:

项目总成本费用按国家发改委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》有关总成本估算表编制。本项目成本费用的估算采用要素成本估算方法。项目总成本费用主要包括外购燃料及动力、工资福利费用、折旧费、摊销费、修理费、土地费用以及其他费用等成本项目。

各种相关费用的计提具体情况如下:

1. 燃料及动力

由于该项目建成后大棚及加工车间全部出租，因此本项目燃料动力不计算大棚及加工车间的能耗，该项目参照类似项目并结合实际情况估算，该项目年消耗电力 20.76 万 kWh，单价 0.7 元/kWh；消耗水资源 13501.13m³，单价 3.4 元/m³；该项目年均外购燃料及动力费用为 18.93 万元。由于水、电价格属于政府定价，无法按理论推测，因此本项目水、电单价暂不考虑递增情况。

2. 职工工资及福利

项目定员 20 人，其中：服务人员 15 人，平均年工资为 3.0

万元/人·年，每五年增长 10%；管理、技术人员 5 人，平均年工资为 4.0 万元/人·年，每五年增长 10%，年均工资总额为 74.77 万元。福利费按工资总额的 14%提取，合计年均工资、福利及社会保险费总额为 85.23 万元。

3. 修理费按固定资产原值的 0.1%计取，每年 29.87 万元。

4. 其他费用

主要为其他管理费用、其他营业费用等，年均 45.47 万元。

其中：

其他管理费：按劳动定员 5000 元/人计算，每五年增长 10%，年均 11.60 万元；

其他营业费用：按营业收入的 1.0%计算，每五年增长 10%，年均 33.87 万元。

5. 固定资产折旧、摊销

折旧、摊销按平均年限法计算。建筑物、构筑物折旧按 30 年计算，残值率取 5%，折旧费为 709.30 万元。摊销费主要是无形资产资产摊销，按 20 年计算，则年摊销费为 504.40 万元。

6. 流转费

土地流转费：农用地面积 880 亩，单价按 1000 元/亩计算，则每年土地流转费 88.00 万元，每五年增长 10%。

7. 税金

应缴纳的税费主要有有增值税、企业所得税、城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加。根据《增值税暂行条例》

旅游、生活服务等增值税税率为 6%、不动产租赁增值税税率为 9%。城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率 2%。

（三）利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，本次申请 2,000.00 万元，2022 年度后续发行 16,000.00 万元，后续 2023 年度发行 2,000.00 万元，剩余假设年利率 4.50%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		2,000.00		2,000.00	4.20%	42.00	42.00
	2,000.00	16,000.00		18,000.00	4.20%		
2023 年	18,000.00	2,000.00		20,000.00	4.20%	756.00	756.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.20%	840.00	840.00
2042 年	20,000.00		18,000.00	2,000.00	4.20%	798.00	18,798.00
2043 年	2,000.00		2,000.00		4.20%	84.00	2,084.00
合计		20,000.00	20,000.00			16,800.00	36,800.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（五）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	2,448.00	2,736.00	2,736.00	2,736.00	2,736.00	3,043.20	3,043.20	3,043.20	3,043.20	3,043.20	3,373.56
营业成本	226.93	248.45	248.45	248.45	248.45	268.73	268.73	268.73	268.73	268.73	290.97
税金及附加	134.46	148.27	148.27	148.27	148.27	166.33	166.33	166.33	166.33	166.33	185.51
息税折旧及摊销前利润	2,086.61	2,339.28	2,339.28	2,339.28	2,339.28	2,608.14	2,608.14	2,608.14	2,608.14	2,608.14	2,897.08
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70
息税前利润	872.91	1,125.58	1,125.58	1,125.58	1,125.58	1,394.44	1,394.44	1,394.44	1,394.44	1,394.44	1,683.38
三、财务费用											
利息支出	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
总财务费用	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
税前利润	32.91	285.58	285.58	285.58	285.58	554.44	554.44	554.44	554.44	554.44	843.38
四、所得税											
所得税费用	8.23	71.40	71.40	71.40	71.40	138.61	138.61	138.61	138.61	138.61	210.85
五、净利润	32.91	285.58	285.58	285.58	285.58	554.44	554.44	554.44	554.44	554.44	843.38

