

威海经开区特色农产品产业示范区及配套基础设施项目 实施方案

项目单位：威海广鸿建设发展有限公司

财政部门：威海经济技术开发区财政金融局

2025 年 04 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

威海经开区特色农产品产业示范区及配套基础设施项目

(二) 立项单位

威海广鸿建设发展有限公司成立于 2022 年 10 月 9 日，为威海广安城市建设投资有限公司全资子公司，注册资本 2500 万元。主要经营范围为：许可项目：建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；园区管理服务；土地使用权租赁；城市绿化管理；房地产经纪；住房租赁；园林绿化工程施工；市政设施管理；环境应急治理服务；土地整治服务；农业园艺服务。（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）

(三) 项目规划审批

山东省建设项目备案证明（项目代码：2410-371072-04-01-872452）--2024 年 10 月 25 日；

《建设项目环境影响登记表》--2024 年 10 月 25 日；

威海市自然资源和规划局经区管理办公室《关于威海经开区特色农产品产业示范区及配套基础设施项目用地及规划情况的说明》--2024 年 10 月 25 日；

威海经济技术开发区行政审批服务局《威海经开区特色农产

品产业示范区及配套基础设施项目建设情况的说明》--2024 年 10 月 30 日。

（四）项目规模与主要内容

对崮山镇中村、岭西等 5 个村，泊于镇蒲湾、河北吴家等 20 个村的部分流转土地约 6316 亩进行综合整治，主要建设内容为：土地平整、土地翻耕、地力培肥等；建设大棚 2300 个，并配套安装滴灌、淋灌、监控以及温控设备等，用于种植各类有机蔬菜及瓜果；配套建设灌溉与排水、输配电等配套设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 1 月至 2029 年 10 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《山东省建筑工程消耗量定额威海市价目表》；
- 3、《山东省安装工程消耗量定额威海市价目表》；
- 4、《市政工程投资估算指标》；
- 5、《市政工程投资估算编制办法》；
- 6、威海市材料预算价格；
- 7、同类工程造价情况；
- 8、现行投资估算的有关规定；
- 9、《威海经开区特色农产品产业示范区及配套基础设施项目

可行性研究报告》

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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

项目总投资 116,828.75 万元，其中，项目单位自有资金 56,828.75 万元，本期拟发行专项债券 3,500.00 万元，后续拟发行专项债券 56,500.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	116,828.75	100.00%	
一、资本金	56,828.75	48.64%	
(一) 自有资金	56,828.75	48.64%	
(二) 专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	60,000.00	51.36%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	3,500.00	3.00%	
(三) 后续拟发行专项债券	56,500.00	48.36%	
(四) 银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	332,266.32	-	-	-
经营活动支出	B	21,321.51	-	-	-
支付的各项税费	C	54,716.85	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	256,227.96	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-			
建设成本支出	E	116,828.75	43,718.75	17,636.25	18,153.75
流动资金支出	F	-			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-116,828.75	-43,718.75	-17,636.25	-18,153.75
三、融资活动产生的现金	—	-			
资本金 (自有资金)	H	56,828.75	18,718.75	5,136.25	10,653.75
专项债券	I	60,000.00	25,000.00	12,500.00	7,500.00
银行借款	J	-			
偿还债券本金	K	60,000.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	73,271.25	-	-	-
支付银行借款利息	N	-			
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-16,442.50	43,718.75	17,636.25	18,153.75
四、期初现金	P				-
期内现金变动	Q=D+G+O	122,956.71	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	122,956.71	-	-	-
项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	-	-	10,018.08	10,574.64	11,131.20
经营活动支出	-	-	694.40	700.33	706.26

支付的各项税费	-	-	1,425.86	1,602.12	1,778.38
经营活动现金净流量	-	-	7,897.82	8,272.19	8,646.56
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	18,491.25	18,828.75	-	-	-
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-18,491.25	-18,828.75	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	10,991.25	11,328.75	-	-	-
专项债券	7,500.00	7,500.00	-	-	-
银行借款					
偿还债券本金	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	-	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	18,491.25	18,828.75	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00
四、期初现金	-	-	-	5,197.82	10,770.01
期内现金变动	-	-	5,197.82	5,572.19	5,946.56
五、期末现金	-	-	5,197.82	10,770.01	16,716.57
项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20
经营活动支出	706.62	706.99	707.37	707.75	708.13
支付的各项税费	1,778.29	1,778.19	1,778.10	1,778.00	1,777.91
经营活动现金净流量	8,646.29	8,646.02	8,645.73	8,645.45	8,645.16
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	-				
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-

