

山东省潍坊市昌邑市
饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目



项目实施方案

昌邑市三农创新发展集团有限公司



目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	2
(四) 项目规模与主要建设内容.....	2
(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.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	4
(一) 运营收入预测.....	4
(二) 运营成本预测.....	7
(三) 项目相关税费预测.....	8
(四) 利息支出.....	9
(五) 项目资金测算平衡表.....	10
(六) 其他需要说明的事项.....	13
(七) 小结.....	13
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	14
五、项目风险分析.....	14
(一) 与项目建设相关的风险.....	14
(二) 与项目收益相关的风险.....	15
六、事前项目绩效评估报告.....	16
(一) 项目概况.....	16
(二) 评估内容.....	16
(三) 评估结论.....	25
附表.....	27

一、项目基本情况

（一）项目名称

饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目

（二）项目单位

1、项目单位名称：昌邑市三农创新发展集团有限公司

2、项目单位简介：昌邑市三农创新发展集团有限公司

昌邑市三农投资建设有限公司成立于 2020 年 8 月 25 日，注册资本 100000 万元，法人代表张清涛，注册地址位于：山东省潍坊市昌邑市奎聚街道奎聚路 368 号。经营范围：一般项目：智能农业管理；农业科学研究和试验发展；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农林牧渔业废弃物综合利用；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；智能农机装备销售；物联网应用服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；农村集体经济组织管理；园区管理服务；集贸市场管理服务；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；土壤污染治理与修复服务；休闲观光活动；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；市场营销策划；创业空间服务；土地使用权租赁；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农作物病虫害防治服务；农业专业及辅助性活动；园林绿化工程施工；初级农产品收购；城市绿化管理；工程管理服务；大数据服务；互联网数据服务；土地整治服务；水资源管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；劳务服务（不含劳务派遣

遣); 人工智能公共数据平台; 数据处理和存储支持服务; 农业面源和重金属污染防治技术服务 (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: 农产品质量安全检测; 房地产开发经营; 各类工程建设活动; 道路货物运输 (网络货运); 食品互联网销售 (销售预包装食品); 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包; 矿产资源 (非煤矿山) 开采; 住宿服务; 水产养殖; 水产苗种生产; 转基因水产苗种生产; 转基因水产苗种经营 (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

2021 年 1 月 29 日, 饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目登记备案于山东省投资项目在线审批监管平台完成备案登记, 项目代码: 2101-370786-04-01-336788。

建设单位已出具饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目《不单独进行节能审查的固定资产投资项自能耗说明和节能承诺》。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于饮马镇, 总面积 2500 亩。项目分二期进行, 一期占地面积约 730 亩, 建筑面积 10 万平方米, 主要建设智能温室、果蔬研发中心、大田蔬菜种植示范区, 并配套智能种植系统、种植槽升降系统、水肥一体滴灌系统、通风降温系统、二氧化碳增施系统及基础设施配套等; 二期主要包括果蔬繁育示范区、花卉植物观赏带、科普教育训练营三大板块。

（五）项目建设期限

该项目建设期 20 个月，计划于 2021 年 5 月开工建设，2022 年 12 月工程竣工验收并投入运营。

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）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、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）发债利率按 4.0% 计。

2、估算总额

该项目总投资估算 25000 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）项目资本金 12500 万元，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 12500 万元。

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	25000	100%	
一、资本金	12500	50.00%	
自有资金	12500		
二、债务资金	12500	50.00%	
专项债券	12500		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目建成后，主要收入来源种植示范区租赁收入、智能温室租赁收入、果蔬研发中心租赁收入。