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,728.49	3,728.49	3,728.49	3,728.49	3,728.49
营业成本	290.97	290.97	290.97	290.97	315.34	315.34	315.34	315.34	315.34
税金及附加	185.51	185.51	185.51	185.51	205.87	205.87	205.87	208.17	208.17
息税折旧及摊销前利润	2,897.08	2,897.08	2,897.08	2,897.08	3,207.28	3,207.28	3,207.28	3,204.98	3,204.98
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70	1,213.70
息税前利润	1,683.38	1,683.38	1,683.38	1,683.38	1,993.58	1,993.58	1,993.58	1,991.28	1,991.28
三、财务费用									
利息支出	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	798.00	84.00
总财务费用	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	798.00	84.00
税前利润	843.38	843.38	843.38	843.38	1,153.58	1,153.58	1,153.58	1,193.28	1,907.28
四、所得税									
所得税费用	210.85	210.85	210.85	210.85	288.40	288.40	288.40	298.32	476.82
五、净利润	843.38	843.38	843.38	843.38	1,153.58	1,153.58	1,153.58	1,193.28	1,907.28

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	64,118.25				2,448.00	2,736.00	2,736.00	2,736.00	2,736.00	3,043.20	3,043.20	3,043.20
经营活动支出	5,595.93				226.93	248.45	248.45	248.45	248.45	268.73	268.73	268.73
支付的各项税费	7,202.10				142.69	219.67	219.67	219.67	219.67	304.94	304.94	304.94
经营活动产生的现金净额	51,320.22				2,078.38	2,267.89	2,267.89	2,267.89	2,267.89	2,469.53	2,469.53	2,469.53
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	40,000.00	4,500.00	26,000.00	9,500.00								
其中：建设期利息	798.00		42.00	756.00								
投资活动产生的现金净额	-40,000.00	-10,000.00	-26,000.00	-4,000.00								
三、融资活动产生的现金												
资本金	20,000.00	4,500.00	8,000.00	7,500.00								
专项债券	20,000.00		18,000.00	2,000.00								
银行借款												
偿还债券本金	20,000.00											
偿还银行借款本金												
支付债券利息	16,002.00				840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
支付银行借款利息												

融资活动产生的现金净额	3,998.00	4,500.00	26,000.00	9,500.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00
四、期末现金	15,318.22				1,238.38	1,427.89	1,427.89	1,427.89	1,427.89	1,629.53	1,629.53	1,629.53
五、累计盈余					1,238.38	2,666.27	4,094.15	5,522.04	6,949.92	8,579.45	10,208.98	11,838.51

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	3,043.20	3,043.20	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,373.56	3,728.49	3,728.49	3,728.49	3,728.49	3,728.49
经营活动支出	268.73	268.73	290.97	290.97	290.97	290.97	290.97	315.34	315.34	315.34	315.34	315.34
支付的各项税费	304.94	304.94	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	494.27	494.27	494.27	506.49	684.99
经营活动产生的现金净额	2,469.53	2,469.53	2,686.24	2,686.24	2,686.24	2,686.24	2,686.24	2,918.89	2,918.89	2,918.89	2,906.66	2,728.16
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
其中: 建设期利息												
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金												
专项债券												
银行借款												
偿还债券本金											18,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	798.00	84.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-840.00	-18,798.00	-2,084.00
四、期末现金	1,629.53	1,629.53	1,846.24	1,846.24	1,846.24	1,846.24	1,846.24	2,078.89	2,078.89	2,078.89	-15,891.34	644.16
五、累计盈余	13,468.04	15,097.57	16,943.81	18,790.04	20,636.28	22,482.51	24,328.75	26,407.63	28,486.52	30,565.40	14,674.06	15,318.22

