

临沂市莒南县现代农业公共实训基地建设项目 实施方案

财政部门：莒南县财政局

主管部门：莒南县财金投资集团有限公司

立项主体：莒南县投资管理有限公司

编制时间：2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

莒南县现代农业公共实训基地建设项目

（二）项目单位

实施单位：莒南县投资管理有限公司

法定代表人：孙钦淑

注册资本：10000 万人民币

统一社会信用代码：91371327MA3PPEML1U

注册地址：山东省临沂市莒南县十字路街道滨海路 85 号

经营范围：组织经济建设有关项目资金的筹集和供应、合资合作项目、高新科技开发；旧城、旧村改造；经济信息咨询；承担市政等重大项目的投资职能；水利建设，水利项目投资运营与管理；自然资源开发运营；土地整理运营；房地产经营与开发；物业管理与经营；县委、县府授权的其他项目的开发与合作；以自有资金对外投资。（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）。

（三）项目规模与主要建设内容

项目位于莒南县城北部，西一路（北延北段）东侧。项目占地约 137.53 亩，总建筑面积 8.1 万平方米，其中地上建筑面积 5.6 万平方米，地下 2.5 万平方米，主要建设内容有农业技术实训基地、农机培训实训基地、种植养殖实训基地、地下停车场、相关路网及附属配套设施等。

（四）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2022 年 4 月-2024 年 3 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《山东省建设工程概算定额》；
- （2）《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；
- （3）国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （4）同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- （5）有关设备的询价资料；
- （6）现行建筑工程投资估算的有关规定；
- （7）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目总投资 73,000.00 万元，其中建筑工程费 31,764.42 万元，设备购置费 15,642.97 万元，安装工程费 2,542.23 万元，工程建设其他费用 16,313.08 万元，基本预备费 4,316.30 万元，建设期利息 2,421.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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

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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	73,000.00	100.00%	
一、资本金	15,000.00	20.55%	
自有资金	15,000.00	20.55%	
二、债务资金	58,000.00	79.45%	
专项债券	58,000.00	79.45%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目	计算依据	2024 年 4-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
租赁收入	单价（万元/年）	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	6,682.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
合计		6,682.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50

（续表）

项目	计算依据	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租赁收入	单价（万元/年）	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
合计		8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50

（续表）

项目	计算依据	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
租赁收入	单价（万元/年）	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
合计		8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50

(续表)

项目	计算依据	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
租赁收入	单价 (万元/年)	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
合计		8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50

(续表)

项目	计算依据	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
租赁收入	单价 (万元/年)	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
合计		8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50

(续表)

项目	计算依据	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年 1-6 月	合计
租赁收入	单价 (万元/年)	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	
	实现率	100%	100%	100%	100%	
	小计	8,869.50	8,869.50	8,869.50	4,398.30	259,426.80
合计		8,869.50	8,869.50	8,869.50	4,398.30	259,426.80

2. 预测的依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过未来租赁收入实现。

本项目建设期为 24 个月，自 2022 年 4 月至 2024 年 3 月，自 2024 年 4 月投入运营。

租赁收入：莒南县现代农业公共实训基地建设项目建成后，拟整体出租运营，本项目出租包括建筑 8.1 万平方米（含精装修），并配备教学、办公、实训等等整套教学实训设备，根据莒南县投资管理有限公司与临沂农业学校签订的《租赁协议》，自 2024 年 4 月至 2054 年 3 月，每年租赁费（含税）8,869.50 万元，租赁期限内租赁费总额 266,085.00 万元。

(二) 运营成本预测

本项目付现成本包括维修费、人员经费、税费支出、财务费用、其他费用等。年度运营成本预测如下：

表 3：付现成本估算表（单位：万元）

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
维修费	54.75	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
人员经费	42.75	57.00	57.00	57.00	57.00	59.85
税费支出	1,040.73	1,577.92	1,577.92	1,577.92	1,577.92	1,577.21
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
其他费用	66.83	88.70	88.70	88.70	88.70	88.70
合计	3,815.05	4,406.62	4,406.62	4,406.62	4,406.62	4,408.75

