

东明县小井产业融合示范园项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

东明县小井产业融合示范园项目

（二）项目单位

东明县小井镇人民政府

（三）项目规划审批

2019年12月9日，东明县环境保护局出具《关于东明县小井产业融合示范园项目环境影响报告表的批复》东行审（环）【2019】007号

2019年12月9日，东明县发展改革局出具《关于东明县小井产业融合示范园项目的批复》东发改审批【2019】117号

2019年12月9日，东明县行政审批服务局核发的《建设项目选址意见书》（选字第371728201901020）

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为东明县小井产业融合示范园项目，项目占地面积10937亩，主要建设内容包括农副产品加工基地、农副产品交易中心、科技孵化器、高效农业示范基地、中药材示范基地、乡村振兴记忆馆及相关配套设施。

（1）农副产品加工基地，占地500亩，位于小井镇沙河村东。

兰公路东侧及小井镇小井村四马路东侧。总建筑面积144000平方米，包括生产车间24座60000平方米、原料仓库12座30000平方米、成品仓库12座30000平方米、办公生活用房24000平方米。

（2）农副产品交易中心，占地400亩，位于小井镇沙河村东兰公路东侧，东新工业园区内。总建筑面积207500平方米，包括交易大棚165000平方米，农资服务中心8000平方米，包装加工车间6000平方米，冷库6000平方米，农副产品展示中心3000平方米，综合服务中心4000平方米，办公楼4500平方米，电子交易中心6000平方米，种苗研究中心2000平方米，维修车间1000平方米，配套服务用房2000平方米。

（3）科技孵化器，占地7亩，位于小井镇小井村四马路东侧。总建筑面积8000平方米，主要建设内容包括企业孵化服务中心及配套设施等。

（4）高效农业示范基地，占地8000亩，位于小井镇小井村及三干渠两侧。包括数字农业产业园1000亩、富硒小麦种植区4000亩、蔬菜大棚1200亩及蔬

菜种植区 1800 亩。

(5) 中药材示范基地，占地 2000 亩，其中种植基地 1950 亩主要位于小井镇小井村及三干渠两侧，建设区占地面积 50 亩位于小井镇东兰路西侧改革大道北侧。建设区总建筑面积 21000 平方米，主要建设内容包括物理实验室 2000 平方米、化学检测分析室 2000 平方米、标准化厂房 10000 平方米、综合办公楼 4000 平方米、公寓餐厅 3000 平方米。

(6) 乡村振兴记忆馆，占地 30 亩，位于小井镇小井村，建筑面积为 13500 平方米，包括纪念馆主体建筑 5000 平方米。

(7) 供气，供暖，供电，供排水管网等园区基础设施建设，全长约 300 公里。

(五) 项目建设期限

该项目建设工期暂定为 3 年，2019 年 12 月开始做前期工作，2020 年 2 月开工建设，2023 年 2 月竣工验收。

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) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国环境保护法》
- (3) 《中华人民共和国水法》
- (4) 《中华人民共和国防洪法》
- (5) 《中华人民共和国防洪法河道管理条例》
- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (7) 国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 本）》
- (8) 《国务院办公厅关于进一步加强药品安全监管工作的通知（国办发〔2007〕18 号）
- (9) 《国务院办公厅关于印发全国整顿和规范药品市场秩序专项行动方案的通知》（国办发〔2006〕51 号）
- (10) 《关于印发首批国家农村产业融合发展示范园创建名单的通知》（发改农经〔2017〕2301 号）
- (11)《进一步引导规范农村土地经营权流转工作的意见》鲁农政改字〔2019〕

10 号

(12) 国家及地方有关政策、法规、规定

(13) 现行有关技术规范、规定

(14) 国家发展和改革委员会关于项目可行性研究报告内容和深度的规定
要求

(15) 《投资项目可行性研究指南》

(16) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2. 估算总额

东明县小井产业融合示范园项目总投资额 135,548.86 万元，其中：建筑工程费用 54,621.60 万元，设备购置费 30,177.23 万元，工程安装费 12,445.23 万元，其他费用 29,467.11 万元，预备费 6,335.55 万元，建设期间利息 2,148.86 万元，铺底流动资金 353.28 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