银行借款					
偿还债券本金	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00
四、期初现金	16,716.57	22,662.86	28,608.88	34,554.61	40,500.06
期内现金变动	5,946.29	5,946.02	5,945.73	5,945.45	5,945.16
五、期末现金	22,662.86	28,608.88	34,554.61	40,500.06	46,445.22
项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20
经营活动支出	708.51	708.90	709.30	709.70	710.10
支付的各项税费	1,777.81	1,777.72	1,777.62	1,777.52	1,777.42
经营活动现金净流量	8,644.88	8,644.58	8,644.28	8,643.98	8,643.68
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-
银行借款					
偿还债券本金	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00
四、期初现金	46,445.22	52,390.10	58,334.68	64,278.96	70,222.94
期内现金变动	5,944.88	5,944.58	5,944.28	5,943.98	5,943.68
五、期末现金	52,390.10	58,334.68	64,278.96	70,222.94	76,166.62
项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年

一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20
经营活动支出	710.50	710.91	711.33	711.74	712.17
支付的各项税费	1,777.32	1,777.21	1,777.11	1,777.01	1,776.90
经营活动现金净流量	8,643.38	8,643.08	8,642.76	8,642.45	8,642.13
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-
银行借款					
偿还债券本金	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00
四、期初现金	76,166.62	82,110.00	88,053.08	93,995.84	99,938.29
期内现金变动	5,943.38	5,943.08	5,942.76	5,942.45	5,942.13
五、期末现金	82,110.00	88,053.08	93,995.84	99,938.29	105,880.42
项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20
经营活动支出	712.59	713.02	713.46	713.90	714.34
支付的各项税费	1,776.79	1,776.69	1,776.58	1,776.47	1,776.36
经营活动现金净流量	8,641.82	8,641.49	8,641.16	8,640.83	8,640.50
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-

三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-
银行借款					
偿还债券本金	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00
四、期初现金	105,880.42	111,822.24	117,763.73	123,704.89	129,645.72
期内现金变动	5,941.82	5,941.49	5,941.16	5,940.83	5,940.50
五、期末现金	111,822.24	117,763.73	123,704.89	129,645.72	135,586.22
项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20	11,131.20
经营活动支出	714.79	715.24	715.70	716.16	716.63
支付的各项税费	1,776.24	1,776.13	1,795.70	2,093.71	2,222.97
经营活动现金净流量	8,640.17	8,639.83	8,619.80	8,321.33	8,191.60
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-
银行借款					
偿还债券本金	-	-	25,000.00	12,500.00	7,500.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,700.00	2,700.00	2,621.25	1,428.75	911.25
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,700.00	-2,700.00	-27,621.25	-13,928.75	-8,411.25
四、期初现金	135,586.22	141,526.39	147,466.22	128,464.77	122,857.35

期内现金变动	5,940.17	5,939.83	-19,001.45	-5,607.42	-219.65
五、期末现金	141,526.39	147,466.22	128,464.77	122,857.35	122,637.70
项目/年度	2058 年	2059 年			
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	11,131.20	11,131.20			
经营活动支出	717.10	717.57			
支付的各项税费	2,307.23	2,391.49			
经营活动现金净流量	8,106.87	8,022.14			
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-			
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	-	-			
专项债券	-	-			
银行借款					
偿还债券本金	7,500.00	7,500.00			
偿还银行借款本金	-	-			
支付债券利息	573.75	236.25			
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-8,073.75	-7,736.25			
四、期初现金	122,637.70	122,670.82			
期内现金变动	33.12	285.89			
五、期末现金	122,670.82	122,956.71			

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 3,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 56,500.00 万元，计划在 2025

年下半年发行 21,500.00 万元，2026 年上半年发行 6,500.00 万元，2026 年下半年发行 6,000.00 万元，2027 年上半年发行 4,500.00 万元，2027 年下半年发行 3,000.00 万元，2028 年上半年发行 4,500.00 万元，2028 年下半年发行 3,000.00 万元，2029 年上半年发行 4,500.00 万元，2029 年下半年发行 3,000.00 万元，假设债券期限均为 30 年，利率均为 4.50%；在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		25,000.00		25,000.00	4.50%	78.75	78.75
2026 年	25,000.00	12,500.00		37,500.00	4.50%	1,271.25	1,271.25
2027 年	37,500.00	7,500.00		45,000.00	4.50%	1,788.75	1,788.75
2028 年	45,000.00	7,500.00		52,500.00	4.50%	2,126.25	2,126.25
2029 年	52,500.00	7,500.00		60,000.00	4.50%	2,463.75	2,463.75
2030 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2031 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2032 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2033 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2034 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2035 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2036 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2037 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2038 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2039 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2040 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2041 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2042 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2043 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2044 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00

