

# 目录

摘要.....	3
前言.....	5
一、项目基本情况.....	6
(一) 国家/安徽省/淮北市/濉溪县国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况.....	6
1. 项目符合国家和安徽省专项规划.....	6
2. 项目符合淮北市和濉溪县专项规划.....	9
3. 濉溪县基本情况及项目背景介绍.....	10
(二) 发行人地理位置、人口、历史沿革等基本情况.....	11
(三) 发行人近三年的财政、经济和债务情况.....	12
1. 财政情况.....	12
2. 经济情况.....	13
3. 债务情况.....	13
(四) 项目情况.....	14
1. 淮北市濉溪县 2018-2020 年财政情况.....	14
2. 参与主体.....	15
3. 项目概况.....	16
4. 前期工作情况.....	17
二、经济社会效益分析.....	18
1. 社会效益分析.....	18
2. 经济效益分析.....	19
3. 生态效益分析.....	21
4. 本项目具有显著的公益性.....	21
5. 项目预期绩效评估.....	22
三、估算及资金筹措方案.....	24
(一) 投资估算.....	24
1. 编制依据.....	24
2. 项目总投资.....	24
(二) 资金筹措方案.....	30
1. 资金来源.....	30
2. 资金使用计划.....	30
3. 项目资金保障措施.....	31
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	31
(一) 预期收益.....	31
1. 项目收入.....	31
2. 项目运营成本.....	37
3. 相关税费.....	40
4. 项目损益.....	42
(二) 融资平衡情况.....	42
1. 偿债计划和本息覆盖倍数.....	42
2. 偿债能力分析(压力测试).....	44
3. 现金流量表.....	44
(三) 独立第三方专业机构进行评估意见.....	47

1. 会计师事务所评估意见.....	47
2. 律师事务所评估意见.....	47
<b>五、项目融资计划.....</b>	<b>48</b>
1. 发行依据.....	48
2. 发行计划.....	49
3. 发行场所.....	50
4. 品种和数量.....	50
5. 时间安排.....	50
6. 上市安排.....	50
7. 兑付安排.....	50
8. 发行费.....	50
<b>六、项目建设和运营方案.....</b>	<b>50</b>
<b>(一) 项目运营方案.....</b>	<b>50</b>
1. 运营主体.....	50
2. 员工管理.....	50
3. 成本管理.....	51
4. 收入管理.....	51
5. 工程建设管理.....	51
<b>(二) 项目建设方案.....</b>	<b>52</b>
<b>七、项目风险及应对措施.....</b>	<b>76</b>
<b>(一) 专项债全生命周期风险管理概念.....</b>	<b>76</b>
1. 全生命周期风险管理架构.....	76
2. 专项债券项目各阶段风险管理目标与重点.....	76
<b>(二) 项目全生命周期的风险及应对措施.....</b>	<b>79</b>
1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	79
2. 影响项目收益的风险及控制措施.....	88
3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	90
<b>八、还款保障情况.....</b>	<b>90</b>
<b>(一) 还款责任及保障.....</b>	<b>90</b>
<b>(二) 项目资产管理.....</b>	<b>91</b>
<b>(三) 项目收入管理.....</b>	<b>91</b>
<b>(四) 资金管理方案.....</b>	<b>91</b>
1. 主管部门及职责.....	91
2. 资金专户管理.....	92
3. 资金流入管理.....	92
4. 资金流出管理.....	92
<b>九、信息披露计划.....</b>	<b>93</b>

## 摘要

保障国家粮食安全示范项目——濉溪县农业产业融合发展示范园建设项目（以下简称“本项目”）前期工作准备充分，债券到位后能立即形成实物工程量。本项目的实施符合国家、安徽省、淮北市规划，项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

本项目计划 2022 年 2 月开工，项目总投资为 70000.00 万元，其中资本金 20000.00 万元，占总投资的 28.57%。资本金来源于财政预算资金。

本项目计划发行专项债券 50000.00 万元，占总投资的 71.43%。其中，2022 年发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 15 年期；2023 年发行专项债券 15000.00 万元，债券期限为 15 年期；2024 年发行专项债券 15000.00 万元，债券期限为 15 年期，本次安排发行 2000.00 万元。

本项目收入来源于濉溪县种业综合服务中心租金收入、秸秆收储中心租金收入、冷链物流中心租金收入、农产品加工产业园租金收入、农副产品及种子交易中心租金收入。预计总收入 128796.49 万元，净利润总额 20829.63 万元。本项目收入全部为专项收入。

本项目全部 50000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 23329.63 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。

本建设项目建设内容为统一规划，统一建设及推进的整体项目，业主为濉溪县农业农村局，本项目由实施单位统一运营并负责专项债券还本付息，账户统一管理，本项目不存在其他业主、不存在子项目及分别还本付息的情况。经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

## 前言

党和国家历来重视农业产业的发展。农业园区立足地方优势特色产业，以规模化种养基地为基础，通过“生产+加工+科技”，聚集现代生产要素，创新体制机制，以推进一二三产业融合发展为重点，形成产业特色鲜明、产业链条完整、要素高度聚集、设施设备先进、科技水平领先、生产方式绿色、体制机制完善、经济效益显著、辐射带动有力的现代农业发展平台。突显了产业融合、农户带动、技术集成、就业增收等功能作用，是新时期中央推进农业供给侧结构性改革、加快农业现代化的重大举措。

本次计划发行的保障国家粮食安全示范项目——濉溪县农业产业融合发展示范园建设项目符合国家政策和地方规划，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）要求。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益。

## 一、项目基本情况

### （一）国家/安徽省/淮北市/濉溪县国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况

#### 1.项目符合国家和安徽省专项规划

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出要**提高农业质量效益和竞争力**。适应确保国计民生要求，以保障国家粮食安全为底线，健全农业支持保护制度。坚持最严格的耕地保护制度，深入实施藏粮于地、藏粮于技战略，加大农业水利设施建设力度，实施高标准农田建设工程，强化农业科技和装备支撑，**提高农业良种化水平**，健全动物防疫和农作物病虫害防治体系，**建设智慧农业**。强化绿色导向、标准引领和质量安全监管，建设农业现代化示范区。推动农业供给侧结构性改革，优化农业生产结构和区域布局，加强粮食生产功能区、重要农产品生产保护区和特色农产品优势区建设，**推进优质粮食工程**。完善粮食主产区利益补偿机制。保障粮、棉、油、糖、肉等重要农产品供给安全，**提升收储调控能力**。开展粮食节约行动。发展县域经济，**推动农村一二三产业融合发展**，**丰富乡村经济业态**，**拓展农民增收空间**。

《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》提出要坚持农业农村优先发展：

（1）加快农业现代化步伐。坚持质量兴农、品牌强农，深化农业供给侧结构性改革，**构建现代农业产业体系、生产**

体系、经营体系，推动农业发展质量变革、效率变革、动力变革，持续提高农业创新力、竞争力和全要素生产率。

(2) 壮大特色优势产业。以各地资源禀赋和独特的历史文化为基础，有序开发优势特色资源，做大做强优势特色产业。创建特色鲜明、优势集聚、市场竞争力强的特色农产品优势区，支持特色农产品优势区建设标准化生产基地、加工基地、仓储物流基地，完善科技支撑体系、品牌与市场营销体系、质量控制体系，建立利益联结紧密的建设运行机制，形成特色农业产业集群。按照与国际标准接轨的目标，支持建立生产精细化管理与产品品质控制体系，采用国际通行的良好农业规范，塑造现代顶级农产品品牌。实施产业兴村强县行动，培育农业产业强镇，打造一乡一业、一村一品的发展格局。

(3) 加大支农投入力度。建立健全国家农业投入增长机制，政府固定资产投资继续向农业倾斜，优化投入结构，实施一批打基础、管长远、影响全局的重大工程，加快改变农业基础设施薄弱状况。