（六）其他需要说明的事项

1. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（七）小结

本项目主要收入来源是租赁收入，冷链物流收入，休闲旅游收入，广告收入，物业服务收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 51,320.22 万元，融资本息合计为 36,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.39 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表-邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	20,000.00	16,800.00	36,800.00	
融资合计	20,000.00	16,800.00	36,800.00	51,320.22
覆盖倍数				1.39

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》（财预〔2018〕161 号）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）政策性风险

国家产业政策及地方政府的政策对各行各业具有较大影响。尤其是在我国经济即将进入第十四个五年计划之年，国家经济高速发展，通货膨胀问题显现，国家财政、货币等调控政策频频出台，对部分行业投资和投机的强制性遏制等证明，政策性风险是投资开发项目最大的风险。

本项目的政策性风险主要是指因济宁市经济条件发生改变或者政府政策作出调整，导致项目原定目标难以实现或者无法实现。

（2）资金筹措风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

（3）技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

（4）工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

（5）社会稳定风险

1) 可能造成环境破坏的风险

项目建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃

土石方等，可能会对项目拟建场址及周边的生态和景观造成一定程度的破坏，从而导致周边居民对项目建设的抵制。

2) 征地的风险

该项目建设用地还涉及征用当地居民土地的问题。

3) 群众对生活坏境变化不适的风险

项目建设期间，项目驻地大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，使得居民与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成居民内心的不安与担忧。

风险防范对策

(1) 政策风险防范：为此，为降低政策性风险，投资者首先应加强与各级政府的沟通联系，及时全面了解和掌握宏观调控政策的导向和力度；其次，应根据济宁市和当地政府发展区域经济的需要，对应中央政府支持和倡导的投资方向确定项目；第三，完善项目运作手续，具体项目主动申报，以保证项目合法开发并获得政府持续支持。

(2) 资金风险防范：第一，加强资金补助安排。项目实施前，成立专门的部门，全面分析具体核定项目建设所需资金，不同阶段所需资金的具体变化，以对项目投资进行合理安排。

第二，控制好投资比例，以保证资金链的安全。资金链的安全和风险的分担，可以从投资比例上来进行合理的分配和调整，这样即可达到预期目的。

(3) 工程及技术风险防范：严格按照项目建设的基本程序进行，通过招投标，选择有相应资质和实力及信誉良好的设计单位和施工单位，在工程实施过程中，实行项目负责制、监理责任制，确保工程按质完成交付使用。

（4）社会风险防范：实施风险评估，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的社会稳定问题进行全面分析和预测评估，制定信访维稳方案，确保将决策风险降到最低限度。对在风险评估阶段反映出来的问题，确定专人及时做好工作，使大量问题在项目建设实施前就得到及时化解，实现由被动受理群众来访向主动预测防范并及时指导化解转移。

完善相关政策，维护群众切身利益。把实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益作为出发点和落脚点，使群众切身感受到项目的建设在改善生活环境、提高生活质量方面带来的显著变化，自觉地支持项目的建设。

加大政策宣传，赢得群众支持。建设前期，通过制作宣传用语、宣传图片等宣传手段，加大对项目建设的益处宣传。

建立完善信访处理机制，及时就地解决问题。将信访工作关口前移，在现场设置以纪检监察、政法、城改、信访等部门人员组成的综合信访接待室，现场接待群众来访，就地解答群众疑惑，及时听取和研究解决群众反映的突出问题和提出的合理要求，积极化解因项目建设引发的矛盾和纠纷，制止和纠正各种损害群众利益的行为。对群众提出的合理要求，要限期解决；对不合理要求，耐心细致地做好法律法规宣传解释工作；对个别无理取闹的，要坚持原则，依法及时严肃处理，防止“以闹取胜”。

