

山东省日照市
岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目
专项债券项目实施方案

日照市岚山区财政局



岚山省级农业高新技术产业开发区管理委员会



岚山省级农业高新技术产业开发区管理委员会



2022 年 5 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) 项目建设地点	3
(五) 项目规模与主要建设内容	3
(六) 项目建设期限	4
二、 项目投资估算及资金筹措方案	5
(一) 投资估算	5
(二) 资金筹措方案	6
三、 项目预期收益、成本及融资平衡情况	6
(一) 运营收入预测	6
(二) 运营成本预测	7
(三) 项目运营损益表	12
(四) 项目资金测算平衡表	12
(五) 其他需要说明的事项	16
(六) 小结	16
四、 专项债券使用与项目收入缴库安排	17
五、 项目风险分析	17
(一) 项目建设相关的风险	17
(二) 与项目收益相关的风险	18
六、 事前项目绩效评估报告	18
(一) 项目概况	18
(二) 评估内容	18
(三) 评估结论	30

一、项目基本情况

（一）项目名称

岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目

（二）项目单位

岚山省级农业高新技术产业开发区管理委员会

（三）项目规划审批

华瑞国际项目管理有限公司于2022年2月对该项目出具了《岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目可行性研究报告》；

日照市岚山区发展和改革局于2022年2月15日对该项目出具了《关于岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，文号（岚发改审字〔2022〕7号）。

（四）项目建设地点

项目建设地点位于岚山区巨峰镇。

（五）项目规模与主要建设内容

本项目规划面积2530亩，建筑面积35000万平米。

（一）乡村振兴茶旅融合示范区

1、乡村振兴研究院。占地30亩，建设教学科研中心，建筑面积15000平方米。

2、室外研学基地。占地300亩，依托现有的茶产业大数据平台，科学布局物联网设施，开展茶园虫情预警研究和水肥气热协同调控技术研究。

3、茶旅融合田园综合体。规划面积 2000 亩，充分利用当地旅游资源和农村闲置资源，挖掘茶文化，打造茶旅融合田园综合体。

(二)茶旅科创示范园

1、有机露天生态茶园。占地 70 亩，建设标准化生产、机器人智能采摘示范园。

2、智慧化联栋温室大棚。占地 100 亩，与高校、科研院所合作，建设种质资源圃，引进国内外优质茶树资源，用于茶树良种研发繁育、茶树优质高产栽培技术研究、观光旅游采摘等。

3、科创中心建设。占地 30 亩，建筑面积 20000 平方米，用于组培实验、科创研发、科技培训、创业孵化、学术交流、茶产业大数据平台管理中心等。

2022 年 4 月 29 日该项目取得了日照市岚山区发展和改革局出具的《关于对岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目变更申请的批复》，文号（岚发改审字〔2022〕16 号）项目建设内容变更如下：

1、同意将建设内容及规模中第二部分“茶旅科创示范园”名称变更为“日照茶叶科创示范园”。

2、同意将科创中心建设由原来的“占地 30 亩，建筑面积 20000 平米”变为“占地 30 亩，建筑面积约 22000 平米”。

3、同意将“科创示范园组成由原来的有机露天生态茶园、智慧化联栋温室大棚、科创中心建设”变更为“有机露天生态茶园、智慧化联栋温室、科创中心、巨峰河河道提升改造”。。

(六)项目建设期限

本项目原计划于 2022 年 2 月至 2024 年 2 月,2022 年 4 月经日照市岚山区发展和改革局变更建设期为 2022 年 7 月至 2024 年 7 月。

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）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （2）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- （3）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- （4）中央一号文件《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》（2019 年 12 月 31 日）；
- （5）2021 年中央一号文件《关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》；
- （6）《国务院办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》（2016 年）；
- （7）《全国农业可持续发展规划》（2015—2030 年）；
- （8）农业部《全国种植业结构调整规划（2016-2020 年）》；
- （9）《2021 年山东省政府工作报告》（2021 年 2 月 2 日）；
- （10）国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （11）国家《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；
- （12）国家有关行业标准和财务、劳动、卫生、环境等法规；
- （13）项目《可行性研究报告》；
- （14）建设单位提供的基础资料。

