

东营市津投实业有限公司
智联农创产业园种苗研发及培养种植一体化项目
实施方案

项目单位：东营市津投实业有限公司

主管部门：利津县农业农村局

财政部门：利津县财政局

2025 年 11 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

智联农创产业园种苗研发及培养种植一体化项目

(二) 立项单位

项目立项单位名称：东营市津投实业有限公司

项目单位简介：

东营市津投实业有限公司，法定代表人孟丽丽，地址位于山东省东营市利津县经济开发区办公楼 509 室，成立日期 2019 年 04 月 22 日，注册资本 2000 万元人民币，有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围：一般项目：针纺织品销售；新兴能源技术研发；企业管理咨询；珠宝首饰零售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；橡胶制品销售；金属材料销售；日用木制品销售；软木制品销售；办公设备销售；复印和胶印设备销售；机械设备销售；煤炭及制品销售；包装材料及制品销售；肥料销售；农副产品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农林牧渔业废弃物综合利用；农用薄膜销售；土壤污染治理与修复服务；农业专业及辅助性活动；智能农业管理；信息技术咨询服务；园区管理服务；数字文化创意内容应用服务；信息系统集成服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告

制作；广告设计、代理；数字内容制作服务（不含出版发行）；物联网技术研发；互联网数据服务；面料纺织加工；园林绿化工程施工；电子产品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；金属制品销售；建筑材料销售。（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

2023年2月8日，东营市津投实业有限公司在山东省建设项目在线审批监管平台上备案，备案项目总投资12000万元，项目代码：2402-370522-89-01-989017。

（四）项目规模与主要建设内容

规划建设180亩的高标准温室大棚。提升改造23000平方米的高标准玻璃温室种植大棚，建设冷热能源站，铺设冷热管网，对部分温室大棚进行改造；配套提升改造研发中心5000平方米、育苗中心3000平方米、产业文化园1000平方米、产学研实践基地2000平方米，配套铺设雨污管网10公里，改造提升园区道路30公里、建设园区内供水管线、冷热管网、灌溉机井、水肥一体化等基础设施。

（五）项目建设期限

计划建设期限2024年9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、与委托方签订的咨询协议；
- 2、国家计委计办投资[2002]15号审定的《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
- 3、国家发展改革委员会、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 4、《中华人民共和国宪法》中关于环境保护的法律条文；
- 5、《中华人民共和国环境保护法》（2015年1月）；
- 6、《国家环境保护“十四五”规划基本思路》(2021-2025)；
- 7、《建设项目环境保护管理条例》（1998年11月）；
- 8、《建设项目环境保护设计规定》（1987年3月）；
- 9、《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》。
- 10、《智联农创产业园种苗研发及培养种植一体化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 12000 万元，其中，项目单位自有资金 3,000.00 万元；已发行专项债券 2,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,900.00 万元，后续拟发行专项债券 4,100.00 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	12,000.00	100.00%	
一、资本金	3,000.00	25.00%	
（一）自有资金	3,000.00	25.00%	
（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）	9,000.00	75.00%	
（一）已发行专项债券	2,000.00	16.67%	
（二）本期拟发行专项债券	2,900.00	24.17%	
（三）后续拟发行专项债券	4,100.00	34.17%	
（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
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	20,000.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
经营活动支出	B	1,682.38	0.00	0.00	0.00	151.55	154.97	158.49	162.12	165.86
支付的各项税费	C	2,033.47	0.00	0.00	0.00	200.87	200.18	199.30	198.39	197.46
经营活动现金净流量	D=A-B-C	16,284.14	0.00	0.00	0.00	1,647.58	1,644.85	1,642.21	1,639.49	1,636.69
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	11,739.90	1,000.00	5,879.30	4,860.60					
流动资金支出	F	0.00								
投资活动现金净流量	G=E-F	-11,739.90	-1,000.00	-5,879.30	-4,860.60					
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	3,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00					
专项债券	I	9,000.00		4,900.00	4,100.00					
银行借款	J									
偿还债券本金	K	9,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	3,214.00	0.00	20.70	239.40	321.40	321.40	321.40	321.40	321.40
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	-214.00	1,000.00	5,879.30	4,860.60	-321.40	-321.40	-321.40	-321.40	-321.40
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,326.18	2,649.63	3,970.44	5,288.53
期内现金变动	Q=D+G+O	4,330.24	0.00	0.00	0.00	1,326.18	1,323.45	1,320.81	1,318.09	1,315.29
五、期末现金	R=P+Q	4,330.24	0.00	0.00	0.00	1,326.18	2,649.63	3,970.44	5,288.53	6,603.82

(续表 1)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
经营活动支出	169.71	173.67	177.76	181.96	186.29
支付的各项税费	196.49	195.50	194.48	198.61	252.20
经营活动现金净流量	1,633.80	1,630.83	1,627.76	1,619.43	1,561.51
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				4,900.00	4,100.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	321.40	321.40	321.40	300.70	82.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-321.40	-321.40	-321.40	-5,200.70	-4,182.00
四、期初现金	6,603.82	7,916.22	9,225.64	10,532.00	6,950.74
期内现金变动	1,312.40	1,309.43	1,306.36	-3,581.27	-2,620.49
五、期末现金	7,916.22	9,225.64	10,532.00	6,950.74	4,330.24