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	135,548.86	100%	
一、资本金	95,548.86	70.49%	
自有资金	95,548.86	70.49%	
二、债务资金	40,000.00	29.51%	
专项债券	40,000.00	29.51%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

运营收入包括办公服务等租金收入、车间租金售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金收入等收入。债券存续期间，项目运营时间保守估计为 20 年，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告》参数进行修正：不确定收入剔除后，将未来预测收入调减 30% 计算，测算基础数据来自《东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告》，调整后收入预测表如下：运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表-东明县小井产业融合示范园项目（单位：万元）

序号	项目名称	运营期									
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	办公服务等租金	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25
2	车间租金	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50
3	冷库租金	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
4	大棚租金	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
5	餐厅租金	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
6	交易大棚租金	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00
	合计	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75
序号	项目名称	运营期									合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
1	办公服务等租金	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	1,094.63	40,501.13
2	车间租金	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	1,678.25	62,095.25
3	冷库租金	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00	3,885.00
4	大棚租金	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	1,400.00	51,800.00
5	餐厅租金	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	42.00	1,554.00
6	交易大棚租金	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	1,732.50	166,992.88
	合计	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	6,052.38	223,937.88

（二）运营成本预测

1. 运营成本

运营成本主要包括土地租金、外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费及其他费用。债券存续期间，项目运营时间保守估计为 20 年，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告》参数进行修正：将项目每年整体运营成本上浮 20%进行测算，测算基础数据来自《东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告》，修正后明细如下：

- （1）外购原材料费用：土地租金约每年 5000 亩，1200 元/亩；
- （2）外购燃料及动力费：用电约 1718.90 万度，0.75 元/度，中水用量 442,277.00 立方米，0.45 元/立方米；
- （3）工资及福利费：运营期所需工作人员 100 人，工资水平按东明县当地平均工资水平测算，福利按工资总额的 14%计算，则项目运营期平均年人员工资福利费约为 684.00 万元，每 5 年增长 5%。
- （4）维修费用：项目维修费按固定资产的 2.4%估算，每年 2,788.19 万元。

预测见下表：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目名称	运营期									
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	土地租金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2	外购燃料动力	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10
3	工资及福利费	684.00	684.00	684.00	684.00	684.00	718.20	718.20	718.20	718.20	718.20
4	修理费	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19
5	其他费用	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84
	合计	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,744.33	5,744.33	5,744.33	5,744.33	5,744.33
序号	项目名称	运营期									合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
1	土地租金	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00	11,100.00
2	外购燃料动力	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	1,309.10	654.55	24,218.35
3	工资及福利费	754.12	754.12	754.12	754.12	754.12	791.82	791.82	791.82	395.91	13,552.97
4	修理费	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	2,788.19	1,394.09	51,581.51
5	其他费用	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	328.84	164.42	6,083.54
	合计	5,780.25	5,780.25	5,780.25	5,780.25	5,780.25	5,817.95	5,817.95	5,817.95	2,908.97	106,536.37

2. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
所得税	25%	

3. 利息支出

本次拟发行本项目地方政府专项债券以满足项目投资需求，拟发行政府专项债券 40,000.00 万元，其中：2020 年 5 月 26 日已发行 10 年期债券 15,000.00 万元，年利率 2.93%；2020 年 10 月，依据山东省财政厅文件《山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财债〔2020〕58 号），由菏泽市东明县小井产业融合示范园项目调整至东明县万福生态旅游观光园项目使用的债券金额 10,000.00 万元，此债券为 2020 年 5 月 26 日发行的 10 年期债券，年利率为 2.93%；2022 年 6 月 27 日已发行 20 年期票面利率 3.29% 债券金额 5,800.00 万元；本次依据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号），将东明县职业教育园区建设项目债券资金调整至本项目使用，调整金额为 9,200.00 万元，东明县职业教育园区建设项目于 2022 年 1 月 25 日发行 20 年期债券，实际发行利率为 3.26%；剩余额度于 2022 年底前完成发行。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.50%。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券发行计划详见下表：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	已发行债 券利息	计划融资 利率	计划发行 应付利息	应付利息 合计
2020	-	5,000.00	-	5,000.00	73.25	4.50%	-	73.25
2021	5,000.00	-	-	5,000.00	146.50	4.50%	-	146.50
2022	5,000.00	35,000.00	-	40,000.00	391.87	4.50%	-	391.87
2023	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2024	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2025	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2026	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2027	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2028	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2029	40,000.00	-	-	40,000.00	637.24	4.50%	900.00	1,537.24
2030	40,000.00	-	5,000.00	35,000.00	563.99	4.50%	900.00	1,463.99
2031	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2032	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2033	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2034	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2035	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2036	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2037	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2038	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2039	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2040	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2041	35,000.00	-	-	35,000.00	490.74	4.50%	900.00	1,390.74
2042	35,000.00	-	35,000.00	-	245.37	4.50%	900.00	1,145.37
合计		40,000.00	40,000.00		11,279.80		18,000.00	29,279.80

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28
营业成本、费用	5,383.09	5,383.09	5,383.09	5,383.09	5,383.09	5,417.29	5,417.29	5,417.29	5,417.29	5,417.29
税金及附加	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24
息前折旧及摊销前利润	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,620.75	5,620.75	5,620.75	5,620.75	5,620.75
二、折旧及摊销										
折旧及摊销	6,704.26	6,704.26	6,704.26	6,704.26	6,704.26	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06
息税前利润	-1,049.31	-1,049.31	-1,049.31	-1,049.31	-1,049.31	-1,076.31	-1,076.31	-1,076.31	-1,076.31	-1,076.31
三、财务费用										
财务费用	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,463.99	1,390.74	1,390.74	1,390.74
税前利润	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,613.55	-2,540.30	-2,467.05	-2,467.05	-2,467.05
四、企业所得税										
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,586.55	-2,613.55	-2,540.30	-2,467.05	-2,467.05	-2,467.05
年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	11,105.28	5,552.63	205,447.67
营业成本、费用	5,453.21	5,453.21	5,453.21	5,453.21	5,453.21	5,490.91	5,490.91	5,490.91	2,745.45	100,486.13
税金及附加	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	67.24	33.62	1,243.94
息前折旧及摊销前利润	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,547.13	5,547.13	5,547.13	2,773.56	103,717.60
二、折旧及摊销										-
折旧及摊销	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	6,697.06	3,348.53	123,931.61
息税前利润	-1,112.23	-1,112.23	-1,112.23	-1,112.23	-1,112.23	-1,149.93	-1,149.93	-1,149.93	-574.97	-20,214.01
三、财务费用										-

财务费用	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,145.37	27,130.94
税前利润	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,540.67	-2,540.67	-2,540.67	-2,540.67	-1,720.34	-47,344.95
四、企业所得税											-
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,502.97	-2,540.67	-2,540.67	-2,540.67	-2,540.67	-1,720.34	-47,344.95