2、估算总额

项目总投资为 60000.00 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	60,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	50.00%	
自筹资金	30,000.00		
二、债务资金	30,000.00	50.00%	
专项债券	30,000.00		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目收入主要为岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目租赁收入，包括建筑物的租赁和土地租赁两种收入来源，运营期各年收入预测如下：

表-2 运营收入估算表

年份	科研建筑租赁收入	乡村振兴茶旅示范区租赁收入	日照茶叶科创示范园租赁收入	合计
2023	-	-	-	-
2024	751.25	1,127.12	46.65	1,925.02
2025	1,858.76	2,788.75	115.43	4,762.94
2026	1,858.76	2,788.75	115.43	4,762.94
2027	1,858.76	2,788.75	115.43	4,762.94
2028	1,858.76	2,788.75	115.43	4,762.94
2029	1,951.70	2,928.19	121.20	5,001.09
2030	1,951.70	2,928.19	121.20	5,001.09
2031	1,951.70	2,928.19	121.20	5,001.09
2032	1,951.70	2,928.19	121.20	5,001.09
2033	1,951.70	2,928.19	121.20	5,001.09
2034	2,049.29	3,074.60	127.26	5,251.14
2035	2,049.29	3,074.60	127.26	5,251.14
2036	2,049.29	3,074.60	127.26	5,251.14
2037	2,049.29	3,074.60	127.26	5,251.14
2038	2,049.29	3,074.60	127.26	5,251.14
2039	2,151.75	3,228.33	133.62	5,513.70
2040	2,151.75	3,228.33	133.62	5,513.70
2041	2,151.75	3,228.33	133.62	5,513.70
2042	2,151.75	3,228.33	133.62	5,513.70
2043	1,075.87	1,614.16	66.81	2,756.85
合计	37,874.11	56,823.51	2,352.00	97,049.62

收入预测方法说明:

本项目收入包括科研建筑物、乡村振兴茶旅示范区、茶旅科创示范园区等三类项目租赁运营。租赁价格采取价格浮动机制，拟按每5年上浮5%计算，具体租赁价格确定如下：

(1) 科研建筑物

项目建筑物主要包括教学科研中心和科创中心，根据项目特点，其租赁价格拟参考园区内办公类建筑以及写字楼租赁价格进行确定。

类似项目租赁价格参考表

序号	参考项目	租赁收费情况	备注
----	------	--------	----

序号	参考项目	租赁收费情况	备注
1	高新区齐鲁软件园	1.8-2.5 元/m ² ·天	
2	高新区泰山软件园	1.6-2.2 元/m ² ·天	
3	滕州（国家）软件创意产业园	1.5-1.9 元/m ² ·天	
4	岚山科技孵化器电商创业园写字楼	1.2 元/m ² ·天	
5	日照东港区内写字楼	0.99-1.59 元/m ² ·天	

综合考虑项目建筑物的科研用途及配套设施配备等因素，保证项目运营环境平衡，确定项目科研建筑初期租赁价格为 1.5 元/m²·天，根据项目建设内容规定，乡村振兴研究院建筑面积 15000 平方米，科创中心建设建筑面积约 22000 平方米，出租面积按照 35000 平方米计算，项目出租率按照 97%计算。

（2）乡村振兴茶旅示范区、日照茶叶科创示范园两类土地租赁项目，参考日照市当地土地租赁市场进行确定。

类似项目租赁价格参考表

序号	参考项目	租赁收费情况	备注
1	普通农业设施用地出租（空地）	0.02 元/m ² ·天	折合 4867-14600 元/ 亩·年
2	普通种植大棚出租	0.03-0.06 元/ m ² ·天	
3	生态园温室高标准大棚	0.13 元/m ² ·天	折合 31633-46234 元/ 亩·年

