

山东省潍坊市
坊子区北海路农业产业融合示范园建设项目
实施方案



潍坊九龙建设开发有限公司

一、项目基本情况

（一）项目名称

北海路农业产业融合示范园建设项目

（二）项目单位

单位名称：潍坊九龙建设开发有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：913707043586473355

企业法人代表：刘之明

注册地址：潍坊市坊子区凤凰大街 70 号

联系人：陈韩东

联系电话：15966111917

潍坊九龙建设开发有限公司成立于 2015 年 9 月，注册资本 50000 万元，股东为潍坊凤凰山国有资本投资运营管理有限公司。公司经营范围：对城乡基础设施建设项目、河道沙资源项目、水资源项目的投资；园林绿化工程、水利建设工程、道路建设工程施工；河道、水库治理；土地的前期平整、开发；房地产开发；商品房销售；物业管理；销售新型建材；组装电子产品；机械加工（不含铸造、电镀、喷漆）；原水开发供应及销售；调水蓄水；自来水生产及销售；土地资源综合利用开发、投资及运营管理。

（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）

（三）项目规划审批

2022 年 6 月 8 日，潍坊市坊子区行政审批服务局出具《关于潍坊九龙建设开发有限公司北海路农业产业融合示范园建设项目可行性研究报告的批复》坊投资审批〔2021〕147 号，项目总投资 93,000.00 万元。

（四）项目规模与主要建设内容

园区规划占地约 3000 亩，其中流转土地约 2545 亩，种植小麦、玉米等粮食作物及榛子、猕猴桃、草莓、葡萄、樱桃、花卉等高效农作物，建设育苗中心和种植体验中心：利用 455 亩，建设农产品仓储、加工中心、花卉现代展销中心、农产品管理销售中心，检测中心等建筑物 30 万平方米，对农产品进行存储和深加工，保证农产品质量，满足园区及周边农业需求：园区内硬化道路 15 公里，修建供水管网 26 公里、排水管网 12.6 公里，供电线路及设备、通讯设施等基础设施：农产品销售主要物流配送和旅游采摘形式。

（五）项目建设期限

项目于 2021 年 11 月份开工建设，预计 2024 年 6 月份实施完毕。

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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （3）《投资项目可行性研究指南》
- （4）《中华人民共和国城市规划法》（2019 年修正）
- （5）《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》
- （6）《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》
- （7）《潍坊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》

(8) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目总投资为 93,000.00 万元，建筑工程费 48,600.00 万元，设备购置费 20,314.00 万元，安装工程费 3,000.00 万元，工程建设其他费用 3,600.00 万元，基本预备费 5,188.00 万元，建设期利息 1,388.00 万元，铺底流动资金 3,000.00 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	93,000.00	100.00%	
一、资本金	58,000.00	62.37%	
自有资金	58,000.00		
二、债务资金	35,000.00	37.63%	
专项债券	35,000.00		
银行借款	0.00		

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，主要收入来源大棚租赁收入、土地种植租赁收入、仓库加工厂租赁收入。

1、土地种植租赁收入

该项目建成后，种植土地面积占 2,545.00 亩，租赁单价按 1700 元/亩/年计取。则项目可实现年土地种植租赁收入 432.65 万元。

2、仓库加工厂租赁收入

该项目建成后，形成农产品仓储库、加工厂合计面积为 300,000 m²，租赁单价按 0.42 元/m²/天计取。则项目可实现仓库加工厂租赁收入 4,599.00 万元。

金额单位：人民币万元

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
土地种植租赁收入	0.00	0.00	216.33	432.65
租赁面积（亩）	0.00	0.00	2,545.00	2,545.00
租赁单价（元/亩/年）	0.00	0.00	1,700.00	1,700.00
建筑物租赁收入	0.00	0.00	2,318.40	4,599.00
租赁面积（万 m ² ）	0.00	0.00	30.00	30.00
租赁单价（元/m ² /天）	0.00	0.00	0.42	0.42
一年=365 天	0.00	0.00	184.00	365.00
现金流入合计	0.00	0.00	2,534.73	5,031.65

（续表）

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地种植租赁收入	432.65	432.65	432.65	432.65	432.65
租赁面积（亩）	2,545.00	2,545.00	2,545.00	2,545.00	2,545.00
租赁单价（元/亩/年）	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
建筑物租赁收入	4,599.00	4,599.00	4,599.00	4,599.00	4,599.00

租赁面积（万m ² ）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
租赁单价（元/m ² /天）	0.42	0.42	0.42	0.42	0.42
一年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65