2045 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2046 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2047 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2048 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2049 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2050 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2051 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2052 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2053 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2054 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2055 年	60,000.00		25,000.00	35,000.00	4.50%	2,621.25	27,621.25
2056 年	35,000.00		12,500.00	22,500.00	4.50%	1,428.75	13,928.75
2057 年	22,500.00		7,500.00	15,000.00	4.50%	911.25	8,411.25
2058 年	15,000.00		7,500.00	7,500.00	4.50%	573.75	8,073.75
2059 年	7,500.00		7,500.00	0.00	4.50%	236.25	7,736.25
合计		60,000.00	60,000.00			81,000.00	141,000.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 256,227.96 万元，融资本息合计 141,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.82。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

此类项目涉及到相关风险主要是国家地方政策的变化以及审批文件完备性及建设合规性等。办理过程中需要落实相关部门提出的部分条件（如规划方案等），可能给项目的进展带来一定的风险。项目勘测的详细程度、设计方案的合理、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（二）与项目收益相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2、运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

3、偿付风险

根据“财预〔2016〕155号文”第三条，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来源为供热收入等，偿债较有保障。但供热收入的实现易受项目实施进度、居住率等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及本期债券的还本付息，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

威海经开区特色农产品产业示范区及配套基础设施项目，项目建设单位为威海广鸿建设发展有限公司，本次拟申请专项债券3500万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的实施相关规划要求

《国家乡村振兴战略规划（2018-2022年）》中提出：到2022年，乡村振兴的制度框架和政策体系初步健全；到2035年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。

《山东省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》指出，要切实尊

重乡村发展规律，把标准化的理念贯穿乡村振兴全过程，着力打造生产美产业强、生态美环境优、生活美家园好“三生三美”的乡村振兴齐鲁样板。

《威海市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》，明确提出了打造城乡融合的城郊乡村、美丽宜居的品质乡村、产业兴旺的活力乡村、宜养宜游的休闲乡村、传承创新的文明乡村等“五个乡村”的发展定位。并提出到2022年，乡村振兴将取得重大突破，40%左右的村基本实现农业农村现代化。

《威海市“十四五”推进农业农村现代化规划》提出，“十四五”时期威海市农业农村现代化发展“137”总体思路，即：一个引领：以建设精致化城乡融合发展先行区为引领；三个定位：一是精致农业发展走在全省前列，二是精美乡村建设走在全省前列，三是精细乡村治理走在全省前列；七项任务：供给安全、精致农业、绿色发展、创新驱动、乡村建设、农村改革、巩固脱贫。《规划》明确了“二带三区”的空间布局，即：农旅融合发展带、现代果业集聚带、精致农业示范区、精美乡村示范区和精细乡村治理示范区。

（2）项目建设是发展低碳农业的需要

2021年10月24日国务院出台了《关于印发2030年前碳达峰行动方案的通知》，深入贯彻习近平生态文明思想，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，构建新发展格局，坚持系统观念，处理好发展和减排、整体和局部、短期和中长期的关系，统筹

稳增长和调结构，把碳达峰、碳中和纳入经济社会发展全局，坚持“全国统筹、节约优先、双轮驱动、内外畅通、防范风险”的总方针，有力有序有效做好碳达峰工作，明确各地区、各领域、各行业目标任务，加快实现生产生活方式绿色变革，推动经济社会发展建立在资源高效利用和绿色低碳发展的基础之上，确保如期实现 2030 年前碳达峰目标。

（3）项目建设是促进乡村产业振兴的需要

乡村振兴归根结底是农村产业发展问题，产业兴旺是乡村振兴的根本。综合化发展农业产业、跨越式利用农村资产，是当前农村改革发展中创新突破的一种可持续性模式；能够有效促进休闲农业与二三产业的深度融合，大力发展农产品加工和农村新兴服务业，为农民持续稳定增收提供坚实的农村产业支撑。本项目通过打造有机蔬菜种植基地等，有利于推动农业产业兴旺，实现乡村产业振兴。