综合考虑项目的特点、区位、市场需求，拟于初期取市场价低值确定租赁价格，确定项目乡村振兴茶旅示范区初期租赁价格为 12500 元/亩·年，包括室外研学基地占地 300 亩，茶旅融合田园综合体面积 2000 亩，总计 2300 亩，项目出租率按照 97%计算；日照茶叶科创示范园初期租赁价格为 7000 元/亩·年，包括有机露天生态茶园占地 70 亩，智慧化联栋温室大棚，占地 100 亩，总计 170 亩，项目出租率按照 97%计算。

(二) 运营成本预测

年度运营支出预测如下：

表-4 运营支出估算表

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2023	-	-	-	-	-
2024	0.23	33.81	45.33	48.11	127.48
2025	0.57	112.72	151.09	75.86	340.24
2026	0.57	112.72	151.09	75.86	340.24
2027	0.57	112.72	151.09	75.86	340.24
2028	0.57	112.72	151.09	75.86	340.24
2029	0.57	118.36	158.65	79.65	357.22
2030	0.57	118.36	158.65	79.65	357.22
2031	0.57	118.36	158.65	79.65	357.22
2032	0.57	118.36	158.65	79.65	357.22
2033	0.57	118.36	158.65	79.65	357.22
2034	0.57	124.28	166.58	83.64	375.06
2035	0.57	124.28	166.58	83.64	375.06
2036	0.57	124.28	166.58	83.64	375.06
2037	0.57	124.28	166.58	83.64	375.06
2038	0.57	124.28	166.58	83.64	375.06
2039	0.57	130.49	174.91	87.82	393.78
2040	0.57	130.49	174.91	87.82	393.78
2041	0.57	130.49	174.91	87.82	393.78
2042	0.57	130.49	174.91	87.82	393.78
2043	0.28	65.25	87.45	43.91	196.89
合计	10.71	2,285.10	3,062.89	1,563.16	6,921.86

成本预测方法说明：

项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费以及其他费用。参照《岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设可行性研究报告》：

(1) 外购动力费

本项目燃料动力费用按照项目情况估算，其中水价按4.42元/吨，电价

按0.80元/度进行估算，正常年份的燃料动力费用为0.55万元。

（2）工资及福利费

本项目配备人员16人，人员工资标准参照同类公司及当地同类人员的工资水平确定，每月人均工资按5000元、福利费按工资14%计算，每5年上浮5%估算，运营期内年均工资及福利费为114.69万元。

（3）修理费

修理费用按固定资产费的0.8%、每5年上浮5%计算，运营期年平均修理费用153.74万元。

（4）其他费用

其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用，项目产生其他管理费用主要包含土地流转费用，其他管理费用按照销售收入的1.5%估算，项目运营期年均其他费用78.36万元。

（5）折旧、摊销费用

按照直线折旧法计算折旧，其中各类固定资产折旧年限及残值确定如下：房屋、建筑物折旧年限按照50年、固定资产残值按照5%计算；机器设备折旧年限按照10年、固定资产残值按照3%计算；属于固定资产的其他费用折旧年限按照10年计算，不计固定资产残值。

（6）相关税费

暂不考虑税收优惠政策，该项目租赁收入增值税税率为9%。城市维护建设税按增值税的7%，教育费附加按增值税的3%计算，地方教育费附加按增值税的2%计算，企业所得税按25%计算；暂不考虑印花税、水利基金、残保金等税费。

表-5 项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	租赁收入
城建税	3%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

5、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 30,000.00 万元,假设年利率 4.20%,期限 20 年,每年付息一次,到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下:

表-6 专项债券还本付息测算表

单位: 万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	应付利息	还本付息合计
2022	-	10,000.00		10,000.00	210.00	210.00
2023	10,000.00	20,000.00		30,000.00	840.00	840.00
2024	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2025	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2026	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2027	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2028	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2029	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2030	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2031	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2032	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2033	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2034	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2035	30,000.00		-	30,000.00	1,260.00	1,260.00
2036	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2037	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2038	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2039	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2040	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00

2041	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2042	30,000.00		10,000.00	20,000.00	1,050.00	11,050.00
2043	20,000.00		20,000.00	-	420.00	20,420.00
合计		30,000.00	30,000.00		25,200.00	55,200.00