(4) 发展壮大乡村产业。以完善利益联结机制为核心，以制度、技术和商业模式创新为动力，推进农村一二三产业交叉融合，加快发展根植于农业农村、由当地农民主办、彰显地域特色和乡村价值的产业体系，推动乡村产业全面振兴。

(5) 大力发展数字农业，实施智慧农业工程和“互联网+”现代农业行动，鼓励对农业生产进行数字化改造，加

强农业遥感、物联网应用，提高农业精准化水平。发展智慧气象，提升气象为农服务能力。

《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出要坚持把解决好“三农”问题作为重中之重，**全面推进、分类实施乡村振兴战略，推动由农业大省向农业强省转变。**深入实施藏粮于地、藏粮于技战略，**实施“皖粮”高标准农田改造提升工程**，提高农业科技支撑能力，**推动生物种业、重型农机、智慧农业、绿色投入品等领域自主创新，实施好重要农产品保障战略，完善粮食储备体系。**推动农业供给侧结构性改革，优化农业生产结构，**建设一批国家级和省级特色农产品优势区**，推动绿色农产品种养基地建设。大力发展优质农产品精深加工，深化提升农产品加工业“五个一批”工程，启动实施乡村产业振兴计划，**加强农产品产地冷链物流贮藏设施建设。**

《安徽省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》提出深入实施藏粮于地、藏粮于技战略，牢牢把握保障粮食安全的主动权，以粮食生产能力为基础，建立全方位的粮食安全保障机制，为把中国人的饭碗牢牢端在自己手中作出安徽贡献。实施耕地质量保护和提升行动，严守耕地红线，全面落实永久基本农田特殊保护制度，加快建立粮食生产功能区和重要农产品生产保护区。以粮食主产区、高标准基本农田示范县和现代农业示范区为重点，大力推进高标准农田建设，积极开展生态高标准农田建设试点。开展粮食绿色增产模式攻关，集成推广高产高效、资源节约、绿色环保技术。加快



完善粮食现代物流体系，大力发展粮食物流散装、散卸、散运，积极推进现代化物流基础设施和大型综合粮食物流园区建设。

## 2.项目符合淮北市和濉溪县专项规划

《中共淮北市委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出要**提高农业质量效益和竞争力**，实施高标准农田改造提升工程、**粮食生猪综合生产能力提升工程**。实施好重要农产品保障战略和**现代种业提升工程**，创建国家早熟机收玉米育种基地。推动品种培优、品质提升、品牌打造和标准化生产。打造“淮优”农产品区域公共品牌，**建设长三角绿色农产品生产加工供应基地**。强化绿色导向、标准引领和质量安全监管，争创国家农业现代化示范区，**推进濉溪县一二三产业融合发展先导区建设**。

《安徽省濉溪县国家级小麦制种大县建设规划》（2020-2023）提出以**发展现代种业，建设种业强县**为目标，充分发挥濉溪县区位、资源和产业基础优势，以及制种大县奖励资金引导作用，着力提升小麦制种全程机械化水平、种子加工能力、社会化服务能力和市场监管能力，着力提升制种产业质量效益。到**2023年，濉溪县小麦制种面积稳中有升**，稳定50万亩的规模，高标准制种田面积进一步提升，**全程机械化制种水平和种子烘干、仓储能力进一步提高**，基地管理服务能力符合产业发展需求，**成为带动当地农业农村发展的支柱产业**。

《濉溪县“十四五”现代农业发展规划》提出**要持续抓好农业稳产保供和农民增收，推进农业高质量发展**。“十四五”期间，濉溪县**农业增加值年均增长4%**。农村居民人均可支配收入年均增长9%，农产品加工产值与农业总产值之比高于全省平均水平。

### 3.濉溪县基本情况及项目背景介绍

濉溪县隶属于安徽省淮北市。位于安徽省北部，东临濉溪县埇桥区，南接蒙城县、怀远县，西连涡阳县，西北与安徽省省永城市接壤，北靠淮北市市区。总面积1987平方公里。户籍人口112.95万。全县辖11个乡镇和省级濉溪经济开发区、濉溪芜湖现代产业园。

濉溪县是中原经济区、淮海经济区和徐州经济圈重要县域，素有“酒乡煤城、中原粮仓、能源之都、运河故里”的美誉。2017年10月，被住建部命名为国家园林县城。2018年10月22日，入选2018年全国农村一二三产业融合发展先导区创建名单。

自2019年被认定为国家区域化小麦良种繁育基地以来，濉溪县委县政府把小麦制种基地建设作为推动县域农业农村发展的核心抓手。到目前为止，濉溪县小麦良繁基地有完善的灌溉排涝设施及电力设施；基地有隔离沟、隔离林带等隔离设施，隔离条件较好；沟渠排灌条件完善，田间生产道路通畅，适宜大型农机具开展作业，种子生产企业拥有大型烘干设备，生产、加工机械设备，能够满足小麦制种需求。

濉溪县小麦制种产业取得了飞速发展，但距离种业强县

的要求，仍有一些短板亟待补齐，主要包括：种子企业缺乏高端专业技术人员，新品种研发后劲不足；种子基地流转土地费用较高、风险较大，限制了企业发展；种子市场营销方式传统滞后，现代化的网络销售模式没有普遍推广应用；种子企业竞争能力较弱，驾驭市场的能力不强；在种子收购的关键时期，资金使用量较大，企业因资金投入不足，制约了种业发展；小麦制种风险较大，制种保险险种单一，赔付率低，不能有效降低企业制种风险。

濉溪县有种植小麦的习惯和得天独厚的区域优势，常年种植小麦 200 多万亩，是全国重点产粮大县，各类种植专业合作社、农民基本掌握繁育种子的技能要点。2020 年濉溪县被财政部认定为制种大县，为补齐产业发展短板，推进制种产业转型升级，提升濉溪县种业综合效益和竞争力，发展现代种业、建设种业强国和保障国家粮食安全，项目单位提出本项目建设。

## （二）发行人地理位置、人口、历史沿革等基本情况

安徽省位于我国华东地区，地处长江、淮河中下游，长江三角洲腹地，东连江苏、浙江，西接湖北、河南，南邻江西，北靠山东，拥有承东启西、连接南北的区位优势，不仅是承接沿海发达地区经济辐射和产业转移的前沿地带，也是我国实施中部崛起发展战略的重要区域。

安徽省紧靠以上海为中心的长江三角洲经济区，毗邻的江苏、浙江、山东均属于沿海发达地区，正实施产业升级换代，安徽省在承接发达地区经济辐射和产业转移方面具有先

天的地理优势；同时，安徽省西与湖北、河南两省相邻，南与江西省接壤，是我国实施西部大开发、中部崛起发展战略的桥头堡。

截至 2019 年末，安徽省下辖 16 个地级市、44 个市辖区、9 个县级市和 52 个县，省会设在合肥市，国土面积 14.01 万平方公里。截至 2019 年末，安徽省常住人口 6365.9 万人，城镇化率 55.8%。

安徽是中国重要的农产品生产、能源、原材料和加工制造业基地，汽车、机械、家电、化工、电子、农产品加工等行业在全国占有重要位置。全省南北长约 570 公里，东西宽约 450 公里。总面积 14.01 万平方公里，约占中国国土面积的 1.45%。2018 年年末全省户籍人口 7082.9 万人，常住人口 6323.6 万人。全省现有合肥、淮北、亳州、宿州、蚌埠、阜阳、淮南、滁州、六安、马鞍山、芜湖、宣城、淮北、池州、安庆、黄山 16 个地级市，9 个县级市、52 个县、44 个市辖区。

