

# 现代都市农业科技园区项目 实施方案

项目单位：昌乐富昌农业有限公司

财政部门：昌乐县财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

现代都市农业科技园区项目

### （二）立项单位

单位名称：昌乐富昌农业有限公司

单位住所：山东省潍坊市昌乐县宝都街道洪阳街 1079 号  
城关商务社区 5 号楼 1408 室

法定代表人：孟刚刚

单位简介：昌乐富昌农业有限公司 2022 年 03 月 28 日，经营范围包括一般项目：农业专业及辅助性活动；蔬菜种植；谷物种植；水果种植；油料种植；薯类种植；食用农产品批发；食用农产品零售；农业园艺服务；休闲观光活动；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；生物有机肥料研发；肥料销售；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工业工程设计服务；农业机械销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；农作物栽培服务；农林牧渔业废弃物综合利用；农作物收割服务；农业生产托管服务。许可项目：农产品质量安全检测；建设工程设计；供电业务；自来水生产与供应；建设工程施工。

### （三）项目规划审批

2022 年 10 月 26 日，该项目取得山东省备案证明，项目代码：2306-370725-89-05-144209，项目总投资 120005.00 万元。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于昌乐县红河镇宅科社区，总占地面积 9500 亩，其中建设用地 250 亩，农业用地 9250 亩，分两期建成。一期占地约 2200 亩，其中包括建设用地 250 亩，农业用地 1950 亩。主要规划建设冬暖式高温大棚，并配套建设粮食烘干、深加工及储运等配套设施。打造集农业文化创意、农业科普教育、乡村休闲旅游等功能于一体的现代化都市农业区。二期占地约 7300 亩，主要为农业用地。规划建设冬暖式高温大棚等配套设施，致力于打造品牌农业种植区。

#### （五）项目建设期限

本项目工期为 2023 年 7 月至 2027 年 5 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、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 3、设计单位提供的设计方案、设计要求、使用功能及建筑标准
- 4、省、市主管部门发布的相关造价调整文件



5、土建工程、设备及安装工程，参照同类工程投资结构比例估算

6、工程其他费用按照有关文件规定计算

7、《现代都市农业科技园区项目可行性研究报告》

8、建设单位提供的有关基础数据、资料

## （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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 96005.00 万元，发行专项债券 24000.00 万元，本期拟发行专项债券 5700.00 万元，后期拟发行专项债券 18300.00 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       | 120005.00 | 100%   |    |
| 一、资本金       | 96005.00  | 80.00% |    |
| （一）自有资金     | 96005.00  |        |    |
| （二）专项债券     |           |        |    |
| 1、已发行专项债券   |           |        |    |
| 2、本期拟发行专项债券 |           |        |    |