(三) 项目运营损益表

表-7 项目运营损益表

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	1,766.08	4,369.67	4,369.67	4,369.67
营业成本	210.00	840.00	2,467.60	4,514.47	4,514.47	4,514.47
利润总额	-210.00	-840.00	-802.61	-394.96	-394.96	-394.96
净利润	-210.00	-840.00	-802.61	-394.96	-394.96	-394.96

续表

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	4,369.67	4,588.16	4,588.16	4,588.16	4,588.16	4,588.16
营业成本	4,514.47	4,530.77	4,530.77	4,530.77	4,530.77	4,530.77
利润总额	-394.96	-205.28	-205.28	-205.28	-205.28	-205.28
净利润	-394.96	-205.28	-205.28	-205.28	-205.28	-205.28

续表

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
营业收入	4,817.56	4,817.56	4,817.56	4,817.56	4,817.56	5,058.44	5,058.44
营业成本	2,856.05	2,399.50	2,399.50	2,399.50	2,399.50	2,417.46	2,417.46
利润总额	1,685.71	2,142.26	2,142.26	2,142.26	2,142.26	2,351.39	2,351.39
净利润	1,264.28	1,606.70	1,606.70	1,606.70	1,606.70	1,763.54	1,763.54

续表

年份	2041 年	2042 年	2043 年	合计
营业收入	5,058.44	5,058.44	2,529.22	89,036.35
营业成本	2,417.46	2,207.46	998.73	67,141.95
利润总额	2,351.39	2,561.39	1,385.69	16,797.14
净利润	1,763.54	1,921.04	1,039.27	11,483.14

(四) 项目资金测算平衡表

表-8 项目资金测算平衡表

年份	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金流	-	-	1,925.02	4,762.94	4,762.94
2.经营活动支付的现金流	-	-	127.48	340.24	340.24
3.经营活动支付的各项税金	-	-	254.32	629.55	629.55
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	1,543.22	3,793.16	3,793.16
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	14,146.00	24,576.00	19,454.80	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	17.20	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-14,146.00	-24,576.00	-19,472.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	5,000.00	5,000.00	20,000.00	-	-
2.债券及银行借款筹资款	10,000.00	20,000.00	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	210.00	840.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
5.筹资活动产生的现金流合计	14,790.00	24,160.00	18,740.00	-1,260.00	-1,260.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	-	644.00	228.00	1,039.22	3,572.37
2.期内现金变动	644.00	-416.00	811.22	2,533.16	2,533.16
3.期末现金	644.00	228.00	1,039.22	3,572.37	6,105.53

(续表)

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金流						
1.经营活动产生的现金流	4,762.94	4,762.94	5,001.09	5,001.09	5,001.09	5,001.09
2.经营活动支付的现金流	340.24	340.24	357.22	357.22	357.22	357.22
3.经营活动支付的各项税金	629.55	629.55	661.02	661.02	661.02	661.02

4.经营活动产生的现金流小计	3,793.16	3,793.16	3,982.84	3,982.84	3,982.84	3,982.84
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	6,105.53	8,638.69	11,171.85	13,894.69	16,617.53	19,340.37
2.期内现金变动	2,533.16	2,533.16	2,722.84	2,722.84	2,722.84	2,722.84
3.期末现金	8,638.69	11,171.85	13,894.69	16,617.53	19,340.37	22,063.21

(续表)

年份	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一、经营活动产生的现金流			-	-	-	-
1.经营活动产生的现金流	5,001.09	5,251.14	5,251.14	5,251.14	5,251.14	5,251.14
2.经营活动支付的现金流	357.22	375.06	375.06	375.06	375.06	375.06
3.经营活动支付的各项税金	661.02	1,115.50	1,229.64	1,229.64	1,229.64	1,229.64
4.经营活动产生的现金流小计	3,982.84	3,760.58	3,646.45	3,646.45	3,646.45	3,646.45
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-