### （三）发行人近三年的财政、经济和债务情况

#### 1. 财政情况

2017 年~2019 年，安徽省一般公共预算支出分别为 6203.81 亿元、6572.15 亿元、7392.22 亿元；2017 年~2019 年，安徽省政府性基金收入分别为 3191.79 亿元、3031.52 亿元和 3374.19 亿元。

## 安徽省 2017-2019 年财政情况

表 1-1

单位：亿元

年份	2017 年	2018 年	2019 年
财政指标			
一般公共预算收入	2812.45	3048.67	3182.71
上级补助收入	2920.98	3082.80	3377.37
政府性基金收入	3191.79	3031.52	3374.19
国有资本经营收入	40.26	49.85	102.96
一般公共预算支出	6203.81	6572.15	7392.22
债务指标			
政府债务限额	6622.10	7629.10	8912.99
政府债务余额	5823.36	6704.65	7936.37
其中：一般债务余额	3415.27	3521.73	3635.90
专项债务余额	2408.09	3182.92	4300.47

## 2. 经济情况

安徽省经济总量位居全国第十三位，人均生产总值超过 7000 美元。其综合实力居中部地区前列位。

2019 年，全年全省生产总值 37114 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.5%。其中，第一产业增加值 2915.7 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 15337.9 亿元，增长 8%；第三产业增加值 18860.4 亿元，增长 7.7%。人均 GDP 达 58496 元，折合 8480 美元。

2019 年，全省财政总收入完成 5710 亿元，较上年增长 6.5%，全省财政支出完成 7391 亿元，较上年增长 12.5%。

2019 年安徽省全年城镇常住居民人均可支配收入 37540 元，增长 9.1%，比全国高 1.2 个百分点；农村常住居民人均可支配收入 15416 元，增长 10.1%，比全国高 0.5 个百分点。

## 3. 债务情况

经安徽省人大常委会批准，安徽省财政厅统计，截止至 2019 年 8 月 26 日，安徽省通过政府债券直接融资 1628 亿元，

其中再融资一般债券 294 亿元、新增一般债券 148 亿元、新增专项债券 1186 亿元。据统计，全省 2019 年末政府债务余额 7936.4 亿元，其中一般债务 3635.9 亿元，专项债务 4300.5 亿元，严格控制在国务院批准的政府债务限额 8990.1 亿元内。

#### （四）项目情况

##### 1.淮北市濉溪县 2018-2020 年财政情况

综合濉溪县财政情况，以及资金筹措方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规模和分年发债规模均在合理范围内。

##### （1）一般公共预算收支情况

2018 年，濉溪县一般公共预算收入 396444 万元，一般公共预算支出 626022 万元；地方政府一般债务收入 38056 万元，地方政府一般债务支出 36057 万元；转移性收入 381287 万元。

2019 年，濉溪县一般公共预算收入 417701 万元，一般公共预算支出 710605 万元；地方政府一般债务收入 32554 万元，地方政府一般债务支出 31941 万元；转移性收入 356231 万元。

2020 年，濉溪县一般公共预算收入 206799 万元，一般公共预算支出 591613 万元；地方政府一般债务收入 40472.5 万元，地方政府一般债务支出 40790 万元；转移性收入 381250

万元。

## (2) 政府性基金收支情况

2018年，濉溪县政府性基金收入165322万元，政府性基金支出167385万元；地方政府专项债券收入6222万元，地方政府专项债券还本支出0万元。

2019年，濉溪县政府性基金收入251221万元，政府性基金支出155390万元；地方政府专项债券收入61426万元，地方政府专项债券还本支出0万元。

2020年，濉溪县政府性基金收入321946万元，政府性基金支出364737万元；地方政府专项债券收入114400万元，地方政府专项债券还本支出0万元。

濉溪县 2018-2020 年财政收支情况表

表 1-2

单位：万元

年份	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收支情况			
一般公共预算收入	396444	417701	206799
一般公共预算支出	626022	710605	591613
转移性收入	381287	356231	381250
转移性支出	0	0	0
地方政府一般债务收入	38056	32554	40472.5
地方政府一般债务支出	36057	31941	40790
政府性基金收支			
政府性基金收入	165322	251221	321945
政府性基金支出	167385	155390	364737
地方政府专项债收入	6222	61426	114400
地方债专项债券还本支出	0	0	0

## 2. 参与主体

主管部门：濉溪县农业农村局。

实施单位：濉溪县农业农村局。

设计单位、监理单位、施工单位等均按程序依法确定。

### 3.项目概况

#### (1) 项目地点

本项目位于淮北市濉溪县五铺农场。

#### (2) 项目所属领域

本项目为符合专项债要求的，有一定收益的公益性基础设施建设项目。

#### (3) 产出说明

本项目建设内容主要包括以下内容：

##### 1) 濉溪县种业综合服务中心

主要建设种业综合服务中心约 45000 平方米，匹配设施设备；搭建数字化智慧农业平台；进行农田基础设施建设等三方面内容，具体如下：

①种业大厦：总建筑面积约 45000 m<sup>2</sup>，建设种子研发中心、专家公寓、种质资源库、检验试验室、培训教室、农产品展示交易大厅、多功能会议室，配套种子品质检测仪器、肥料实验室检测仪器、土壤检测仪器、农产品检测仪器、种子资源库仪器等；

②数字化智慧农业平台：主要包括全县智慧农业监管平台、重大病虫害监测预报平台和农产品溯源管理平台；

③农田基础设施建设：进行大中小沟清淤硬化、油面道路、水泥道路油面提升，新打机井、架设喷灌线路，防护林等农田基础设施建设。

##### 2) 建设 10 万亩秸秆（青贮）收储中心

10 万亩秸秆（青贮）收储中心总建筑面积约 4000 m<sup>2</sup>，



购置保障性农机具及变压器。

### 3) 农产品加工产业园

农产品加工产业园总建筑面积 7500 m<sup>2</sup>，包括小麦--玉米（杂粮）加工产品展示与销售中心，小麦--玉米（杂粮）加工车间，小麦--玉米（杂粮）仓储，小麦--玉米（杂粮）烘干车间；购置小麦--玉米（杂粮）深加工机械、小麦--玉米（杂粮）加工检验检测设备。

### 4) 农副产品冷链物流及良种交易市场

农副产品冷链物流主要进行良种、种猪、淮北麻鸡等农副产品冷链物流及种子交易市场。项目规划占地面积 160000 m<sup>2</sup>（约合 240 亩），总建筑面积约 110000 m<sup>2</sup>，包括冷链物流中心建筑面积 30000 m<sup>2</sup>，农副产品及种子交易中心建筑面积 80000 m<sup>2</sup>。配套道路、绿化、停车场等室外工程。

**项目建设方案详见第六章项目建设和运营方案。**

## 4.前期工作情况

### (1) 项目建设计划及开工情况

本项目计划 2022 年 2 月开工，具体建设计划如下：

前期准备工作从 2021 年 1 月至 2022 年 1 月，施工期从 2022 年 2 月-2024 年 11 月，2024 年 12 月进行项目竣工验收。

### (2) 已完成的前期工作

本项目已完成可研报告编制工作。

本项目已取得濉溪县发展和改革委员会《关于保障国家粮食安全示范项目——濉溪县农业产业融合发展示范园建设项目项目建议书的批复》（濉发改政务[2021]50 号）。

本项目已取得濉溪县发展和改革委员会《关于保障国家粮食安全示范项目——濉溪县农业产业融合发展示范园建设项目可行性研究报告的批复》（濉发改政务[2021]53号）。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202134062100000032。

本项目已取得濉溪县自然资源和规划局《关于濉溪县农业产业融合发展示范园建设项目选址及用地情况的说明》，濉溪县自然资源和规划局同意项目选址位置。

**本项目前期工作充分，债券到位后能立即形成新的实物工作量。**

本项目的发债申请工作已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告编制单位的落实及签约，已完成报告编制前的实地调研走访、资料收集、论证分析、财务测算等工作，已完成实施方案、法律意见书、财务评估报告的编制。

