

2022 年山东省东营市垦利区董集镇杨庙社区
沿黄生态高效种养加农业产业园项目
实施方案



东营市垦利区共集国有资产运营有限公司

2022 年 05 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

垦利区董集镇杨庙社区沿黄生态高效种养加农业产业园项目

（二）项目单位

东营市垦利区共集国有资产运营有限公司成立于 2020 年 3 月，注册资本陆仟万元整，法定代表人王建海。公司主要经营范围：镇政府授权范围内的国有资产运营；公共事业发展；镇政府投资项目管理；城乡基础设施项目投资建设；股权投资；棚户区改造、保障性住房及其他房地产开发；水利设施投资建设；农村公路投资建设；新农村基础设施投资建设；林业种植；热力服务、公共事业管理、市政维护；水资源调配、供排水、灌区配套及节水改造、水库除险加固、河道治理、城市防洪及与水利相关的水土资源综合利用等工程项目的投资建设、运营管理；房屋、车辆、办公设备、安防设备租赁；代建公路、水利设施及城市公益性项目；自来水管网管理、代收水费、场地租赁、停车服务（不含危险品运输车辆）、车辆租赁、机动车维修；土地开发、实施城乡增减挂钩项目的建设运营；旅游开发；康养项目建设、运营；园区基础设施建设管理运营；光伏发电项目运营管理。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月 26 日，东营市垦利区行政审批局批准了山东省建设项目备案证明（2110-370505-04-01-740944）

（四）项目规模与主要建设内容

该项目总占地面积约 4000 亩。

一、建设绿色农业示范区，黄河滩区土地整理、农业生产尾水

湿地净化处理及沟渠路配套；建设水产循环农业示范区，实施黄河大坝外锦鲤养殖区；建设现代设施农业示范区，配套建设高温蔬菜大棚；建设党支部领办合作社产业园，打造多个农业合作社。

二、建设乳产品加工区，建设文化产品聚集基地，进行文化产品加工。

三、杨庙社区生态环境、生活设施提升，水电暖路基础设施提升，建设社区防风固沙工程；智慧社区、党群服务中心建设；军旅体验研学旅游基地建设；南范养殖区拆迁；罗盖村基础设施提升；建设科普教育中心、农产品展示中心、标准化农业产业研发基地。

（五）项目建设期限

项目建设期 34 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2024 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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《山东省市政园林工程概算定额》；
- （3）《山东省安装工程概算定额》；
- （4）《东营市价目表》；
- （5）《东营市工程造价信息》；
- （6）产业园区配套设施等价格按厂方报价或询价估算；
- （7）委托方提供的有关资料；
- （8）现行投资估算的有关规定。

2.估算总额

本项目总投资 52079.00 万元，其中：工程费用 44400.00 万元，

工程建设其他费用 3246.80 万元，基本预备费 1290.34 万元，铺底流动资金 1293.86 万元，建设期利息 1848.00 万元。

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

本项目共需资金 52079.00 万元，其中 26000.00 万元申请地方政府专项债券资金，其余 26079.00 万元由东营市垦利区共集国有资产运营有限公司自筹解决。

2. 资金来源

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	52079.00	100.00%	
一、资本金	26079.00	50.08%	
自有资金	26079.00		
二、债务资金	26000.00	49.92%	
专项债券	26000.00		
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

在进行项目收益测算时，相关收入、成本费用等均为不含税的。

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于养殖区租赁收入、蔬菜大棚租赁收入、加工区厂房租赁收入、旅游收入、农产品展位收入。项目达产年营业收入约为 5774.00 万元，运营期各年收入预测如下：

表 2：营业收入估算表（单位：万元）

序号	项目名称	单位（亩/平方米/人/个）	年产量（亩、平方米/人/个）	销售单价（元/亩/平/人/个）	营业收入（万元）
1	养殖区租赁收入	1000	1000	20000	2000.00
2	蔬菜大棚租赁收入	505	505	30000	1515.00
3	加工区厂房租赁收入	260000	260000	40	1040.00
4	旅游收入	54750	54750	40	219.00
5	农产品展位收入	5000	5000	2000	1000.00
6	合计（万元）				5774.00