1、种植示范区租赁收入

该项目建成后，形成大田蔬菜种植示范区共 2345 亩，租赁单价按 400 元/亩/年计取。项目可实现年种植示范区租赁收入 93.8 万元。

2、智能温室租赁收入

该项目建成后，形成智能温室建筑面积为 96500 m²，租赁单价按 0.7 元/m²/天计取。则项目可实现年智能温室租赁收入 2465.58 万元。

3、果蔬研发中心租赁收入

该项目建成后，形成果蔬研发中心建筑面积为 3500 m²，租赁单价按 0.9 元/m²/天计取。则项目可实现年果蔬研发中心租赁收入 114.98 万元。

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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
种植示范区租赁收入		93.80	93.80	93.80	93.80
租赁面积（亩）		2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00
租赁单价（元/亩/年）		400.00	400.00	400.00	400.00
智能温室租赁收入		2,465.58	2,465.58	2,465.58	2,465.58
租赁面积（m ² ）		96,500.00	96,500.00	96,500.00	96,500.00
租赁单价（元/m ² /天）		0.70	0.70	0.70	0.70
1 年=365 天		365.00	365.00	365.00	365.00
果蔬研发中心租赁收入		114.98	114.98	114.98	114.98
租赁面积（m ² ）		3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
租赁单价（元/m ² /天）		0.90	0.90	0.90	0.90
1 年=365 天		365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计		2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36

（续表）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
种植示范区租赁收入	93.80	93.80	93.80	93.80
租赁面积（亩）	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00
租赁单价（元/亩/年）	400.00	400.00	400.00	400.00
智能温室租赁收入	2,465.58	2,465.58	2,465.58	2,465.58
租赁面积（m ² ）	96,500.00	96,500.00	96,500.00	96,500.00
租赁单价（元/m ² /天）	0.70	0.70	0.70	0.70
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
果蔬研发中心租赁收入	114.98	114.98	114.98	114.98
租赁面积（m ² ）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
租赁单价（元/m ² /天）	0.90	0.90	0.90	0.90
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36

（续表）

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
种植示范区租赁收入	93.80	93.80	93.80	93.80
租赁面积（亩）	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00

租赁单价 (元/亩/年)	400.00	400.00	400.00	400.00
智能温室租赁收入	2,465.58	2,465.58	2,465.58	2,465.58
租赁面积 (m ²)	96,500.00	96,500.00	96,500.00	96,500.00
租赁单价 (元/m ² /天)	0.70	0.70	0.70	0.70
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
果蔬研发中心租赁收入	114.98	114.98	114.98	114.98
租赁面积 (m ²)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
租赁单价 (元/m ² /天)	0.90	0.90	0.90	0.90
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36

(续表)

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
种植示范区租赁收入	93.80	93.80	93.80	93.80	93.80
租赁面积 (亩)	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00
租赁单价 (元/亩/年)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
智能温室租赁收入	2,465.58	2,465.58	2,465.58	2,465.58	2,465.58
租赁面积 (m ²)	96,500.00	96,500.00	96,500.00	96,500.00	96,500.00
租赁单价 (元/m ² /天)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
果蔬研发中心租赁收入	114.98	114.98	114.98	114.98	114.98
租赁面积 (m ²)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
租赁单价 (元/m ² /天)	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36

(续表)

年份	2040 年	2041 年	2042 年	合计
种植示范区租赁收入	93.80	93.80	46.90	1,829.10
租赁面积 (亩)	2,345.00	2,345.00	2,345.00	
租赁单价 (元/亩/年)	400.00	400.00	400.00	
智能温室租赁收入	2,465.58	2,465.58	1,222.66	48,068.58
租赁面积 (m ²)	96,500.00	96,500.00	96,500.00	
租赁单价 (元/m ² /天)	0.70	0.70	0.70	
1 年=365 天	365.00	365.00	181.00	

果蔬研发中心租赁收入	114.98	114.98	57.02	2,241.64
租赁面积 (m ²)	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
租赁单价 (元/m ² /天)	0.90	0.90	0.90	
1 年=365 天	365.00	365.00	181.00	
现金流入合计	2,674.36	2,674.36	1,326.58	52,139.32

