

潍坊市昌邑市
昌邑市大姜产业融合示范园项目实施方案

项目单位：昌邑市昌安资产管理有限公司

财政部门：昌邑市财政局



2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

昌邑市大姜产业融合示范园项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：昌邑市昌安资产管理有限公司

项目单位简介：昌邑市昌安资产管理有限公司，成立于2018年04月26日，注册资本为11000万元人民币，统一社会信用代码为91370786MA3N1R4H74，注册地址：山东省潍坊市昌邑市饮马镇下小路398号11幢。经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；集贸市场管理服务；食用农产品批发；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；企业管理；采购代理服务；智能农业管理；农业机械服务；农作物栽培服务；农作物收割服务；农业专业及辅助性活动；食用农产品初加工；大数据服务；互联网数据服务；云计算装备技术服务；园区管理服务。（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：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）。

（三）项目规划审批

2021 年 1 月 30 日,本项目取得山东省建设项目备案证明,项目代码: 2101-370786-04-01-982090。

（四）项目规模与主要内容

该项目位于饮马镇,规划占地总面积约 680 亩,计划投资 10 亿元。其中: 仓储冷链物流区(一期), 占地约 380 亩, 计划建设农产品初加工区、仓储保鲜库、水处理区、综合办公区、三农服务中心、净菜加工区、精深加工区、检测检验中心、电商金融中心及基础设施配套; 标准化种植示范区(二期), 占地约 300 亩, 建设连栋智能温室、良种繁育种植区、标准化种植区等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 7 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 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、《昌邑市大姜产业融合示范园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

本项目估算总投资 100,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 50,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,800.00 万元，后续拟发行专项债券 43,200.00 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	100,000.00	100%	
一、资本金	50,000.00	50%	
（一）自有资金	50,000.00		
（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）	50,000.00	50%	
（一）已发行专项债券			

（二）本期拟发行专项债券	6,800.00		
（三）后续拟发行专项债券	43,200.00		
（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	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	109,979.54	-	-	-	5,338.83	5,819.76	6,334.19	6,533.70	6,733.29	6,932.85
经营活动支出	B	5,874.41	-	-	-	354.21	360.82	367.86	371.76	375.75	382.75
支付的各项税费	C	12,692.33	-	-	-	254.12	277.48	367.46	614.17	665.63	716.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	91,412.80	-	-	-	4,730.50	5,181.46	5,598.87	5,547.77	5,691.91	5,833.68
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	98,425.00	27,777.78	30,761.11	39,886.11				-	-	-
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=E-F	-98,425.00	-27,777.78	-30,761.11	-39,886.11	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金(自有资金)	H	50,000.00	27,777.78	11,111.11	11,111.11		-	-			
专项债券	I	50,000.00	-	20,000.00	30,000.00		-	-			
银行借款	J	-			-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	50,000.00			-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-			-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	26,250.00	-	350.00	1,225.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00

(续表)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	7,148.61	7,364.38	7,580.17	7,796.01	8,011.84	8,227.74	8,459.78	8,716.57	8,981.82
经营活动支出	B	387.01	391.36	395.72	400.18	407.74	412.30	417.12	422.29	427.54
支付的各项税费	C	772.86	829.28	885.70	942.11	997.83	1,054.23	1,115.59	1,270.06	1,929.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,988.74	6,143.74	6,298.75	6,453.72	6,606.27	6,761.21	6,927.07	7,024.22	6,624.89
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	-	-	-	-	-	-		20,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-		
支付债券利息	M	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,400.00	525.00
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	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-1,750.00	-21,400.00	-30,525.00
四、期初现金	P	22,084.19	26,322.92	30,716.66	35,265.41	39,969.13	44,825.40	49,836.61	55,013.68	40,637.90
期内现金变动	Q=D+G+O	4,238.74	4,393.74	4,548.75	4,703.72	4,856.27	5,011.21	5,177.07	-14,375.78	-23,900.11
五、期末现金	R=P+Q	26,322.92	30,716.66	35,265.41	39,969.13	44,825.40	49,836.61	55,013.68	40,637.90	16,737.80

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 6,800.00 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 13,200.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，2026 年后续拟发行专项债券 30,000.00 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	-	20,000.00		20,000.00	3.50%	350.00	350.00
2026 年	20,000.00	30,000.00		50,000.00	3.50%	1,225.00	1,225.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00

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
2037 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	3.50%	1,750.00	1,750.00
2040 年	50,000.00		20,000.00	30,000.00	3.50%	1,400.00	21,400.00
2041 年	30,000.00		30,000.00	-	3.50%	525.00	30,525.00
合计		50,000.00	50,000.00			26,250.00	76,250.00

（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 91,412.80 万元，融资本息合计 76,250.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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、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，导致产品价格降低，运营成本增加，市场状况达不到预期要求。

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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

昌邑市大姜产业融合示范园项目，项目单位为昌邑市昌安资产管理有限公司，本次拟申请专项债券 0.68 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性

根据国家《产业结构调整指导目录》(2019 年本)，该项目属于鼓励类第一项“农林业”中第 3 条“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”、第 26 条“农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”，第二十九项“现代物流业”第 2 条“农产品物流配送设施建设，农产品、食品、药品冷链物流，食品、药品物流质量安全控制技术服务”相关要求，因此该项目的建设属于国家鼓励建设项目，符合国家产业政策。

《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：坚持农业农村优先发展，全面推进乡村振兴。提高农业质量效益和竞争力。持续强化农业基础地位，深化农业供给侧结构性改革，强化质量导向，推动乡村产业振兴。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。

