

威海市荣成市
港西北岛现代农业融合发展示范园建设项目
实施方案

项目单位：荣成好运角实业有限公司

财政部门：荣成市财政局



2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

港西北岛现代农业融合发展示范园建设项目

（二）立项单位

荣成好运角实业有限公司成立于 2009 年 2 月 6 日，法定代表人梁云鹏，注册资金为 14,000.00 万元，统一社会信用代码 91371082684821028D，注册地址位于荣成市成山镇荣山路。业务范围：一般项目：园林绿化工程施工；水泥制品制造；水泥制品销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；旅游开发项目策划咨询；物业管理；树木种植经营；水果种植；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；农业专业及辅助性活动；谷物种植；谷物销售；蔬菜种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；市政设施管理；金属材料销售；金属结构制造；金属结构销售；机械设备销售；五金产品零售；电子产品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；土地使用权租赁；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料制造；建筑陶瓷制品销售；橡胶制品销售；汽车零配件批发；石油制品销售（不含危险化学品）；日用木制品销售；包装服务；日用百货销售；仪器仪表销售；木材销售。（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：水产养殖；建设工程施工；

房地产开发经营。（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

本项目立项单位于 2025 年 11 月 18 日取得《山东省建设
项目备案证明》（项目代码为：2511-371082-04-01-978749）。

（四）项目规模与主要内容

项目位于荣成市港西镇大西村村南，建设用地面积
4,020,000.00 平方米，总建筑面积 16,000.00 平方米，建设内容
为无花果种植采摘基地、农产品展销基地等配套设施。另改建
现有占地面积 30,163.00 平方米的科创园，作为果干加工厂使
用。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 3 月至 2027 年 12 月，目前项
目已完成立项的办理，正在准备项目招投标手续。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1.《中华人民共和国环境保护法》（2015 年 1 月 1 日起施
行）；

2.《中华人民共和国水污染防治法》（2008 年 6 月 1 日起
施行）；

- 3.《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》；
- 4.《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（2006）；
- 5.《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；
- 6.《“十四五”生态环境保护规划》；
- 7.《“十四五”推进农业农村现代化规划》；
- 8.《全国生态旅游发展规划》（2016—2025 年）；
- 9.《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》；
- 10.《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；
- 11.《山东省“十四五”生态环保产业发展规划》；
- 12.《山东省“十四五”推进农业农村现代化规划》；
- 13.《山东省“十四五”教育事业发展规划》；
- 14.《威海市“十四五”推进农业农村现代化规划》；
- 15.《威海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》；
- 16.《荣成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》。

（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 46,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 9,200.00 万元，本期拟发行专项债券 13,000.00 万元，后续拟发行专项债券 23,800.00 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	46,000.00	100.00%	
一、资本金	9,200.00	20.00%	
（一）自有资金	9,200.00	20.00%	
（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）	36,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	13,000.00	28.26%	
（三）后续拟发行专项债券	23,800.00	51.74%	
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

项目总投资、资本金暂未到位。

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2020 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	121,779.91			5,659.05	6,212.05	7,803.57	7,803.57	7,803.57	8,940.37
经营活动支出	B	14,093.91			928.92	939.98	971.82	971.82	971.82	994.54
支付的各项税费	C	19,857.44			307.69	467.01	857.29	857.29	857.29	1,136.06
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,828.56			4,422.44	4,805.06	5,974.46	5,974.46	5,974.46	6,809.77
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	44,954.20	17,981.68	26,972.52						
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-44,954.20	-17,981.68	-26,972.52						
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	9,200.00	4,981.68	4,218.32						
专项债券	I	36,800.00	13,000.00	23,800.00						
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	23,184.00		1,045.80	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60
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	22,816.00	17,981.68	26,972.52	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60
四、期初现金	P					2,876.84	6,136.30	10,565.16	14,994.02	19,422.88
期内现金变动	Q=D+G+O	65,690.36			2,876.84	3,259.46	4,428.86	4,428.86	4,428.86	5,264.17
五、期末现金	R=P+Q	65,690.36			2,876.84	6,136.30	10,565.16	14,994.02	19,422.88	24,687.05