(二) 运营成本预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的燃料动力费、土地流转费、工资及福利费、维修费用、其他费用等。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	燃料动力费	土地流转费	工资及福利费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	0.08	325.00	60.00	9.93	26.74	421.75
2024 年	0.08	325.00	61.80	9.93	26.74	423.55
2025 年	0.08	325.00	63.65	9.93	26.74	425.41
2026 年	0.08	325.00	65.56	9.93	26.74	427.32
2027 年	0.08	325.00	67.53	9.93	26.74	429.28
2028 年	0.08	325.00	69.56	9.93	26.74	431.31
2029 年	0.08	325.00	71.64	9.93	26.74	433.40
2030 年	0.08	325.00	73.79	9.93	26.74	435.55
2031 年	0.08	325.00	76.01	9.93	26.74	437.76
2032 年	0.08	325.00	78.29	9.93	26.74	440.04
2033 年	0.08	325.00	80.63	9.93	26.74	442.39
2034 年	0.08	325.00	83.05	9.93	26.74	444.81
2035 年	0.08	325.00	85.55	9.93	26.74	447.30
2036 年	0.08	325.00	88.11	9.93	26.74	449.87
2037 年	0.08	325.00	90.76	9.93	26.74	452.51
2038 年	0.08	325.00	93.48	9.93	26.74	455.23
2039 年	0.08	325.00	96.28	9.93	26.74	458.04
2040 年	0.08	325.00	99.17	9.93	26.74	460.92
2041 年	0.08	325.00	102.15	9.93	26.74	463.90

2042 年	0.04	162.50	52.61	4.96	13.27	233.38
合计	1.64	6,337.50	1,559.62	193.55	521.39	8,613.70

成本预测方法说明：

1、燃料动力费

项目年用水量 240m³，水价按 3.5 元/m³计算，项目年动力费 0.08 万元。

2、土地流转费

该项目共流转土地 2500 亩，土地流转费用按 1300 元/亩.年计，则项目年需支付土地流转费 325 万元。

3、工资及福利费用

该项目需要日常管理及维护人员约 10 人，人均工资及福利按 6 万元计，基于谨慎性原则，每年递增 3%。

4、维修费用

该项目维修费按固定资产折旧的 1%计。

5、其他费用

其它费用按照营业收入的 1%计取。

（三）项目相关税费预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

本项目税费现金流出如下：

表 4：相关税费估算表（单位：万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	64.85	-	-	-	64.85
2024 年	126.90	-	-	-	126.90
2025 年	126.44	-	-	-	126.44
2026 年	125.96	-	-	-	125.96
2027 年	125.47	-	-	-	125.47
2028 年	124.96	-	-	-	124.96
2029 年	124.44	-	-	-	124.44
2030 年	123.90	-	-	-	123.90
2031 年	123.35	-	-	-	123.35
2032 年	119.26	117.38	-	14.09	250.72
2033 年	115.65	218.16	-	26.18	359.98
2034 年	115.04	218.16	-	26.18	359.38
2035 年	114.42	218.16	-	26.18	358.76
2036 年	113.78	218.16	-	26.18	358.11
2037 年	113.12	218.16	-	26.18	357.45
2038 年	112.44	218.16	-	26.18	356.77
2039 年	111.73	218.16	-	26.18	356.07
2040 年	111.01	218.16	-	26.18	355.35
2041 年	110.27	218.16	-	26.18	354.61
2042 年	52.37	108.20	-	12.98	173.55
合计	2,255.31	2,189.02	-	262.68	4,707.01

（四）利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 12500.00 万元，假设年利率 4.0%，期限 20 年，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		12,500.00		12,500.00	4.00%	250.00	250.00

2023 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2024 年	12,500.00	-		12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2025 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2026 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2027 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2028 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2029 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2030 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2031 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2032 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2033 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2034 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2035 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2036 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2037 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2038 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2039 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2040 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2041 年	12,500.00			12,500.00	4.00%	500.00	500.00
2042 年	12,500.00		12,500.00	-	4.00%	250.00	12,750.00
合计		12,500.00	12,500.00			10,000.00	22,500.00

