

正

2022 年山东省淄博市市本级现代生态农业园项目 专项债券实施方案

财政部门：淄博市财政局

主管部门：淄博市财政局

实施单位：淄博农发投资有限公司

编制时间：2022 年 01 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

淄博现代生态农业园项目

（二）项目单位

淄博农发投资有限公司

（三）项目规划审批

2021年10月14日，淄博农发投资有限公司淄博现代生态农业园项目完成备案，项目代码2110-370391-89-01-419432，项目总投资80000万元。

（四）项目规模与主要建设内容

淄博现代生态农业园项目位于桓台县果里镇西埠村、西店村及唐山镇薛庙村。项目规划占地面积470亩，规划建设“三棚一基地”等，总面积330000平方米。“三棚”是高质量培育种植棚、高标准农产品实验棚和高品质蔬果采摘棚；“一基地”是综合服务及仓储物流基地。本期拟申请专项债券资金优先用于道路、管线等“七网”相关建设内容。

（五）项目建设期限

本项目建设期24个月，预计工期为2022年1月至2023年12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）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《山东省建设工程概算定额》及相应的费用定额；

(3) 参照项目所在地材料预算价格和其他类似工程造价；

(4) 现行投资估算的有关规定和政策；

(5) 参照执行国家、省、市有关政策和规定。

2. 估算总额

本项目总投资规模 80,000.00 万元，其中项目一期总投资 56,000.00 万元，项目一期资本金 28,000.00 万元，计划申请发行专项债券 28,000.00 万元，淄博现代生态农业园项目正在实施中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

(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：

资金结构表：

资金结构	金额（万元）	占比	备注
项目一期估算总投资	56,000.00	100.00%	
一、项目一期资本金	28,000.00	50.00%	
项目一期自有资金	28,000.00	50.00%	
二、项目一期债务资金	28,000.00	50.00%	
项目一期专项债券	28,000.00	50.00%	
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目运营收入预测

本项目预期收入主要来源于智能温室大棚租赁收入。运营期各年收入预测如下：

单位：万元

年份	智能温室大棚租赁收入
2024	2,619.59
2025	2,993.82
2026	3,368.04
2027	3,368.04
2028	3,368.04
2029	3,536.45
2030	3,536.45
2031	3,536.45
2032	3,536.45
2033	3,536.45
2034	3,713.27
2035	3,713.27
2036	3,713.27
2037	3,713.27
2038	3,713.27
2039	3,898.93
2040	3,898.93
2041	3,898.93
2042	3,898.93
2043	3,898.93
2044	4,093.88
2045	4,093.88
2046	4,093.88
2047	4,093.88
2048	4,093.88
2049	4,298.57
2050	4,298.57
2051	4,298.57

年份	智能温室大棚租赁收入
合计	104,825.89

收入预测方法说明：

智能温室大棚可出租面积 256,320.00m²，项目 2024 年建成并投入使用。根据市场及产品产值综合考虑，租金每 5 年上涨一次，按 5%涨幅考虑。项目运营期第一年出租率 70%，第二年出租率 80%，第三年后出租率 90%。运营期内智能温室大棚出租收入总额为 104,825.89 万元。

（二）项目运营成本预测

本项目业务经营成本包括管理成本、设施维护成本、土地成本等。

年度运营支出预测如下：

项目预期成本测算情况表（单位：万元）

年份	管理成本	设施维护成本	土地成本	发行费	合计
2022	-	-	-	28.00	28.00
2023	-	-	-	-	-
2024	52.39	80.00	92.28		224.67
2025	59.88	80.00	92.28		232.16
2026	67.36	80.00	92.28		239.64
2027	67.36	80.00	92.28		239.64
2028	67.36	80.00	92.28		239.64
2029	70.73	84.00	96.89		251.62
2030	70.73	84.00	96.89		251.62
2031	70.73	84.00	96.89		251.62
2032	70.73	84.00	96.89		251.62
2033	70.73	84.00	96.89		251.62
2034	74.27	88.20	101.73		264.20
2035	74.27	88.20	101.73		264.20
2036	74.27	88.20	101.73		264.20
2037	74.27	88.20	101.73		264.20
2038	74.27	88.20	101.73		264.20

