

威海市环翠区
农业产业创新融合发展示范园项目实施方案

项目单位：威海市鑫城农业发展有限公司
主管部门：威海市环翠区经济开发投资服务中心
财政部门：威海市环翠区财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

环翠区农业产业创新融合发展示范园

（二）立项单位

项目立项单位为威海市鑫城农业发展有限公司。威海市鑫城农业发展有限公司成立于 2022 年 9 月 7 日，位于山东省威海市环翠区莱西路-10-11 号 306，注册资本 20,000.00 万人民币，法定代表人：王国锋。

业务范围：一般项目：食用菌种植；农作物栽培服务；花卉种植；水果种植；农业园艺服务；园林绿化工程施工；蔬菜种植；树木种植经营；园区管理服务；休闲观光活动；建筑材料销售；城市公园管理；城市绿化管理；农副产品销售；市政设施管理；生态恢复及生态保护服务；谷物销售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；新鲜水果批发；礼品花卉销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售。（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；林木种子生产经营。（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

项目单位已获取《环翠区农业产业创新融合发展示范园山东省建设项目备案证明》。

（四）项目规模与主要内容

项目租赁威海市环翠区羊亭镇 400 亩土地，规划建设智慧种植大棚 30 座、打造 80 亩芳香植物种植基地，占地 80 亩高端果业采摘园、一处垂钓园区、占地 20 亩帐篷营地和占地 60 亩户外拓展训练基地等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家计委、建设部颁布的《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
- 3、山东省安装工程消耗量定额
- 4、威海地区材料预算价格
- 5、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

本项目总投资约 24,000.00 元，其中，项目单位自有资金 8,500.00 万元，已发行专项债券 12,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,500.00 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	24,000.00	100.00%	
一、资本金	8,500.00	35.42%	
（一）自有资金	8,500.00	35.42%	
（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）	15,500.00	64.58%	
（一）已发行专项债券	12,000.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	3,500.00	14.58%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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	2033 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	39,267.18			1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60	1,317.60
经营活动支出	B	996.43			43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50	43.50
支付的各项税费	C	5,560.94			121.84	121.84	121.84	121.84	121.84	121.84	121.84	121.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	32,709.81			1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26	1,152.26
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	23,484.40	16,339.80	7,144.60								
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-23,484.40	-16,339.80	-7,144.60								
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	8,500.00	4,500.00	4,000.00								
专项债券	I	15,500.00	12,000.00	3,500.00								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	15,500.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	10,312.00	160.20	355.40	390.40	390.40	390.40	390.40	390.40	390.40	390.40	390.40
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	-1,812.00	16,339.80	7,144.60	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40	-390.40
四、期初现金	P					761.86	1,523.72	2,285.58	3,047.44	3,809.30	4,571.16	5,333.02
期内现金变动	Q=D+G+O	7,413.41			761.86	761.86	761.86	761.86	761.86	761.86	761.86	761.86
五、期末现金	R=P+Q	7,413.41			761.86	1,523.72	2,285.58	3,047.44	3,809.30	4,571.16	5,333.02	6,094.88

(续)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	1,317.6	1,317.60	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14	1,381.14
经营活动支出	B	43.50	43.50	44.25	44.25	44.25	44.25	44.25	24.87	24.87	24.87	24.87
支付的各项税费	C	121.84	121.84	127.72	127.72	127.72	127.72	127.72	152.23	270.43	270.43	270.43
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,152.2	1,152.26	1,209.17	1,209.17	1,209.17	1,209.17	1,209.17	1,204.04	1,085.84	1,085.84	1,085.84
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		3,500.00									
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	390.40	355.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40
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	-390.40	-3,855.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40
四、期初现金	P	6,094.8	6,856.74	4,153.60	5,042.37	5,931.14	6,819.91	7,708.68	8,597.45	9,481.09	10,246.5	11,011.97
期内现金变动	Q=D+G+O	761.86	-2,703.14	888.77	888.77	888.77	888.77	888.77	883.64	765.44	765.44	765.44
五、期末现金	R=P+Q	6,856.7	4,153.60	5,042.37	5,931.14	6,819.91	7,708.68	8,597.45	9,481.09	10,246.5	11,011.97	11,777.4