(五) 项目资金测算平衡表

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 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流 38,818.61 万元，对应本项目融资到期本息总计 22,500.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.73，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

表6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入					
资本金流入	5,000.00	7,500.00			
债券资金流入		12,500.00			
自有资金流入					
运营期现金流入			2,674.36	2,674.36	2,674.36
现金流入总额	5,000.00	20,000.00	2,674.36	2,674.36	2,674.36
现金流出					
建设期资金流出	5,000.00	19,750.00			
运营期现金流出			486.60	550.45	551.84
债券还本付息及发行费			500.00	500.00	500.00
自有资金收回					
现金流出总额	5,000.00	20,000.00	986.60	1,050.45	1,051.84
现金净流量					
当年项目现金净流入			1,687.75	1,623.90	1,622.51
期末项目累计现金结存额			1,687.75	3,311.66	4,934.17

（续表）

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入				
资本金流入				
债券资金流入				
自有资金流入				
运营期现金流入	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36
现金流入总额	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36
现金流出				
建设期资金流出				
运营期现金流出	553.27	554.75	556.27	557.83
债券还本付息及发行费	500.00	500.00	500.00	500.00
自有资金收回				
现金流出总额	1,053.27	1,054.75	1,056.27	1,057.83
现金净流量				
当年项目现金净流入	1,621.08	1,619.61	1,618.09	1,616.52

期末项目累计现金结存额	6,555.25	8,174.86	9,792.94	11,409.47
-------------	----------	----------	----------	-----------

(续表)

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入					
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36
现金流入总额	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	559.45	561.11	690.76	802.37	804.19
债券还本付息及发行费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
自有资金收回					
现金流出总额	1,059.45	1,061.11	1,190.76	1,302.37	1,304.19
现金净流量					
当年项目现金净流入	1,614.91	1,613.25	1,483.60	1,371.98	1,370.17
期末项目累计现金结存额	13,024.38	14,637.62	16,121.22	17,493.20	18,863.37

(续表)

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入				
资本金流入				
债券资金流入				
自有资金流入				
运营期现金流入	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36
现金流入总额	2,674.36	2,674.36	2,674.36	2,674.36
现金流出				
建设期资金流出				
运营期现金流出	806.06	807.98	809.96	812.01
债券还本付息及发行费	500.00	500.00	500.00	500.00
自有资金收回				
现金流出总额	1,306.06	1,307.98	1,309.96	1,312.01
现金净流量				

当年项目现金净流入	1,368.30	1,366.38	1,364.39	1,362.35
期末项目累计现金结存额	20,231.67	21,598.05	22,962.44	24,324.79

(续表)

年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入					
资本金流入					12,500.00
债券资金流入					12,500.00
自有资金流入					
运营期现金流入	2,674.36	2,674.36	2,674.36	1,326.58	52,139.32
现金流入总额	2,674.36	2,674.36	2,674.36	1,326.58	77,139.32
现金流出					
建设期资金流出					24,750.00
运营期现金流出	814.11	816.27	818.51	406.93	13,320.71
债券还本付息及发行费	500.00	500.00	500.00	12,750.00	22,500.00
自有资金收回					
现金流出总额	1,314.11	1,316.27	1,318.51	13,156.93	60,570.71
现金净流量					
当年项目现金净流入	1,360.25	1,358.08	1,355.85	-11,830.35	16,568.61
期末项目累计现金结存额	25,685.04	27,043.12	28,398.97	16,568.61	

(六) 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，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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。

(七) 小结

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的自求平衡。

总体评价结果如下：

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目	12,500.00	38,818.61	22,500.00	1.73

综上，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资自求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》（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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程