年份	管理成本	设施维护成本	土地成本	发行费	合计
2039	77.98	92.61	106.82		277.41
2040	77.98	92.61	106.82		277.41
2041	77.98	92.61	106.82		277.41
2042	77.98	92.61	106.82		277.41
2043	77.98	92.61	106.82		277.41
2044	81.88	97.24	112.16		291.28
2045	81.88	97.24	112.16		291.28
2046	81.88	97.24	112.16		291.28
2047	81.88	97.24	112.16		291.28
2048	81.88	97.24	112.16		291.28
2049	85.97	102.10	117.77		305.84
2050	85.97	102.10	117.77		305.84
2051	85.97	102.10	117.77		305.84
合计	2,096.56	2,516.55	2,902.71	28.00	7,543.82

成本预测方法说明：

(1) 管理成本

管理成本按租赁收入的 2% 计算。

(2) 设施维护成本

设施维护成本按年折旧额的 2% 进行估算，暂按每 5 年上涨 5% 考虑。

(3) 土地成本

设施农用地的租赁成本按照 2400 元/亩/年计算，项目占农用地 384.48 亩，流转土地租赁流转 30 年，暂按每 5 年上涨 5% 考虑。

本项目还本付息预测如下：

债券还本付息计划表（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	应付利息	当期还本付息合计
2022		28,000.00		28,000.00	1,260.00	1,260.00
2023	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2024	28,000.00			28,000.00	630.00	1,260.00
2025	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00

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	应付利息	当期还本付息合计
2026	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2027	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2028	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2029	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2030	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2031	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2032	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2033	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2034	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2035	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2036	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2037	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2038	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2039	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2040	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2041	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2042	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2043	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2044	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2045	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2046	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2047	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2048	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2049	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2050	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2051	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
2052	28,000.00		28,000.00	-	630.00	28,000.00
合计		28,000.00	28,000.00		37,800.00	65,800.00

(三) 项目现金流量表

项目现金流量表如下：

债券还本付息计划表（单位：万元）

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额	
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投资	小计	业务活动 支出	偿还债券 本金	支付债券 利息	建设支出		小计
2022		-	28,000.00	20,000.00	48,000.00	28.00	-	630.00	15,000.00	15,658.00	32,342.00
2023	32,342.00	-	-	10,000.00	10,000.00	-	-	1,260.00	10,000.00	11,260.00	31,082.00
2024	31,082.00	2,619.59	-	22,000.00	24,619.59	224.67	-	1,260.00	10,000.00	11,484.67	44,216.92
2025	44,216.92	2,993.82	-		2,993.82	232.16	-	1,260.00	45,000.00	46,492.16	718.58
2026	718.58	3,368.04	-		3,368.04	239.64	-	1,260.00		1,499.64	2,586.98
2027	2,586.98	3,368.04	-		3,368.04	239.64	-	1,260.00		1,499.64	4,455.38
2028	4,455.38	3,368.04	-		3,368.04	239.64	-	1,260.00		1,499.64	6,323.78
2029	6,323.78	3,536.45	-		3,536.45	251.62	-	1,260.00		1,511.62	8,348.61
2030	8,348.61	3,536.45	-		3,536.45	251.62	-	1,260.00		1,511.62	10,373.44
2031	10,373.44	3,536.45	-		3,536.45	251.62	-	1,260.00		1,511.62	12,398.27
2032	12,398.27	3,536.45	-		3,536.45	251.62	-	1,260.00		1,511.62	14,423.10
2033	14,423.10	3,536.45	-		3,536.45	251.62	-	1,260.00		1,511.62	16,447.93
2034	16,447.93	3,713.27	-		3,713.27	264.20	-	1,260.00		1,524.20	18,637.00
2035	18,637.00	3,713.27	-		3,713.27	264.20	-	1,260.00		1,524.20	20,826.07
2036	20,826.07	3,713.27	-		3,713.27	264.20	-	1,260.00		1,524.20	23,015.14
2037	23,015.14	3,713.27	-		3,713.27	264.20	-	1,260.00		1,524.20	25,204.21
2038	25,204.21	3,713.27	-		3,713.27	264.20	-	1,260.00		1,524.20	27,393.28
2039	27,393.28	3,898.93	-		3,898.93	277.41	-	1,260.00		1,537.41	29,754.80