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年份	收入
2022 年	0.00
2023 年	0.00
2024 年	0.00
2025 年	5,774.00
2026 年	5,774.00
2027 年	5,774.00
2028 年	5,774.00
2029 年	5,774.00
2030 年	5,774.00
2031 年	5,774.00
2032 年	5,774.00
2033 年	5,774.00
2034 年	5,774.00
2035 年	5,774.00
2036 年	5,774.00
2037 年	5,774.00
2038 年	5,774.00
2039 年	2,887.00
合计	83,723.00

收入预测方法说明：按照垦利区现行市场价格计算，年营运收入=数量×单价。

1、养殖区租赁收入

建设水产循环农业示范区，实施黄河大坝外锦鲤养殖区，养殖区占地面积约 1000 亩，按照市场价格，每亩每年租赁费约为 20000.00 元，则养殖区租赁收入约为 2000.00 万元。

2、蔬菜大棚租赁收入

现代设施农业示范区：高温蔬菜大棚（505 亩、其中高温棚 98 个、智能大棚 1 个、低温大棚 29 个，其中新建高温大棚 14 个，114 个提升），按照市场价格，每亩每年租赁费约为 30000.00 元，则蔬菜大棚租赁收入约 1515.00 万元。

3、加工区厂房租赁收入

加工区主要打造乳产品加工（华澳大地板块），文化产品聚集基地：围绕金岸草编工艺加工合作社、众城塑料编织农民合作社做文化产品加工等，占地面积约 400 亩，加工区厂房面积约 260000 平方米，按照市场价格，每平方米每年租赁费约 40 元/年计算，则加工区厂房租赁收入约 1040.00 万元。

4、旅游收入

加强农旅融合，以军旅体验研学旅游基地为主，项目占地 460 余亩，主要提供人员住宿、装备停放、军事拓展、体验式国防教育基地等基础服务；以万锦农渔循环农业示范园等为依托，大力发展研学、采摘、观光农业，打造董集沿黄农旅品牌；平均每天游客数量约 150 人，按照市场价格门票 40 元/人计算，则旅游收入约 219.00 万元。

5、农产品展位收入

推进生态农业技术交流，每年定期举办农产品展销会，按照农产品展位规划，园区设立展位 500 个，平均每年举办 10 次展销会，

按照市场价格，每个展位每次收费 2000 元计算，则农产品展位收入约 1000.00 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费用、其他修理费用、其他管理费用、其他营业费用、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

序 号	项 目	合 计	计 算 期																
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	外 购 原 辅 材 料 费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	外 购 燃 料 及 动 力 费	1638.50	0.00	0.00	0.00	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	113.00	56.50
3	工 资 及 福 利	5289.60	0.00	0.00	0.00	364.80	364.80	364.80	364.80	364.80	364.80	364.80	364.80	364.80	364.80	364.80	364.80	364.80	182.40

[illegible]

成本预测方法说明：采用成本费用要素法分类测算，项目中各种原材料、辅助材料各项消耗价格均参考市场价格。

1、燃料及动力费

该项目燃料及动力费包括用电和用水费用，年用电量 120 万 kwh，用电价格按照 0.6 元/kwh；年用水量 10 万立方，用水价格按照 4.10 元/m³ 计算，则年动力费 113.00 万元。

2、折旧费用

按直线折旧法计算，新增固定资产折旧年限建筑、设备按 30 年计算，残值率为 5%。

3、工资及福利费用

本项目管理人员 10 人，人员年工资 8 万元/人；固定劳动定员 40 人，人员人均工资 6 万元/人（人·年），福利费按照工资的 14% 计算。则本项目每年的工资及福利费用为 364.80 万元。

