

潍坊市临朐县城区农贸市场提升改造项目实施方案

项目单位：临朐沂山实业有限公司

财政部门：临朐县财政局

2026年9月

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊市临朐县城区农贸市场提升改造项目

（二）立项单位

建设单位：临朐沂山实业有限公司

建设单位概况：临朐沂山实业有限公司成立于 2007 年 7 月 13 日，注册资金 60000 万元，公司主营：铝材市场建设开发服务；基础设施投资及经营管理；城市基础设施及配套项目开发；水利、环境、公共设施管理与经营；旅游产品销售；景区建设与开发；金属制品加工、销售；房地产开发。（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）项目规划审批

2025 年 9 月潍坊工程咨询院有限公司出具了《临朐县城区农贸市场提升改造项目可行性研究报告》，2025 年 9 月 19 日，临朐沂山实业有限公司取得了《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2509-370724-89-01-500936。

（四）项目规模与主要内容

遵循“便民、利民、惠民”宗旨，对城区西坦农贸市场、北苑便民市场、张家亭子便民市场等进行标准化、智慧化、特色化改造，改造棚顶及摊位 5 万 m，改造照明电线路 10km，建设检测室及管理用房 1000m²，安装智慧秤具及信息公示系

统 200 套，改造公厕 5 座。将其打造成为集生鲜零售、餐饮服务、社区生活、文化体验于一体的现代化邻里生活中心，构建“15 分钟便民生活圈”，守护百姓“菜篮子”安全，提升城市生活品质 and 温度。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 1 月至 2028 年 12 月。项目目前已完成地面破碎，垃圾清运工作，顶棚及摊位约 5000 平方米施工，项目建设进度达 10%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、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）

2、国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

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、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

6、《临朐县城区农贸市场提升改造项目可行性研究报告》

（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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 11,800.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后期拟发行专项债券 37,000.00 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	58,800.00	100.00%	
一、资本金	11,800.00	20.07%	
（一）自有资金	11,800.00	20.07%	
（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）	47,000.00	79.93%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	17.01%	
（三）后续拟发行专项债券	37,000.00	62.93%	
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

项目估算总投资 58,800.00 万元，项目资本金随工程进度逐步到位。

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	A	191,133.26	-	-	-	6,706.43	6,706.43
经营活动支出	B	5,305.51	-	-	-	178.21	178.21
支付的各项税费	C	42,279.60	-	-	-	1,481.06	1,481.06
经营活动现金净流量	D=A-B-C	143,548.14	-	-	-	5,047.16	5,047.16
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	55,475.50	15,000.00	32,000.00	8,290.00	185.50	-
流动资金支出	F	8.50	-	-	-	8.50	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-55,484.00	-15,000.00	-32,000.00	-8,290.00	-194.00	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	11,800.00	11,800.00	-	-	-	-
专项债券	I	47,000.00	15,000.00	32,000.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	47,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	63,450.00	-	1,395.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00
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	-51,650.00	26,800.00	30,605.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00
四、期初现金	P		-	11,800.00	10,405.00	-	2,738.16
期内现金变动	Q=D+G+O	36,414.14	11,800.00	-1,395.00	-10,405.00	2,738.16	2,932.16
五、期末现金	R=P+Q	36,414.14	11,800.00	10,405.00	-	2,738.16	5,670.33

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43
经营活动支出	B	178.21	178.21	178.21	181.36	181.36	181.36
支付的各项税费	C	1,481.06	1,481.06	1,481.06	1,480.27	1,480.27	1,480.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,047.16	5,047.16	5,047.16	5,044.80	5,044.80	5,044.80
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	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00
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	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00
四、期初现金	P	5,670.33	8,602.49	11,534.65	14,466.82	17,396.62	20,326.42
期内现金变动	Q=D+G+O	2,932.16	2,932.16	2,932.16	2,929.80	2,929.80	2,929.80
五、期末现金	R=P+Q	8,602.49	11,534.65	14,466.82	17,396.62	20,326.42	23,256.22

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43
经营活动支出	B	181.36	181.36	184.67	184.67	184.67	184.67
支付的各项税费	C	1,480.27	1,482.77	1,481.94	1,481.94	1,481.94	1,481.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,044.80	5,042.30	5,039.82	5,039.82	5,039.82	5,039.82
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	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00
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	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00
四、期初现金	P	23,256.22	26,186.02	29,113.32	32,038.14	34,962.96	37,887.78
期内现金变动	Q=D+G+O	2,929.80	2,927.30	2,924.82	2,924.82	2,924.82	2,924.82
五、期末现金	R=P+Q	26,186.02	29,113.32	32,038.14	34,962.96	37,887.78	40,812.60