## **二、经济社会效益分析**

### **1.社会效益分析**

（1）项目是对**国家乡村振兴战略的具体落实**。党中央提出走中国特色社会主义乡村振兴道路，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。本项目的实施将进一步改善濉溪县的农业基础设施和产业环境，加快发展根植于农业农村、彰显地域特色和乡村价值的产业体系，**推动濉溪县乡村产业全面振兴**。

（2）种子是农业生产最基本的生产资料，是农业依靠科技进步的重要载体，本项目从良种繁育、推广入手，通过

产学研结合、多元化投入、产业化运作，选育推广高产、优质、高效、生态、安全的农作物种子新品种，以品种创新来促进农业增产和农民增收，是全面贯彻科学发展观，用现代农业科技改造农业，提高农业综合生产力、农产品市场竞争力及农业效益，增加农民收入的有效途径。本项目符合**建设社会主义新农村、发展现代农业的需要**，符合当前和今后国家政策要求。

(3) 项目的实施也是**当前粮食生产发展的客观要求**。近年以来，随着中央一系列文件精神贯彻落实，以及粮食生产专项补贴、良种补贴和粮食保护价等一系列配套政策措施的出台，濉溪县小麦主产区农民种麦积极性空前高涨，土地流转加快，撂荒地明显减少，全县小麦播种面积保持了强劲的增长势头。由于高产、优质、专用小麦面积急剧增加，小麦种子特别是优质良种缺口严重。通过本项目建设，加快建设高产、优质、专用小麦良种繁育基地，可以起到平抑种价，保护粮农利益的作用，**缓和当前小麦良种严重供不应求的局面**。

(4) **推动基础设施建设，改善当地群众的就业、收入及生活水平**。项目的建设、运营都可以提供一定的工作岗位，为当地居民提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。

## 2.经济效益分析

(1) **带动项目区农民增收**。良种繁育推广是促进农村

经济发展的一大新兴支柱产业。促进项目区农业增效、农民增收是实施本项目的出发点和落脚点。通过项目的实施增强濉溪县培育优质品种的能力，加快新品种的推广步伐，可带动濉溪县及周边等地良种繁育及推广进一步发展，扩大良种规模，提高粮食种子的商品性和产品附加值，使更多农民受益。本项目通过基地新品种示范提高农民选用良种的积极性，通过科学种田，增加效益。同时还可带动与小麦、玉米等行业相关的加工、运输、流通等行业的发展，吸纳更多的农村剩余劳动力，促进和谐社会、社会主义新农村的早日实现。

(2) 建设现代农业是我国农业发展的方向。总的来看，规划区农业仍处于传统农业向现代农业过渡阶段，推进现代农业建设任务繁重。遵循现代农业发展的规律，结合当地实际，从强化科技、完善设施、优化结构、转变方式、提高产能等方面入手着力发展现代农业，通过规划建设进一步提高物质技术装备水平和劳动生产率、土地产出率和资源利用率，促进农业产业生产稳定发展和农民持续增收，切实保护和改善生态环境，率先在全国探索现代农业发展道路与模式。通过本项目建设有利于发挥典型示范和辐射带动作用，改造升级传统农业，引领规划区现代种业高效发展，促进地区特色农业提质增效，为安徽省建设现代农业强省贡献濉溪力量。

(3) 项目的建设将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围区域将随着项目的建成

进入快速的发展阶段。因此，项目建设将较大地改善区域投资环境、吸引投资，**加快区域的发展步伐，进一步促进地方经济的发展。**

(4) 带动当地经济的发展。在当前拉动内需的大政策环境下，项目的建设能带动建材、商业、娱乐等相关行业的发展，能强力拉动当地投资，推动民生及社会事业发展，**增加当地群众的就业机会和收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。**

### 3.生态效益分析

本项目秉承“美丽乡村”的理念，将推进濉溪县乡村绿色发展，打造人与自然和谐共生的发展新格局，实现农业综合开发。本着“保护第一，规划先行”的原则，在开发的同时，加强环境保护，增加公众生态保护意识，同时引导当地经济模式的转型升级，淘汰污染产业，培育绿色经济，把濉溪县乡村建设成为无污染、无破坏的金山银山。符合生态演变规律，可促进区域生态环境良性发展，环境效益显著。

项目选址符合濉溪县总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

### 4.本项目具有显著的公益性

(1) 现代种业的高效发展，将进一步优化地区产业结构，保障濉溪县经济的可持续发展和居民收入的稳步增长，**利于构建合理有序的收入分配格局**，缩小城乡、区域、社会成员之间收入分配差距，**促进居民收入增长和经济发展同**

步。从而促进社会事业全面发展，增加公共服务供给，推进基本公共服务均等化，使发展成果更多、更公平惠及人民，使人民在共建共享发展中有更多获得感。

(2) 项目的实施有助于提升濉溪县发展活力、内生动力和整体竞争力，使濉溪县走出一条质量更高、效益更好、结构更优、优势充分释放的发展新路。保障人民生活水平和质量不断提高，居民收入增长和经济发展同步，基本公共服务水平大幅提升。

(3) 本项目建设期会提供大量的施工岗位，建筑业是农民工就业的主要行业，在当前就业形势严峻的条件下，本项目提供的施工岗位对解决农民工就业具有积极的作用。项目建成后可以提供更多的工作岗位，为下岗、失业人员提供就业机会。因此，本项目可以增强公共就业服务能力，完善城乡均等的就业创业公共服务体系，维护劳动者平等就业权利，营造构建和谐劳动关系的良好环境。有利于坚持就业优先战略，扩大就业规模。

#### 5.项目预期绩效评估

本项目预计 2024 年 12 月建成，预计总收入 128796.49 万元，可以实现收益与融资自求平衡，达到年度收支平衡和总体收支平衡，满足债券还本付息的要求。

项目绩效目标表

表 2-1

项目名称		保障国家粮食安全示范项目——濉溪县农业产业融合发展示范园建设项目			
主管部门		濉溪县农业农村局	实施单位	濉溪县农业农村局	
项目属性		新建项目			
项目资金 (万元)		项目投资总额:	70000.00 万元		
		其中: 财政拨款	20000.00 万元		
		债券资金	50000.00 万元		
		市场化融资			
总体目标	实施目标(2022年—2039年)				
	目标1: 2024年12月完成竣工验收。 目标2: 债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	濉溪县种业综合服务中心面积	45000 平方米	达到预期目标
			秸秆收储中心面积	4000 平方米	达到预期目标
			农产品加工产业园的面积	7500 平方米	达到预期目标
			冷链物流中心	30000 平方米	达到预期目标
			农副产品及种子交易中心	80000 平方米	达到预期目标
		质量指标	建设质量	合格	达到预期目标
		时效指标	建成时间	2024 年 12 月	达到预期目标
	成本指标	投资额	≤70000.00 万元	达到预期目标	
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体收支平衡	达到预期目标
			债券还本付息	按时足额	达到预期目标
			总收入	128796.49 万元	达到预期目标
		社会效益指标	带动就业	增加就业岗位	达到预期目标
		生态效益指标	污水处理	污水经处理后排放	达到预期目标
	可持续影响指标	使用时间	不少于 50 年	达到预期目标	
满意度指标	服务对象满意度指标	相关群体满意度	≥80%	达到预期目标	

### 三、估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算

##### 1. 编制依据

- (1) 《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》。
- (2) 农业部《农业建设项目经济评价方法》。
- (3) 国家农业部《农业建设项目投资估算内容与方法》NY/T1716-2009。
- (4) 国家现行的有关取费标准。
- (5) 本估算依据项目建设方案提出的各项技术参数、数据、设计资料和有关文件进行编制。
- (6) 项目地区同类工程技术经济指标。
- (7) 其它国家、地方、部门相关的法律、法规、政策、标准等。