本项目依靠区域自然地理资源优势，大力发展现代低碳农业，积极实施特色农产品产业示范区及配套基础设施项目，增加大面积的、成规模的现代低碳农业种植基地。项目的实施，不仅使农村成为“金山银山”的基础和源泉，更是“绿水青山”的保护区和栖居地，使农村不仅具备城市文明的发展成果，而且能够更加保持农业文明的田园风光和独有魅力。

2、项目实施的公益性

(1) 项目建设有利于调整农业结构。本项目建设注重现代农业技术应用及先进管理理念，以现代农业为主线，探索多种经营模式，提高资源利用率和农业生产力，增加农业经济收入，改变了以往高成本、低效率、低产出的传统农业发展结构，促进区域农业向绿色化、科技化、开放化发展，带动有发展潜力的新型农业规模不断扩大。

(2) 项目建设有利于培育现代农业新业态。本项目采用现代新生产技术和新型经营模式向农业渗透，与农业融合，催生出了新的农业产业形态，主要有设施农业、生态农业、休闲观光农业和农村电子商务等，这些新兴业态不仅产出高、效益好，而且生态环保，社会效益良好，具有强大的生机活力和广阔的发展前景。

(3) 本项目的建设可以为该区域的农户创造一定就业机会，提高区域社区居民的收入，主要体现在项目的建设期间和运营期间。在项目建设过程中，各项建设工程会对劳动力产生直接的需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；另外，项目的建设会对建筑材料、餐饮、住宿、交通运输等产生一定需求，在短期内可促进相关行业的发展，从而间接创造部分就业机会，提高居民的收入水平。项目建成投入使用后，将形成农业新业态，为区域内的居民创造了一定数量的长期的就业机会，解决村民就业问题。

(4) 本项目的实施，能够有效促进威海市经开区乡村振兴事

业发展，有利于农村一二三产业融合，为当地村民提供就业机会，促进当地经济发展，对社会无不利影响。与项目直接相关的不同利益群体及各级组织都支持本项目建设，项目的社会适应性较强。

通过蔬菜大棚建设，可加快种植业结构调整，促进特色农业的又快又好发展，为指导和引导环翠区设施农业的建设和发展发挥良好的示范和带动效应。

3、项目实施的收益性

项目建成后，以大棚出租，民宿出租及露天种植地出租收入作为项目收入的主要来源。

4、项目投资合规性

本项目的建设投资不存在国家有关规定限制或禁止的领域，符合专项债券及其他有关规定的要求。

5、项目成熟度

项目已已在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，各种建设施工审批手续已办理完成，建设条件完备，资金已到位，项目具有一定的成熟度。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为 116828.75 万元，其中，项目单位自有资金 56828.75 万元，本期拟发行专项债券 3500.00 万元，后续拟发行专项债券 56500.00 万元。

本项目实施主体资产规模与质量足够，在建设期内可筹集足

额资金以满足项目建设需求。通过建设期内发行专项债券筹集项目资金是可行的。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

通过对当地周边经济发展水平的考察和对本项目收入、成本产生途径及标准的评估，项目的收入、成本、收益等的预测基本符合当地目前实际状况，可实现性较强，预测较合理。

8、债券资金需求合理性

本期拟发行专项债券 3500.00 万元，占总投资的 3.00%，后续拟发行 56500.00 万元，占总投资的 48.36%，剩余 56828.75 万元由项目单位自筹，占总投资的 48.64%。符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》等制度对项目资本金比例的规定，且项目产生的收益能满足债券还本付息的要求，债券资金预计较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划可行性

债券发行后，将根据债券发行的相关要求，做好还本付息的工作，每半年付一次利息，到期一次还本。本期债券偿付资金主要来源为供热收入等，偿债较有保障。

（2）偿债风险点

项目收入的实现易受项目实施进度、居住率等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及债券的还本付息，将有可能给债券偿付带来一定风险。

本项目预测时已充分考虑了偿债计划及运营收入来源的可行性，已对风险因素做出了防范。

10、绩效目标合理性

该项目绩效目标明确，与项目相关政策目标一致，受益群体定位准确，绩效目标与预计解决的问题相匹配，具有一定的前瞻性，绩效指标细化、量化相对合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 256,227.96 万元，融资本息合计 141,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.82，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。