（续表）

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
土地种植租赁收入	432.65	432.65	432.65	432.65
租赁面积（亩）	2,545.00	2,545.00	2,545.00	2,545.00
租赁单价（元/亩/年）	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
建筑物租赁收入	4,599.00	4,599.00	4,599.00	4,599.00
租赁面积（万m ² ）	30.00	30.00	30.00	30.00
租赁单价（元/m ² /天）	0.42	0.42	0.42	0.42
一年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65

（续表）

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
土地种植租赁收入	432.65	432.65	432.65	432.65
租赁面积（亩）	2,545.00	2,545.00	2,545.00	2,545.00
租赁单价（元/亩/年）	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
建筑物租赁收入	4,599.00	4,599.00	4,599.00	4,599.00
租赁面积（万m ² ）	30.00	30.00	30.00	30.00
租赁单价（元/m ² /天）	0.42	0.42	0.42	0.42
一年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65

（续表）

年份	2039 年	2040 年	2041 年
土地种植租赁收入	432.65	432.65	432.65
租赁面积（亩）	2,545.00	2,545.00	2,545.00
租赁单价（元/亩/年）	1,700.00	1,700.00	1,700.00
建筑物租赁收入	4,599.00	4,599.00	4,599.00
租赁面积（万m ² ）	30.00	30.00	30.00
租赁单价（元/m ² /天）	0.42	0.42	0.42
一年=365 天	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	5,031.65	5,031.65	5,031.65

（续表）

年份	2042 年	2043 年	2044 年	合计
土地种植租赁收入	432.65	432.65	216.33	8,653.00
租赁面积（亩）	2,545.00	2,545.00	2,545.00	

租赁单价（元/亩/年）	1,700.00	1,700.00	1,700.00	
建筑物租赁收入	4,599.00	4,599.00	2,305.80	92,005.20
租赁面积（万m ² ）	30.00	30.00	30.00	
租赁单价（元/m ² /天）	0.42	0.42	0.42	
一年=365 天	365.00	365.00	183.00	
现金流入合计	5,031.65	5,031.65	2,522.13	100,658.20

（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。具体成本情况如下：

1、燃料动力费

该项目正常年仅办公室消耗电力、水，电力消耗按照 20 万 kWh·年，0.7 元/kWh 计算，合计 14 万元；新鲜水消耗为员工生活用水，员工人数为 10 人，人均按照 40L/d 计算，年工作 300 天，年消耗水量为 120t，按照 5 元/t 计算，费用为 0.06 万元。综上，项目燃动力年消耗量 14.06 万元。

2、土地流转费

该项目共流转土地 2545 亩，土地流转费用按 1050 元/亩·年计，则项目年需支付土地流转费 267.23 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 5 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原值 0.5%计。

5、其他费用

其它费用按照营业收入的 1%计取。

经测算，本项目各年预计运营现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

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						
2024 年	7.03	133.61	25.00	196.23	25.35	387.21
2025 年	14.06	267.23	51.50	392.45	50.32	775.55
2026 年	14.06	267.23	53.05	392.45	50.32	777.10
2027 年	14.06	267.23	54.64	392.45	50.32	778.69
2028 年	14.06	267.23	56.28	392.45	50.32	780.33
2029 年	14.06	267.23	57.96	392.45	50.32	782.02
2030 年	14.06	267.23	59.70	392.45	50.32	783.75
2031 年	14.06	267.23	61.49	392.45	50.32	785.55
2032 年	14.06	267.23	63.34	392.45	50.32	787.39
2033 年	14.06	267.23	65.24	392.45	50.32	789.29
2034 年	14.06	267.23	67.20	392.45	50.32	791.25
2035 年	14.06	267.23	69.21	392.45	50.32	793.26
2036 年	14.06	267.23	71.29	392.45	50.32	795.34
2037 年	14.06	267.23	73.43	392.45	50.32	797.48
2038 年	14.06	267.23	75.63	392.45	50.32	799.68
2039 年	14.06	267.23	77.90	392.45	50.32	801.95
2040 年	14.06	267.23	80.24	392.45	50.32	804.29
2041 年	14.06	267.23	82.64	392.45	50.32	806.69
2042 年	14.06	267.23	85.12	392.45	50.32	809.17
2043 年	14.06	267.23	87.68	392.45	50.32	811.73
2044 年	7.03	133.61	45.15	196.23	25.22	407.24
合计	281.20	5,344.50	1,363.67	7,849.00	1,006.58	15,844.95

6、税费

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。

7.利息支出

融资本金合计 35,000.00 万元，其中 2022 年 6 月发行 8,300.00 万元，2023 年发行 12,900.00 万元，2024 年发行 12,800.00 万元，期限为 20 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