##### 2. 项目总投资

本项目总投资为 70000.00 万元，其中，工程费用 60685.51 万元，占 86.69%；工程建设其他费用 2658.54 万元，占 3.80%；预备费 3245.95 万元，占 4.64%；建设期债券利息 3360.00 万元，占 4.80%，债券发行费用 50.00 万元，占 0.07%。

投资构成表

表 3-1

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
一	项目建设投资	66590.00	95.13%
1	工程建设费	60685.51	86.69%
2	工程建设其他费	2658.54	3.80%
3	预备费	3245.95	4.64%
二	专项费用	3410.00	4.87%
4	建设期发债利息	3360.00	4.80%
5	债券发行费用	50.00	0.07%



序号	名称	投资金额（万元）	投资比例
三	总投资	70000.00	100.00%

项目总投资估算一览表

表 3-2

序号	工程或费用名称	单位	建设规模	建安工程费	设备购置费	其他费用	合计	备注
<b>一</b>	<b>工程费用</b>		<b>166500.00</b>	<b>51552.00</b>	<b>9133.51</b>		60685.51	
1	濉溪县种业综合服务中心	m <sup>2</sup>	45000.00	14140.00	3353.51		17493.51	详见表 3-3
2	10 万亩秸秆（青贮）收储中心	m <sup>2</sup>	4000.00	300.00	1510.00		1810.00	详见表 3-4
3	农产品加工产业园	m <sup>2</sup>	7500.00	1560.00	270.00		1830.00	详见表 3-5
4	农副产品冷链物流及良种交易市场	m <sup>2</sup>	110000.00	35552.00	4000.00		39552.00	详见表 3-6
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>					<b>2658.54</b>	<b>2658.54</b>	
<b>1</b>	<b>技术咨询费</b>					<b>1065.76</b>	<b>1065.76</b>	
	工程前期费					279.26	279.26	
	建筑节能\绿建专项评估费					33.30	33.30	
	工程勘察设计费					728.23	728.23	
	水土保持补偿费					24.98	24.98	
<b>2</b>	<b>项目建设管理费</b>					<b>1592.78</b>	<b>1592.78</b>	
	建设单位管理费					424.80	424.80	
	工程监理费					606.86	606.86	
	招标代理费					121.37	121.37	
	施工图审查费					21.65	21.65	
	清单及控制价编制费					106.56	106.56	
	跟踪审计费					159.84	159.84	
	场地准备及临时设施费					91.03	91.03	
	第三方检测费					60.69	60.69	
<b>三</b>	<b>预备费</b>					<b>3245.95</b>	<b>3245.95</b>	
1	基本预备费					3245.95	3245.95	
2	涨价预备费					0.00	0.00	
<b>四</b>	<b>建设期利息</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3410.00</b>	<b>3410.00</b>	
	建设期利息					3360.00	3360.00	
	债券发行费用					50.00	50.00	
<b>五</b>	<b>总投资</b>			<b>51552.00</b>	<b>9133.51</b>	<b>9314.49</b>	<b>70000.00</b>	

建设投资估算表-濉溪县种业综合服务中心工程费用

表 3-3

序号	工程或费用名称	单位	建设规模	单价	建安工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)
一	工程费用				14140.00	3353.51	0.00	17493.51
1	种业大厦主体工程	m <sup>2</sup>	45000		13500.00	0.00	0.00	13500.00
	建筑工程	m <sup>2</sup>	45000	0.2	9000.00			9000.00
	安装工程	m <sup>2</sup>	45000	0.04	1800.00			1800.00
	室内装饰工程	m <sup>2</sup>	45000	0.06	2700.00			2700.00
2	种业大厦设备工程				0.00	753.51	0.00	753.51
	种子品质检测仪器	项	1	292.38		292.38		292.38
	肥料实验室检测仪器	项	1	15.66		15.66		15.66
	土壤检测仪器	项	1	30.735		30.74		30.74
	农产品检测仪器	项	1	314.59		314.59		314.59
	种子资源库仪器	项	1	100.148		100.15		100.15
3	数字化智慧农业平台				0.00	2200.00	0.00	2200.00
	全县智慧农业监管平台	项	1	1000		1000.00		1000.00
	重大病虫害监测预报平台	项	1	500		500.00		500.00
	农产品溯源管理平台	项	1	700		700.00		700.00
4	基本农田建设工程				640.00	400.00	0.00	1040.00
4.1	大中小沟清淤硬化 7000 米	m	7000	0.014	100.00			100.00
4.2	油面道路	m <sup>2</sup>	6000	0.05	300.00			300.00
4.3	水泥道路油面提升	m <sup>2</sup>	6000	0.0167	100.00			100.00
4.4	新打机井				90.00	0.00	0.00	90.00
	打机井	眼	40	1	40.00			40.00

序号	工程或费用名称	单位	建设规模	单价	建安工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)
	架设喷灌线路	m	24000	0.0021	50.00			50.00
4.5	卷盘式喷灌机(400米喷灌)	套	40	10		400.00		400.00
4.6	防护林常青树	棵	5000	0.01	50.00			50.00
	工程费用合计				14140.00	3353.51	0.00	17493.51

建设投资估算表-10万亩秸秆(青贮)收储中心工程费用

表 3-4

序号	工程或费用名称	单位	建设规模	单价	建安工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)
一	工程费用	m <sup>2</sup>	4000		300.00	1510.00	0.00	1810.00
1	(青贮)堆放点	m <sup>2</sup>	2000	0.05	100.00			100.00
2	秸秆(青贮)打包加工车间	m <sup>2</sup>	2000	0.1	200.00			200.00
3	保障性农机具		62		0.00	1490.00	0.00	1490.00
	青储收割机	台	2	20		40.00		40.00
	科洛尼、爱克秸秆打捆机	台	30	20		600.00		600.00
	搂草、捡拾机械,籽粒直收玉米收割机	台	10	25		250.00		250.00
	大疆 T30 无人植保机械	台	20	30		600.00		600.00
4	250kva 变压器	台	2	10		20.00		20.00
	工程费用合计	m <sup>2</sup>	4000		300.00	1510.00	0.00	1810.00

建设投资估算表-农产品加工产业园工程费用

表 3-5

序号	工程或费用名称	单位	建设规模	单价	建安工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)
一	工程费用	m <sup>2</sup>	7500		1560.00	270.00	0.00	1830.00
	小麦--玉米(杂粮)加工产品展示与销售中心	m <sup>2</sup>	1000	0.2	200.00			200.00
	小麦--玉米(杂粮)加工车间	m <sup>2</sup>	3000	0.22	660.00			660.00

序号	工程或费用名称	单位	建设规模	单价	建安工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）
	小麦--玉米（杂粮）仓储	m <sup>2</sup>	3000	0.2	600.00			600.00
	小麦--玉米（杂粮）烘干车间	m <sup>2</sup>	500	0.2	100.00			100.00
	小麦--玉米（杂粮）深加工机械	项	1	260		260.00		260.00
	小麦--玉米（杂粮）加工检验检测设备	项	1	10		10.00		10.00
	<b>工程费用合计</b>	m <sup>2</sup>	<b>7500</b>		<b>1560.00</b>	<b>270.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1830.00</b>