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表7。

序号	项目	建设期				运营期							
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	经活动产生的现金流												
1	经营活动产生的现金净流量（1.1-1.2）	-	-	-	-353.28	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,654.95	5,620.75	5,620.75	5,620.75
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-	-	-	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75
1.1.1	总收入	-	-	-	-	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75
1.1.1.1	办公服务等租金收入	-	-	-	-	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25
1.1.1.2	车间租金	-	-	-	-	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50
1.1.1.3	冷库租金	-	-	-	-	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
1.1.1.4	大棚租金	-	-	-	-	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
1.1.1.5	餐厅租金	-	-	-	-	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
1.1.1.6	交易大棚租金	-	-	-	-	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00
1.2	经营活动产生的现金流出	-	-	-	353.28	6,449.80	6,449.80	6,449.80	6,449.80	6,449.80	6,484.00	6,484.00	6,484.00
1.2.1	运营成本	-	-	-	-	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,710.13	5,744.33	5,744.33	5,744.33
1.2.2	相关税费	-	-	-	-	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67
1.2.3	营运资金	-	-	-	353.28	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量												
2	投资活动产生的现金流量（2.1-2.2）	-67,600.00	-21,460.00	-35,240.00	-8,746.72	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的现金流出	67,600.00	21,460.00	35,240.00	8,746.72	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2.1	建设投资	67,600.00	21,460.00	35,240.00	8,746.72	-	-	-	-	-	-	-	-
三	融资活动产生的现金流量												
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	67,600.00	21,460.00	35,240.00	9,100.00	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-1,537.24	-6,463.99	-1,390.74
3.1	融资活动产生的现金流入	67,673.25	21,606.50	35,631.87	10,637.24	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金流入	62,673.25	21,606.50	631.87	10,637.24	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	其他融资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	债券融资款流入	5,000.00	-	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	融资活动产生的现金流出	73.25	146.50	391.87	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	6,463.99	1,390.74
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	-
3.2.2	偿还其他融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	支付债券利息	73.25	146.50	391.87	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,537.24	1,463.99	1,390.74
四	期末现金 (1+2+3)	-	-	-	-	4,117.71	4,117.71	4,117.71	4,117.71	4,117.71	4,083.51	-843.24	4,230.01
五	累计剩余现金	-	-	-	-	4,117.71	8,235.42	12,353.13	16,470.84	20,588.55	24,672.06	23,828.82	28,058.83
序号	项目	运营期										合计	
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
一	经营活动产生的现金流												
1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	5,620.75	5,620.75	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,584.83	5,547.13	5,547.13	5,547.13	2,773.57	103,364.33
1.1	经营活动产生的现金流入	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	6,052.38	223,937.88
1.1.1	总收入	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	12,104.75	6,052.38	223,937.88
1.1.1.1	办公服务等租金收入	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	2,189.25	1,094.63	40,501.13
1.1.1.2	车间租金	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	3,356.50	1,678.25	62,095.25
1.1.1.3	冷库租金	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00	3,885.00
1.1.1.4	大棚租金	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	1,400.00	51,800.00
1.1.1.5	餐厅租金	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	42.00	1,554.00
1.1.1.6	交易大棚租金	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	3,465.00	1,732.50	64,102.50
1.2	经营活动产生的现金流出	6,484.00	6,484.00	6,519.92	6,519.92	6,519.92	6,519.92	6,519.92	6,557.62	6,557.62	6,557.62	3,278.81	120,573.55
1.2.1	运营成本	5,744.33	5,744.33	5,780.25	5,780.25	5,780.25	5,780.25	5,780.25	5,817.95	5,817.95	5,817.95	2,908.97	106,536.37

1.2.2	相关税费	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	739.67	369.84	13,683.90
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	353.28
二	投资活动产生的现金流量												
2	投资活动产生的现金流量(2.1-2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-133,046.72
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的金现金流												133,046.72
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,046.72
三	融资活动产生的现金流量												
3	融资活动产生的净现金流量(3.1-3.2)	-1,390.74	-1,390.74	-1,390.74	-1,390.74	-1,390.74	-1,390.74	-1,390.74	-1,390.74	-1,390.74	-1,390.74	-36,145.37	66,269.06
3.1	融资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135,548.86
3.1.1	项目资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95,548.86
3.1.2	其他融资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	债券融资款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	36,145.37	69,279.80
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,000.00	40,000.00
3.2.2	偿还其他融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	支付其他融资利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	支付债券利息	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,390.74	1,145.37	29,279.80
四	期末现金(1+2+3)	4,230.01	4,230.01	4,194.09	4,194.09	4,194.09	4,194.09	4,194.09	4,156.39	4,156.39	4,156.39	-33,371.80	36,586.67
五	累计剩余现金	32,288.84	36,518.85	40,712.94	44,907.03	49,101.12	53,295.21	57,489.30	61,645.69	65,802.08	69,958.47	36,586.67	
六	本息覆盖倍数												1.49

（五）其他需要说明的事项

假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本次融资项目收入主要为办公服务等租金收入、车间租金售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金收入，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对办公服务等租金收入、车间租金售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金收入及相关运营成本费用的估算，通过对项目收入以及相关营运成本、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 103,364.33 万元，融资本息合计为 69,279.80 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.49 倍。