| 资金来源              | 金额（万元）   | 占比     | 备注 |
|-------------------|----------|--------|----|
| 3、后续拟发行专项债券       |          |        |    |
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 24000.00 | 20.00% |    |
| （一）已发行专项债券        |          |        |    |
| （二）本期拟发行专项债券      | 5700.00  |        |    |
| （三）后续拟发行专项债券      | 18300.00 |        |    |
| （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         | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年   | 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      | A               | 74765.07   | -         | -         | -         | -         | 1894.43  | 3938.95 | 4595.45 | 5251.94 | 5908.43  | 5908.43  |
| 经营活动支出      | B               | 14219.92   | -         | -         | -         | -         | 262.60   | 1050.71 | 1058.22 | 1065.74 | 1073.30  | 1074.30  |
| 支付的各项税费     | C               | 3746.84    | -         | -         | -         | -         | -        | -       | -       | -       | 0.00     | 416.32   |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 56798.31   | -         | -         | -         | -         | 1631.83  | 2888.24 | 3537.23 | 4186.20 | 4835.13  | 4417.81  |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |            |           |           |           |           |          |         |         |         |          |          |
| 建设成本支出      | E               | 117905.00  | 12255.96  | 24511.91  | 48091.91  | 23671.91  | 9373.30  |         |         |         |          |          |
| 流动资金支出      | F               | 0.00       |           |           |           |           |          |         |         |         |          |          |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -117905.00 | -12255.96 | -24511.91 | -48091.91 | -23671.91 | -9373.30 | -       | -       | -       | -        | -        |
| 三、融资活动产生的现金 | —               | 0.00       |           |           |           |           |          |         |         |         |          |          |
| 资本金（自有资金）   | H               | 96005.00   | 12255.96  | 24511.91  | 24511.91  | 24511.91  | 10213.30 |         |         |         |          |          |
| 专项债券        | I               | 24000.00   | -         | -         | 24000.00  | -         | -        |         |         |         |          |          |
| 银行借款        | J               | 0.00       | -         | -         | -         | -         | -        | -       | -       | -       | -        | -        |
| 偿还债券本金      | K               | 24000.00   | -         | -         | -         | -         | -        | -       | -       | -       | -        | -        |
| 偿还银行借款本金    | L               | 0.00       | -         | -         | -         | -         | -        | -       | -       | -       | -        | -        |
| 支付债券利息      | M               | 12600.00   | 0.00      | 0.00      | 420.00    | 840.00    | 840.00   | 840.00  | 840.00  | 840.00  | 840.00   | 840.00   |
| 支付银行借款利息    | N               | 0.00       |           |           |           |           |          |         |         |         |          |          |
| 融资活动现金净流量   | O=H+I+J-K-L-M-N | 83405.00   | 12255.96  | 24511.91  | 48091.91  | 23671.91  | 9373.30  | -840.00 | -840.00 | -840.00 | -840.00  | -840.00  |
| 四、期初现金      | P               |            | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00     | 1631.83 | 3680.07 | 6377.30 | 9723.50  | 13718.63 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 22298.31   | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 1631.83  | 2048.24 | 2697.23 | 3346.20 | 3995.13  | 3577.81  |
| 五、期末现金      | R=P+Q           |            | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 1631.83  | 3680.07 | 6377.30 | 9723.50 | 13718.63 | 17296.44 |



(续表)

| 项目/年度       | 公式              | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年    |
|-------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 经营活动收入      | A               | 5908.43  | 5908.43  | 5908.43  | 5908.43  | 5908.43  | 5908.43  | 5908.43  | 5908.43   |
| 经营活动支出      | B               | 1075.35  | 1076.45  | 1077.55  | 1078.70  | 1079.90  | 1081.10  | 1082.35  | 1083.65   |
| 支付的各项税费     | C               | 416.32   | 416.32   | 416.32   | 416.32   | 416.32   | 416.32   | 416.32   | 416.32    |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 4416.76  | 4415.66  | 4414.56  | 4413.41  | 4412.21  | 4411.01  | 4409.76  | 4408.46   |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 建设成本支出      | E               |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 流动资金支出      | F               |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 资本金（自有资金）   | H               |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 专项债券        | I               |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 银行借款        | J               | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         |
| 偿还债券本金      | K               | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 24000.00  |
| 偿还银行借款本金    | L               | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -         |
| 支付债券利息      | M               | 840.00   | 840.00   | 840.00   | 840.00   | 840.00   | 840.00   | 840.00   | 420.00    |
| 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 | -840.00  | -840.00  | -840.00  | -840.00  | -840.00  | -840.00  | -840.00  | -24420.00 |
| 四、期初现金      | P               | 17296.44 | 20873.21 | 24448.87 | 28023.44 | 31596.85 | 35169.07 | 38740.08 | 42309.85  |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 3576.76  | 3575.66  | 3574.56  | 3573.41  | 3572.21  | 3571.01  | 3569.76  | -20011.54 |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 20873.21 | 24448.87 | 28023.44 | 31596.85 | 35169.07 | 38740.08 | 42309.85 | 22298.31  |

## （二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 5700.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，2025 年后续拟发行专项债券 18300.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，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 | -        | 24000.00 |          | 24000.00 | 3.50% | 420.00   | 420.00   |
| 2026 年 | 24000.00 | -        |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2027 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2028 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2029 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2030 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2031 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2032 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2033 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2034 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2035 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2036 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2037 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2038 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2039 年 | 24000.00 |          |          | 24000.00 | 3.50% | 840.00   | 840.00   |
| 2040 年 | 24000.00 |          | 24000.00 | -        | 3.50% | 420.00   | 24420.00 |
| 合计     |          | 24000.00 | 24000.00 |          |       | 12600.00 | 36600.00 |