1.项目资本金	-	-	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	22,063.21	24,786.05	27,286.64	29,673.08	32,059.53	34,445.97
2.期内现金变动	2,722.84	2,500.58	2,386.45	2,386.45	2,386.45	2,386.45
3.期末现金	24,786.05	27,286.64	29,673.08	32,059.53	34,445.97	36,832.42

(续表)

年份	2039	2040	2041	2042	2043	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1.经营活动产生的现金流	5,513.70	5,513.70	5,513.70	5,513.70	2,756.85	97,049.62
2.经营活动支付的现金流	393.78	393.78	393.78	393.78	196.89	6,921.86
3.经营活动支付的各项税金	1,316.63	1,316.63	1,316.63	1,369.13	710.81	18,141.53
4.经营活动产生的现金流小计	3,803.29	3,803.29	3,803.29	3,750.79	1,849.15	71,986.23
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	58,176.80
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	17.20
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-58,194.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	30,000.00
2.债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	30,000.00
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	10,000.00	20,000.00	30,000.00
4.支付融资利息	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,050.00	420.00	25,200.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-11,050.00	-20,420.00	4,800.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	36,832.42	39,375.71	41,919.00	44,462.29	37,163.08	-

2.期内现金变动	2,543.29	2,543.29	2,543.29	-7,299.21	-18,570.85	18,592.23
3.期末现金	39,375.71	41,919.00	44,462.29	37,163.08	18,592.23	18,592.23

（五）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 20 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2043 年 6 月份。

2、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。

（六）小结

本项目收入主要为岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设工程的租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入和相关运营成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 71,986.23 万元，融资本息合计为 55,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.30 倍。

表-9 现金流覆盖倍数表

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	30,000.00	25,200.00	55,200.00	
银行借款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	30,000.00	25,200.00	55,200.00	71,986.23
覆盖倍数	1.30			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

岚山省级农业高新技术产业开发区管理委员会保证严格按照《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，岚山省级农业高新技术产业开发区管理委员会将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、工程风险

工程具体实施过程中的工程地质条件、水文条件与预测时的条件发生重大变化，从而导致工程量大量增加，或工期大大延长。由此投资额度的超支导致项目失去进入经营的最佳时期，从而不能实现预期的效益。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证时，将导致项目工期拖延甚至被迫中止。

3、组织管理风险

项目在实施中由于组织机构不当、内部控制制度不完善等因素，

都会导致项目不能按时完成，造成项目原定目标不能实现。

4、外部协作风险

项目实施过程中，供电、垃圾处理等外部配套与现状存在较大差异，将导致项目实施和经营困难。

（二）与项目收益相关的风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对收费标准和运营负荷较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少或者收费标准降低，将会对项目的收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

本项目已通过项目单位自评及项目主管单位组织的事前绩效评估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称：岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目

项目实施单位：岚山省级农业高新技术产业开发区管理委员会

申请专项债券资金规模及年限：本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策

本项目为岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目,符合国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录(2019年本)》中第一类“鼓励类”第一条“农林业”中“49、农业生产数字化改造和智慧农业工程”、“52、休闲农业和乡村旅游精品工程”项目的要求,为国家鼓励类项目。

因此,本项目符合国家的产业政策。

(2) 项目建设是符合国家及地方发展规划的需要

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》“第七篇坚持农业农村优先发展 全面推进乡村振兴”中“第二节深化农业结构调整”提出“优化农业生产布局,建设优势农产品产业带和特色农产品优势区。推进粮经饲统筹、农林牧渔协调,优化种植业结构,大力发展现代畜牧业,促进水产生态健康养殖。积极发展设施农业,因地制宜发展林果业。深入推进优质粮食工程。推进农业绿色转型,加强产地环境保护治理,发展节水农业和旱作农业,深入实施农药化肥减量行动,治理农膜污染,提升农膜回收利用率,推进秸秆综合利用和畜禽粪污资源化利用。完善绿色农业标准体系,加强绿色食品、有机农产品和地理标志农产品认证管理。强化全过程农产品质量安全监管,健全追溯体系。建设现代农业产业园区和农业现代化示范区。”、“第三节丰富乡村经济业态”提出“发展县域经济,推进农村一二三产业融合发展,延长农业产业链条,发展各具特色的现代乡村富民产业。推动种养加结合和产业链再造,提高农产品加工业和农业生产性服务业发展水平,壮大休闲农业、乡村旅游、民宿经济等特色产业。加强农产品仓储

