

淄博市文昌湖区热带水果产业融合发展示范 项目实施方案



项目单位：淄博文昌湖萌鑫产业有限公司



主管部门：淄博文昌湖省级旅游度假区农业农村综合服务中心



财政部门：淄博文昌湖省级旅游度假区管理委员会财政局

2026 年 09 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

淄博市文昌湖区热带水果产业融合发展示范项目

(二) 立项单位

项目单位：淄博文昌湖萌鑫产业有限公司

统一社会信用代码：91370306MADMGFAD9Y

法定代表人：肖芳

注册地址：山东省淄博市文昌湖区萌水镇北池二路政务服务中心北楼 410 室

成立日期：2024 年 6 月 17 日

注册资金：5000.00 万元

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；工业设计服务；商业综合体管理服务；规划设计管理；市政设施管理；土地使用权租赁；住房租赁；城市绿化管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；住宅水电安装维护服务；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；环境卫生公共设施安装服务；安全技术防范系统设计施工服务；体育场地设施工程施工；停车场服务；建筑防水卷材产品销售；建筑装饰材料销售；建筑工程用机械销售；树木种植经营；土地整治服务；机械零件、零部件

加工。（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依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；公路管理与养护。（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

2026年1月29日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2601-370391-04-01-134328，确认了项目主要内容、建设规模、总投资及建设年限等主要内容。

（四）项目规模与主要建设内容

建设规模和内容：本项目总占地面积400亩，新建设新型智能化温室大棚，配套园区物联网平台、温室智能控制、水肥一体化等系统设备；新建分拣初加工仓库、保鲜暂存库，农机、农资库，农业研学展厅，检测、检疫及实验室用房等；完善排水、配电、水源、围栏、晾晒场等园区配套基础设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为2026年9月至2028年8月。目前项目已完成备案、规划、用地等全部前期手续，尚未开工。后续将按批复进度推进实施，项目建成后，将打造集热带水果种苗繁育、标准化智能设施种植、科研试验、观光科普于一体的现代

化智慧农业示范标杆园区。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、国家现行的有关法规和规定；
- 2、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《山东省安装工程消耗量定额》；
- 4、《山东省建设工程概算定额》；
- 5、《山东省工程建设造价信息》（2024年8月）；
- 6、类似工程建设经济指标；
- 7、现行投资估算的有关规定；
- 8、重要材料费用按现行市场价格估算；
- 9、项目单位提供的其它资料。

(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

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	20,000.00	100.00%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
一、资本金	4,000.00	20.00%	
（一）自有资金	4,000.00		
（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）	16,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	6,000.00		
（四）银行融资			

3. 项目总投资、资本金到位情况

本项目总投资 20,000.00 万元，项目资本金 4,000.00 万元，总投资已到位 0 万元，资本金已到位 0 万元。

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

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	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—	-							
经营活动收入	A	65,510.43	-	-	1,732.54	2,044.01	2,374.38	2,374.38	2,374.38
经营活动支出	B	11,005.77	-	-	317.00	350.63	384.25	385.24	386.23
支付的各项税费	C	6,554.28	-	-	-	-	-	-	4.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	47,950.38	-	-	1,415.54	1,693.38	1,990.13	1,989.14	1,983.26
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	19,545.00	7,818.00	7,818.00	3,909.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	455.00	-	455.00	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-20,000.00	-7,818.00	-8,273.00	-3,909.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金（自有资金）	H	4,000.00	1,600.00	1,600.00	800.00	-	-	-	-
专项债券	I	16,000.00	10,000.00	6,000.00	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	16,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	16,345.00	-	-	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
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	-12,345.00	11,600.00	7,600.00	240.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00
四、期初现金	P		-	3,782.00	3,109.00	855.54	1,988.92	3,419.05	4,848.19
期内现金变动	Q=D+G+O		3,782.00	-673.00	-2,253.46	1,133.38	1,430.13	1,429.14	1,423.26
五、期末现金	R=P+Q		3,782.00	3,109.00	855.54	1,988.92	3,419.05	4,848.19	6,271.45

项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38
经营活动支出	B	387.24	388.25	389.28	390.32	391.36	392.42	393.49	394.57
支付的各项税费	C	162.31	162.05	161.79	161.52	161.25	168.40	331.08	330.66
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,824.83	1,824.08	1,823.31	1,822.54	1,821.77	1,813.56	1,649.81	1,649.15
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	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
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	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00
四、期初现金	P	6,271.45	7,536.28	8,800.36	10,063.67	11,326.21	12,587.98	13,841.54	14,931.35
期内现金变动	Q=D+G+O	1,264.83	1,264.08	1,263.31	1,262.54	1,261.77	1,253.56	1,089.81	1,089.15
五、期末现金	R=P+Q	7,536.28	8,800.36	10,063.67	11,326.21	12,587.98	13,841.54	14,931.35	16,020.50