4、其它费用

（1）其他修理费用按折旧费用的 8% 计算。

（2）其他营业费用按年营业收入的 0.3% 计算。

（3）其他管理费用按工资福利费的 15% 计算。

5、税金及附加

销售税金中包括增值税、城市维护建设税及教育费附加。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条规定农业生产者销售的自产农产品免征增值税。根据《财政部税务总局关于明确国有农用地出租等增值税政策的公告》纳税人将国有农用地出租给农业生产者用于农业生产，免征增值税。同时免征城市维护建设税、教育费附加及地方教育税附加。

该项目旅游收入增值税税率 6%，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加为 2%。年上缴增值税为 0.00 万元，年上缴附加税约为 0.00 万元。

6、房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税，从租计征的(即房产出租的)，以房产租金收入为计税依据，从价计征的以房屋原值的 70% 为计税依据。该项目加工区厂房以租赁收入为计税价格依据，按照房产税税率 12% 计算缴纳房产税，每年上缴房产税约 124.80 万元。

7、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 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	6%	旅游收入
	0%	养殖区租赁收入、蔬菜大棚租赁收入、加工区厂房租赁收入、农产品展位收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	0	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

8、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 26,000.00 万元，其中 2022 年申请专项债券额度 10000.00 万元，2023 年申请专项债券额度 11,000.00 万元，2024 年申请专项债券额度

5000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 15 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 6：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	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.20%	210.00	210.00
2023 年	10,000.00	11,000.00		21,000.00	4.20%	651.00	651.00
2024 年	21,000.00	5,000.00		26,000.00	4.20%	987.00	987.00
2025 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2026 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2027 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2028 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2029 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2030 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2031 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2032 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2033 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2034 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2035 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2036 年	26,000.00			26,000.00	4.20%	1,092.00	1,092.00
2037 年	26,000.00		10,000.00	16,000.00	4.20%	882.00	10,882.00
2038 年	16,000.00		11,000.00	5,000.00	4.20%	441.00	11,441.00
2039 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.20%	105.00	5,105.00
合计		26,000.00	26,000.00			16,380.00	42,380.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

序 号	项 目	合 计	计 算 期																	
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	营 业 收 入	83723.00	0.00	0.00	0.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	5774.00	2887.00
2	税 金 及 附 加、房 产 税	1809.60	0.00	0.00	0.00	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	62.40
3	总 成 本 费 用	46370.67	210.00	651.00	987.00	3160.32	3160.32	3160.32	3160.32	3160.32	3160.32	3160.32	3160.32	3160.32	3160.32	3160.32	3160.32	2950.32	2509.32	1139.16
4	补 贴 收 入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金流																		
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	5,774.00	2,887.00
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-															
3. 经营活动支付的各项税金																		
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,364.66	4,312.16	4,201.91	2,072.08
二、投资活动产生的现金流量																		
1. 支付项目建设资金	15,693.00	25,693.00	10,693.00	-														
2. 支付的铺底资金																		
3. 投资活动产生的现金流小计	-15,693.00	-25,693.00	-10,693.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流																		

（五）其他需要说明的事项

1.假设本次专项债券于 2022 年 5 月发行成功，期限 15 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。

（六）小结

本项目收入主要是养殖区租赁收入、蔬菜大棚租赁收入、加工区厂房租赁收入、供水供电收入、旅游收入、农产品展位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关运营成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息税前净现金流量为 62962.05 万元，融资本息合计为 42380.00 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-垦利区董集镇杨庙社区沿黄生态高效种养加农业产业园项目（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	26,000.00	16,380.00	42,380.00	
银行借款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	26,000.00	16,380.00	42,380.00	62,962.05
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

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，技术风险主要来自工艺技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失，应制定相关风险规避措施，进一步提高项目技术抗风险能力。

（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。项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到区域总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

2、运营成本增加风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对

市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到园区总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

项目主管部门为垦利区董集镇人民政府，实施单位为东营市垦利区共集国有资产运营有限公司，本次拟申请专项债券 10000.00 万元用于垦利区董集镇杨庙社区沿黄生态高效种养加农业产业园项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合国家及地方的发展规划