保鲜和冷链物流设施建设,健全农村产权交易、商贸流通、检验检测认证等平台 and 智能标准厂房等设施,引导农村二三产业集聚发展。完善利益联结机制,通过“资源变资产、资金变股金、农民变股东”,让农民更多分享产业增值收益”。

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》“第二十四章 提高农业质量效益和竞争力”中“推动农村一二三产业融合发展.依托乡村特色优势资源,实施农业全产业链培育计划,把产业链主体留在县域.完善提升农产品生产、加工、储备、流通、销售链条,加快发展农业生产性服务业.做大做强龙头企业,培育烟台苹果、寿光蔬菜、胶东半岛渔业、胶东肉鸡等百亿级、千亿级农业产业集群.推进“百园千镇万村”工程,围绕优势产业、特色产业、乡土产业,创建100个以上省级现代农业产业园、1000个以上省级农业产业强镇、10000个以上省级乡土产业名品村.大力发展乡村旅游,培育一批乡村旅游重点村和旅游民宿集聚区.健全农村产权交易、商贸物流、检验检测认证等平台 and 智能标准厂房等设施.开发农业多种功能和多重价值,建设农产品研发总部、精深加工基地和中央厨房,发展订单农业、农村电商,规范建设田园综合体.高水平建设潍坊国家农业开放发展综合试验区,布局一批省级境内农业对外开放合作试验区和境外农业合作示范区”。

(3) 项目建设有利于提高当地经济社会发展

产业集聚发展有利于经济要素的集约和优化配置,有利于企业、行业间的相互协作、融合和提高,有利于资源的共享和循环利用,

是推进信息化与工业化融合、实现工业结构调整和合理布局、转变经济发展方式的有效途径。

积极推进产业园区建设是区域经济发展的必然选择。现阶段，我国区域经济发展不平衡的特征比较突出。在转变经济增长方式的过程中，区域经济在互动中促进协调，在各区域主体功能强化的基础上，可以大幅度提高整体发展水平。

在经济全球化迅速、深刻改变着世纪经济发展基调的背景下，区域经济将成为市场竞争博弈的主角，同时又是我国经济发展的风向标。在国家发展战略确定的情况下，虽然我国不同区域、不同产业的主体动能、发展梯度和速度等情况存在较大差异，但是在落实国家发展战略，大力度进行增长方式转型过程中，各区域从政府到企业都在寻找一条高效可行的转变路径。因此推动产业园区建设是区域经济发展的必然选择。

（4）项目建设是符合现代化农业发展方向

乡村振兴融合发展示范区是现代农业的展示窗口，是农业科技成果转化的孵化器，是生态型安全食品的生产基地，是现代农业信息、技术、品种的博览园，是提高农村经济效益和农民收入的必然选择。现代农业园区以环境优美、设施先进、技术领先、品种优新、高效开放为特点，代表现代和谐农业的发展方向，是实现社会主义新农村建设的亮点工程。

乡村振兴融合发展示范区是现代农业发展的重要载体和抓手，借鉴工业园区的经营管理理念，依托园区这一载体，推动农业生产要素

向园区集中、优势产业向园区集聚，推进农业产业化、多功能化经营，是农业现代化的必由之路，是加快新农村建设、促进农民增收的重要手段，也是落实科学发展观，促进经济发展方式转变的根本途径。在过去发展的基础上，不断总结经验，加强乡村振兴融合发展示范区建设，高标准规划建设一批国家级、省级和市级乡村振兴融合发展示范区。