量增加、投资增加、工期拖长等。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

(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

饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目，项目主管部门为昌邑市农业农村局，实施单位为昌邑市三农创新发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 12500 万元，用于饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性（3 分）

《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》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。

《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》指出：深化农业供给侧结构性改革，塑强农业领先优势，

增强农业综合生产能力，完善现代农业产业体系、生产体系、经营体系，加快构建现代养殖体系，提升粮棉油、瓜果菜、肉蛋奶、畜禽和水产品稳产保供水平。加快发展营养型农业，满足食物营养健康消费需求。强化绿色导向、标准引领和质量安全监管，建立覆盖全省的农业投入品和农产品检测监管平台，基本实现“从农田到餐桌”全过程可追溯管理，加强绿色食品、有机农产品和地理标志农产品认证管理，培育农产品区域公用品牌，扩大“齐鲁灵秀地品牌农产品”整体品牌影响力。提升全国蔬菜质量标准中心功能，建设国家屠宰质量标准创新中心。

《潍坊市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》指出：打造寿光、青州、昌乐、寒亭设施蔬菜高标准产区，安丘、昌邑、高密、诸城、峡山露地蔬菜高标准产区，加快创建现代种业示范基地、高新技术示范基地、蔬菜新六产示范基地，推进全国蔬菜质量技术标准中心、蔬菜精加工中心、蔬菜集散交易及物流配送中心、蔬菜产业信息服务中心建设，构建“两区三基地四中心”发展格局，推进山东寿光蔬菜产业集群建设，打响潍坊的蔬菜品牌。

依据《产业结构调整指导目录》（2019年本），该项目属于“鼓励类”第一条“农林业”第3款：“蔬菜、瓜果、花卉设施栽培（含无土栽培）先进技术开发与应用，优质、高产、高效标准化栽培技术开发与应用”。因此该项目的建设符合国家产业政策，属于国家鼓励建设项目。

项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

(2) 职能相关性 (3 分)

果蔬产业是昌邑市重要的农业主导产业之一，果蔬产业逐年形成规模化、产业化、标准化，在当前我国农业新旧动能转换和转型发展的重大历史机遇背景下，饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目作为昌邑市乡村振兴的重要抓手，运用现代农业科学技术手段，增强果蔬生产的可控性，打造乡村产业振兴样板区，推动昌邑市现代农业提档升级。

该项目的建设，与山东省、潍坊市及昌邑市的未来发展方向相一致。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

(3) 需求相关性 (4 分)

该项目的建设具有以下几点必要性：

①促进当地社会经济发展

项目建设实施将采用国内最先进的现代化农业生产模式，实现蔬菜的规模化生产、标准化管理和产业化经营，全面提高蔬菜质量，以打造国际蔬菜著名品牌为最终目标，引领推动昌邑蔬菜由目前规模化生产向优质、专用、特色生产经营转变，形成独特的市场优势和竞争力，提高农产品的附加值，促进地方经济发展、增加农民收入。

②促进当地农业可持续发展

在我国农业农村经济取得巨大成就的同时，农业资源过度开发、农业投入品过量使用、地下水超采以及农业内外源污染相互叠加等

带来的一系列问题日益凸显，农业可持续发展面临重大挑战。昌邑市资源条件得天独厚，耕地质量高，水资源丰富，为本项目的建设及持续运营提供了良好的自然条件。该项目利用科技化、资源利用化手段，在不破坏环境的前提下投资建设，为潍坊市乃至全国的农业可持续发展提供经典样板。

综上所述，本项目的实施是非常必要和十分迫切的，不具有替代性，社会公众是直接的受益对象。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目实施的必要性指标分值 10 分，实际得分 10 分。

2、项目实施的公益性

(1) 项目实施的外部公益性（8 分）

饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目具有公益性，项目建设实施将采用国内先进的现代化农业设施标准，发展高效农业，达到既节约资源，又提高经济效益，还可提高保护环境的能力，有利于生态环境和生产条件的改善。通过土地流转，引入高端农业及龙头企业，促进昌邑市农业新旧动能转换，有利于农业提档升级，同时提供大量的工作机会，实现农民身份由传统农民向职业农民转变，有利于农民劳动技能提升及增加农民收入。项目属于公共财政支持范围。

