

潍坊市坊子区现代农业科技示范园项目 实施方案

项目单位：潍坊润泽农业发展有限公司

财政部门：潍坊市坊子区财政局

2025 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

坊子区现代农业科技示范园项目。

（二）立项单位

潍坊润泽农业发展有限公司成立于 2020-11-06，法定代表人为张尔天，注册资本为 20000 万元，统一社会信用代码为 91370704MA3UB9NF3R，企业注册地址位于潍坊市坊子区凤山路 301 号绿洲华庭 1 号楼 16 楼 1610 号，所属行业为农业，经营范围包含：一般项目：智能农业管理；花卉种植；礼品花卉销售；土壤与肥料的复混加工；农业园艺服务；生物有机肥料研发；肥料销售；化肥销售；生物农药技术研发；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑装饰材料销售；砼结构构件销售；土地整治服务；国内货物运输代理；石灰和石膏销售；土壤及场地修复装备销售；土壤污染治理与修复服务；土石方工程施工。（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）。企业当前经营状态为在业。

（三）项目规划审批

2025 年 3 月 25 日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2503-370704-89-01-737270，项目总投资额 91000 万

元。

2025 年 4 月 8 日，坊子区现代农业科技示范园项目 2025 年 3 月 25 日已出项目备案证明，项目代码：2503-370704-89-01-737270，因建设规模和内容有变，现申请变更内容如下：

原建设规模和内容：项目占地约 1070 亩，围绕农业产业升级助力乡村振兴，打造集高端花卉及农产品培育种植和加工销售、现代农业培训、研学观光于一体的综合性现代农业科技示范园。规划建设高标准温室大棚 720 亩、智能化车间 40000 m²、展示及交易中心 15000 m²、交易配送中心 12000 m²、现代化储存保鲜中心 30000 m²、研发中心 12800 m²、农业培训中心 5000 m²，同时对园区两处水体进行综合利用。项目配套建设园区道路 7.95km，D600-1800 钢筋混凝土雨水管道 7.52km，D600-800 钢筋混凝土污水管道 10.26km，DN200-400 球墨铸铁给水管 6.96km，电力线路 5.26km。

现申请变更为：项目占地约 850 亩，围绕推动农业产业升级带动约 1 万户村民共同富裕，助力实现乡村振兴，打造集农产品培育种植和加工销售、现代农业培训、研学观光于一体的综合性现代农业科技示范园。规划建设高标准智能温室 720 亩、展示交易中心 12000 m²、现代化储存保鲜中心 30000 m²、种苗培育中心 12800 m²、农业培训中心 5000 m²，同时对园区两处水体进行综合利用。项目配套建设园区道路 7.95km，

D600-1800 钢筋混凝土雨水管道 7.52km，D600-800 钢筋混凝土污水管道 10.26km，DN200-400 球墨铸铁给水管道 6.96km，电力线路 5.26km。其他内容不变。

2025 年 4 月 9 日，坊子区现代农业科技示范园项目 2025 年 03 月 25 日已出项目备案证明，项目代码：2211-370704-89-01-737270,因项目总投资有变，现申请变更如下：原总投资：106000 万元，现申请变更为：91000 万元。其他内容不变。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目总投资 91000 万元，其中主体工程费用 81843.79 万元，其他费用 1584.93 万元，基本预备费 2180.99 万元，建设期利息 5390.29 万元。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2028 年 3 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、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第四版）。

2、国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数使用手册》。

3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

4、建筑工程按当地询价估列。

5、装置性材料购置按市场询价估列。

6、固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发[1999]158号文件有关规定暂缓征收。

7、其他费用。

(1) 建设单位管理费：按财政部财建[2016]504号文件规定计入；

(2) 勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格[2002]10号文；

(3) 工程监理费：参照国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号文规定计入；

(4) 建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格[1999]1283号文；

(5) 招标代理服务费：按国家计委计价格[2002]1980文及国家发改办价格[2011]534号文规定计入；

(6) 工程造价咨询费：根据《关于工程造价咨询服务项目及价格的通知》计取；

(7) 场地准备及建设单位临时设施费：根据《建设工程设计概算编制办法》计取。

8、根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，工程

建设预备费进行估算。

9、建设单位提供的其他资料。

（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

本项目估算总投资 91000 万元，其中，项目单位自有资金 20000 万元，已发行专项债券 1800 万元，本期拟调整专项债券 400 万元，后续拟发行专项债券 68800 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	91000.00	100%	
一、资本金	20000.00	21.98%	
（一）自有资金	20000.00		
（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）	71000.00	78.02%	
（一）已发行专项债券	1800.00		
（二）本期拟调整专项债券	400.00		