(续表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
维修费	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
人员经费	59.85	59.85	59.85	59.85	62.84
税费支出	1,577.21	1,577.21	1,813.92	2,344.48	2,343.73
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
其他费用	88.70	88.70	88.70	88.70	88.70
合计	4,408.75	4,408.75	4,645.46	5,176.03	5,178.27

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
维修费	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
人员经费	62.84	62.84	62.84	62.84	65.98
税费支出	2,343.73	2,343.73	2,343.73	2,346.16	2,345.38
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
其他费用	88.70	88.70	88.70	88.70	88.70
合计	5,178.27	5,178.27	5,178.27	5,180.70	5,183.06

(续表)

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
维修费	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
人员经费	65.98	65.98	65.98	65.98	69.28
税费支出	2,345.38	2,345.38	2,345.38	2,345.38	2,344.55
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
其他费用	88.70	88.70	88.70	88.70	88.70
合计	5,183.06	5,183.06	5,183.06	5,183.06	5,185.53

(续表)

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
维修费	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
人员经费	69.28	69.28	69.28	69.28	72.75
税费支出	2,344.55	2,344.55	2,344.55	2,344.55	2,343.69
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
其他费用	88.70	88.70	88.70	88.70	88.70
合计	5,185.53	5,185.53	5,185.53	5,185.53	5,188.13

(续表)

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
维修费	73.00	73.00	73.00	36.50	2,135.25
人员经费	72.75	72.75	72.75	36.37	1,887.92
税费支出	2,343.69	2,343.69	2,483.19	1,296.86	62,224.29
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,052.00	747.00	75,879.00
其他费用	88.70	88.70	88.70	43.98	2,594.27
合计	5,188.13	5,188.13	4,769.63	2,160.72	144,720.73

成本预测方法说明：

1、维修费

修理费按项目投资总额的0.10% 计算,年均综合维护费为73.00万元。

2、人员经费

项目新增劳动定员5人,人员平均工资5.00万元,预测运营期第一年职工平均工资及福利水平按照5.70万元/人/年计取,以后各期按照每五年增长5%计取。

3、税费支出

(1) 增值税：应纳税额9%税率计算。

(2) 城市建设维护税：按照应交增值税额5%税率计算。

(3) 教育费附加：按照应交增值税额3%税率计算。

(4) 地方教育费附加：按照应交增值税额 2%税率计算。

(5) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25%税率计算。

(6) 房产税：从租计征按照租赁收入的 12%税率计算。

(7) 土地使用税：按照土地面积，每平方米 6.4 元计算

4、其他费用

包括办公费、差旅费、邮电费、水电费等费用，其他费用按照收入的 1%计取。

5、利息支出

项目预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 24,800.00 万元，债券票面利率 4.50%，期限 30 年，每年利息 1,116.00 万元，需偿还利息 33,480.00 万元，预计 2023 年上半年发行政府专项债券 33,200.00 万元，债券票面利率 4.50%，期限 30 年，每年利息 1,494.00 万元，需偿还利息 44,820.00 万元。

表 4-1：拟发行专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		24,800.00		24,800.00	4.50%	558.00
2023 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2024 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2025 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2026 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2027 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2028 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2029 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2030 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2031 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2032 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2033 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2034 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2035 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2036 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2037 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2038 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2039 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2040 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2041 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2042 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2043 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2044 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2045 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2046 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2047 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2048 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2049 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2050 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2051 年	24,800.00			24,800.00	4.50%	1,116.00
2052 年	24,800.00		24,800.00		4.50%	558.00
合计		24,800.00	24,800.00			33,480.00

表 4-2：拟发行专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2023 年	-	33,200.00		33,200.00	4.50%	747.00
2024 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2025 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2026 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2027 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2028 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2029 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2030 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2031 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2032 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2033 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2034 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2035 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2036 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2037 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2038 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2039 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2040 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2041 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2042 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2043 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2044 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2045 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2046 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2047 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2048 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2049 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2050 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2051 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2052 年	33,200.00			33,200.00	4.50%	1,494.00
2053 年	33,200.00		33,200.00		4.50%	747.00
合计		33,200.00	33,200.00			44,820.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	6,130.73	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16
营业成本	150.34	200.09	200.09	200.09	200.09	202.94	202.94	202.94
税金及附加	794.37	1,035.14	1,035.14	1,035.14	1,035.14	1,035.14	1,035.14	1,035.14
息税折旧及摊销前利润	5,186.03	6,901.92	6,901.92	6,901.92	6,901.92	6,899.07	6,899.07	6,899.07
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	1,590.60	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80
息税前利润	3,595.43	4,781.13	4,781.13	4,781.13	4,781.13	4,778.28	4,778.28	4,778.28
三、财务费用								
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
总财务费用	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
税前利润	985.43	2,171.13	2,171.13	2,171.13	2,171.13	2,168.28	2,168.28	2,168.28
四、所得税								
所得税费用	246.36	542.78	542.78	542.78	542.78	542.07	542.07	542.07
五、净利润	739.07	1,628.35	1,628.35	1,628.35	1,628.35	1,626.21	1,626.21	1,626.21