通过工作组以上评估，项目实施的公益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

3、项目实施的收益性

(1) 项目实施的自身收益性（8 分）

项目建成后，可吸引龙头种植企业租赁，同时带动服务业等相关产业的发展，为区域经济社会发展作出贡献。项目主要收益来源为种植示范区、智能温室、果蔬研发中心租赁收益，运营期可实现经营期总收入约 52,139.32 万元。

通过工作组以上评估，项目实施的收益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

4、项目投资合规性

(1) 投入成本合理性（6 分）

根据《饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目可行性研究报告》，该项目依据以下几个方面来进行投资估算：国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；设备生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 成本控制措施有效性（6 分）

为严格控制项目前期的成本投入，主要制定了以下措施：

①人工成本控制

加强项目部管理水平，选用劳务水平较高的队伍，确保有效用工；

制定科学、合理的施工方案，减少无效用工；

尽量采用新材料、新技术、新工艺，提高劳动效率。

②机械成本控制

对于机械费用的支出，应“确保不赔，稍有盈余”，积极地进行机械成本的控制。具体如下：

在机械台班定额的标准上，结合市场行情，确定合理的机械租赁价格，可通过招标竞争形式，择优选择；

根据合理的施工方案，最大限度地缩短机械的使用周期，最大限度地发挥机械地使用率，防止机械闲置或机械工作任务不饱满，降低机械租赁的成本支出；

保管、维护好租赁来的机械，防止损毁，避免赔偿。

③材料成本控制

在工程制造过程中，材料的消耗占了整个工程成本的 60%左右，因此，加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一，按照工程的实际需用量，制定详细、准确的材料采购计划，最大限度地控制材料采购费用的支出；第二，材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采；第四，材料保管人员在材料进场时，一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的材料相一致，特别是大体积的灰、砂、石之类的材料，质量和数量均不易核准，这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质，熟练掌握相关的材料知识。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目投资合规性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

5、项目成熟度

(1) 项目实施成熟度 (10 分)

2021 年 1 月 29 日,饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目登记备案于山东省投资项目在线审批监管平台完成备案登记,项目代码:2101-370786-04-01-336788,预计 2022 年 12 月工程全部竣工。属一次性投资项目,项目设立期限明确。

项目环评、节能等前期相关手续齐全。

此项分值 10 分,实际得分 10 分。

通过工作组以上评估,项目成熟度指标分值 10 分,实际得分 10 分

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 25000 万元,申请政府专项债券 12500 万元,建设单位自筹解决 12500 万元,资金来源渠道符合相关规定;根据《饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目可行性研究报告》,资金筹措程序较科学规范,相关论证程序较完善。

此项分值 8 分,实际得分 8 分。

通过工作组以上评估,项目资金来源和到位可行性指标分值 8 分,实际得分 8 分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入合理性 (4 分)

根据《饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目可行性研究报告》,项目建成后,主要收益来源为种植示范区、智能温室、果蔬研发中心租赁收益,运营期可实现经营期总收入约 52,139.32 万元。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

(2) 项目成本合理性 (4 分)

根据《饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：工资及福利费、修理费、其他费用。其中，工资及福利为参照昌邑市服务行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按建筑物折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

(3) 项目收益合理性 (4 分)

根据《饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目可行性研究报告》，该项目运营期可实现经营期总收入约 52,139.32 万元，在相关行业收益测算的合理范围内。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目收入、成本、收益预测合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

8、债券资金需求合理性

依据《饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 25000 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 12500 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，债券资金需求合理性指标分值 8 分，实

际得分 8 分。

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 (6 分)