本项目符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“鼓励类”第一大项“农林业”第 8 小项“生态种（养）技术开发与应用”的产业发展要求，属于国家鼓励类项目，符合国家的产业政策，同时符合东营市垦利区董集镇杨庙社区的发展规划要求。

2013 年 12 月 26 日，山东省人民政府下发关于印发《山东生态省建设规划纲要》的通知，指出，建设生态省是建设“大而强、富而美”社会主义新山东的重要战略举措，总体目标到 2020 年，在全省初步形成以循环经济理念为指导的生态经济体系、可持续利用的资源保障体系、山川秀美的生态环境体系、与自然和谐的人居环境体

系、支撑可持续发展的安全体系和体现现代文明的生态文化体系，全面增强经济社会的可持续发展能力，把山东基本建设成为经济繁荣、人民富裕、环境优美、社会文明的生态省。

根据习近平同志在 2019 年 9 月 18 日黄河流域生态保护和高质量发展座谈会上的讲话中，强调黄河保护和发展“要坚持山水林田湖草综合治理、系统治理、源头治理”，讲话明确“治理黄河，重在保护，要在治理。要坚持绿水青山就是金山银山的理念，坚持生态优先、绿色发展，因地制宜、分类施策，上下游、干支流、左右岸统筹谋划，共同抓好大保护，协同推进大治理，着力加强生态保护治理、保障黄河长治久安、促进全流域高质量发展、改善人民群众生活、保护传承弘扬黄河文化，让黄河成为造福人民的幸福河。”习近平总书记 2021 年 10 月 20 日在山东省东营市考察黄河入海口，来到黄河入海口码头、黄河三角洲生态监测中心、黄河三角洲国家级自然保护区，实地察看黄河河道水情和黄河三角洲湿地生态环境，了解黄河流域生态保护和高质量发展等情况，给予黄河流域生态建设和发展给予了充分肯定。

本项目充分考虑了黄河三角洲保有我国暖温带最完整的湿地生态系统，项目实施后改善区域基础设施水平。综合考虑，项目在保障民生、保护生态、促进发展上下功夫，完全符合习总书记的讲话精神。因此，项目的建设符合国家及地方的相关发展规划，项目建成后将对垦利区董集镇杨庙社区的经济发展水平效益及质量起到模范带头的作用。

（2）发展农业及农产品产业链是国家政策支持的重点

近年来，农业迎来了新的发展机遇期。党中央国务院高度注重

农业的发展，多次对农业发展作出重要指示，近几年的中央一号文件均对加快现代农业发展提出明确要求，明确了一系列扶持农业发展的政策措施，增加了投资力度，初步构建了现代农业发展的政策框架体系，为农业持续健康发展提供了强有力的政策保障。

中共中央、国务院连续出台四个指导“三农”工作的中央一号文件，有力促进了农民增产增收，提高了农业综合生产能力，开创了社会主义新农村建设的新局面，也给农业健康发展、农民持续增收和农村长期稳定带来强劲的动力。

《中共中央、国务院关于进一步加强农村工作提高农业综合生产能力若干政策的意见》指出：加快发展农业，增强农业综合生产能力必须培育发达的农产品产业链条。农区要充分发挥作物秸秆和劳动力资源丰富的优势，积极发展节粮型现代农业，提高规模化、集约化农产品种植。通过小额信贷、财政贴息等方式，引导有条件的地方发展现代农业。要增加投入，支持农业产业园建设农作物秸秆回收利用和无害化处理设施。加快建立安全优质高效的农业生产体系。搞好农业持续健康发展是确保三农稳定发展的根本保障。

《中共中央、国务院关于推进社会主义新农村建设的若干意见》中强调积极推进农业结构调整。大力发展现代农业，扩大现代农业种植补贴规模，推广健康种植方式，安排专项投入支持标准化农业产业园示范区建设。要大力开发节约资源和保护环境的农业技术，重点推广废弃物综合利用技术、相关产业链接技术和可再生能源开发利用技术。