（二）与项目收益相关的风险

1. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对产品价格较

为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，产品价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是外购燃料及动力、工资及福利费、和修理费等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目，实施单位为山东至澄农业发展有限公司，本项目拟申请专项债券 20,000.00 万元，本次申请发行 2,000.00 万元，用于邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目建设，建设年限为 2 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合近年来中央一号文件的要求

农业丰则基础强，农民富则国家盛，农村稳则社会安。加强“三农”工作，积极发展现代农业，扎实推进社会主义新农村建设，是全面落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的必然要求，是加快社会主义现代化建设的重大任务。历年来，党中央、国务院始终把“三农”问题作为各项工作的重中之重，2004 年至 2021 年又连续十八年发布以“三农”（农业、农村、农民）为主题的中央一号文件，强调了“三农”问题在中国社会主义现代化时期“重中之重”的地位。

党中央、国务院把发展现代农业作为加快转变经济发展方式的重

大任务，把同步推进工业化、城镇化和农业现代化作为政策导向，把统筹城乡发展作为全面建设小康社会的根本要求，全社会关心农民、支持农业、关注农村的氛围更加浓厚，农业和农村经济发展的环境条件更加有利，为邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设坚定了方向，提供了政策支撑。

（2）符合《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》要求

《规划》指出：发展壮大乡村产业。以完善利益联结机制为核心，以制度、技术和商业模式创新为动力，推进农村一二三产业交叉融合，加快发展根植于农业农村、由当地农民主办、彰显地域特色和乡村价值的产业体系，推动乡村产业全面振兴。

发掘新功能新价值。顺应城乡居民消费拓展升级趋势，结合各地资源禀赋，深入发掘农业农村的生态涵养、休闲观光、文化体验、健康养老等多种功能和多重价值。遵循市场规律，推动乡村资源全域化整合、多元化增值，增强地方特色产品时代感和竞争力，形成新的消费热点，增加乡村生态产品和服务供给。实施农产品加工业提升行动，支持开展农产品生产加工、综合利用关键技术与示范，推动初加工、精深加工、综合利用加工和主食加工协调发展，实现农产品多层次、多环节转化增值。

打造新载体新模式。依托现代农业产业园、农业科技园区、农产品加工园、农村产业融合发展示范园等，打造农村产业融合发展的平台载体，促进农业内部融合、延伸农业产业链、拓展农业多种功能、发展农业新型业态等多模式融合发展。加快培育农商产业联盟、农业

产业化联合体等新型产业链主体，打造一批产加销一体的全产业链企业集群。推进农业循环经济试点示范和田园综合体试点建设。加快培育一批“农字号”特色小镇，在有条件的地区建设培育特色商贸小镇，推动农村产业发展与新型城镇化相结合。

（3）符合《山东省乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》要求

《规划》指出：打造提升价值链。发挥农村一二三产业融合发展的乘数效应，推动农业发展价值倍增。实施农产品加工业提升行动，支持发展农产品、林产品、水产品深加工和农村特色加工业，创建一批农产品精深加工示范基地，提升加工转化增值率和副产物综合利用水平，实现农产品多层次、多环节转化增值。鼓励农业龙头企业和农产品加工领军企业向优势产区和关键物流节点集聚，建设原料基地和加工基地，加快形成一批农产品加工优势产业集群隆起带。支持开展农产品生产加工、综合利用技术与示范，形成一批推动价值提升的关键技术和特色产品。推进农业与旅游、教育、文化、康养等产业深度融合，充分开发农业多种功能和多重价值。积极培育发展地理标志商标和知名品牌，提升农产品品牌溢价水平。到 2022 年，全省农产品加工转化率达到 70.5%

打造农业“新六产”平台载体。深入实施农村产业融合发展“百县千乡万村”试点示范工程，开展农业“新六产”示范县、示范主体创建，带动形成一批百亿级、千亿级农村产业融合发展集群，创建一批国家级和省级农村产业融合发展示范园、先导区。促进产城融合发展，引导二三产业向县城、重点乡镇及产业园区等集中，打造一批农