（5）项目建设是实现产业集约化的需要

产业化经营能实施品牌战略，不断提高农产品的质量和市场竞争力；通过龙头企业带动，不断凝聚农业产业化发展的驱动力；促进产业升级，不断吸纳农民成为产业工人。

发展产业化是实现农业现代化的必由之路，规模化生产是农业产业化的内在要求。一家一户的分散经营、农业企业的单打独斗已不适应新阶段农业发展形势的要求，发展现代农业，必须打破区域界限，突破规模优势，走农业区域化布局、一体化经营、合作化生产的路子。

2、项目实施的公益性

该项目为乡村振兴融合发展示范区的建设，乡村振兴融合发展示范区是以农业、农村用地为载体，融合“生产、生活、生态”功能，集农业全产业链目标的整合、农业科技体系的支撑、现代农业经营体系的优化、多种类型农业园区的结合、农村一二三产业融合、区域经济发展的新型复合载体，是一种新型的现代农业发展模式，是“六次产业”创新理念的一种新体现。

乡村振兴融合发展示范区的出现，是伴随现代农业发展、新型

城镇化、休闲旅游而发展起来的“农业+文创+新农村”开发的新模式，是一种大势所趋，它是区域经济社会和农业农村发展到较为发达新阶段的产物，是中国农业新跨越的创新载体，其重要意义可归结为以下几个方面：

（1）创新土地开发模式

乡村振兴融合发展示范区保障增量、激活存量，解决现代农业发展的用地问题。2017年中央一号文件专门强调提出，要完善新增建设用地的保障机制，将年度新增建设用地计划指标确定一定比例，用于支持农村新产业、新业态的发展，允许通过村庄整治、宅基地整理等节约的建设用地，通过入股、联营等方式，重点支持乡村休闲旅游、养老等产业和农村三产融合的发展。

（2）创新融资模式

乡村振兴融合发展示范区解决了现代农业发展、美丽乡村和社区建设中的钱从哪儿来和怎么来的问题。经济社会发展必须都要有经济目标，工商资本需要盈利、农民需要增收、财政需要税收、GDP需要提高，多主体利益诉求决定了乡村振兴融合发展示范区的建设资金来源渠道的多样性；同时又需要考虑各路资金的介入方式与占比，比如政府做撬动资金，企业做投资主体，银行给贷款融资，第三方融资担保，农民土地产权入股等等，这样就形成乡村振兴融合发展示范区开发的“资本复合体”。乡村振兴融合发展示范区需要整合社会资本，激活市场活力，但要坚持农民合作社的主体地位，防止外来资本对农村资产的侵占。

（3）促进区域经济主体的利益联结

通过乡村振兴融合发展示范区模式，解决几大主体之间的关系问题，包括政企银社研等不同主体。以往的农业园区只能解决其中2~3个主体之间的关系，现在通过复合体的利益共享模式结构，将关系完全捆绑融合到一起。

（4）乡村振兴融合发展示范区是产业价值的“放大器”

乡村振兴融合发展示范区模式强调其作为一种新型产业的综合价值，包括农业生产交易、乡村旅游休闲度假、田园娱乐体验、田园生态享乐居住等复合功能。乡村振兴融合发展示范区和现代农业、旅游产业的发展是相辅相成的。

农业生产是发展的基础，通过现代高新技术的引入提升农业附加值；休闲旅游产业需要与农业相融合，才能建设具有田园特色的可持续发展的休闲农业园区；休闲体验、旅游度假及相关产业的发展又依赖于农业和农副产品加工产业，从而形成以田园风貌为基底并融合了现代都市时尚元素的田园社区。

乡村振兴融合发展示范区做的是现代农业、加工体验、休闲旅游、宜居度假，并作为新型城镇化发展的一种动力，通过新型城镇化发展连带产业、人居环境发展，使文化旅游产业和城镇化得到完美的统一。。

（5）乡村振兴融合发展示范区是城乡统筹发展的“交响曲”

在不同的发展阶段，生产要素的关键地位会不断变化；采用乡村振兴融合发展示范区的发展模式，生产要素及其余产业的关系更

加重要，所以问题必须从生产力要素的问题转向生产关系的问题。

自十六大以来逐步确立的统筹城乡发展，工业反哺农业、城市支持农村，建设社会主义新农村，城乡经济社会发展一体化等一系列重大举措，标志着我国的城乡关系进入了一个新的历史阶段。然而这种城市带动乡村、乡村城市化等模式，背后隐含着的主导思路依旧是城市处于绝对主导地位，而乡村的本体地位、能动作用往往处于次要位置。