《中共中央国务院关于积极发展现代农业扎实推进社会主义新农村建设的若干意见》中发展健康农业。转变农业种植观念，调整

农产品种植模式，做大做强三农产业。农区有条件的要发展规模种植和农产品深加工产业链条，提高农产品价值。

农业是人类衣食之源、生存之本，是一切生产的首要条件。它为国民经济其他部门提供粮食、副食品、工业原料、资金和出口物资。

民以食为天，粮食是人类最基本的生存资料，农业在国民经济中的基础地位，突出地表现在粮食的生产上。粮食、肉类、蔬菜、水果等食物都是生活必需品，如果农业不能提供粮食和必需的食品，那么人民的生活就不会安定，生产就不能发展，国家将失去自立的基础。同时，农村和农业生产部门还是中国工业产品的重要市场，关系到国计民生。提高农业种植规模化、集约化水平，提升农业生产现代化水平也是当务之急。

(3) 项目建设符合国家现代农产品产业发展宏观规划布局

近几年来，随着农业消费新模式、休闲农业新模式、光伏农业新模式、农产品营销新媒体、农业经营新模式、农业变现新模式、农业资源重组新模式、农业渠道新模式的大力转型，我国现代农产品产业呈现持续快速发展态势，现代农产品产值占农业产值的比重达到40%以上。全国农产品及深加工产品消费呈刚性增长，市场对农产品及品质要求更高。因此，在生产和区域布局上，要组建具有较强竞争力的农产品研发，大力推行规模化经营、标准化生产、组织化管理、壮大龙头企业，培育产品品牌。坚持以质量安全为核心，强化质量安全意识，坚持以产业化发展为方向，大力发展农产品加工业、延长产业链、提高附加值。培育壮大一批起点高、规模大、带动力强的大型骨干企业及农产品研发高端人才。依托自然之力和科技之力实现

农产品变现，依托自然之力和创意之力实现田园文化产品和田园旅游产品变现，依托田园社群延伸产业变现，进一步突出主产区的作用和市场份额，依靠现代农产品研发新技术提高种植的规模化程度和市场集中度，充分发挥农产品研发新成果的效用。

（4）是推进垦利区旅游强区建设的需要

垦利区旅游资源丰富，为了进一步提升垦利旅游经济优势，垦利区在《垦利区国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要》指出大力发展垦利区生态旅游业，坚持以生态农业思路抓产业，以工业化思路抓产业链延伸，以品牌化思路抓市场，做大做强旅游产业，发挥黄河入海口文化的载体作用，促进垦利旅游全面发展，全力推进旅游资源优势向旅游经济优势转变、旅游资源大县向旅游经济强县转变，随着垦利地区农业产业的不断发展和规模持续扩大，田园综合体”作为乡村新型产业发展的亮点措施被写进中央一号文件。田园综合体是集现代农业、休闲旅游、田园社区为一体的特色小镇和乡村综合发展模式，是当前乡村发展代表创新突破的思维模式。将传统的农业和农产品加工产业相结合，借助文创思维逻辑，将文化、科技与农业要素相融合，这就是文创农业。文创农业项目以文化创意农产品、工艺品、饰品等种植、加工、创作与销售为主，如文创农产品农场、文创农艺工坊、文创农产品专营店；而综合型文创农业项目则是与农业休闲旅游项目相结合，如文创主题农庄、文创亲子农庄、文创休闲农牧场、文创酒庄、文创现代农业示范园区，垦利区现代农业的发展正吻合这一发展机遇，能够借题发挥，农产品科研基地的建设能够为当地农业旅游增砖添瓦，促进当地经济的发展。