村产业融合领军企业，培育一批农业特色小镇和田园综合体。坚持产业园区、科技园区、创业园区“三园同建”，以园区化引领发展现代农业，融合发展关联产业，着力打造现代农业综合发展平台。到 2020 年，农业“新六产”对农民增收贡献率显著提高，建设农业“新六产”示范县 50 个、示范主体 600 家。2022 年农业“新六产”发展布局基本成熟。

（4）符合山东省人民政府《关于印发山东省新旧动能转换重大工程实施规划的通知》（鲁政发〔2018〕7 号）文件要求

文件指出：坚持农业农村优先发展，深入推进农业供给侧结构性改革，巩固提升山东农业优势，加快构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，积极探索产出高效、产品安全、资源节约、环境友好的路径模式，引领全国农业农村现代化发展。到 2022 年，现代高效农业增加值力争达到 1200 亿元，占地区生产总值的 1.2%。

加快发展农业“新六产”。调整优化农业产品、产业和布局结构，着力开发农业多种功能，促进农林牧渔业与加工、流通、旅游、文化、康养等产业深度融合，推动产业链相加、价值链相乘、供应链相通“三链重构”。利用现代信息技术大力发展智慧农业、农村电商等新产业新业态。加快培育终端型、体验型、循环型农业，构建农产品从田头到餐桌、从初级产品到终端消费无缝对接，集生产生活生态功能于一体的产业新体系。推进农业“新六产”示范县建设，形成全环节提升、全链条增值、全产业链融合的农业“新六产”发展格局。

（5）符合国家发展改革委《关于印发山东新旧动能转换综合试

验区建设总体方案的通知》发改地区〔2018〕67号文件的要求

《方案》指出：深化农业供给侧结构性改革，促进农村一二三产业融合发展，构建现代农业产业体系、生产体系和经营体系，为农业现代化建设探索路径。加快划定粮食生产功能区和重要农产品生产保护区，推进高标准农田建设，实施渤海粮仓科技示范工程和种养业良种工程，巩固山东保障粮食安全的重要地位，保障重要农产品供给。加快发展智慧农业、定制农业、体验农业等新业态，建设农村电商、云农场、冷链物流等支撑体系，加快推进特色农产品优势区建设，促进农业特色产业做大做强。

创新旅游发展机制，推动旅游业与农业、工业、教育、文化、体育、城乡建设以及上下游产业融合发展。扩大高质量、个性化旅游精品供给，完善旅游服务体系。支持低空飞行、旅游演艺、生态休闲、康体健身等旅游新业态项目建设，支持青岛等城市开展邮轮旅游。积极创建全域旅游示范省，加强旅游市场综合整治，严厉打击旅游失信行为，全面提升“好客山东”品牌价值和影响力。

（6）符合中共济宁市委、济宁市人民政府关于印发《济宁市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》和5个工作方案的通知（济发〔2018〕33号）文件的要求

文件指出：坚持“链式延伸、功能拓展、价值提升、农民增收”导向，因地制宜推广循环型、终端型、体验型、智慧型、园区型等五型新业态，分类推进特色村镇、农业园区等载体平台建设，打造一批农业新六产示范点，争创省级以上农事教育体验园区，推动农业由平

面扩张向立体拓展，全面建成一二三产业联动融合发展、资源有效利用、功能充分发挥的现代农业体系。

拓展提升价值链。发挥农村一二三产业融合发展的乘数效应，推动农业发展价值倍增。实施农产品加工业提升行动，大力发展农、林、畜、渔精深加工和农村特色加工业，以调味品、粮油制品、特色畜禽、果蔬饮料、渔湖产品、农林剩余物利用等具有一定优势的产业为基础，创建一批农产品精深加工示范基地，着力提升农产品加工转化率和副产物综合利用水平，实现农产品多层次、多环节转化增值。