表 8：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	40,000.00	29,279.80	69,279.80	
融资合计	40,000.00	29,279.80	69,279.80	103,364.33
覆盖倍数				1.49

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

本项目属于服务类项目，主要风险因素包括：

(1) 市场风险。主要指因市场需求及市场竞争变化引起的风险。

(2) 技术风险。主要指建筑技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

(3) 工程风险。指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。

(4) 资金风险。指资金来源中断和供应不足，导致融资成本提高，给建设和生产运营造成的损失。

(5) 外部协作风险。指投资项目所需要的给水、排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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，特别是日常检查、养护、大修和安全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、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

东明县小井产业融合示范园项目，项目主管部门为东明县人民政府，实施单位为东明县小井产业融合示范园项目，拟申请专项债券 40,000.00 万元，用于东明县小井产业融合示范园项目，建设年限为 3 年。

(二) 评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 项目建设符合国家产业政策的要求

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了

《产业结构调整指导目录（2019年本）》，该目录由鼓励、限制、淘汰三类产业组成。分析认为本项目属于第一类“鼓励类”，第一项：农林业，第2条“2、农产品及农作物种子基地建设”。因此，该项目的建设符合国家政策发展的要求。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：推进农村一二三产业融合发展。推进农业产业链和价值链建设，建立多形式利益联结机制，培育融合主体、创新融合方式，拓宽农民增收渠道，更多分享增值收益。积极发展农产品加工业和农业生产性服务业。拓展农业多种功能，推进农业与旅游休闲、教育文化、健康养生等深度融合，发展观光农业、体验农业、创意农业等新业态。加快发展都市现代农业。激活农村要素资源，增加农民财产性收入。大力发展生态友好型农业。实施化肥农药使用量零增长行动，全面推广测土配方施肥、农药精准高效施用。实施种养结合循环农业示范工程，推动种养业废弃物资源化利用、无害化处理。开展农业面源污染综合防治，促进农业可持续发展。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：推动农业发展方式转变。深化农业结构调整，发展标准高、融合深、链条长、质量好、方式新的精致农业。实施农业提质增效转型升级行动，加快种植业和养殖业全过程集约化发展，促进粮经饲统筹、农林牧渔结合、种养加一体、一二三产业融合发展，拓宽农业增值、农民增收空间。加快农业信息化建设，实施“互联网+”大田种植、畜禽养殖、渔业生产等现代农业，支持物流、快递、商贸、金融等企业参与涉农电子商务平台建设，建立农业信息监测分析预警体系。加强粮食储备、物流设施、农产品冷链系统、大型配送中心等设施建设。实施现代种业提升工程，支持具有国际竞争力的种业龙头企业加快发展，建设全国种业科技创新高地。支持建设一批国家级现代农业示范区，形成一批优势特色农业产业区、产业带。到2020年，农作物耕种收综合机械化水平达到84%，农业科技贡献率达到65%以上。

《菏泽市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中明确指出：加快构建新型农业经营体系。深化农村集体产权制度改革，积极培育新型经营主体和新型职业农民，依法推进土地经营权向专业大户、家庭农场、农民合作社等有序流转。加快粮食、蔬菜、牡丹、林果、中药材，以及畜牧、水产养殖等标准化生产、规模化经营，建设一批标准化农产品生产基地。支持农业产业化龙头企业加大科技创新力度，延伸产业链、打造供应链、形成全产业链；推进粮食、果蔬、畜牧等精深加工，提高农副产品就地转化率。搞好市场流通体系与储运加工布局有机

衔接，改造升级农产品市场，完善电子商务与实体流通相结合的物流体系，促进线上线下融合发展。鼓励和支持工商资本进入农业领域，发展现代种养业、加工流通业和农业服务业。积极推动龙头企业与新型经营主体的深度融合，采取保护价收购、股份分红、利润返还等方式，构建互利共赢的合作模式，让农民更多分享产业链增值收益。到 2020 年，国家级、省级农业龙头企业分别达到 6 家和 50 家以上。因此，该项目的建设符合地方产业发展规划。