建设投资估算表- 农副产品冷链物流及良种交易市场工程费用

表 3-6

序号	工程或费用名称	单位	建设规模	单价	建安工程费	设备购置费	其他费用	合计
<b>一</b>	<b>工程费用</b>	m <sup>2</sup>	<b>110000</b>		<b>35552.00</b>	<b>4000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>39552.00</b>
<b>1</b>	<b>冷链物流中心</b>	m <sup>2</sup>	<b>30000</b>		<b>11300</b>	<b>4000</b>	<b>0</b>	<b>15300.00</b>
<b>1.1</b>	<b>冷库</b>	m <sup>2</sup>	<b>10000</b>		<b>4500.00</b>	<b>4000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>8500.00</b>
	土建工程	m <sup>2</sup>	10000	0.25	2500.00			2500.00
	装饰工程	m <sup>2</sup>	10000	0.1	1000.00			1000.00
	冷藏保鲜设备					4000.00		4000.00
	安装工程	m <sup>2</sup>	10000	0.1	1000.00			1000.00
<b>1.2</b>	<b>冻品交易用房</b>		<b>20000</b>		<b>6800.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6800.00</b>
	土建工程	m <sup>2</sup>	20000	0.2	4000.00			4000.00
	装饰工程	m <sup>2</sup>	20000	0.08	1600.00			1600.00
	安装工程	m <sup>2</sup>	20000	0.06	1200.00			1200.00
<b>2</b>	<b>农副产品及种子交易中心</b>		<b>80000</b>		<b>23200.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>23200.00</b>
	土建工程	m <sup>2</sup>	80000	0.18	14400.00			14400.00
	装饰工程	m <sup>2</sup>	80000	0.06	4800.00			4800.00

序号	工程或费用名称	单位	建设规模	单价	建安工程费	设备购置费	其他费用	合计
	安装工程	m <sup>2</sup>	80000	0.05	4000.00			4000.00
<b>3</b>	<b>室外工程</b>				<b>1052.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1052.00</b>
	道路、堆场及停车场	m <sup>2</sup>	16000	0.03	480.00			480.00
	绿化	m <sup>2</sup>	24000	0.008	192.00			192.00
	室外管线工程	项	1	380	380.00			380.00
	<b>工程费用合计</b>	m <sup>2</sup>	<b>110000</b>		<b>35552.00</b>	<b>4000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>39552.00</b>

## （二）资金筹措方案

### 1.资金来源

本项目总投资为 70000.00 万元，其中资本金 20000.00 万元，占总投资的 28.57%。资本金来源于财政预算资金。

本项目计划发行专项债券 50000.00 万元，占总投资的 71.43%。其中，2022 年发行专项债券 20000.00 万元，债券期限为 15 年期；2023 年发行专项债券 15000.00 万元，债券期限为 15 年期；2024 年发行专项债券 15000.00 万元，债券期限为 15 年期。

### 2.资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 27160.00 万元，2023 年计划投资 21210.00 万元；2024 年计划投资 21630.00 万元。

本项目未竣工前债券利息和发行费用全部由财政资金支付。项目竣工进入运营期后，以项目收益为债券本息的偿债来源。

资金使用计划表

表 3-4

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	70000.00	27160.00	21210.00	21630.00
1	项目建设投资	66590.00	26720.00	20040.00	19830.00
2	债券发行费用	50.00	20.00	15.00	15.00
3	建设期发债利息	3360.00	420.00	1155.00	1785.00
二	资金筹措	70000.00	27160.00	21210.00	21630.00
1	发行债券	50000.00	20000.00	15000.00	15000.00
2	资本金	20000.00	7160.00	6210.00	6630.00
2.1	用于项目建设投资	16590.00	6720.00	5040.00	4830.00
2.2	用于债券发行费用	50.00	20.00	15.00	15.00
2.3	用于建设期利息	3360.00	420.00	1155.00	1785.00

### 3.项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

#### (1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

#### (2) 加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度及时进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 预期收益

#### 1.项目收入

##### (1) 项目收入来源及分类

本项目收入来源于濉溪县种业综合服务中心租金收入、秸秆收储中心租金收入、冷链物流中心租金收入、农产品加工产业园租金收入、农副产品及种子交易中心租金收入。

预计总收入 128796.49 万元，本项目收入全部为专项收入。

本建设项目建设内容为统一规划，统一建设及推进的整体项目，业主为濉溪县农业农村局，本项目由实施单位统一运营并负责专项债券还本付息，账户统一管理，本项目不存在其他业主、不存在子项目及分别还本付息的情况。

## （2）项目收入预测

本项目 2024 年 11 月竣工，2024 年 12 月为试运营期，保守测算，试运营期间不考虑项目收入。2025 年 1 月开始正式运营。

### 1) 收入预测说明

本项目濉溪县种业综合服务中心可出租面积 45000 m<sup>2</sup>，秸秆收储中心可出租面积 4000 m<sup>2</sup>，农产品加工产业园可出租面积 7500 m<sup>2</sup>，冷链物流中心可出租面积 30000 m<sup>2</sup>，农副产品及种子交易中心可出租面积 80000 m<sup>2</sup>。

参考项目周边厂房出租情况，本项目农产品加工产业园（含设备）出租价格按 25 元/m<sup>2</sup> 进行测算。

参考项目周边仓库出租情况，本项目秸秆收储中心按 20 元/m<sup>2</sup> 进行测算。



淮北市和濉溪县出租情况调查表

表 4-1

序号	区县	物业类型	每月租金（元/m <sup>2</sup> ）
1	淮北市濉溪县	厂房	25-28
2	淮北市	厂房	26-35
3	淮北市濉溪县	普通仓库	20-25
4	淮北市	普通仓库	20-30

参考项目周边写字楼（办公用房）出租情况，本项目濉溪县种业综合服务中心出租价格按 23 元/m<sup>2</sup> 进行测算。

参考项目周边商铺出租情况，本项目农副产品及种子交易中心出租价格按 38 元/m<sup>2</sup> 进行测算。



图 4-1 中国房价行情网 淮北市写字楼租金情况



图 4-2 中国房价行情网 淮北市商铺租金情况

淮北市冷链物流设施紧缺，根据奥玛物流行情中心数据，合肥市冷冻仓库租金为 100 元/㎡，考虑地区差异及淮北市冷冻仓库的稀缺性，本项目冷链物流中心出租价格按 65 元/㎡进行测算。



图 4-3 奥玛物流行情中心 合肥市冷冻仓库租金情况

债券存续期内，本项目濉溪县种业综合服务中心、秸秆收储中心、农产品加工产业园、冷链物流中心、农副产品及种子交易中心租金价格每年增长 3%。濉溪县 2018-2020 年 GDP 增速分别是 7.1%、4.5%、4.7%，本项目测算涨幅低于 2020 年濉溪县 GDP 增速的 80%。

本项目濉溪县种业综合服务中心、秸秆收储中心、农产品加工产业园、冷链物流中心、农副产品及种子交易中心运营期第 1 年出租率按 65%测算，第 2 年出租率按 75%测算，第 3 年出租率按 85%测算，第 4 年及以后出租率按 95%测算。

本项目收入全部为租金收入，拟按年收取，租金可在每年一季度实现，因此本项目运营期最后一年可按整年实现收入。

## 2) 项目收入预测

本项目可实现总收入 128796.49 万元。

### 项目营业收入估算表

表 4-3

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	总收入(万元)	128796.49	4908.15	5833.15	6809.23	7838.62	8073.78	8315.99	8565.47	8822.44	9087.11	9359.73	9640.52	9929.73	10227.62	10534.45	10850.49
2	出租收入(万元)	128796.49	4908.15	5833.15	6809.23	7838.62	8073.78	8315.99	8565.47	8822.44	9087.11	9359.73	9640.52	9929.73	10227.62	10534.45	10850.49
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	租金涨幅			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
2.1	濉溪县种业综合服务中心收入(万元)	21184.64	807.30	959.45	1119.99	1289.31	1327.99	1367.83	1408.86	1451.13	1494.66	1539.50	1585.69	1633.26	1682.26	1732.72	1784.70
	出租面积(m <sup>2</sup> )		45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00
	每月租金(元/月)		23.00	23.69	24.40	25.13	25.89	26.66	27.46	28.29	29.14	30.01	30.91	31.84	32.79	33.78	34.79
2.2	秸秆收储中心租金收入(万元)	1637.46	62.40	74.16	86.57	99.66	102.65	105.73	108.90	112.16	115.53	119.00	122.57	126.24	130.03	133.93	137.95
	出租面积(m <sup>2</sup> )		4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
	每月租金(元/月)		20.00	20.60	21.22	21.85	22.51	23.19	23.88	24.60	25.34	26.10	26.88	27.68	28.52	29.37	30.25
2.3	冷链物流中心租金收入(万元)	39913.09	1521.00	1807.65	2110.13	2429.13	2502.01	2577.07	2654.38	2734.01	2816.03	2900.51	2987.53	3077.15	3169.47	3264.55	3362.49
	出租面积(m <sup>2</sup> )		30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00
	每月租金(元/月)		65.00	66.95	68.96	71.03	73.16	75.35	77.61	79.94	82.34	84.81	87.35	89.98	92.67	95.45	98.32
2.4	农产品加工产业园租金收入(万元)	3837.80	146.25	173.81	202.90	233.57	240.58	247.79	255.23	262.89	270.77	278.90	287.26	295.88	304.76	313.90	323.32