打造农业“新六产”平台载体。深入开展农业“新六产”示范县、乡、村和示范主体创建，支持各县市区积极争创国家、省级现代农业产业园，支持鱼台大米、邹城蘑菇、泗水甘薯、汶上芦花鸡等优势产业集聚区争创国家省级现代农业产业园，加快建设金乡国家现代农业产业园、任城省级创意农业示范园，形成国家、省和市、县梯次推进格局。促进产城融合发展，引导二三产业向县城、重点乡镇及产业园区等集中，打造一批农村产业融合领军企业，培育一批农业特色小镇和田园综合体。以园区化引领现代农业融合发展，坚持产业园区、科技园区、创业园区“三园同建”，规划建设一批“设施装备优良、技术模式先进、产品优质安全、经营机制创新、管理服务到位”的现代农业园区。大力发展产业化联合体和产业联盟，依托龙头企业带动形成一批亿元级乃至百亿级农村产业融合发展集群。

（7）符合济宁市人民政府关于印发《济宁市新旧动能转换重大工程实施规划》的通知（济政发[2018]6号）文件要求

《规划》指出：聚焦新业态，提升三次产业联动力，实现产业融合发展。促进一二三产业融合、产业与互联网融合、生态旅游与上下游产业融合、军民深度融合发展等，形成乘数效应，实现跨界融合提潜能。

现代高效农业示范区。加快推进国家农业科技园区、现代农业产业园、艳农铲品优势区等建设，形成国家、省级和市县级农业园区步共建格局。以破解农业“规模小、投入散、融资难、风险大为重点，建设规模化、绿色化、标准化、科技化、集约化、融合化“六化结合”的农业产业、生产、经营新体系，建立部门联动、政策统筹、要素集聚、示范引领“四位一体”的农业发展新机制，构建都市精致农业产业圈、东部生态休闲生态带、西部高端铲业带、中部高效设施农业组团、南部特色渔湖产业集聚区、北部高效循环农业示范区六大农业板块，打造泗河观光农业带、大运河二滩农业公园，促进优势产业和特色农产品的持续高效发展，打造黄淮海地区现代农业发展的新样板。

2、项目实施的公益性

本项目通过农业综合开发发展模式，以生态农业为基础，以农耕文化为灵魂，促进农村一二三产业融合发展，推动地方构建具有生命力的发展模式。建设成为集生态农业、冷链仓储、教育体验、亲子采摘、科研博览、观光旅游等多种功能于一体的现代农业科技示范园，走出一条科技带动农业优质增效和旅游拉动产业发展的新模式。

该项目以休闲农业为基础，以农产品加工、冷链仓储、休闲采摘、科普教育、观光旅游等服务为驱动力，建立“生态”“生产”“生活”

三生共赢的生态平衡理念。通过产业扶贫、金融扶贫、就业扶贫，让农民充分参与和收益，带动农民增收致富，走通一条乡村旅游带动农业增值和大服务民生的发展新模式，推动区域经济可持续发展，统筹城乡经济协调发展。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常年可创收 2,736.00 万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.39 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4、项目建设投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2021 年 7 月 13 日，项目单位对本项目进行了建设项目备案，项目代码：2107—370883—04—01—730635。2021 年 8 月 25 日，项目实施单位山东至澄农业发展有限公司对本项目进行了项目环境影响登记备案，备案号：202137088300000309。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 20,000.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 20,000.00 万元，占总投资 50.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 40,000.00 万元，但未

直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目可行性研究指南（试用版）》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 40,000.00 万元，发行专项债券筹资 20,000.00 万元，占总投资 50.00%；本项目资本金 20,000.00 万元，占总投资 50.00%，项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要为日光温室、双坡面大棚、阴阳棚、连栋玻璃温室、草莓分拣中心租赁收入，冷链物流收入，休闲旅游收入，广告收入，物业服务收入等收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加

项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

邹城市乡村振兴草莓产业示范园建设项目累计可用于还本付息的净现金流入为 51,320.22 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 36,800.00 万元，本息覆盖倍数为 1.39 倍。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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。