2. 项目实施的公益性

改革开放以来，以“均田赋权”为特点的家庭联产承包责任制在我国农村大范围推广，有效赋予了农民对承包土地的使用权和经营权，极大释放了农村生产要素潜能，激发了农业农村内生活力，在短时期内显著提高了农业生产效率，为解决城乡温饱问题做出了突出贡献。目前项目区一带主要为传统小麦、玉米、大豆、花生等传统农业。而传统农业是脆弱产业，受市场风险、自然风险的影响很大，尤其农产品价格的波动很大，如何应对变幻莫测的市场，使产业永葆活力，成为产业人研究的最多的问题。在农村经济发展中，只有生产者与市场有了对接，这样才能把农民引向市场。项目推广种植的虎杖、富硒小麦等原材料附加值高，有固定的销售渠道，农民可以得到得多的实惠，带动农民增产增收。项目计划在东明县小井镇开展 10937 亩项目建设，农民不仅可以取得土地流转的固定收入，还可带动基地农民效仿种植。此外，项目还可提供就业岗位 2000 多个，解决部分农村剩余劳动力的就业问题，具有良好社会效益。

此前，项目管理人员及聘请的专家积极深入农村与农民沟通，深入一线了解农民的意愿和农作物的种植思路，按照国内外农业发展趋势为他们讲解指导，使农民拓展了视野，开阔了思路，解放了思想，大家愿意配合专家积极行动起来，促进产业结构的调整。

3. 项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收 12,104.75 万元，项目建成后运营收入主要来源于办公服务等租金收入、车间租金售收入、冷库租金收入、大棚租金收入、餐厅租金收入、交易大棚租金收入。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 1.49 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当地农业发展要求，对农业产业结

构和农村经济结构起到引导调整作用，培育壮大主导产业，实现农业产业结构的优化升级。

2019年12月，山东美誉工程咨询有限公司出具《东明县小井产业融合示范园项目可行性研究报告》；

2019年12月9日，东明县环境保护局出具《关于东明县小井产业融合示范园项目环境影响报告表的批复》东行审（环）【2019】007号；

2019年12月9日，东明县发展改革局出具《关于东明县小井产业融合示范园项目的批复》东发改审批【2019】117号）；

2019年12月9日，东明县行政审批服务局核发的《建设项目选址意见书》（选字第371728201901020）。

5. 项目成熟度

项目实施后，将以标准化方式对农作物的生产过程进行统一管理，从而实现生产流程标准化和产品质量标准化，有利于降低种植成本，增强竞争力，实现土地管理的规模化、产业化，促进现代农业发展。

通过示范园建设，提升种植业装备水平，探究农业生产技术、示范推广新兴农业科技、培训广大农民运用优质农业新品种与新技术，吸引企业加入园区，提高加工工艺技术水平，实现集约化、标准化、机械化、产业化生产产业。东明县小井产业融合示范园项目的实施，将促进农产品加工行业的发展。

项目还可提供就业岗位2000多个，解决部分农村剩余劳动力的就业问题，具有良好的经济效益和社会效益。因此，项目建设是可行的。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目资本金95,548.86万元，占总投资70.49%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资40,000.00万元，占总投资29.51%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为135,548.86万元，通过发行专项债和财政资金筹集，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

根据国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及中国国际工程咨询公司编著的《投资项目经济咨询评估指南》，对项目的财务状况、经济效益进行分析、预测和评价。

8. 债券资金需求合理性

项目总投资为 136,275.25 万元，发行专项债券筹资 40000.00 万元，占总投资 29.35%，本项目资本金 96,275.25 万元，占总投资 70.65%，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

本项目收入主要来源于乡村振兴记忆馆，种植指导，设备租金，物业费用，办公服务等租金，车间租金，冷库租金，大棚租金，餐厅租金，交易大棚租金。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，项目偿债计划可行性。

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，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，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。

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

(三) 评估结论

东明县小井产业融合示范园项目累计可用于还本付息的净现金流入为 103,364.33 万元，累计需支付融资债券本金和利息共计 69,279.80 万元，本息覆盖倍数为 1.49 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。