金额单位：人民币万元

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		9,300.00		9,300.00	4.00%	186.00	186.00
2023 年	9,300.00	12,900.00		22,200.00	4.00%	630.00	630.00
2024 年	22,200.00	12,800.00		35,000.00	4.00%	1,144.00	1,144.00
2025 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2026 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2027 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2029 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2032 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2033 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2034 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2035 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2036 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2037 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2038 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2039 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2040 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2041 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2042 年	35,000.00		9,300.00	25,700.00	4.00%	1,214.00	10,514.00
2043 年	25,700.00		12,900.00	12,800.00	4.00%	770.00	13,670.00
2044 年	12,800.00		12,800.00	-	4.00%	256.00	13,056.00
合计		35,000.00	35,000.00			28,000.00	63,000.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金												
营业收入	0.00	0.00	2,325.44	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19
营业成本	0.00	0.00	362.40	725.94	727.48	729.07	730.71	732.40	734.14	735.93	737.78	739.68
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税折旧及摊销前利	0.00	0.00	1,963.04	3,890.26	3,888.71	3,887.12	3,885.48	3,883.79	3,882.05	3,880.26	3,878.42	3,876.52
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销	0.00	0.00	1,534.20	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40
息税前利润	0.00	0.00	428.84	821.86	820.31	818.72	817.08	815.39	813.65	811.86	810.02	808.12
三、财务费用												
利息支出	186.00	630.00	1,144.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
总财务费用	186.00	630.00	1,144.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
税前利润	-186.00	-630.00	-715.16	-578.14	-579.69	-581.28	-582.92	-584.61	-586.35	-588.14	-589.98	-591.88
四、所得税												
所得税费用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
五、净利润	-186.00	-630.00	-715.16	-578.14	-579.69	-581.28	-582.92	-584.61	-586.35	-588.14	-589.98	-591.88

续表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、收入/成本/税金											
营业收入	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	4,616.19	2,313.88
营业成本	741.63	743.65	745.72	747.86	750.07	752.34	754.67	757.08	759.56	762.11	382.43
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税折旧及摊销前利润	3,874.56	3,872.54	3,870.47	3,868.33	3,866.13	3,863.86	3,861.52	3,859.11	3,856.63	3,854.08	1,931.45
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	3,068.40	1,534.20
息税前利润	806.16	804.14	802.07	799.93	797.73	795.46	793.12	790.71	788.23	785.68	397.25
三、财务费用											
利息支出	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,214.00	770.00	256.00
总财务费用	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,214.00	770.00	256.00
税前利润	-593.84	-595.86	-597.93	-600.07	-602.27	-604.54	-606.88	-609.29	-425.77	15.68	141.25
四、所得税											
所得税费用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
五、净利润	-593.84	-595.86	-597.93	-600.07	-602.27	-604.54	-606.88	-609.29	-425.77	15.68	141.25

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025	2026	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流模拟测算													
现金流入													
资本金流入	58,000.00	3,625.00	21,750.00	21,750.00	10,875.00								
债券资金流入	35,000.00	-	9,300.00	12,900.00	12,800.00								
自有资金流入	-												
运营期现金流入	100,658.20	-	-	-	2,534.73	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65
现金流入总额	193,658.20	3,625.00	31,050.00	34,650.00	26,209.73	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65
现金流出	-												
建设期资金流出	91,612.00	3,625.00	30,864.00	34,020.00	23,103.00								
运营期现金流出	15,844.95	-	-	-	387.21	775.55	777.10	778.69	780.33	782.02	783.75	785.55	787.39
债券还本付息及	63,000.00	-	186.00	630.00	1,144.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
自有资金收回	-												
现金流出总额	170,456.95	3,625.00	31,050.00	34,650.00	24,634.21	2,175.55	2,177.10	2,178.69	2,180.33	2,182.02	2,183.75	2,185.55	2,187.39
现金净流量	-												
当年项目现金净	23,201.25	-	-	-	1,575.51	2,856.10	2,854.55	2,852.96	2,851.32	2,849.63	2,847.90	2,846.10	2,844.26
期末项目累计现		-	-	-	1,575.51	4,431.61	7,286.16	10,139.12	12,990.45	15,840.08	18,687.98	21,534.08	24,378.34