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 12500 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 50%；发行地方政府专项债券 12500 万元，期限 20 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为大棚租赁收益。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 偿债风险可控性 (6 分)

依据《饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目可行性研究报告》，本项目的风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的招商出租计划，并计划聘用专业的运营管理团队进行项目后期的运营工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施指标分值 12 分，实际得分 12 分。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性 (6 分)

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与昌邑市长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为农民、农业企业及社会公众，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 目标合理性 (6 分)

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，绩效目标合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

综上，本项目事前项目绩效评估成绩为 98 分。

(三) 评估结论

饮马镇绿色生态果蔬示范基地项目收益 38,818.61 万元，项目债券本息合计 22,500.00 万元，本息覆盖倍数为 1.73，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。项目建成后可加速推动当地农业产业新旧动能转换和转型升级，带动昌邑市果蔬产业发展，带动农民增收，进而推进乡村振兴、加快城乡一体化建设。

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。

附表

事前绩效评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评估要点	分值	评估分值
项目实施的必要性 (10分)	政策相关性	是否与国家及本省、本市、本区相关行业宏观政策相关。	3	3
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。	3	3
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切； ②是否有可替代性； ③是否有确定的服务对象或受益对象。	4	4
实施的公益性 (8分)	实施的外部公益性	①对当地的经济发展是否有带动作用； ②是否能协调带动相关行业进一步发展； ③是否有利于完善推动社会公共服务事业的发展；	8	8
实施的收益性 (8分)	实施的自身收益性	①是否有合理的收益来源； ②是否能形成稳定的现金流。	8	8
建设投资合规性 (12分)	投入成本合理性	①项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配； ②投入成本是否合理，成本测算依据是否充分； ③其他渠道是否有充分投入。	6	6
	成本控制措施有效性	项目是否采取相关成本控制措施，成本控制措施是否有效。	6	6
项目成熟度 (10分)	项目实施成熟度	①项目前期立项、环评等相关手续是否合法、合规。 ②项目技术路线是否完整、先进、可行、合理； ③项目组织、进度安排是否合理； ④与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障。	10	10
资金来源和到位可行性 (8分)	资金来源和到位可行性	①资金来源渠道是否明确； ②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证； ③是否针对预期风险设定应对措施；	8	8

项目收入、成本、收益预测合理性 (12分)	项目收入合理性	是否对收入单价进行合理性论证，相关税收及计算标准是否科学规范；	4	4
	项目成本合理性	①成本构成是否齐全； ②对收入单价进行合理性论证，相关计算标准是否科学规范。	4	4
	项目收益合理性	项目收益是否合理。	4	4
债券资金需求合理性 (8分)	债券资金需求合理性	①申报额度是否符合政府专项债相关支持性文件中的需求比例； ②结合项目的建设资金实际需求，分析债券资金需求合理性。	8	8
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施 (12分)	项目偿债计划可行性	项目收益是否能覆盖偿债计划期内的还本付息金额的相关倍数要求。	6	6
	偿债风险可控性	①是否对偿债的风险点进行了逐一地识别； ②是否制定了有效、可控的防范化解措施。	6	6
绩效目标合理性 (12分)	目标明确性	①是否有明确的受益范围和受益对象； ②绩效目标是否明确，是否设定总体性目标和阶段性目标，内容是否具体； ③绩效目标是否清晰，能否反映政策的主要内容； ④是否将绩效目标及指标细化分解到具体工作任务。	6	6
	目标合理性	①是否具有前瞻性、系统性及引导性； ②政策目标是否体现了政策的稳定性和持续性，如，政策总体执行期限、政策当前所处阶段以及政策后期逐步退出等； ③预期绩效是否显著，能否体现政策所需解决问题的明显改善； ④是否选取最能体现总体目标实现程度的关键指标并明确了指标值，指标值是否符合行业正常水平或事业发展规律； ⑤与其他地市同类项目对比，是否存在预期绩效较大差异等。	6	6
合计			100	100