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16
营业成本	202.94	202.94	205.94	205.94	205.94	205.94	205.94	209.08
税金及附加	1,057.16	1,106.51	1,106.51	1,106.51	1,106.51	1,106.51	1,109.75	1,109.75
息税折旧及摊销前利润	6,877.06	6,827.70	6,824.71	6,824.71	6,824.71	6,824.71	6,821.47	6,818.33
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80
息税前利润	4,756.26	4,706.91	4,703.91	4,703.91	4,703.91	4,703.91	4,700.67	4,697.53
三、财务费用								
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
总财务费用	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
税前利润	2,146.26	2,096.91	2,093.91	2,093.91	2,093.91	2,093.91	2,090.67	2,087.53
四、所得税								
所得税费用	536.56	524.23	523.48	523.48	523.48	523.48	522.67	521.88
五、净利润	1,609.69	1,572.68	1,570.43	1,570.43	1,570.43	1,570.43	1,568.00	1,565.65

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16
营业成本	209.08	209.08	209.08	209.08	212.38	212.38	212.38
税金及附加	1,109.75	1,109.75	1,109.75	1,109.75	1,109.75	1,109.75	1,109.75
息税折旧及摊销前利润	6,818.33	6,818.33	6,818.33	6,818.33	6,815.03	6,815.03	6,815.03
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80
息税前利润	4,697.53	4,697.53	4,697.53	4,697.53	4,694.23	4,694.23	4,694.23
三、财务费用							
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
总财务费用	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
税前利润	2,087.53	2,087.53	2,087.53	2,087.53	2,084.23	2,084.23	2,084.23
四、所得税							
所得税费用	521.88	521.88	521.88	521.88	521.06	521.06	521.06
五、净利润	1,565.65	1,565.65	1,565.65	1,565.65	1,563.17	1,563.17	1,563.17

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年 1-6 月
一、收入/成本/税金							
营业收入	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	8,137.16	4,035.14
营业成本	212.38	212.38	215.84	215.84	215.84	215.84	107.60
税金及附加	1,109.75	1,109.75	1,109.75	1,109.75	1,109.75	1,109.75	550.57
息税折旧及摊销前利润	6,815.03	6,815.03	6,811.56	6,811.56	6,811.56	6,811.56	3,376.97
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	2,120.80	1,060.40
息税前利润	4,694.23	4,694.23	4,690.77	4,690.77	4,690.77	4,690.77	2,316.58
三、财务费用							
利息支出	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,052.00	747.00
总财务费用	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,052.00	747.00
税前利润	2,084.23	2,084.23	2,080.77	2,080.77	2,080.77	2,638.77	1,569.58
四、所得税							
所得税费用	521.06	521.06	520.19	520.19	520.19	659.69	392.39
五、净利润	1,563.17	1,563.17	1,560.58	1,560.58	1,560.58	1,979.08	1,177.18

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2022 年 4 月至 2024 年 3 月	2024 年 4 月至 12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入		6,682.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
经营活动支出		164.33	218.70	218.70	218.70	218.70	221.55	221.55
支付的各项税费		1,040.73	1,577.92	1,577.92	1,577.92	1,577.92	1,577.21	1,577.21
经营活动产生的现金净额		5,477.45	7,072.88	7,072.88	7,072.88	7,072.88	7,070.75	7,070.75
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	70,579.00							
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额	70,579.00							
三、融资活动产生的现金								
资本金	15,000.00							
专项债券	58,000.00							
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	2,421.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	70,579.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00
四、期初现金		-	2,867.45	7,330.33	11,793.22	16,256.10	20,718.99	25,179.73
期内现金变动		2,867.45	4,462.88	4,462.88	4,462.88	4,462.88	4,460.75	4,460.75
五、期末现金		2,867.45	7,330.33	11,793.22	16,256.10	20,718.99	25,179.73	29,640.48