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
现金流模拟测算表												
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	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	2,522.13
现金流入总额	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	5,031.65	2,522.13
现金流出												
建设期资金流出												
运营期现金流出	789.29	791.25	793.26	795.34	797.48	799.68	801.95	804.29	806.69	809.17	811.73	407.24
债券还本付息及发行	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	10,514.00	13,670.00	13,056.00
自有资金收回												
现金流出总额	2,189.29	2,191.25	2,193.26	2,195.34	2,197.48	2,199.68	2,201.95	2,204.29	2,206.69	11,323.17	14,481.73	13,463.24
现金净流量												
当年项目现金净流入	2,842.36	2,840.40	2,838.39	2,836.31	2,834.17	2,831.97	2,829.70	2,827.36	2,824.96	-6,291.52	-9,450.08	-10,941.12
期末项目累计现金结	27,220.70	30,061.11	32,899.49	35,735.80	38,569.97	41,401.94	44,231.64	47,059.01	49,883.96	43,592.44	34,142.36	23,201.25

（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，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2044 年仅计算 6 个月。

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

本项目收入主要是农产品销售收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营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 84,813.25 万元，融资本息合计为 63,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.35 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	35,000.00	28,000.00	63,000.00	84,813.25
银行借款	0.00			
融资合计	35,000.00	28,000.00	63,000.00	84,813.25
覆盖倍数				1.35

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

潍坊九龙建设开发有限公司保证严格按照《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

安全事故风险：项目建筑材料可能因腐蚀、材料缺陷、自然灾害、第三方破坏等因素引起断裂，易燃材料存放防火措施不严密引起火灾等情况对周边环境 and 人员、财产造成损失。

（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

北海路农业产业融合示范园建设项目，项目主管部门为潍坊市坊子区农业农村局，实施单位为潍坊九龙建设开发有限公司，本次拟申请专项债券 3.5 亿元用于北海路农业产业融合示范园建设项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

该项目的建设符合国家产业政策，符合国家、地方及当地十四五规划，有

利于带动周边农业产业的发展，实现农业引领示范的目的；有利于促进农业产业转型升级，扩大当地农业的经营范围；有利于增加农民的就业机会，提升农民的收入，壮大农村的经济实力；有利于促进城乡统筹、农业增效、农民增收。是推动区域经济发展、带动农民增收的新型现代农业发展模式。因此，该项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

项目的建设，有利于促进地方经济发展和人民生活水平提高，具有良好的社会效益，污染小，符合环保要求，不会产生和激化社会矛盾，项目与所在地区互适性好，对构建和谐社会、推进坊子城市建设具有重大意义。

3、项目实施的收益性

通过对经营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 84,813.25 万元，融资本息合计为 63,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.35 倍。项目财务内部收益率、投资回收期等财务评价指标均优于行业基准值，项目经营安全率较高，具有较强的收益性。

4、项目建设投资合规性

该项目已纳入项目库管理，2022 年 6 月 8 日，潍坊市坊子区行政审批服务局出具《关于潍坊九龙建设开发有限公司北海路农业产业融合示范园建设项目可行性研究报告的批复》坊投资审批〔2021〕147 号，项目总投资 93,000.00 万元。

5、项目成熟度

本项目所在地有良好自然条件、配套条件，政府及主管部门高度重视及支持，公司具有较强的经济实力和项目建设的专业实力，按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的条件已成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 93,000 万元,债券资金 35000 万元,占项目总投资的 37.63%, 62.37%为项目单位自有资金,具有明确的资金保障方案,保证建设资金及时足额到位,资金渠道、性质、额度及到位具有较强可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目考虑市场竞争和风险等因素的同时,对同行业市场现状及历史数据进行了充分调研测算,项目收入、成本、收益预测数据合理。

8、债券资金需求合理性

本项目为具有收益的农业项目,资金投向符合规定,项目具有稳定可靠的收益,未来可形成优质资产,偿债来源具有充分保证。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,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

本项目年度及整体收益与融资相平衡,项目偿债计划可行。公司将采取合理措施,加快项目建设,加强后期资产管理和项目管护,降低项目运营成本,确保项目收益的实现,规避偿债风险。

10、绩效目标合理性

项目的绩效目标符合指向明确、细化量化、合理可行、与项目发展规划相应匹配的要求,同时设置产出、效益和满意度等指标,衡量项目的预期指标的实现程度,绩效目标设置合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

在项目建设过程中,建立和落实相关制度,对项目进行全过程管控,保证项目顺利实施。同时加强项目资金管理,项目资金做到专户存储、专账核算、专款专用。

（三）评估结论

北海路农业产业融合示范园建设项目收益 84,813.25 万元，项目债券本息合计 63,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.35 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。项目建成后能达到提升当地农业生产水平，农业增效、农民增收的效果。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。