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43
经营活动支出	B	184.67	188.14	188.14	188.14	188.14	188.14
支付的各项税费	C	1,481.94	1,481.07	1,481.07	1,481.07	1,481.07	1,481.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,039.82	5,037.22	5,037.22	5,037.22	5,037.22	5,037.22
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	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00
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	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00
四、期初现金	P	40,812.60	43,737.42	46,659.63	49,581.85	52,504.07	55,426.28
期内现金变动	Q=D+G+O	2,924.82	2,922.22	2,922.22	2,922.22	2,922.22	2,922.22
五、期末现金	R=P+Q	43,737.42	46,659.63	49,581.85	52,504.07	55,426.28	58,348.50

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43	6,706.43
经营活动支出	B	191.79	191.79	191.79	191.79	191.79	195.62
支付的各项税费	C	1,480.16	1,480.16	1,480.16	1,480.16	1,480.16	1,479.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,034.48	5,034.48	5,034.48	5,034.48	5,034.48	5,031.61
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	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00	2,115.00
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	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00	-2,115.00
四、期初现金	P	58,348.50	61,267.98	64,187.46	67,106.94	70,026.42	72,945.90
期内现金变动	Q=D+G+O	2,919.48	2,919.48	2,919.48	2,919.48	2,919.48	2,916.61
五、期末现金	R=P+Q	61,267.98	64,187.46	67,106.94	70,026.42	72,945.90	75,862.51

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2055年	2056年	2057年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	6,706.43	6,706.43	3,353.22
经营活动支出	B	195.62	195.62	97.81
支付的各项税费	C	1,479.20	1,479.20	816.99
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,031.61	5,031.61	2,438.42
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	-	15,000.00	32,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	2,115.00	2,115.00	720.00
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	-2,115.00	-17,115.00	-32,720.00
四、期初现金	P	75,862.51	78,779.12	66,695.72
期内现金变动	Q=D+G+O	2,916.61	-12,083.39	-30,281.58
五、期末现金	R=P+Q	78,779.12	66,695.72	36,414.14

（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 4.50%，后期拟发行专项债券 37,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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。

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
2026	-	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	-	-
2027	15,000.00	32,000.00	-	47,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
2028	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2029	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2030	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2031	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2032	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2033	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2034	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2035	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2036	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2037	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2038	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00

2039	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2040	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2041	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2042	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2043	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2044	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2045	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2046	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2047	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2048	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2049	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2050	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2051	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2052	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2053	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2054	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2055	47,000.00	-	-	47,000.00	4.50%	2,115.00	2,115.00
2056	47,000.00	-	15,000.00	32,000.00	4.50%	2,115.00	17,115.00
2057	32,000.00	-	32,000.00	-	4.50%	720.00	32,720.00
合计		47,000.00	47,000.00			63,450.00	110,450.00

(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 143,548.14 万

元，融资本息合计 110,450.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.30。

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，导致工程问题。

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。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

5、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

1.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、养护、大修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运营效益。

2.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，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

临朐县城区农贸市场提升改造项目项目单位为临朐沂山实业有限公司，本次拟申请专项债券 1.00 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1、项目总体绩效指标

(1) 产出指标：遵循“便民、利民、惠民”宗旨，对城区西坦农贸市场、北苑便民市场、张家亭子便民市场等进行标准化、智慧化、特色化改造，改造棚顶及摊位 5 万 m，改造照明电线 10km，建设检测室及管理用房 1000m²，安装智慧秤具及信息公示系统 200 套，改造公厕 5 座。将其打造成为集生鲜零售、餐饮服务、社区生活、文化体验于一体的现代化邻里生活中心，构建“15 分钟便民生活圈”，守护百姓“菜篮子”安全，提升城市生活品质和温度。

(2) 资金筹措指标：投资成本 58,800.00 万元，其中专项债券 47,000.00 万元。

2、2026 年项目绩效目标

(1) 建设内容及产出：项目计划对南环农贸市场、张家亭子市场等农贸市场完成顶棚及摊位改造 30000 平方米，改造公厕 3 处，提升改造排水管网 1400 米。

(2) 效益指标：2026 年项目未完成建设，不具备生产运营条件，暂无效益产出。

(三) 评估内容

1、项目实施的必要性

- 1) 符合国家的相关产业政策
- 2) 符合国家发展规划
- 3) 符合地方发展规划

- 4) 符合潍坊市相关规划
- 5) 是临朐县农业经济发展的需要
- 6) 该项目建设是满足县城人民生活的需要
- 7) 该项目建设是繁荣临朐县商贸流通的需要
- 8) 是增加当地就业机会，推动区域经济快速发展的需要