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
经营活动支出	221.55	221.54	221.55	224.54	224.54	224.54	224.54	224.54
支付的各项税费	1,577.21	1,813.92	2,344.48	2,343.73	2,343.73	2,343.73	2,343.73	2,346.16
经营活动产生的现金净额	7,070.75	6,834.04	6,303.47	6,301.23	6,301.23	6,301.23	6,301.23	6,298.80
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
资本金								
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	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00
四、期初现金	29,640.48	34,101.22	38,325.26	42,018.74	45,709.97	49,401.20	53,092.43	56,783.66
期内现金变动	4,460.75	4,224.04	3,693.47	3,691.23	3,691.23	3,691.23	3,691.23	3,688.80
五、期末现金	34,101.22	38,325.26	42,018.74	45,709.97	49,401.20	53,092.43	56,783.66	60,472.46

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50
经营活动支出	227.68	227.68	227.68	227.68	227.68	230.98	230.98	230.98
支付的各项税费	2,345.38	2,345.38	2,345.38	2,345.38	2,345.38	2,344.55	2,344.55	2,344.55
经营活动产生的现金净额	6,296.44	6,296.44	6,296.44	6,296.44	6,296.44	6,293.97	6,293.97	6,293.97
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
资本金								
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	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00
四、期初现金	60,472.46	64,158.90	67,845.34	71,531.78	75,218.23	78,904.67	82,588.64	86,272.61
期内现金变动	3,686.44	3,686.44	3,686.44	3,686.44	3,686.44	3,683.97	3,683.97	3,683.97
五、期末现金	64,158.90	67,845.34	71,531.78	75,218.23	78,904.67	82,588.64	86,272.61	89,956.58

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	8,869.50	4,398.30	259,426.80
经营活动支出	230.98	230.98	234.44	234.44	234.44	234.44	116.86	6,617.44
支付的各项税费	2,344.55	2,344.55	2,343.69	2,343.69	2,343.69	2,483.19	1,296.86	62,224.29
经营活动产生的现金净额	6,293.97	6,293.97	6,291.37	6,291.37	6,291.37	6,151.87	2,984.58	190,585.07
二、投资活动产生的现金								-
建设成本支出								70,579.00
流动资金支出								-
投资活动产生的现金净额								70,579.00
三、融资活动产生的现金								-
资本金								15,000.00
专项债券								58,000.00
银行借款								-
偿还债券本金						24,800.00	33,200.00	58,000.00
偿还银行借款本金								-
支付债券利息	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,610.00	2,052.00	747.00	78,300.00
支付银行借款利息								-
融资活动产生的现金净额	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-2,610.00	-26,852.00	-33,947.00	-63,300.00
四、期初现金	89,956.58	93,640.54	97,324.51	101,005.88	104,687.25	108,368.62	87,668.49	
期内现金变动	3,683.97	3,683.97	3,681.37	3,681.37	3,681.37	-20,700.13	-30,962.42	56,706.07
五、期末现金	93,640.54	97,324.51	101,005.88	104,687.25	108,368.62	87,668.49	56,706.07	56,706.07

（五）其他需要说明的事项

1. 项目预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 24,800.00 万元，债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金；预计 2023 年上半年发行政府专项债券 33,200.00 万元，债券票面利率 4.50%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目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 190,585.07 万元，融资本息合计为 136,300.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍。

表 7-现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	58,000.00	78,300.00	136,300.00	190,585.07
融资合计	58,000.00	78,300.00	136,300.00	190,585.07
覆盖倍数				1.40

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 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，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、工程自然条件风险

工程的地质条件、水文条件及其它自然条件在工程实施中发现与预测情况有重大变化，导致工程量增加、投资增大、工期延长而对项目实施带来的风险。

2、外部条件风险

交通运输、供水、供电、供气、排污、电信等外部条件发生重大变化，致使项目建设受到重大影响带来的风险。

3、政策和管理风险

由于政策发生变化或管理理念和水平不能适应市场经济发展的需要而带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