强化流通体系支撑作用。深化流通体制改革，畅通商品服务流通渠道，提升流通效率，降低全社会交易成本。加快构建

国内统一大市场，对标国际先进规则和最佳实践优化市场环境，促进不同地区和行业标准、规则、政策协调统一，有效破除地方保护、行业垄断和市场分割。建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力。

《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：优先发展农业农村，打造乡村振兴齐鲁样板。把解决好“三农”问题作为重中之重，全面实施乡村振兴战略，强化以工补农、以城带乡，推动城乡融合发展，加快农业农村现代化。提高农业质量效益和竞争力，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。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。全面推行测土配方施肥、水肥一体化，推广农作物病虫害统防统治、

生态地膜栽培和畜禽重大疫病防控等新模式新技术,加大大中型、智能化、复合型农业机械研发应用,整建制推进主要农作物全程全面、高质高效机械化,到2025年农作物耕种收综合机械化率达到92%,率先建成“两全两高”农业机械化示范省。

《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》中指出: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。

完善现代商贸流通体系。推进全市物流体系专业化、信息化、规模化发展,提高流通效率,打造布局合理、功能完善、衔接畅通、安全高效的现代物流体系,建设国家物流枢纽城市。创新物流体系发展模式。深入推进农商互联,培育一批全国农商互联典型,打造全国农商互联“潍坊模式”。推进物流行业标准化、信息化、集约化发展。推行先进冷链标准,建立标准载具循环共用体系,争创国家冷链物流骨干基地、省冷链物流示范城市。充分用好国家农综区支持政策和开放平台,推动全

市重点出口农产品企业大力开拓国内中高端市场，把外贸出口品质转化为内销竞争优势，加快建设国家级农产品物流和冷链物流基地。用外贸标准办内贸，培育一批全省内外贸结合示范市场。

项目与国家及省、市相关行业宏观政策和发展规划相关。

（2）职能相关性

项目的实施，将推动高端农业及农业标准化发展，有利于拉动当地农业、现代服务业及相关行业的发展，进而推动当地乡村产业振兴发展，为当地经济发展带来强大的推动力。

项目的建设符合国家当前相关政策的要求，符合昌邑市总体规划。

（3）需求相关性

该项目的建设具有以下几点必要性：

项目依托昌邑市当地大姜种植资源优势及相关行业发展优势，加大农业基础设施投入，将推动高端农业及农业标准化发展，加速推动当地农业产业新旧动能转换和转型升级，带动昌邑市农业规模化、品牌化发展，推动区域经济发展、带动农民增收。

综上所述，本项目的实施是非常必要和十分迫切的，社会公众是直接的受益对象。

2、项目实施的公益性

昌邑市大姜产业融合示范园项目具有公益性。项目实施后，带动昌邑市农业规模化、品牌化发展，推动区域经济发展、带动农民增收。项目属于公共财政支持范围。

3、项目实施的收益性

根据《昌邑市大姜产业融合示范园项目可行性研究报告》，项目收入来源于仓储冷链物流区仓储保鲜库、综合办公区、三农服务中心、检测检验中心及电商金融中心等建筑租赁收入，标准化种植示范区连栋智能温室、良种繁育种植区及标准化种植区租赁收入等。

4、项目投资建设合规性

（1）投入成本合理性

根据《昌邑市大姜产业融合示范园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：

国家发展改革委、建设部《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。

（2）成本控制措施有效性

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 65% 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购；

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。

5、项目成熟度

（1）项目实施成熟度

项目立项等前期相关手续齐全。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 100,000.00 万元，申请政府专项债券 50,000.00 万元，占总投资的 50.00%；剩余资金 50,000.00 万元，占总投资的 50.00%，由建设单位自筹解决，资金来源渠道符合相关规定；根据《昌邑市大姜产业融合示范园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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入合理性

根据《昌邑市大姜产业融合示范园项目可行性研究报告》，项目收入来源于仓储冷链物流区仓储保鲜库、综合办公区、三农服务中心、检测检验中心及电商金融中心等建筑租赁收入，标准化种植示范区连栋智能温室、良种繁育种植区及标准化种植区租赁收入等。

（2）项目成本合理性

根据《昌邑市大姜产业融合示范园项目可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：外购燃动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。其中，燃动力费取值单价为参照国家相关能源收费标准计取；工资及福利为参照昌邑市相关行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

（3）项目收益合理性

根据《昌邑市大姜产业融合示范园项目可行性研究报告》，项目收入来源为仓储冷链物流区仓储保鲜库、综合办公区、三农服务中心、检测检验中心及电商金融中心等建筑租赁收入，标准化种植示范区连栋智能温室、良种繁育种植区及标准化种植区租赁收入等。

8、债券资金需求合理性

依据《昌邑市大姜产业融合示范园项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 100,000.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 50,000.00 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，相关论证程序较完善。

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

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。项目收入来源于仓储冷链物流区仓储保鲜库、综合办公区、三农服务中心、检测检验中心及电商金融中心等建筑租赁收入，标准化种植示范区连栋智能温室、良种繁育种植区及标准化种植区租赁收入等。

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。

（2）偿债风险可控性

依据《昌邑市大姜产业融合示范园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，项目计划聘用专业的运营管理团队进行项目的运营管理工作；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。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

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；受益群体为社会公众，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

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。

（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 91,412.80 万元，融资本息合计为 76,250.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.20，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。