项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38
经营活动支出	B	395.65	396.75	397.87	398.99	400.12	401.27	402.42	403.59
支付的各项税费	C	330.24	329.83	329.40	328.97	328.53	328.10	327.66	327.21
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,648.49	1,647.80	1,647.11	1,646.42	1,645.73	1,645.01	1,644.30	1,643.58
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	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00
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	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00
四、期初现金	P	16,020.50	17,108.99	18,196.79	19,283.90	20,370.32	21,456.05	22,541.06	23,625.36
期内现金变动	Q=D+G+O	1,088.49	1,087.80	1,087.11	1,086.42	1,085.73	1,085.01	1,084.30	1,083.58
五、期末现金	R=P+Q	17,108.99	18,196.79	19,283.90	20,370.32	21,456.05	22,541.06	23,625.36	24,708.94

项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	2,374.38	-	-
经营活动支出	B	404.77	405.96	407.16	408.38	409.61	410.85	412.10	-	-
支付的各项税费	C	326.76	326.30	325.84	325.37	325.84	325.38	324.90	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,642.85	1,642.12	1,641.38	1,640.63	1,638.93	1,638.15	1,637.38	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	6,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	560.00	105.00
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	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-560.00	-10,560.00	-6,105.00
四、期初现金	P	24,708.94	25,791.79	26,873.91	27,955.29	29,035.92	30,114.85	31,193.00	32,270.38	21,710.38
期内现金变动	Q=D+G+O	1,082.85	1,082.12	1,081.38	1,080.63	1,078.93	1,078.15	1,077.38	-10,560.00	-6,105.00
五、期末现金	R=P+Q	25,791.79	26,873.91	27,955.29	29,035.92	30,114.85	31,193.00	32,270.38	21,710.38	15,605.38

(二) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 3.50%;后续拟发行专项债券 6,000.00 元,假设债券期限为 30 年,利率为 3.50%。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。

(1) 本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 3.50%,专项债券还本付息情况如下:

专项债券还本付息情况表(单位:万元)

债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年	-	10,000.00		10,000.00	3.50%		-
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00

债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2041 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2055 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2056 年	10,000.00		10,000.00	-	3.50%	350.00	10,350.00
合计		10,000.00	10,000.00			10,500.00	20,500.00

(2) 本项目后续拟发行专项债券 6,000.00 元, 假设债券期限为 30 年, 利率为 3.50%, 专项债券还本付息情况如下:

专项债券还本付息情况表 (单位: 万元)

债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2027 年	-	6,000.00		6,000.00	3.50%	105.00	105.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00

债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2034 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2039 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2040 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2041 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2042 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2043 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2044 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2045 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2046 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2047 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2048 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2049 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2050 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2051 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2052 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2053 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2054 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2055 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2056 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2057 年	6,000.00		6,000.00	-	3.50%	105.00	6,105.00
合计		6,000.00	6,000.00			6,300.00	12,300.00

(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 47,950.38 万元，融资本息合计 32,800.00 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、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。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

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、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以甚至无法实现。

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，运输需求减少，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、维护和安全等

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。

3、经营管理风险

主要投资者因经营管理不善而导致预期收益不能实现，取决于投资者及职员自身素质，包括对市场的预测能力和在设计、施工、营销、服务等环节的经营管理水平。

4、市场风险

市场是影响项目预测收益的最大的风险因素之一，尤其在市场经济的体制下，产品的竞争能力和销售能力直接决定该项目的生存与发展。一般来说，市场风险来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预期发生偏离；二是项目产品市场竞争能力或竞争对手情况发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

5、财务管理风险

主要表现在如何保证资金正常运作，确保资金的流动性和安全性。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

淄博市文昌湖区热带水果产业融合发展示范项目主管部门为淄博文昌湖省级旅游度假区农业农村综合服务中心，项目单位为淄博文昌湖萌鑫产业有限公司，本次拟申请专项债券10,000.00万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

淄博市文昌湖区热带水果产业融合发展示范项目总体绩效目标为：建设规模化智慧热带水果产业示范园区，打造标准化智能化温室核心片区，配套建设分拣包装区、预冷保鲜区、农机农资区、专用配电泵房、种苗育种检验检疫用房、烘干积肥配套用房、消防应急物资用房以及看护用房等标准化附属配套载体；同步搭建园区物联网平台、温室智能温控、水肥一体化、种苗检测检疫实验成套智能系统，实施全域场地整治、田间排水沟、园区主次道路、集中水源供水、全域配电、封闭防护围栏、场区绿化等基础配套工程。园区建成后以标准化温室、配套用房对外租赁为核心运营模式，依托数字化管控体系统一开展种苗品质检测、产销调度、技术指导等增值服务，完善农业技术培训、农业科普展示、惠农政策咨询等公共配套，构建集标准化设施租赁、精准绿色热带水果种植承载、种苗检测繁