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
	元)																
	出租面积 (m <sup>2</sup> )		7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
	每月租金(元/月)		25.00	25.75	26.52	27.32	28.14	28.98	29.85	30.75	31.67	32.62	33.60	34.61	35.64	36.71	37.81
2.5	农副产品及种子交易中心租金收入(万元)	62223.49	2371.20	2818.08	3289.64	3786.95	3900.56	4017.58	4138.11	4262.25	4390.12	4521.82	4657.48	4797.20	4941.12	5089.35	5242.03
	出租面积 (m <sup>2</sup> )		80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00	80000.00
	每月租金(元/月)		38.00	39.14	40.31	41.52	42.77	44.05	45.37	46.74	48.14	49.58	51.07	52.60	54.18	55.80	57.48

## 2.项目运营成本

### (1) 经营成本

本项目员工 15 人，平均工资福利费按 6.4 万元/年进行测算。工资福利费涨幅按每年 3.5%（高于租金涨幅）进行测算。

本项目出租部分的燃料动力费由承租方负责。本项目燃料动力费主要包括员工办公用水电费等，燃料动力费按其他管理费用的 20%进行测算。

本项目出租部分的维修费由承租方负责；本项目维修费测算仅包括员工办公所产生的维修费，按折旧摊销费用的 1.00% 计算。

其他管理费用主要为办公用品、低值易耗品、差旅费等，本项目其他管理费按收入的 0.5% 进行测算。

其他销售费用主要为印刷宣传费、广告费等，本项目其他销售费用按收入的 0.5% 进行测算。

项目经营成本估算表

表 4-4

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	外购燃料动力费	128.80	4.91	5.83	6.81	7.84	8.07	8.32	8.57	8.82	9.09	9.36	9.64	9.93	10.23	10.53	10.85
2	工资和福利费	1852.39	96.00	99.36	102.84	106.44	110.16	114.02	118.01	122.14	126.41	130.84	135.42	140.16	145.06	150.14	155.39
3	维修费	525.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
4	其他管理费用	643.98	24.54	29.17	34.05	39.19	40.37	41.58	42.83	44.11	45.44	46.80	48.20	49.65	51.14	52.67	54.25
5	其他销售费用	643.98	24.54	29.17	34.05	39.19	40.37	41.58	42.83	44.11	45.44	46.80	48.20	49.65	51.14	52.67	54.25
6	经营成本	3794.15	184.99	198.52	212.74	227.66	233.97	240.49	247.23	254.19	261.37	268.80	276.46	284.38	292.57	301.02	309.75

## (2) 财务费用

本项目专项债券融资本金 50000.00 万元，其中 2022 年发行债券 20000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 15 年；2023 年发行债券 15000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限

为 15 年；2024 年发行债券 15000.00 万元，债券年利率按 4.2% 测算，债券期限为 15 年。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 31500.00 万元，其中计入建设期利息 3360.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 28140.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

财务费用估算表

表 4-5

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
1	年初债券融资本金累计			20000.00	35000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	30000.00	15000.00	
2	新增债券融资	50000.00	20000.00	15000.00	15000.00																
3	应计债券利息	31500.00	420.00	1155.00	1785.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1680.00	945.00	315.00	
3.1	建设期利息	3360.00	420.00	1155.00	1785.00																
3.2	财务费用	28140.00				2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1680.00	945.00	315.00	
4	债券还本付息	81500.00	420.00	1155.00	1785.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	21680.00	15945.00	15315.00	
4.1	债券还本	50000.00																	20000.00	15000.00	15000.00
4.2	债券利息支付	31500.00	420.00	1155.00	1785.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1680.00	945.00	315.00	
5	年末债券融资本金累计		20000.00	35000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	50000.00	30000.00	15000.00	0.00	

### (3) 折旧摊销

本项目折旧摊销残值率按 0%计，折旧摊销年限取 20 年。

项目折旧摊销费估算表

表 4-6

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	折旧摊销费	52500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00

#### (4) 总成本费用

总成本费用估算表

表 4-7

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营成本	3794.15	184.99	198.52	212.74	227.66	233.97	240.49	247.23	254.19	261.37	268.80	276.46	284.38	292.57	301.02	309.75
2	折旧摊销费	52500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00	3500.00
3	财务费用	28140.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1680.00	945.00	315.00
4	总成本费用合计	84434.15	5784.99	5798.52	5812.74	5827.66	5833.97	5840.49	5847.23	5854.19	5861.37	5868.80	5876.46	5884.38	5472.57	4746.02	4124.75

### 3. 相关税费

——增值税：增值税销项税率 9%，增值税进项税率按 13%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。



——城市建设维护税为增值税款的 5%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——房产税为租金收入的 12%。

——所得税率：25%。

项目相关税费估算表

表 4-8

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	税金及附加	16589.50	631.99	751.19	876.96	1009.61	1039.91	1071.12	1103.27	1136.38	1170.48	1205.61	1241.79	1279.06	1317.45	1356.98	1397.71
1.1	城市维护建设税	566.96	21.51	25.60	29.93	34.49	35.53	36.60	37.70	38.84	40.01	41.22	42.47	43.75	45.07	46.42	47.82
1.2	教育费附加	340.18	12.90	15.36	17.96	20.69	21.32	21.96	22.62	23.31	24.01	24.73	25.48	26.25	27.04	27.85	28.69
1.3	地方教育附加费	226.79	8.60	10.24	11.97	13.79	14.21	14.64	15.08	15.54	16.01	16.49	16.99	17.50	18.03	18.57	19.13
1.4	房产税	15455.58	588.98	699.98	817.11	940.63	968.85	997.92	1027.86	1058.69	1090.45	1123.17	1156.86	1191.57	1227.31	1264.13	1302.06
2	增值税	11339.25	430.16	512.09	598.54	689.72	710.54	732.00	754.09	776.85	800.30	824.44	849.31	874.93	901.31	928.49	956.48
2.1	增值税销项税	11591.68	441.73	524.98	612.83	705.48	726.64	748.44	770.89	794.02	817.84	842.38	867.65	893.68	920.49	948.10	976.54
2.2	增值税进项税	252.43	11.57	12.89	14.29	15.76	16.10	16.44	16.80	17.17	17.54	17.93	18.34	18.75	19.18	19.61	20.07
3	所得税	6943.21	0.00	0.00	0.00	0.00	23.85	351.10	403.74	457.97	513.81	571.33	630.57	691.57	859.40	1107.86	1332.01