(续)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	1,381.14	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	1,444.68	722.34
经营活动支出	B	24.87	25.66	25.66	25.66	25.66	25.66	25.66	25.66	25.66	10.55
支付的各项税费	C	270.43	290.52	290.52	290.52	290.52	290.52	290.52	290.52	290.52	145.83
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,085.84	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	1,128.50	565.96
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										12,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	320.40	160.20
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	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-320.40	-12,160.20
四、期初现金	P	11,777.4	12,542.8	13,350.9	14,159.0	14,967.1	15,775.2	16,583.3	17,391.4	18,199.5	19,007.65
期内现金变动	Q=D+G+O	765.44	808.10	808.10	808.10	808.10	808.10	808.10	808.10	808.10	-11,594.24
五、期末现金	R=P+Q	12,542.8	13,350.9	14,159.0	14,967.1	15,775.2	16,583.3	17,391.4	18,199.5	19,007.6	7,413.41

(二) 应付本息情况

1、专项债券

2024 年 4 月已发行专项债券 12,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.67%，本次拟发行专项债券 3,500.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.00%，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 3-1 本项目已发行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
2024 年		12,000.00		12,000.00	2.67%	160.20	160.20
2025 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2026 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2027 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2028 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2029 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2030 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2031 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2032 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2033 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2034 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2035 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2036 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2037 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2038 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2039 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2040 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2041 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2042 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2043 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2044 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2045 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2046 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40

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
2047 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2048 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2049 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2050 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2051 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2052 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2053 年	12,000.00			12,000.00	2.67%	320.40	320.40
2054 年	12,000.00		12,000.00	-	2.67%	160.20	12,160.20
合计		12,000.00	12,000.00			9,612.00	21,612.00

表 3-2 本项目本期及后续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		3,500.00		3,500.00	2.00%	35.00	35.00
2026 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2027 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2028 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2029 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2030 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2031 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2032 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2033 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2034 年	3,500.00			3,500.00	2.00%	70.00	70.00
2035 年	3,500.00		3,500.00		2.00%	35.00	3,535.00
合计		3,500.00	3,500.00			700.00	4,200.00

（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 32,709.81 万元，融资本息合计 25,812.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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

项目建设过程中，初始投资阶段的风险主要是大量资金投入基础设施和各种设备的配备带来的。项目初期面临的主要风险投资量大将是投资决策的关键，而且资金很大比例的用于基础设施的投放建设和生产设备的购置，由于这笔巨额资金投放进行的建设具有很强的针对性，资金投入后，如果发生意外事件导致风险的出现，企业进行或者资产变现的能力就会较差。此外在项目建设实施阶段也会出现由于管理不当，造成工程造价超过概预算、工程进度缓慢和建设质量达不到要求等方面的风险。

（二）与项目收益相关的风险

项目进入该阶段后的风险主要来自于现有业务带来的财务风险。该阶段的发展不需要大量资金的投入，只要保证原有业务的继续运行，就能够保证比较稳定的收益，从财务角度来看，

该阶段是项目赢利的重要阶段。

该阶段由于项目的开展已进入稳定阶段，经营风险和管理风险已经较开导初期显著降低，但是由于客户的增加，财务风险显著增加。每个客户的个性化服务都会伴随新的资金投入，此时客户自身的风险已经直接关系到项目的风险，另外如果客户因中途中止合同等情况的发生都会给企业带来很大的经济损失。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

农业产业创新融合发展示范园项目，主管部门为威海市环翠区经济开发投资服务中心，项目单位为威海市鑫城农业发展有限公司，本次拟申请专项债券 3,500.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目的实施将极大地推动威海地区甚至我国水果产业结构调整，增强市场竞争力，促进高端果业生产和休闲观光农业的发展。项目的实施还将为项目区农民收入的持续稳定增长提供全新动力。使项目区农民通过出租土地、到项目区务工、以订单农业方式委托种植等方式增加收入。

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。项目的实施，能够有效促进种植农业与二三产业的深度融合，为大力发展农产品加工和农村新兴服务业提供基础条件，为农民持续稳定增收提供坚实的农村产业支撑。