（5）当地经济和社会发展的需要

垦利区域环境幽雅，碧水蓝天，空气清新，城市建设突出大空间、大绿地、大水面特色，水系环绕，绿树掩映，购物中心、超级市场、宾馆酒店、文化娱乐、医疗保健等服务设施配套，工作和生活极为方便。垦利区始终把投资软环境建设作为招商引资工作的重中之重和经济发展的生命线来抓，以提供“最优惠的政策、最优质的服务、最优良的环境”为宗旨，设垦利区行政审批服务大厅，涉及行政审批和服务的部门派人员进驻大厅，实行“一门受理，联合审批，一口收费，限时办结”，真正做到了让外来投资者来的放心、工作安心、生活舒心。根据董集镇杨庙社区周边在大规划中的性质，完善农业、农产品加工、文旅融合、文化旅游及科普教育产业一体化，提升董集镇杨庙社区整体景观形象。突出产业特色，坚持开发和保护并重，大力发展绿色农业和农产品深加工产业，打造董集镇循环农业产业全链条发展新模式，成为带动现代农业发展、区域产业结构调整的重要载体。

董集镇杨庙社区示范区核心区，有着得天独厚的优势，突出董集镇自身特色，做差别化绿色农业示范区、文化产品聚集区、智慧社区、科普教育中心，以吸引人气，提高社区生态环境。杨庙社区以农业种植为主，11个村共有农业用地20385亩，已流转14906亩，流转率73.12%。社区从业人员3302人，占现有居民的68.9%。其中，从事种养殖107人，企业务工642人，个体工商户368人，打零工2065人（建筑、绿化、环卫等），主要分布在东西城及周边县区。2020年度各村集体收入均达到10万元以上，合计210万元（罗盖村最高67.7万元，最少新李村10.1万元），主要收入来源为土地流转、合作社收入。

在董集镇杨庙社区探索全新的、特色鲜明的产业形态与功能结构，因地制宜的进行优势资源的挖掘与利用，以杨庙社区未来生态、自然、活力为长久愿景；着力打造具有“生态环境优美、休闲特色鲜明、文化浓郁、风情独特、农业产学研发”于一体的智慧社区，统筹规划策略，是符合垦利区董集镇现状需求以及阶段发展的有利选择。

借势黄河流域生态保护和高质量发展、党群服务中心建设、乡村振兴等战略政策支持，深挖黄河流域沿黄农业资源禀赋、文化底蕴、人文历史等资源潜力，加快重大项目策划设计。瞄准杨庙社区产业发展规划及社区功能配套需求，在全镇范围内推进农业产业强镇示范建设，策划设计沿黄生态高效种养绿色产业示范区、乳产品和文化产品加工区、杨庙社区生态环境提升区等。突出生态高效农业发展、农业科技实训实践、教育研学、文化传媒、文化旅游、研学基地、智慧社区、党群服务中心等项目实施。定位于壮大小城镇规模、完善基础设施配套，全面盘活黄河流域杨庙社区驻地及周边闲置资源、低效用地，策划设计董集镇杨庙社区沿黄生态高效种养加农业产业园建设。

综上，垦利区董集镇杨庙社区沿黄生态高效种养加农业产业园项目的建设必要性是十分明显的，本项目从根本上改善了该区域的环境质量，给该区域的经济发展创造良好的环境，从总体上推进垦利区董集镇杨庙社区的全面开发建设和经济可持续发展至关重要，项目建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以

推进供给侧结构性改革为主线，以技术创新为引领，以新技术、新产业、新业态、新模式为核心，以知识、技术、信息、数据等新生要素为支撑，按照全域统筹、合理布局、因地制宜、各有侧重的思路，培育特色鲜明、产业引领、绿色生态、美丽宜居的产业园，立足新旧动能转换重大工程，把握好经济产业园区投资方向，打好实体经济、金融发展、对外开放、海洋经济等“优势牌”，发挥市场主体作用，建设垦利区董集镇杨庙社区沿黄生态高效种养加农业产业园健康发展之路，促进经济转型升级，推动新型城镇化和产业园区建设，为率先科学发展，实现蓝色跨越，加快建设宜居幸福创新型国际城市提供战略支撑。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于养殖区租赁收入、蔬菜大棚租赁收入、加工区厂房租赁收入、旅游收入、农产品展位收入。项目达产年营业收入约为 5774.00 万元