## （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 56798.31 万元，



融资本息合计 36600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55。

#### 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

##### 1、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

##### 2、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。

##### 3、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给

项目建设和运营带来困难。

## （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、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

现代都市农业科技园区项目，项目单位为昌乐富昌农业有限公司，本期拟发行专项债券 5700.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，2025 年后续拟发行专项债券 18300.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%。

### （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

本项目符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中



鼓励类“一、农林牧渔业”中“6.智慧农业及新型农业技术开发：蔬菜、瓜果、花卉设施栽培（含无土栽培）先进技术开发与应用，智能养殖管理系统开发与应用，优质、高产、高效标准化栽培技术开发与应用，农业生物技术开发与应用，农业生产数字化改造和智慧农业建设”、“8.农产品仓储运输：农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”、是国家鼓励建设的项目，符合国家的产业政策。

## （2）项目建设符合相关发展规划的要求

《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》中指出：深化农业结构调整，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》中指出：依托乡村特色优势资源，实施农业全产业链培育计划，把产业链主体留在县域.完善提升农产品生产、加工、储备、流通、销售链条，加快发展农业生产性服务业。做大做强龙头企业，培育烟台苹果、寿光蔬菜、胶东半岛渔业、胶东肉鸡等百亿级、千亿级农业产业集群。推进“百园千镇万村”工程，围绕优势产业、特色产业、乡土产业，创建 100 个以上省级现代农业产业园、1000 个以上省级农业产业强镇、10000 个以上省级乡土产业名品村。

《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》中指出：优化农业产业布局。全面提升潍坊国家农业开放发展综合试验区建设水平，建成有国际影响的农产品生产、加工、研发、检测、交易、展示、培训中心，打造农业产业链“首尾相望、利益共享”模式，加快从农业产业化向产业生态化的升级。

提高农业科技创新能力。实施重大农业科技项目联合攻关，加快培育农业“政产学研金服用”创新创业共同体，完善农业科技创新体系。依托全国蔬菜质量标准中心、浙江大学昌乐高品质肉研究中心，加快蔬菜、肉类标准体系研发。依托北京大学现代农业研究院、市农业科学院、国家农综区国际种业研发集聚区（智能温室蔬菜种业选育项目）、省农科院（潍县）萝卜产业技术研究院、中国农业大学（峡山）高端农业科研示



示范基地等科研平台，开展小麦、蔬菜新品种研发推广，打造农业种业“硅谷”。与省农科院开展全面战略合作，建设“十大”产业技术研究院，围绕粮食和花卉生产、种业创新、农牧废弃物利用、农机装备、数字农业等技术开展基础研究与推广应用，形成农业科技创新“制高点”。

大力发展智慧农业。坚持信息化赋能农业，推进互联网、物联网、云计算、大数据、人工智能等现代信息技术与乡村经济深度融合，发展智慧田园、智慧牧场、智慧大棚、无人农场。实施农业“上线入网”工程，整合现有资源，完善数据采集录入体系。实施信息进村入户工程，建设运营好益农信息社。培育一批智慧农业应用基地，构建潍坊智慧农业试验区。

### （3）项目的建设是促进当地农业生产发展的需要

本项目的建设将极大促进农业产业结构调整，促进农业增效、农民增收、农业发展，推进特色农业产业格局的形成。同时，项目建设必然带来社会资源（人力、物力、财力、信息）的动态变化，本项目的建设既调整了农业产业结构，又改善了社会经济结构，带动食品加工业、运输业、农资等相关行业的发展，对周边地区具有较强的辐射带动作用，将有力促进项目区及周边地区的经济持续、健康发展，有利于推动人口、经济、社会、生态、资源的和谐发展。

### （4）本项目的建设是地方经济发展的需要



经济的繁荣需要众多适应市场需要的,具有强大生命力的新的经营项目的推动。项目的建设可有效吸纳农村剩余劳动力,实现农民增收、企业增效、财政增长的良性循环,对建设社会主义新农村,促进昌乐县经济发展,振兴区域经济、实现新旧动能转换、增加农民收入都具有深远意义。

项目是提高农业产业化水平、走具有昌乐特色现代农业发展之路的必然选择。是优化资源配路、提高农业综合生产能力的重大举措。是发挥比较优势、提升农产品市场竞争力的客观要求。是夯实产业基础、持续增加农民收入的有效手段。扩大加工规模、提高农副产品附加值的关键环节。