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额	
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投资	小计	业务活动 支出	偿还债券 本金	支付债券 利息	建设支出		小计
2040	29,754.80	3,898.93	-	-	3,898.93	277.41	-	1,260.00		1,537.41	32,116.32
2041	32,116.32	3,898.93	-	-	3,898.93	277.41	-	1,260.00		1,537.41	34,477.84
2042	34,477.84	3,898.93	-	-	3,898.93	277.41	-	1,260.00		1,537.41	36,839.36
2043	36,839.36	3,898.93	-	-	3,898.93	277.41	-	1,260.00		1,537.41	39,200.88
2044	39,200.88	4,093.88	-	-	4,093.88	291.28	-	1,260.00		1,551.28	41,743.48
2045	41,743.48	4,093.88	-	-	4,093.88	291.28	-	1,260.00		1,551.28	44,286.08
2046	44,286.08	4,093.88	-	-	4,093.88	291.28	-	1,260.00		1,551.28	46,828.68
2047	46,828.68	4,093.88	-	-	4,093.88	291.28	-	1,260.00		1,551.28	49,371.28
2048	49,371.28	4,093.88	-	-	4,093.88	291.28	-	1,260.00		1,551.28	51,913.88
2049	51,913.88	4,298.57	-	-	4,298.57	305.84	-	1,260.00		1,565.84	54,646.61
2050	54,646.61	4,298.57	-	-	4,298.57	305.84	-	1,260.00		1,565.84	57,379.34
2051	57,379.34	4,298.57	-	-	4,298.57	305.84	-	1,260.00		1,565.84	60,112.07
2052	60,112.07	-	-	-	-	-	28,000.00	630.00		28,630.00	31,482.07
合计		104,825.89	28,000.00	52,000.00	184,825.89	7,543.82	28,000.00	37,800.00	80,000.00	153,343.82	

（四）其他需要说明的事项

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。

（五）小结

本项目一期收入主要是智能温室大棚租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租金收入以及相关营运成本的估算，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 97,282.07 万元，融资本息合计为 65,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 倍。

项目现金流覆盖倍数表（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	28,000.00	37,800.00	65,800.00	97,282.07
覆盖倍数				1.48

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. 项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

3. 社会风险：因素主要为群众支持问题、移民安置问题、受损补偿问题、民族矛盾、宗教问题。

4. 社会治安风险：本项目的建设是否存在社会治安隐患，施工期间是否会对当地居民的生产生活带来影响，从而造成施工单位人员与当地居民之间的矛盾冲突等事件的发生。

（二）与项目收益相关的风险

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

淄博现代生态农业园项目，项目主管单位为淄博市财政局，实施单位为淄博农发投资有限公司，本项目一期拟申请专项债券

28,000.00 万元用于淄博现代生态农业园项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

《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》在“深化农业结构调整”中指出：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。

《淄博市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》在“优化农业产业布局”中指出：高标准规划建设北部重要农产品保障供给区、中北部休闲观光农业区、中南部功能农业引领区、南部生态特色农业区四个重点区块。以临淄区、桓台县、高青县为重点，建设优质粮食种植基地。以临淄区、高青县为重点，建设绿色蔬菜基地。以淄川区、博山区、沂源县为重点，建设林果种植基地。以淄川区、博山区为重点，建设富硒农产品生产基地和加工区。以高青县、临淄区为重点，建设畜牧养殖基地，推进畜牧业园区化、集约化、集群化发展。加快打造粮食、畜牧、林果、蔬菜、农文旅五个百亿级产业集群，争创国家级现代农业产业园。