该项目建成后，通过融合当地的各种资源，能够为企业的成长、壮大提供良好的发展平台，促进产业发展。该项目的建设还能够增加就业机会，缓解社会就业压力，增加居民的收入，有利于建设和谐社会，对提高临朐县的经济地位和综合竞争能力、加速推进临朐县现代化进程具有重要的作用。所以，项目建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

1) 项目建设将有效增加该地区居民的收入

项目工程建设本身需要大量劳动力，土方开挖、施工、安装可以提供多个就业岗位，同时还可以带动建筑业、运输业的发展。

2) 项目的建设将改善人居环境

项目的建设将改善老旧农贸市场脏、乱、差的局面，丰富了广大市民的“菜篮子”，美化城市环境，完善城市功能，改善城市人居环境，提高人民生活水平，有利于和谐社会的建设。

3) 促进城市可持续发展

近年来临朐县经济有了质的飞跃，城区便民服务设施的建设也在不断完善。该项目的实施将改善城区硬件环境，推动临朐县的经济发展和城市繁荣。

3、项目实施的收益性

本项目现金流入约 143,548.14 万元，预期现金流入主要来源于商铺出租现金流入、摊位出租现金流入、物业现金流入、广告现金流入，财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、其他费用和预备费等进行估算，相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额（2018 版）》、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）、《山东省建设项目概算其他费用定额》、当地类似工程技术经济指标，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，潍坊市临朐县城区农贸市场提升改造项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2025 年 9 月潍坊工程咨询院有限公司出具了《临朐县城区农贸市场提升改造项目可行性研究报告》，2025 年 9 月 19 日，临朐沂山实业有限公司取得了《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2509-370724-89-01-500936。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 58,800.00 万元，项目资金来源计划采用项目单位资本金投入 11,800.00 万元（占总投资比例 20.07%），发行专项债 47,000.00 万元（占总投资比例 79.93%）。资金比例合理，到位基本有保障。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于商铺出租现金流入、摊位出租现金流入、物业现金流入、广告现金流入。

项目收入测算表

序号	项目名称	单位	数量	单价	总额（万元）
1	商铺出租	m ²	50000.0	1022.00 元/m ² /年	5110.0
2	摊位出租	个	3652	4500.00 元/个/年	1643.4
3	物业收入	m ²	50000	1.5 元/m ² /月	90.0
4	广告收入	个	360	6000 元/个/年	216.0
	合计				7059.4

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营现金流入下调 5.00% 进行项目净现金流入测算。

项目成本费用主要包括外购燃料动力费、工资及福利、修理费、其他费用、折旧费、利息支出等。

(1) 外购燃料动力费

该项目燃动力为员工用水成本,年用水量 183m³,3 元/m³;用电 2.68 万 kWh,电力单价 0.7 元/kWh,年燃动力费 1.93 万元。

(2) 职工工资及福利

该项目劳动定员 10 人,年需工资福利合计 60.00 万元,运营期考虑每 5 年增长 5%。

(3) 维修费

修理费按照固定资产的 1%计取,正常年修理费估算为 37.20 万元。

(4) 其他费用

年需管理费等其他费用按现金流入的 1%计取,正常年其他费用估算为 70.59 万元。

(5) 折旧费

该项目形成固定资产 58691.5 万元,按分类折旧,其中房屋建筑物折旧年限 30 年,残值率为 5%;设备折旧年限 30 年,残值率为 5%;其他费用折旧年限 30 年,残值率为 5%,年折旧费为 1,858.60 万元。无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费,不计残值,正常年形成其他资产摊销费为 100.0 万

元，补偿费摊销年限按照 10 年摊销计算，年摊销费 10.00 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00% 进行项目净现金流出测算。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 58,800.00 万元，项目资金来源计划采用项目单位资本金投入 11,800.00 万元（占总投资比例 20.07%），发行专项债 47,000.00 万元（占总投资比例 79.93%），满足项目资本金不低于 20% 的要求。

项目自身可以产生较多收益，经过测算，项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目通过发债解决建设资金缺口基本合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量 143,548.14 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 110,450.00 万元，本息覆盖倍数为 1.30，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保

障。

10、绩效目标合理性

项目的建设对当地农贸产品流通起到桥梁和纽带作用。可以突出市场的导向作用,使生产向流通拓展,流通向生产延伸,有利于当地农村产业结构的调整和农区种植业、养殖业的发展,符合国家产业政策,有比较广阔的发展前景。而且通过建立农贸市场,能够提升农产品流通效率,促进农产品顺畅销售,让农民直接进入批发市场、销售农产品,减少销售的中间环节,建设运距,节省运费,有效拉动当地的二、三产业发展,促进当地经济增长和社会各项事业的全面发展。

(四) 评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为143,548.14万元,融资本息合计为110,450.00万元,项目本息覆盖倍数为1.30,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。