（三）后续拟发行专项债券	68800.00		
（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	2025 年	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	213961.33	-	-	-	2831.68	4530.69	5285.80	6040.92	6796.03
经营活动支出	B	11991.81	-	-	-	222.47	305.80	315.28	324.75	334.53
支付的各项税费	C	21302.72	-	-	-	67.81	108.50	126.58	144.66	162.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	180666.80	-	-	-	2541.40	4116.39	4843.94	5571.51	6298.76
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	84770.56	7195.46	74194.36	1190.37	2190.36				
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-84770.56	-7195.46	-74194.36	-1190.37	-2190.36	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	20000.00	5000.00	6666.67	3666.67	4666.67				
专项债券	I	71000.00	2200.00	68800.00	-	-				
银行借款	J	-				-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	71000.00				-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-				-	-	-	-	-
支付债券利息	M	74152.80	4.54	1272.30	2476.30	2476.30	2476.30	2476.30	2476.30	2476.30
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	-54152.80	7195.46	74194.37	1190.37	2190.37	-2476.30	-2476.30	-2476.30	-2476.30
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	2541.40	4181.49	6549.14	9644.35
期内现金变动	Q=D+G+O	41743.44	0.00	0.00	0.00	2541.40	1640.09	2367.64	3095.21	3822.46
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	0.00	2541.40	4181.49	6549.14	9644.35	13466.80

续表 (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	7135.83	7135.83	7135.83	7135.83	7135.83	7492.62	7492.62	7492.62
经营活动支出	B	342.23	348.53	355.13	361.73	368.63	377.61	384.81	392.31
支付的各项税费	C	170.88	170.88	170.88	170.88	170.88	179.42	179.42	179.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6622.72	6616.42	6609.82	6603.22	6596.32	6935.59	6928.39	6920.89
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	-	-	-	-	-	-	-	400.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2476.30	2476.30	2476.30	2476.30	2476.30	2476.30	2476.30	2471.76
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	-2476.30	-2476.30	-2476.30	-2476.30	-2476.30	-2476.30	-2476.30	-2871.76
四、期初现金	P	13466.80	17613.22	21753.34	25886.86	30013.78	34133.80	38593.09	43045.17
期内现金变动	Q=D+G+O	4146.42	4140.12	4133.52	4126.92	4120.02	4459.29	4452.09	4049.13
五、期末现金	R=P+Q	17613.22	21753.34	25886.86	30013.78	34133.80	38593.09	43045.17	47094.30

续表 (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	7492.62	7492.62	7867.26	7867.26	7867.26	7867.26	7867.26	8260.62
经营活动支出	B	400.11	407.91	417.89	426.29	434.99	443.99	453.29	464.85
支付的各项税费	C	179.42	667.71	1051.20	1194.84	1192.67	1190.42	1188.09	1317.80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6913.09	6417.00	6398.17	6246.13	6239.60	6232.85	6225.88	6477.97
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	2467.22	2467.22	2467.22	2467.22	2467.22	2467.22	2467.22	2467.22
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	-2467.22	-2467.22	-2467.22	-2467.22	-2467.22	-2467.22	-2467.22	-2467.22
四、期初现金	P	47094.30	51540.17	55489.95	59420.89	63199.80	66972.18	70737.81	74496.46
期内现金变动	Q=D+G+O	4445.87	3949.78	3930.95	3778.91	3772.38	3765.63	3758.66	4010.75
五、期末现金	R=P+Q	51540.17	55489.95	59420.89	63199.80	66972.18	70737.81	74496.46	78507.21

续表 (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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	8260.62	8260.62	8260.62	8260.62	8673.64	8673.64	8673.64	8673.64
经营活动支出	B	474.75	484.95	495.45	506.25	519.42	530.82	542.52	554.52
支付的各项税费	C	1315.32	1312.77	1310.15	1307.45	1443.37	1440.52	1437.60	1750.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6470.55	6462.90	6455.02	6446.92	6710.85	6702.30	6693.52	6368.72
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	-	-	-	-	-		1800.00	68800.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-			
支付债券利息	M	2467.22	2467.22	2467.22	2467.22	2467.22	2467.22	2467.22	1204.00
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	-2467.22	-2467.22	-2467.22	-2467.22	-2467.22	-2467.22	-4267.22	-70004.00
四、期初现金	P	78507.21	82510.54	86506.22	90494.02	94473.72	98717.35	102952.42	105378.73
期内现金变动	Q=D+G+O	4003.33	3995.68	3987.80	3979.70	4243.63	4235.08	2426.30	-63635.28
五、期末现金	R=P+Q	82510.54	86506.22	90494.02	94473.72	98717.35	102952.42	105378.73	41743.44