#### (5) 本项目是保障粮食安全和社会稳定的需要

国以民为本,民以食为天。粮食是人类赖以生存和发展的必需品。粮食安全关系到人类的生存与发展,关系到社会的和谐与稳定。我国用占世界 9%左右的耕地养活了世界上 20%左右的人口,人多地少是我们的基本国情。对于我们这样一个多人口的发展中大国来说,如果粮食和农业出了问题,谁也帮不了我们。所谓粮食安全,即保证任何人在任何时候都能得到为了生存与健康所需要的足够食品。世界粮农组织指出,为了保证粮食安全,必须储备一定数量的粮食;使粮食库存不低于年消费量的 17%-18%,以保证必需的粮食供应量。粮食库存低于 17%,粮食形势即处于不安全状态;低于 14%,粮食安全



即处于紧急状态。这是当前世界对粮食储备必要性最具代表性的观点，基本上为世界各国所认同。我国粮食总量、品种结构和地区分布的不平衡，常常引起市场粮食价格出现较大幅度的波动。粮食是人民生活的基本生活必需品，粮食稳，人心定。这就要求实行粮食储备，国家通过专储粮的合理吞吐，调节粮食供求平衡、稳定粮食市场价格、应对重大自然灾害或其他突发事件，从而为社会稳定提供基本的物质保证。

#### （6）本项目是完善粮食基础物流设施的需要

粮食是关系国计民生的重要战略性商品，粮食流通连接农业生产和居民消费。粮食物流设施是农产品流通基础设施的重要组成部分。目前我国粮食从产区到销区的物流成本占粮食销售价格的百分之二十到百分之三十，比发达国家高出 1 倍左右；同时，由于运输装卸方式落后，每年损失粮食 800 万吨左右。加强粮食现代物流设施建设对于实现全国粮食供求平衡，促进粮食产业持续、协调发展，增加农民收入，提高粮食流通效率，保证国家粮食安全具有重要意义。从农产品流通规律上讲，储备与加工环节衔接同样重要。这就要求进一步完善和调整储备粮的区域布局和品种结构，加强销区和粮食加工集中区储备，使储备按照市场经济规律参与到粮食流通之中。

#### （7）本项目是增加农民收入的迫切需要

对于以种粮为主的纯农户而言，种粮收益是其主要的收入



来源。为了保护种粮农户的利益,需要有相应的粮食储备规模,以便在推陈储新的动态过程中,确保粮农无“卖粮难”的问题。目前,昌乐县主要粮产区由于受粮食仓储条件、运输工具和粮食流通速度所限,粮食收购量还不能满足粮农的需要,不能抓住有利的市场行情及时售粮,使农民的收入受到了一定影响。由于昌乐县粮食物流资源利用效率较低,信息化程度不高,粮食流通盲目性明显,比较效益较差。据调查,本地粮食从产区到销区的流通费用与粮食物流业较发达的地区相比,流通成本增加了 10-15%,客观上影响了市场粮价的稳定。在现行的粮食购销政策下,主产区和主销区的粮食生产成本存在显著差异。搞好本区域的粮食物流工作,就能提高农民种粮积极性,粮食生产和流通就能得到和谐发展。根据比较优势原则,发展地区之间的粮食贸易,既能降低成本,稳定市场,又有利于扩大农产品的增值空间,促进本地农民增加收入。

## 2、项目实施的公益性

### (1) 项目的实施为昌乐县现代农业发展注入新动能

高效农业是农业高产、优质、低成本、高效益的必由之路,是我国农业发展的根本方向,是继传统农业之后的发展新阶段,是以现代发展理念为指导,依靠现代生产要素的引进使用,更加依靠市场机制,以现代科学技术和物质装备为支撑,运用现代经营形式和管理手段,贸工农紧密衔接、产加销融为一体



的多功能、可持续发展的产业体系。

本项目以农业产业为基础,构建“高效的现代化农业+完善的配套服务设施+理想的乡村环境”的现代农业园区,为市民提供新鲜的果蔬、禽类等作物,发挥农业特有的经济功能,同时,为市民营造生存所需的绿色生态环境,提供城市人心目中的乡村生活,项目的建设为昌乐县现代农业的发展注入了新动能。