2、项目实施的公益性

本项目的建设将有利于增强社会的稳定，促进和谐社会建设，拉动经济增长，带动旅游产业稳定升级，增加政府税收收入，提升城市管理水平。打造桓台县的现代农业品牌，有利于地区发展和人民生活水平的提高，有利于推动新型城镇化建设，有利于新一代农业技术产业发展，有利于实现农业现代化、改善民生。

“现代农业示范园”建设是一项事关地区经济、社会全方位发展的重要抓手，是承载地区经济、社会发展的重要载体。

3、项目实施的收益性

该项目集农业先进适用技术于一体，通过项目的示范辐射作用，在推动周边地区农业科技水平迅速提高的同时，也将带动农业及相关产业的迅速发展，其产业带动作用是十分巨大的。同时示范园基地的智能玻璃温室租赁和广告位租赁，为项目带来可观的可持续收入来源。

4、项目建设的投资合规性

项目经过充分可行性论证，严格按照可行性研究报告编制规程以及相关规范编制，程序合法，手续齐全。整个项目符合国家及山东省发展规划，符合《淄博市国民经济和社会发展第十四个五年规划》等相关规划要求，项目的建设符合国家产业政策，项目目标与规划内容衔接协调。

项目建设的投资合规性结论：合规。

5、项目成熟度

本项目建设用地远离各种污染源，满足有关卫生防护标准的要求；场地周边环境较好，交通条件良好，地理位置优越，适宜项目的

建设，满足项目的建设条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资规模 80,000.00 万元，其中项目一期总投资 56,000.00 万元，项目一期资本金 28,000.00 万元，计划申请发行专项债券 28,000.00 万元，淄博现代生态农业园项目正在实施中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。承办单位将尽快落实好建设资金来源，积极争取与之回收年限匹配的地方政府专项债券资金支持，为工程顺利实施做好资金的准备。

7、项目一期收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目一期收入

本项目一期预期收入主要来源于智能温室大棚租赁收入等。项目收入预测合理。

(2) 项目成本

本项目总成本费用包括管理成本、设施维护成本、土地成本等。项目成本预测合理。

(3) 项目收益

通过对租金收入以及相关营运成本的估算，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 97,282.07 万元，融资本息合计为 65,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 倍。

8、债券资金需求合理性

本项目一期可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 97,282.07 万元，融资本息合计为 65,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 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。

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

(1) 项目偿债计划可行性

根据本项目资金筹措计划,项目拟发行地方政府专项债券 28,000.00 万元,假设年利率 4.50%,期限 30 年,每半年付息一次,到期一次偿还本金。总收益为 97,282.07 万元,融资本息合计为 65,800.00 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 倍,计算结果表明,项目具有较强的偿债能力。

(2) 风险点

存在的风险点是项目收入不能达到预期,每年付息压力较大或者不能正常还本付息。

(3) 应对措施

应对措施是制定合适可行的项目建设方案,加快项目实施进度,争取提前完工,尽快实现投入使用。

10、绩效目标合理性

绩效目标内容完整,绩效目标明确、清晰;绩效目标的设定与部门职能、事业发展规划相关,并对绩效目标设定了相关的绩效指标,绩效指标细化、量化;资金规模与绩效目标匹配,在既定资金规模下,绩效目标适宜;绩效目标经过充分论证和合理测算。所采取的措施切实可行,并能确保绩效目标如期实现。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项



无

(三) 评估结论

淄博现代生态农业园项目，总收益为 97,282.07 万元，融资本息合计为 65,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 倍，符合专项债发行要求；项目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。项目建成后将有力带动周边地区农业的发展；带动周边地区劳动力的就业；带动农业高新技术的推广和应用；有利于农业产业化、规模化发展。但该项目在绩效目标细化、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。