（二）应付本息情况

本项目 2025 年 10 月已发行专项债券 1800 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.39%；本期拟将 2025 年山东省政府专项债券（十二期）潍坊市坊子区城乡电网改造提升工程的 9,500 万元调整至潍坊市坊子区现代农业科技示范园项目，本期拟调整专项债券 400 万元，债券期限为 15 年，利率为 2.27%；2026 年后续拟发行专项债券 68800 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.5%，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 本项目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	-	2200.00		2200.00	实际利率 /3.5%	4.54	4.54
2026 年	2200.00	68800.00		71000.00	实际利率 /3.5%	1272.30	1272.30
2027 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2028 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2029 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2030 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2031 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2032 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2033 年	71000.00			71000.00	实际利率	2476.30	2476.30

					/3.5%		
2034 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2035 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2036 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2037 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2038 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2039 年	71000.00			71000.00	实际利率 /3.5%	2476.30	2476.30
2040 年	71000.00		400.00	70600.00	实际利率 /3.5%	2471.76	2871.76
2041 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2042 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2043 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2044 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2045 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2046 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2047 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2048 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2049 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2050 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2051 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2052 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22

2053 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2054 年	70600.00			70600.00	实际利率 /3.5%	2467.22	2467.22
2055 年	70600.00		1800.00	68800.00	实际利率 /3.5%	2467.22	4267.22
2056 年	68800.00		68800.00	-	实际利率 /3.5%	1204.00	70004.00
合计		71000.00	71000.00			74152.80	145152.80

（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 180666.80 万元，融资本息合计 145152.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化,导致生产能力利用率降低,生产成本增加,质量达不到预期要求。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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、汇率、通货膨胀率发生变化,导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

6、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。

7、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

数量达不到预期风险、运营成本增加风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

坊子区现代农业科技示范园项目的项目单位为潍坊润泽农业发展有限公司，总投资 91000 万元，拟调整专项债券 400 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家相关的产业政策

该项目的建设属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类“一、农林牧渔业”中“6.智慧农业及新型农业技术开发：蔬菜、瓜果、花卉设施栽培（含无土栽培）先进技术开发与应用，智能养殖管理系统开发与应用，优质、高产、高效标准化栽培技术开发与应用，农业生物技术开发与应用，农业生产数字化改造和智慧农业建设”和“18.农村旅游特色产业：休闲农业和乡村旅游精品工程，森林康养、自然教育和生态旅游”，符合国家产业政策。

（2）项目的建设符合地区政策和发展规划

项目的建设符合《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》、《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》、《潍坊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》。

（3）项目建设是增加科技含量，带动高效农业、现代农业发展的重要途径

本项目围绕推动农业产业升级带动约 1 万户村民共同富裕，助力实现乡村振兴，打造集农产品培育种植和加工销售、现代农业培训、研学观光于一体的综合性现代农业科技示范园。利用实施区优越的自然资源，以设施农业带动现代农业高效农业的发展。通过把先进技术、设施、优良品种和产业开发结合起来，发挥试验、示范、推广、辐射作用，应用高科技成果，完善果蔬生产的各类基础设施，实行技术创新，推行标准化管理技术，通过示范的方式，把先进农业科技成果，先进农业生产方式和现代经营管理模式，客观、实际的展现出来。

（4）项目建设是市场经济发展的需要

随着社会主义市场经济的发展，农产品交易迫切需要在农产品产地建设并完善农产品批发市场使之能够灵敏快捷地按市场信息和价值规律做出反应，并有计划地组织、指导、服务产地农业生产，实现农产品就地转化增值。充分发挥市场机制

作用，搞活商品流通，形成市场联基地，基地带农户，产加销一体化的经营模式，实现农业小生产与大市场的对接，强农产品产地经济活力，提高农产品商品率，促进社会主义市场经济的进一步发展。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，有利于促进当地经济快速发展，实现农业产业升级助力乡村振兴，增强企业的抗风险能力，增加就业机会，带动村民共同富裕，具有明显的经济和社会效益。

2、项目实施的公益性

示范园引进和应用先进的农业技术与设备，如精准农业技术、智能化温室栽培技术等，为周边地区的农业生产者提供直观的技术展示，让他们能够近距离学习和了解新技术的应用效果和操作方法，降低技术推广成本，加快农业新技术的普及速度。

示范园通常会配备专业的技术人员，他们不仅在园内进行技术实践，还会面向周边农民开展技术培训活动。通过举办培训班、现场指导等形式，将先进的种植、养殖技术以及农业管理经验传授给农民，提高农民的科技素质和生产技能，增强他们依靠科技发展农业的能力。