乡村振兴融合发展示范区以乡村复兴为最高目标，让城市与乡村各自都能发挥其独特禀赋，实现和谐发展。它以田园生产、田园生活、田园景观为核心组织要素，多产业多功能有机结合的空间实体，其核心价值是满足人回归乡土的需求，让城市人流、信息流、物质流真正做到反哺乡村，促进乡村经济的发展。

从城乡统筹发展的视角出发，打破城市和乡村相互分隔的壁垒，逐步实现城乡经济和社会生活紧密结合与协调发展，逐步缩小城乡差距，使城市和乡村融为一体，而乡村振兴融合发展示范区正是形成城乡经济社会一体化新格局的重要载体。。

经评估论证，本项目建设具有现实需求，需求迫切；无可替代性；有确定的受益对象。

3. 项目实施的收益性

本项目收入主要为租赁收入，参考类似产业园租赁数据进行测算，

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要

求，收益稳定。

4、项目投资合规性

日照市岚山区发展和改革局于 2022 年 2 月 15 日对该项目出具了《关于岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》，文号（岚发改审字〔2022〕7 号）。。

5、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 60000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 30000.00 万元，约占项目总投资的 50.00%，其余申请财政配套资金解决。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019 年 6 月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019 年 9 月 4 日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项

目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。本项目属于为产业园基础设施建设范畴，符合专项债支持项目。

本项目由岚山省级农业高新技术产业开发区管理委员会建设实施领导小组负责工程建设资金的筹集，按照工程进度及时筹资到位，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配。资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为为岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目的租赁收入，本项目经营初期全部达产后可实现。

为控制项目投资成本和建设费用，要求对项目的建筑工程和安装工程、设备和重要材料采用公开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；对勘察、设计和监理等进行公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设中以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工

效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

7、债券资金需求合理性

本项目总投资为 60000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 30000.00 万元，约占项目总投资的 50.00%，其余由企业申请财政配套资金解决。项目资本金比例为 50.00%，满足项目资本金不低于 20% 的要求。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。

9、绩效目标合理性

(1) 岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目产出指标有：

①产出数量方面：本项目规划面积 2530 亩，总建筑面积 35000 平米。主要分为乡村振兴茶旅融合示范区和茶旅科创示范园两部分。

②产出质量方面：各项建设内容质量达标率和验收合格率均要达到使用要求，满足《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）的相关规定等。

③产出时效方面：本项目建设期为2年，自2022年7月开工建设，预计2024年7月竣工投入使用

④产出成本方面：保证结算单价在批复概算单价以内。

(2) 项目效益指标为：

①经济效益指标：本项目主要为租赁收入。

②社会效益方面：可有效促进当地农业现代化发展，改善投资环境，为当地提供更好的就业机会，大力推进农业产业结构的改革和健康发展，对全面贯彻国家现代化农业事业方针，保障经济和社会发展与稳定具有重要作用，社会效益显著。

③可持续影响方面：改善农业现代化产业基础设施条件、生态环境和投资环境，有利于推进现代化农业产业体系建设，全力推动乡村振兴融合发展示范区事业高质量发展。

④满意度方面：保证社会公众或服务对象的满意度在90%以上。

经专家论证，该项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标，年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

本项目亟需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。该项目绩效指标的设置主要注重当下，前瞻性和挑战性方面有待进一步提高。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了

量化、细化。

（三）评估结论

岚山区农村产业融合发展示范区基础设施建设项目收益 71,986.23 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 55,200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.30，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。项目建设符合当地的经济水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后有效促进当地农业现代化发展，改善投资环境，为当地提供更好的就业机会，大力推进农业产业结构的改革和健康发展，优化提升地区的农业服务水平。有利于推进区域现代化农业体系建设，全力推动农业产业园事业高质量发展。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。