(续)表2 项目资金测算平衡表(单位:万元)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	8,940.37	8,940.37	8,940.37	8,940.37	9,834.41	9,834.41	9,834.41	9,834.41	2,458.61
经营活动支出	B	994.54	994.54	994.54	994.54	1,020.43	1,020.43	1,020.43	1,020.43	255.13
支付的各项税费	C	1,590.04	1,693.75	1,693.75	1,693.75	2,054.56	2,054.56	2,054.56	2,054.56	485.28
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,355.79	6,252.08	6,252.08	6,252.08	6,759.42	6,759.42	6,759.42	6,759.42	1,718.20
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									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	499.80
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	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-499.80
四、期初现金	P	24,687.05	29,497.24	34,203.72	38,910.20	43,616.68	48,830.50	54,044.32	59,258.14	64,471.96
期内现金变动	Q=D+G+O	4,810.19	4,706.48	4,706.48	4,706.48	5,213.82	5,213.82	5,213.82	5,213.82	1,218.40
五、期末现金	R=P+Q	29,497.24	34,203.72	38,910.20	43,616.68	48,830.50	54,044.32	59,258.14	64,471.96	65,690.36

（二）应付本息情况

1、本项目 2026 年下半年拟发行专项债券 13,000.00 万元，假设债券期限 15 年，利率为 4.20%，在债券存续期内每半年付息一次，到期一次性偿还本金，财务费用为每年债券利息 546.00 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 3-1 本项目本次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
2026 年		13,000.00		13,000.00	4.20%		
2027 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2028 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2029 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2020 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2031 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2032 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2033 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2034 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2035 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2036 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2037 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2038 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2039 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2040 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2041 年	13,000.00		13,000.00		4.20%	546.00	13,546.00
合计		13,000.00	13,000.00			8,190.00	21,190.00

2、后续拟发行专项债券 23,800.00 万元，假设债券期限 15

年，利率为 4.20%；在债券存续期内每半年付息一次，到期一次性偿还本金，财务费用为每年债券利息 999.60 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 3-2 本项目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
2027 年		23,800.00		23,800.00	4.20%	499.80	499.80
2028 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2029 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2030 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2031 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2032 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2033 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2034 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2035 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2036 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2037 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2038 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2039 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2040 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2041 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2042 年	23,800.00		23,800.00		4.20%	499.80	24,299.80
合计		23,800.00	23,800.00			14,994.00	38,794.00

（三）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次拟发行债券	13,000.00	8,190.00	21,190.00	87,828.56
已发行债券				
后续拟发行债券	23,800.00	14,994.00	38,794.00	
银行贷款				
融资合计	36,800.00	23,184.00	59,984.00	
覆盖倍数				1.46

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入为 87,828.56 万元，融资本息合计 59,984.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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、资金风险

项目所需建设资金量较大，如果建设资金不能及时到位，会影响建设进度，将对项目的建设产生影响。另外，由于工程方案可能的变化或工程量预计不足、建设期拖延、设备材料价格上涨等，都可能导致项目资金的风险。资金运作是否成功，对工程项目建设会造成较大风险，要特别注意防范资金可能出现严重风险。

2、施工技术风险

本项目对项目工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，该项目所涉及的施工风险主要为施工技术风险，施工方案技术的风险。

3、进度风险

在建设施工过程中，监管不到位等原因有可能存在项目的进度延期风险。

（二）与项目收益相关的风险

本项目的市场需求的不稳定性和竞争格局的变化可能导致项目收益下降。项目的发展模式存在同质化严重的问题，需要结合地域特色和差异化资源的深入挖掘。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

港西北岛现代农业融合发展示范园建设项目，项目建设

部门为荣成好运角实业有限公司，本次拟发行专项债券 13,000.00 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1、数量指标

本项目建设用地面积 4,020,000.00 平方米（6030 亩），总建筑面积 16,000.00 平方米，项目建设种植采摘基地、农产品展销基地等区域及配套设施，另改建现有占地面积 30,163.00 平方米的科创园，作为果干加工厂使用。

2、时效指标

项目拟投入使用时间为 2028 年 1 月。

3、产出意义

项目的实施有利于完善乡村配套设施建设，促进荣成市乡村经济均衡发展；同时，项目的建设可带动农业农村发展，促进乡村振兴与区域经济高质量发展，带动当地农民收入及就业，促进乡村产业发展，有利于社会稳定。项目实施对区域内的经济建设、环境保护、农业及相关产业融合的发展起到积极地促进作用，具有良好的社会效益。因此，项目的建设对社会影响是积极的。

4、2026 年绩效目标

港西北岛农业示范园项目：完成项目前期手续与招标，启动园区部分工程及土地整理施工。落实年度投资计划，工程质

量合格率 100%，做好安全风险防控，保障建设进度，带动本地就业，群众满意度 $\geq 80\%$ 。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