4、项目建设投资合规性

筹资合规性：

(1) 该项目资金来源渠道为建设单位自有资金和专项债券，符合相关规定；

(2) 资金筹措程序科学规范，论证资料齐全；

(3) 资金筹措体现了权责对等，财权和事权匹配。

财政投入能力：

(1) 各级财政资金配套方式和承受能力科学合理；

(2) 各级财政部门和其他部门无类似项目资金重复投入；

(3) 财政资金支持方式科学合理。

筹资风险可控性：

- (1) 对筹资风险认识全面；
- (2) 有针对预期风险设定应对的措施；
- (3) 应对措施可行、有效。

财政投入可行性：

- (1) 财政支持方式合理；
- (2) 符合预算法、政府债务管理等相关规定；
- (3) 筹资规模合理。

资金分配合理性：

- (1) 资金分配依据合理，具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；
- (2) 资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。

5、项目成熟度

项目立项已完成，2021年10月26日，东营市垦利区行政审批局批准了山东省建设项目备案证明（2110-370505-04-01-740944）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原则。本项目共需资金52079.00万元，其中26000.00万元申请地方政府专项债券资金，其余26079.00万元由东营市垦利区共集国有资产运营有限公司自筹解决。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的营业收入等，收入的测算根据类似项目、垦利区董集镇当地的实际

收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

8、债券资金需求合理性

本项目共需资金 52079.00 万元，其中 26000.00 万元申请地方政府专项债券资金，其余 26079.00 万元由东营市垦利区共集国有资产运营有限公司自筹解决。自有资金占总投资的比例为 50.08%，所占比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

本项目收入主要是养殖区租赁收入、蔬菜大棚租赁收入、加工区厂房租赁收入、供水供电收入、旅游收入、农产品展位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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税

前净现金流量为 62962.05 万元，融资本息合计为 42380.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.49 倍。综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标合理性

本项目处于项目建设前期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

垦利区董集镇杨庙社区沿黄生态高效种养加农业产业园项目收益 62962.05 万元，项目债券本息合计 42380.00 万元，本息覆盖倍数为 1.49，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，大大改善项目区环境和社会生活条件，促进当地经济社会的发展，为当地提供良好的就业和生活条件，当地居民的项目实施的后都是受益者。项目的实施能够加强和完善城市建设，提升城市品位，当地各类组织可以从本项目的建设受益。此外为本项目提供基础设施服务的组织也将从本项目的建设受益。

该项目选题正确，建设目标明确，绿色农业符合现代农业发展方向，同时，配套建设环境治理工程、农产品深加工产业区及农产品研发产业区，完善产业链，通过标准化、产业化继续发展、壮大现代农业产业，不仅符合国家政策、符合山东省相关政策、符合国家和地方农业种植业的发展规划，符合建设现代农业和乡村振兴的发展方向，也是企业实现其自身宏观发展战略、提高企业综合竞争力、实现可持续发展的重要部署，创意文化旅游景观提升改造等项目均有助于生态保护和环境优化。对于改善周边环境，保持水土，优化资源配置有着积极的作用。该项目符合经济和社会发展的需要，建设规模、产品方案合理，既有良好的经济效益，更有明显的社会效益和生态效益。通过贯彻落实各项节能措施，节能指标能够满足国家有关规定的要求，符合当前与今后一个时期的市场需求，具有较广阔的发展前景；资金安排合理得当，有较好的社会效益、环境效益和经济效益。项目投入运营后，景观提升改造等项目均有助于生态保护和环境优化。对于改善周边环境，保持水土，优化资源配置有着积极的作用。项目建成运营后，可带动当地经济发展，提高了政府的财政收入，经济效益显著。该项目运营后，旅游服务带动相关行业项目，涉及面广，带动性强，就业人数增加，具有良好的社会效益。