### (2) 项目的实施可提供更多的就业机会

项目的建设,可提供更多就业机会,促进企业发展与社会稳定首先是可以解决当地就业,本项目可容纳 10 名职工就业,除部分管理和技术人员外,其余人员均从当地招聘,可以适当缓解当地的就业压力。

## 3、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于温室大棚租赁现金流入、种植区租赁现金流入、建筑物租赁现金流入。

### (1) 温室大棚租赁现金流入

项目温室大棚租赁面积为 6200 亩,租赁单价为 12 元/m<sup>2</sup>/年,第一年租赁率 50%计,第二年租赁率 60%计,第三年租赁率 70%计,第四年租赁率 80%计,第五年及以后年份保持 90%不变。

### (2) 种植区租赁现金流入

项目大田租赁面积为 3050 亩,租赁单价为 1600 元/亩/年,

第一年租赁率 50%计，第二年租赁率 60%计，第三年租赁率 70%计，第四年租赁率 80%计，第五年及以后年份保持 90% 不变。

### (3) 建筑物租赁租赁现金流入

项目建筑物包含粮食储运中心 60000 m<sup>2</sup>，农科转化中心 4000 m<sup>2</sup>，智慧农业展览馆 2000 m<sup>2</sup>，服务中心 1000 m<sup>2</sup>，实验室 1500 m<sup>2</sup>，研学基地 5000 m<sup>2</sup>，国防教育基地 3000 m<sup>2</sup>，合计为 76500 平方米，租赁单价按 0.4 元/m<sup>2</sup>/天计，第一年租赁率 50%计，第二年租赁率 60%计，第三年租赁率 70%计，第四年租赁率 80%计，第五年及以后年份保持 90%不变。

表 4 项目收入计算表（单位：万元）

| 年份     | 温室大棚租赁<br>现金流入 | 种植区租赁<br>现金流入 | 建筑物租赁租赁<br>现金流入 | 现金流入合计  |
|--------|----------------|---------------|-----------------|---------|
| 2025 年 | -              | -             | -               | -       |
| 2026 年 | -              | -             | -               | -       |
| 2027 年 | 1446.67        | 122.00        | 325.76          | 1894.43 |
| 2028 年 | 2976.01        | 292.80        | 670.14          | 3938.95 |
| 2029 年 | 3472.02        | 341.60        | 781.83          | 4595.45 |
| 2030 年 | 3968.02        | 390.40        | 893.52          | 5251.94 |
| 2031 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43 |
| 2032 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43 |
| 2033 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43 |
| 2034 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43 |
| 2035 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43 |
| 2036 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43 |
| 2037 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43 |
| 2038 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43 |
| 2039 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43 |



| 年份     | 温室大棚租赁<br>现金流入 | 种植区租赁<br>现金流入 | 建筑物租赁租赁<br>现金流入 | 现金流入合计   |
|--------|----------------|---------------|-----------------|----------|
| 2040 年 | 4464.02        | 439.20        | 1005.21         | 5908.43  |
| 合计     | 56502.92       | 5538.80       | 12723.35        | 74765.07 |

#### 4、项目投资投资合规性

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合昌乐县当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

#### 5、项目成熟度

项目目前已取得立项、环评、节能等前期批复要件，建设条件完善成熟。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目本期拟发行专项债券 5700.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，2025 年后续拟发行专项债券 18300.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%。其余资金由建设单位自筹解决，资金有保障。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，计算期内预计年实现总收入 5505.53 万元，项目年运营成本 1047.12 万元。项目预测收入、成本、收益充分考虑了项目及市场因素，预测科学，结果合理。

## 8、债券资金需求合理性

项目总投资 120005.00 万元，计划申请专项债券总额 24000.00 万元，期限 15 年，本期拟发行专项债券 5700.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 18300.00 万元，符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号）的要求。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划可行性

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 56798.31 万元，项目债券本息合计 36600.00 万元，本息覆盖倍数为 1.55，偿债能力充足，偿债计划可行。

### （2）偿债风险点

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，项目对营业收益较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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。

### （3）应对措施

在防范偿债风险方面，大力开拓市场，积极创新营销策略。



同时，不断提升运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、管理因素造成的风险。

## 10、绩效目标合理性

### （1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

### （2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为

56798.31 万元，项目债券本息合计 36600.00 万元，本息覆盖倍数为 1.55，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。