本项目通过打造现代高效农业种植基地等，有利于推动农业产业兴旺，推动乡村产业振兴发展。

2、项目实施的公益性

该项目可以有力地促进经济发展、增税创收，符合当地政府、居民的期望。该公司在发展壮大过程中，积极履行和承担社会责任，积极参加国家创建和谐社会活动。能极大的促进当地上下游产业发展，增加当地居民收入，带动当地居民发家致富，与当地群众、社会环境能够互相适应。

3、项目实施的收益性

根据项目所处位置、周围环境条件和农业市场的趋势预测，考虑项目特点和工程建设成本等综合因素。

建成后可全部投入使用，主要收入智慧种植大棚、芳香植物种植基地，高端果业采摘园、垂钓园区、帐篷营地和户外拓展训练基地、采摘体验等项目收入。项目单位与威海惟农生物科技有限公司签订的租赁意向书，本项目大棚租赁单价暂按 12 万元/座/年计算，大棚可出租数量为 30 座；芳香植物种植基地暂按 1.4 万元/亩/年，可出租面积约为 80 亩；高端果业采摘园暂

按 11 万元/亩/年，可出租面积约为 80 亩；垂钓园区、帐篷营地和户外拓展训练基地租赁单价暂按 60 万元/年，上述出租率暂按 90% 计算。采摘体验区以大众点评及美团等网上价格为参考，综合考虑体验区客流量等情况，采摘门票按 10 元/人计算，日均游客 300 人次，全年可采摘天数 60 天，游客带走果实按 8 元/斤考虑，人均购买量 5kg，按日均游客的 20% 测算购买人数，正常年可产生采摘体验收入 46.80 万元。上述收益估算每年收入共 1,317.60 万元。

4、项目投资合规性

项目总投资 24,000.00 万元，其中工程费用 19,750.00 万元，工程建设其他费用 900.00 万元，预备费 2,000.00 万元，建设期利息 515.60 万元，铺底流动资金 834.40 万元。项目投资符合《政府投资条例》要求。

5、项目成熟度

本项目已聘请专家开展可行性研究，取得《可行性研究报告》，论证资料齐全。

6、项目资金来源和到位可行性

项目所需资金全部由威海市鑫城农业发展有限公司承担，其中自筹资金 8,500.00 万元，融资 15,500.00 万元，项目资金来源和到位可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

7.1 收入预测合理性

本项目收入主要为智慧种植大棚、芳香植物种植基地，高端果业采摘园、垂钓园区、帐篷营地和户外拓展训练基地、采摘体验等项目收入。

7.2 成本预测合理性

项目运营成本主要考虑燃料及动力费用、工资及福利费、修理费及其他费用等。因本阶段以预测估算为主，具体费用均以类似项目类比获得，符合本项目阶段性经营成本核算。

7.3 收益预测合理性

该项目预期产生的现金流入主要来源于智慧种植大棚、芳香植物种植基地，高端果业采摘园、垂钓园区、帐篷营地和户外拓展训练基地、采摘体验等项目收入。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 24,000.00 万元，资金来源为专项债券 15,500.00 万元，剩余 8,500.00 万元为自筹资金，债券资金需求占总投资的 64.58%，自筹资金占总投资 35.42%。本项目资本金比例高于国务院关于“固定资产投资项目（基础设施项目）资本金比例不能低于 20%”的要求，债券资金需求额总体设置合理。

综上所述，项目债券资金需求较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目拟建设期发行债券 15,500.00 万元，建设期间每半年

付息一次，于期末一次性偿还本金。

在全部债券存续期间内共产生可用于偿还本息金额的现金净流入 32,709.81 万元，项目财务完全可以满足偿债要求。

为避免运营期间无法偿还发债本息，应于有结余利润的年份做好财务分配和管理，为运行期末的还本做好准备。运行期间应在现阶段收入项目的基础上，积极探索开发新的营销项目，利用未分配的利润进行再投资，实现财务良性循环。

10、绩效目标合理性

从项目的产出量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，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 32,709.81 万元，融资本息合计为 25,812.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.27，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。