3、项目实施的收益性

该项目主要收入来源是租金收入。

(1) 高标准智能温室租金收入：大棚约 720 亩，租赁价格按照 0.3 元/天/m²计算，每 5 年增长 5%。第一年出租率按照 50%计算，第二年出租率按照 60%计算，第三年出租率按照 70%计算，第四年出租率按照 80%计算，从第五年开始，出租率按照 90%计算。

(2) 储存保鲜中心租金收入：建筑面积 30000 m²，按照 1.5 元/天/m²计算，每 5 年增长 5%。第一年出租率按照 50%计算，第二年出租率按照 60%计算，第三年出租率按照 70%计算，第四年出租率按照 80%计算，从第五年开始，出租率按照 90%计算。

(3) 展示交易中心、研发中心、农业培训中心租金收入：建筑面积 29800 m²，按照 0.6 元/天/m²计算，每 5 年增长 5%。第一年出租率按照 50%计算，第二年出租率按照 60%计算，第三年出租率按照 70%计算，第四年出租率按照 80%计算，从第五年开始，出租率按照 90%计算。

4、项目投资合规性

该项目总投资 91000 万元，其中主体工程费用 81843.79 万元，其他费用 1584.93 万元，基本预备费 1341.84 万元，建设期利息 6229.44 万元。

5、项目成熟度

项目实施主体为潍坊润泽农业发展有限公司，公司具有的

按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力，本次项目的建设符合国家政策，符合坊子区的发展规划，顺应坊子区的经济发展。

本项目所在地有良好自然条件、配套条件，政府及主管部门高度重视及支持，公司具有较强的经济实力和项目建设的专业实力，按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的条件已成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目拟投资金额 91000.00 万元，其中项目资本金 20000.00 万元，申请债券 71000.00 万元，该项目资本金所占比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》最低资本金比例大于 20% 的要求。本项目具有明确的资金保障方案，保证建设资金及时足额到位，资金渠道、性质、额度及到位具有较强可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目主要收入来源是租金收入。

（1）高标准智能温室租金收入：大棚约 720 亩，租赁价格按照 0.3 元/天/m² 计算，每 5 年增长 5%。第一年出租率按照 50% 计算，第二年出租率按照 60% 计算，第三年出租率按照 70% 计算，第四年出租率按照 80% 计算，从第五年开始，出租率按照 90% 计算。

(2) 储存保鲜中心租金收入：建筑面积 30000 m²，按照 1.5 元/天/m² 计算，每 5 年增长 5%。第一年出租率按照 50% 计算，第二年出租率按照 60% 计算，第三年出租率按照 70% 计算，第四年出租率按照 80% 计算，从第五年开始，出租率按照 90% 计算。

(3) 展示交易中心、研发中心、农业培训中心租金收入：建筑面积 29800 m²，按照 0.6 元/天/m² 计算，每 5 年增长 5%。第一年出租率按照 50% 计算，第二年出租率按照 60% 计算，第三年出租率按照 70% 计算，第四年出租率按照 80% 计算，从第五年开始，出租率按照 90% 计算。

项目成本费用主要包括燃动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 180666.80 万元，融资本息合计 145152.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

8、债券资金需求合理性

从建设方面看，坊子区现代农业科技示范园项目符合国家产业政策，拟投资金额 91000.00 万元。目前，潍坊润泽农业发展有限公司已计划开展并推进坊子区现代农业科技示范园项目建设，项目资本金 20000.00 万元，申请债券 71000.00 万元。计划通过发行地方政府债券解决资金来源问题。本项目为

具有收益的农业项目，资金投向符合规定，项目具有稳定可靠的收益，未来可形成优质资产，偿债来源具有充分保证。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，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 180666.80 万元，融资本息合计 145152.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

本项目年度及整体收益与融资相平衡，项目偿债计划可行。公司将采取合理措施，加快项目建设，加强后期资产管理和项目管护，降低项目运营成本，确保项目收益的实现，规避偿债风险。

10、绩效目标合理性

项目的建设对于增加人民收入、改善人民生活水平和生活质量、促进区域经济可持续发展、等方面都发挥积极重要的作用，项目与建设地区适应性良好，各级组织高度重视，社会风险较小，项目社会效益显著。

项目的绩效目标符合指向明确、细化量化、合理可行、与项目发展规划相应匹配的要求，同时设置产出、效益和满意度

等指标,衡量项目的预期指标的实现程度,绩效目标设置合理。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 180666.80 万元,融资本息合计 145152.80 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24,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。