#### 4.项目损益

本项目预计营业收入合计 128796.49 万元，预计可实现净利润 20829.63 万元。

项目损益情况预测

表 4-9

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	营业收入	128796.49	4908.15	5833.15	6809.23	7838.62	8073.78	8315.99	8565.47	8822.44	9087.11	9359.73	9640.52	9929.73	10227.62	10534.45	10850.49
2	税金及附加	16589.50	631.99	751.19	876.96	1009.61	1039.91	1071.12	1103.27	1136.38	1170.48	1205.61	1241.79	1279.06	1317.45	1356.98	1397.71
3	总成本费用	84434.15	5784.99	5798.52	5812.74	5827.66	5833.97	5840.49	5847.23	5854.19	5861.37	5868.80	5876.46	5884.38	5472.57	4746.02	4124.75
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	27772.84	-1508.83	-716.56	119.53	1001.35	1199.90	1404.38	1614.98	1831.88	2055.26	2285.32	2522.26	2766.29	3437.61	4431.45	5328.03
6	弥补以前年度亏损	2225.40			119.53	1001.35	1104.52										
7	应纳税所得额	25547.44	-1508.83	-716.56	0.00	0.00	95.38	1404.38	1614.98	1831.88	2055.26	2285.32	2522.26	2766.29	3437.61	4431.45	5328.03
8	所得税	6943.21					23.85	351.10	403.74	457.97	513.81	571.33	630.57	691.57	859.40	1107.86	1332.01
9	净利润	20829.63	-1508.83	-716.56	119.53	1001.35	1176.05	1053.29	1211.23	1373.91	1541.44	1713.99	1891.70	2074.72	2578.21	3323.59	3996.02
10	息税折旧摊销前利润	108412.84	4091.17	4883.44	5719.53	6601.35	6799.90	7004.38	7214.98	7431.88	7655.26	7885.32	8122.26	8366.29	8617.61	8876.45	9143.03

#### (二) 融资平衡情况

##### 1.偿债计划和本息覆盖倍数

经测算，本项目本息覆盖倍数为 1.25 倍。

资金测算平衡表

表 4-10

一、偿债计划			
年度	支付债券本金（万元）	支付债券利息（万元）	债券本息合计（万元）
2022 年	0.00	420.00	420.00
2023 年	0.00	1155.00	1155.00
2024 年	0.00	1785.00	1785.00
2025 年	0.00	2100.00	2100.00
2026 年	0.00	2100.00	2100.00
2027 年	0.00	2100.00	2100.00
2028 年	0.00	2100.00	2100.00
2029 年	0.00	2100.00	2100.00
2030 年	0.00	2100.00	2100.00
2031 年	0.00	2100.00	2100.00
2032 年	0.00	2100.00	2100.00
2033 年	0.00	2100.00	2100.00
2034 年	0.00	2100.00	2100.00
2035 年	0.00	2100.00	2100.00
2036 年	0.00	2100.00	2100.00
2037 年	20000.00	1680.00	21680.00
2038 年	15000.00	945.00	15945.00
2039 年	15000.00	315.00	15315.00
合计	50000.00	31500.00	81500.00
二、本息覆盖倍数			
2.1	收入（万元）	128796.49	

2.2	运营成本（万元）	27326.86	包括经营成本、税金及附加、所得税
2.3	收入-运营成本 （万元）	101469.63	
2.4	本息覆盖倍数	1.25	

## 2.偿债能力分析（压力测试）

项目债券本息偿还能力评估表

表 4-11

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益（万元）	91322.66	96396.15	101469.63	106543.11	111616.59
还本付息额（万元）	81500.00	81500.00	81500.00	81500.00	81500.00
本息覆盖倍数（倍）	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37

本项目本息覆盖倍数 1.25 倍，当经营净收益（即收入-运营成本）下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当经营净收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 倍。

由此可见本项目具有较强抗风险能力。

## 3.现金流量表

计算期内累计资金流入 210388.17 万元，累计资金流出 187058.54 万元，累计现金结余 23329.63 万元。本项目全部 50000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的本息后，将仍有 23329.63 万元的

累计现金结余。

现金流量表

表 4-12

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1	经营活动净 现金流量	101469.63	0.00	0.00	0.00	4091.17	4883.44	5719.53	6601.35	6776.05	6653.29	6811.23	6973.91	7141.44	7313.99	7491.70	7674.72	7758.21	7768.59	7811.02
1.1	现金流入	140388.17	0.00	0.00	0.00	5349.88	6358.13	7422.06	8544.10	8800.42	9064.43	9336.37	9616.46	9904.95	10202.10	10508.16	10823.41	11148.11	11482.55	11827.03
1.1.1	营业收入	128796.49				4908.15	5833.15	6809.23	7838.62	8073.78	8315.99	8565.47	8822.44	9087.11	9359.73	9640.52	9929.73	10227.62	10534.45	10850.49
1.1.2	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项 税额	11591.68				441.73	524.98	612.83	705.48	726.64	748.44	770.89	794.02	817.84	842.38	867.65	893.68	920.49	948.10	976.54
1.1.4	其他流入	0.00																		
1.2	现金流出	38918.54	0.00	0.00	0.00	1258.72	1474.69	1702.53	1942.74	2024.37	2411.15	2525.13	2642.55	2763.51	2888.11	3016.47	3148.69	3389.90	3713.97	4016.01
1.2.1	经营成本	3794.15				184.99	198.52	212.74	227.66	233.97	240.49	247.23	254.19	261.37	268.80	276.46	284.38	292.57	301.02	309.75
1.2.2	增值税进项 税额	252.43				11.57	12.89	14.29	15.76	16.10	16.44	16.80	17.17	17.54	17.93	18.34	18.75	19.18	19.61	20.07
1.2.3	税金及附加	16589.50				631.99	751.19	876.96	1009.61	1039.91	1071.12	1103.27	1136.38	1170.48	1205.61	1241.79	1279.06	1317.45	1356.98	1397.71
1.2.4	增值税	11339.25				430.16	512.09	598.54	689.72	710.54	732.00	754.09	776.85	800.30	824.44	849.31	874.93	901.31	928.49	956.48
1.2.5	所得税	6943.21				0.00	0.00	0.00	0.00	23.85	351.10	403.74	457.97	513.81	571.33	630.57	691.57	859.40	1107.86	1332.01
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净 现金流量	-66590.00	-26720.00	-20040.00	-19830.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00																		
2.2	现金流出	66590.00	26720.00	20040.00	19830.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
2.2.1	建设投资	66590.00	26720.00	20040.00	19830.00															
2.2.2	维持运营投资	0.00																		
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00															
2.2.4	其他流出	0.00																		
3	筹资活动净现金流量	-11550.00	26720.00	20040.00	19830.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-2100.00	-21680.00	-15945.00	-15315.00
3.1	现金流入	70000.00	27160.00	21210.00	21630.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	20000.00	7160.00	6210.00	6630.00															
3.1.2	建设投资借款	0.00																		
3.1.3	流动资金借款	0.00																		
3.1.4	债券	50000.00	20000.00	15000.00	15000.00															
3.1.5	长期借款	0.00																		
3.1.6	其他流入	0.00																		
3.2	现金流出	81550.00	440.00	1170.00	1800.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	21680.00	15945.00	15315.00
3.2.1	债券利息支付	31500.00	420.00	1155.00	1785.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00	1680.00	945.00	315.00
3.2.2	债券发行费用	50.00	20.00	15.00	15.00															
3.2.3	偿还债券本金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	15000.00	15000.00
3.2.4	应付利润	0.00																		
3.2.5	其他流出	0.00																		
4	净现金流量	23329.63	0.00	0.00	0.00	1991.17	2783.44	3619.53	4501.35	4676.05	4553.29	4711.23	4873.91	5041.44	5213.99	5391.70	5574.72	-13921.79	-8176.41	-7503.98
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	1991.17	4774.60	8394.13	12895.48	17571.54	22124.82	26836.06	31709.96	36751.41	41965.40	47357.09	52931.81	39010.02	30833.60	23329.63

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/635312024320011123>