育实验、数字化统一管控、涉农便民科普服务于一体的现代化智慧农业产业集聚平台；补齐区域高端农业经营载体供给短板，大幅降低种植大户、合作社等新型经营主体固定资产投资门槛，全面提升区域设施农业智能化、集约化发展水平，稳定吸纳本地劳动力就业、持续带动农户增产增收，培育壮大乡村特色农业经营主体，夯实热带水果特色产业根基，赋能乡村全面振兴；项目专项债融资规模匹配建设实际需求，融资成本管控合规合理，建设资金专款专用、拨付使用规范高效，运营期租金类经营性收益长期稳定充裕，本息覆盖能力充足、偿债风险可控，实现专项债项目收益与融资自求平衡。

2026 年项目绩效目标为：完成项目前期手续办理，启动温室大棚、配套基础设施建设，完成主体工程施工形象进度40%，有序推进设备采购与进场安装，按计划落实资金筹措与工程管控，确保项目按期有序推进。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

党的十九大、二十大报告均对全面推进乡村振兴、加快建设农业强国作出部署，国家、省、市各级农业农村发展规划明确提出大力发展设施农业、智慧农业，完善现代农业配套载体，推动乡村特色产业集聚发展。当前区域内标准化智能温室、专

业农业配套用房供给缺口较大，种植大户、农业合作社等新型经营主体缺少集约化、数字化、标准化种植场地，散户自行搭建温室投入成本高、配套设施不完善、缺少数字化环境管控能力。本项目统一建设高配日光温室、智能玻璃温室、分拣包装、预冷保鲜、种苗组培检验等配套用房及园区智慧管控、公用基础设施，建成后采取对外租赁模式运营，补齐区域高端设施农业载体短板，集中配套物联网、智能水肥、环境调控等现代化种养设备，推动本地热带水果产业规模化、标准化集聚发展，激活乡村特色产业发展动能，项目实施十分必要。

2、项目实施的公益性

本项目契合国家、省、市乡村产业、智慧农业相关扶持政策，综合公益属性突出。项目建成后面向本地种植户、农业合作社出租标准化温室及配套用房，大幅降低新型农业经营主体前期固定资产投资门槛，持续吸纳本地村民就近务工就业；依托种苗检验检疫用房、数字化平台免费开展热带水果育苗、智能温室管护、绿色种植技术培训，提升农户专业种养技能，持续带动农户增收、壮大村集体经济；项目全域配套水肥一体化节水系统、雨污分流排水、生态绿化缓冲带，推行有机肥循环利用、病虫害绿色防控模式，实现土地节约集约利用，有效削减农业面源污染；同步配套农业科普展示、惠农政策咨询等公

共服务，搭建热带水果特色产业集聚平台，完善乡村产业基础设施，改善农村生产发展面貌，社会效益显著。

3、项目实施的收益性

项目核心收益来源为智能化日光温室大棚租赁现金流入、智能连栋玻璃温室大棚租赁现金流入、附属用房租赁现金流入，收益渠道稳定可持续。项目温室及配套载体统一配套物联网、智能温控、全自动水肥一体化成套公共设施，标准化程度高、配套完善，市场承租需求充足，可形成长期稳定持续性租金现金流。经财务测算，项目运营期每年产生足额税后可偿债净现金流，债券存续期内累计可偿债净现金流充裕，本息覆盖倍数满足专项债监管最低要求，综合租金收益可足额覆盖园区日常运维成本、专项债全部本金及利息，项目具备长期稳定盈利能力与财务可持续性，能够实现专项债收益与融资自求平衡。

4、项目建设投资合规性

（1）筹资合规性：项目资金由自筹资本金和专项债券组成，来源合法、结构合理，符合债券及农业项目管理规定。

（2）筹资风险可控性：筹资成本经济合理，项目筹资风险可控。

5、项目成熟度

项目前期备案、规划、用地等手续齐全，建设方案、技术

路线、运营模式、收益测算清晰成熟，建设条件具备，可按期启动实施。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 20,000.00 万元，债券资金 16,000.00 万元，自筹 4,000.00 万元。项目单位实力较强，资本金与债券资金到位可行性高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目参照同类园区保守测算，依据充分、口径一致、结果合理并留有余地，符合自求平衡要求。

8、债券资金需求合理性

债券资金用于工程及设备购置，规模匹配总投资，符合管理规定，可快速形成实物工作量，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目采用每半年付息、到期一次性还本的偿债安排，还款压力较低，偿债计划具备可行性。本项目主要偿债风险来自市场波动、政策调整、流动性变动等方面。

针对上述风险，拟采取的管控措施为：强化财务管控能力，严格管控项目建设与运营成本，持续拓展多元化收益渠道，加强对各参建单位的管理，保障项目总体风险可控。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标贴合政策导向与实际条件，明确、可量化、可考核，与规划相符、与实施能力匹配，科学合理、切实可行。

（四）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 47,950.38 万元，融资本息合计 32,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 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。总体看，项目绩效目标明确、可实施性强、投资风险可控，符合专项债券申报使用要求。