（1）有利于实现土地资源的高效利用

随着港西北岛大西、小西、李家、王家、灰树、鸡鸣岛村这 6 个村完成搬迁，遗留下来的大量土地及颇具规模的无花果园，若缺乏统筹安排，极易陷入长期闲置、荒废的困境，造成宝贵资源的极大浪费。通过整合这些分散资源，充分激活闲置资源潜能，集中力量建设现代农业示范园，能够依据不同区域的土壤特质以及无花果生长习性等，进行科学且精准的统一规划，从而避免土地碎片化导致的种植不便，实现规模化、集约化种植，无花果产量有望大幅增长，保障市场稳定供应。

项目对土地资源进行整合，能够实现土地资源的高效利用，提升农产品产出效益，优化产业结构，带动当地农民就业增收，对推动农业农村经济发展具有重要意义。

（2）有利于促进现代农业产业的提质升级

本项目聚焦无花果等特色农产品种植，通过引入标准化生产技术和精细化管理模式，为高品质农产品生产奠定坚实基础。在此基础上，项目积极拓展农业功能，依托采摘体验区与农产品展销基地的建设，将现代休闲体验、品牌展示与农

产品销售有机结合，发展观光农业、农事体验等新业态。这一发展模式不仅有效吸引游客参与，为传统农业注入新活力，更推动农业从单一生产功能向多元复合功能转变，显著增强产业韧性与发展动能，为区域农业实现高质量可持续发展提供了有力支撑。

项目对农业产业进行改造升级，提升农产品的多样性与附加值，拓展农业多元功能，为农业注入新活力，有利于推动荣成市现代农业产业升级，促进区域经济发展。

（3）有利于促进城乡融合与本地协调发展

本项目依托当地优越自然条件，通过打造一个集生产、休闲、展销于一体的综合性园区，为城市居民提供了走近乡村、体验农业的窗口，有效促进了城乡之间人才、资金和信息的双向流动。在本地发展层面，项目在建设和运营阶段将直接和间接创造大量就业岗位，有助于吸纳当地劳动力，实现农民在家门口增收致富。同时，项目区内完善的田间道路、排水灌溉、路灯等基础设施，不仅服务自身运营，也显著改善了当地的生产生活条件和整体环境面貌，惠及周边区域。项目的成功运营还能对周边农户产生积极的示范效应，带动农业生产方式的现代化转型，从而激发乡村内生发展动力，为区域协调发展与社会和谐稳定注入强劲动能。

项目建设是连接城乡、带动本地就业增收、改善乡村面貌、实现经济社会协同发展的有效载体，同时创造多元就业

岗位，拓宽农民收入渠道，并依托基础设施提升整体乡村环境，最终推动区域形成经济活跃、社会和谐、生态改善的可持续发展格局。

2、项目实施的公益性

港西北岛现代农业融合发展示范园建设项目，是具有公益性的综合性项目，对于改善生态系统、促进荣成市乡村经济均衡发展具有重要作用。

3、项目实施的收益性

本项目投入运营后，主要收入来源于采摘体验收入、鲜果销售收入、果干销售收入、展销摊位收入、厂房租赁收入和广告收入。结合项目建设成本和建设标准，本项目收益可覆盖建设成本。

4、项目建设投资合规性

项目单位在项目前期积极沟通，充分理论论证，在保证建设质量、控制建造成本的前提下，保证施工方对建设质量的要求，投资规模合理合规。

5、项目成熟度

港西北岛现代农业融合发展示范园建设项目于2025年11月18日取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码为：2511-371082-04-01-978749）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源拟分为自筹和申请专项债资金，总投资

46,000.00 万元, 资金实力能够保证资金及时到位。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入价格参考荣成市同类项目市场价格并进行下浮, 收入、成本预测采取谨慎保守原则进行, 收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目资金来源为: 债券融资 36,800.00 万元, 约占投资总额的 80.00%, 期限为 15 年, 剩余 9,200.00 万元由项目单位自筹, 占总投资的 20.00%。资金组成结构合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债风险点主要是不能按时还本付息。本项目结合融资特点, 专项债券每半年付息, 到期一次性偿还本金。项目收入来源稳定, 在还本付息方面具有一定的抗风险能力。项目后期需保证收入来源可靠性, 保证收入能够覆盖各类成本。

10、绩效目标合理性

绩效目标与项目预计解决的问题完全匹配, 与现实需求完全匹配。绩效目标具有前瞻性和合法性。绩效目标已细化和量化。

(四) 评估结论

港西北岛现代农业融合发展示范园建设项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 87,828.56 万元, 融资本息合

计 59,984.00 万元，本息覆盖倍数为 1.46。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。