本项目投资较大，由于资金具有很大的时间价值和机会成本，如果在资金投入后，金融市场出现意外的变动，就会导致企业大量资金的积压和流失，给企业带来很大的风险。在交通建设项目中影响金融风险的因素包括以下方面：

（1）利率变动情况。在项目投资过程中，利率的变动会对财务的折现产生影响。

（2）投资基准收益率变动情况。行业投资基准收益率的标准直

接影响到项目的决策，如果项目开展后行业的基准收益率发生波动，那么决策就会受到影响。

(3) 物价变动风险。从总投资额的构成可以看出，物价指数是否平稳关系到各种费用估算准确与否，如果经济形势波动很大，物价飞涨，决策者很难对总投资额做出准确估算，其结果必然带来投资的巨大风险。

(4) 营运过程中的财务风险。项目建成后现金流入是否稳定，对项目投资收益将产生巨大影响，而营运中的现金流入受到诸多因素的影响，只有通过对相关因素的变化情况分析，才能做出有利的决策。

(5) 融资风险。大型投资项目投资额巨大，资金筹措困难是经常遇到的重大风险，如果建设和运行过程中出现资金问题，还有可能引发其他一系列风险，所以分析和决策时必须对这一问题充分重视。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

莒南县现代农业公共实训基地建设项目，实施单位为莒南县投资管理有限公司，本次拟申请专项债券 24,800.00 万元用于莒南县现代农业公共实训基地建设项目建设，年限为 30 年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 培育新型职业农民是推动农业现代化的重要环节。

实现农业现代化是推动农业高质量发展的必然选择。农民作为

劳动力要素主体，是生产力中最活跃的因素，是土地、资本、技术、管理、信息等其他生产要素发挥作用的根基。着力培育具备先进经营管理理念、掌握现代农业生产技术、灵敏捕捉市场信息的新型职业农民，对提高全要素生产率、增强农业现代化发展动力，都有重要作用和意义。

（2）培育新型职业农民是实现乡村全面振兴的力量源泉。

乡村振兴，人才为要。产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕，每一个方面都离不开人才。新型职业农民是现代农业生产者主体，是实施乡村振兴战略的一支重要力量。推进乡村振兴，要以农村青壮年、返乡农民工、回乡大学生等为重点，特别要培养更多知农爱农、扎根乡村的新型职业农民，切实增强乡村全面振兴的主体力量。

（3）是莒南县农业发展的需要

随着莒南县果业等农副产品的扩大发展，果农的技术及管理水平严重滞后。项目建设后依托基地的人员技术优势，加大培训力度，为农民果园管理“充足电”，提高果品质量，增加果农收入。莒南县现代农业公共实训基地建设项目的建设为脱贫攻坚、振兴乡村打下坚实的基础，推动果业发展与乡村振兴无缝隙对接。从经济角度来说，它有利于劳动力资源在更大范围内的优化配置，有利于农业、农村的可持续发展和城乡融合发展，尤其是在当前人口红利萎缩、劳动力资源供给持续下降的情况下，更是意义重大；从政治和社会角度来说，它更加尊重人的个性和选择，更能激发群众的积极性和

创造性，更符合“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念。

2、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 73,000.00 万元，其中债券筹资 58,000.00 万元，单位自筹 15,000.00 万元，债券发行成功率较高，资金到位可行性高。

3、项目收入、成本、收益预测合理性

参考可行性研究报告，类比临沂市同类型项目，项目收入、运营成本测算依据充分、合理。

4、债券资金需求合理性

本项目属于一定收益的公益性项目发行的，符合专项债发行要求。

5、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目租赁收入等后续资金回笼手段，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 190,585.07 万元，融资本息合计为 136,300.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍，充分满足莒南县现代农业公共实训基地建设项目还本付息要求。

（三）评估结论

莒南县现代农业公共实训基地建设项目项目收益 190,585.07 万元，项目债券本息合计 136,300.00 万元，本息覆盖倍数为 1.40，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设本项目的建设可以项目的建设可以大大增强农业现代

化发展动力，提高全要素生产率。总的来说，本项目与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。