（二）应付本息情况

1、专项债券

项目已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限 10 年，年利率 2.07%；本期拟发行专项债券 2,900.00 万元，假设债券期限为 10 年，年利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 4,100.00 万元，假设债券期限为 10 年，年利率为 4.00%，均为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		4,900.00		4,900.00	2.07% 4%	20.70	20.70
2026 年	4,900.00	4,100.00		9,000.00	2.07% 4%	239.40	239.40
2027 年	9,000.00			9,000.00	2.07% 4%	321.40	321.40
2028 年	9,000.00			9,000.00	2.07% 4%	321.40	321.40
2029 年	9,000.00			9,000.00	2.07% 4%	321.40	321.40
2030 年	9,000.00			9,000.00	2.07% 4%	321.40	321.40
2031 年	9,000.00			9,000.00	2.07% 4%	321.40	321.40
2032 年	9,000.00			9,000.00	2.07% 4%	321.40	321.40
2033 年	9,000.00			9,000.00	2.07% 4%	321.40	321.40
2034 年	9,000.00			9,000.00	2.07% 4%	321.40	321.40
2035 年	9,000.00		4,900.00	4,100.00	2.07% 4%	300.70	5,200.70
2036 年	4,100.00		4,100.00	-	4%	82.00	4,182.00
合 计		9,000.00	9,000.00			3,214.00	12,214.00

（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 16,284.14 万

元，融资本息合计 12,214.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.33。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

东营市津投实业有限公司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，东营市津投实业有限公司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：该项目运营期不存在安全事故风险。

（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

项目单位为东营市津投实业有限公司，本次拟申请专项债券 2900 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）带动当地农民持续增收

通过项目的建设，顺应市场需求，当好农民生产的带动者，引导种植高效果蔬新品种，提供种植新技术，建设物流体系，健全农产品销售网络，强化创新发展，以质量立企业，健全质量追溯、科技强企、品牌兴企，实现从产地到超市、从田间到餐桌的全产业链的战略布局，致力打造中国最大、最安全、最专业的果蔬食品生产商与供应商。同时，通过发挥龙头企业的带头作用，实现农业增效、农民增收、农村增绿，逐步建立起与农民专业合作社、家庭农场、种植户共同参与和受益的产业区。

（2）项目的建设是企业自身发展的需要

通过此项目的建设，企业经营规模扩大，技术水平提高，企业整体管理素质增强，竞争能力大为提升，并通过此项目的建设使企业经验丰富，打下再发展的坚实基础。在此基础上，

该企业快速壮大发展，获得业内及行业主管部门的高度赞誉。为提高公司的综合实力，在日益激烈的市场竞争中处于不败之地，阳信县城资农业开发有限公司提出现代农产品全产业链融合发展项目的建设。通过本项目的建设，将能够提高该公司的生产能力，适应市场的需求，以促进企业自身的发展。

本项目建成后，通过融合当地的各种资源，能够为企业的成长、壮大提供良好的发展平台，促进产业发展。项目的建设还能够增加就业机会，缓解社会就业压力，增加居民的收入，有利于建设和谐社会，对提高阳信县的经济地位和综合竞争能力、加速推进阳信县现代化进程具有重要的作用。所以项目建设是十分必要的。当地已经建立起来的基础条件与优势将能充分保证项目各项工作的顺利进行。

综上所述，该项目的建设对当地的经济发展、农业生产、服务业等有较强的带动作用，因此，项目的开发建设是十分必要的。

2、项目实施的收益性

项目建成后，实现年均经营收入 2000 万元。财务分析表明，财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，该项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力，该项目经济收益良好。

3、项目建设投资合规性

根据国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目

录》（2024 年本）。本项目属于《产业结构调整指导目录》中第一类“鼓励类”，第一条“农林牧渔业”，第 5 条：“农业良种技术攻关和生物育种产业化应用：动植物（含野生）优良品种选育、繁育、保种和开发，生物育种，种子（种苗）生产、加工、包装、检验、鉴定技术和仓储、运输设备的开发与应用，猪牛羊胚胎（体内）及精液工厂化生产”符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录》要求。

4、项目资金来源和到位可行性

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：

该项目投资总额为 12000 万元，其中项目自有资金 3000 万元，申请地方政府专项债券资金 9000 万元，自有资金占总投资的比例为 25%，所占比例符合国发〔2019〕26 号文《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》的要求。

5、项目收入、成本、收益预测合理性

项目财务分析是依据国家发展改革委及建设部 2006 年颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），并结合本工程特点编制分析。

本项目预期收入主要来源于出租大棚高标准温室、对外技

术服务等收入。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前净现金流量为 16,284.14 万元，融资本息合计为 12,214.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.33 倍。

6、债券资金需求合理性

作为项目实施主体在满足项目资金储备，保证项目持续建设情况下，满足政府相应政策前提下，申请专项债券资金，从自身按要求严格落实债券项目管理责任，对于申报新增专项债券的项目，单位内部加强收益测算，确保项目收益与融资自求平衡，防范债务风险。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点

按照《财政部 关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（2020 年 7 月 27 日 财预〔2020〕94 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，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。

8、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。

（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16,284.14万元，融资本息合计为12,214.00万元，项目本息覆盖倍数为1.33倍，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。