

潍坊市临朐县五井农业综合体建设项目实施方案

项目单位：临朐文化旅游集团有限公司

主管单位：临朐县农业农村局

财政部门：临朐县财政局

2026年8月

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊市五井农业综合体建设项目

（二）立项单位

建设单位：临朐文化旅游集团有限公司

建设单位概况：临朐文化旅游集团有限公司成立于 2018 年 02 月 11 日，注册资金 50000 万元，经营业务范围：许可项目：建设工程施工；餐饮服务；建设工程设计；道路旅客运输经营；木材采运；林木种子生产经营。（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）一般项目：园区管理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；园林绿化工程施工；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；组织文化艺术交流活动；文化场馆管理服务；工业工程设计服务；会议及展览服务；市政设施管理；土地整治服务；广告发布；广告制作；广告设计、代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；针纺织品销售；服装服饰零售；电子产品销售；劳动保护用品销售；养老服务；养生保健服务（非医疗）；以自有资金从事投资活动；食用农产品初加工；食用农产品批

非食用农产品初加工；食用农产品零售；家用电器销售；新兴能源技术研发；物业管理；办公用品销售；船舶租赁；公园、景区小型设施娱乐活动；木材加工；木材收购；木材销售；林业专业及辅助性活动；森林改培；森林经营和管护。（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）。

（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《五井农业综合体建设项目可行性研究报告》，2025 年 9 月 18 日，临朐文化旅游集团有限公司取得了《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2509-370724-89-05-661228。

（四）项目规模与主要建设内容

项目计划整合隐士、天井、石峪等山柿主产区柿树 1.5 万亩柿树，统筹推进种植、土地、基建、加工全链条建设。对 1.5 万亩柿树实施矮化改良，配套土壤改良与智能水肥灌溉；整治土地 1.5 万亩，修整梯田 1 万亩并完善水土保持设施；新建改造机耕道路 150km；提升改造 6 万平方米山柿加工晾晒及初加工基地。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 11 月至 2027 年 10 月。项目已完成对涉及的 1 万亩土地进行综合整治，修整梯田 0.7 万亩，对涉及的 0.2 万亩柿树进行改良，对加工晾晒基地、初加工车

间进行提升改造,改造面积 1.3 万平方米,建设进度为 31.00%。

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、《五井农业综合体建设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、发行专项债券及银行融资等方式。其中,项目单位自有资金 11,700.00 万元,本期拟

发行专项债券 15,000.00 万元，后期拟发行专项债券 31,700.00 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	58,400.00	100.00%	
一、资本金	11,700.00	20.03%	
（一）自有资金	11,700.00	20.03%	
（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）	46,700.00	79.97%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	25.68%	
（三）后续拟发行专项债券	31,700.00	54.28%	
（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 58,400.00 万元，项目资本金尚未到位。

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	231,360.39	-	-	7,842.73	7,842.73	7,842.73
经营活动支出	B	26,865.52	-	-	902.43	902.43	902.43
支付的各项税费	C	42,977.96	-	-	1,294.96	1,294.96	1,294.96
经营活动现金净流量	D=A-B-C	161,516.91	-	-	5,645.33	5,645.33	5,645.33
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	55,723.00	15,000.00	40,723.00	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-55,723.00	-15,000.00	-40,723.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	11,700.00	11,700.00	-	-	-	-
专项债券	I	46,700.00	15,000.00	31,700.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	46,700.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	63,045.00	-	1,388.25	2,101.50	2,101.50	2,101.50
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	-51,345.00	26,700.00	30,311.75	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50
四、期初现金	P		-	11,700.00	1,288.75	4,832.58	8,376.42
期内现金变动	Q=D+G+O	54,448.91	11,700.00	-10,411.25	3,543.83	3,543.83	3,543.83
五、期末现金	R=P+Q	54,448.91	11,700.00	1,288.75	4,832.58	8,376.42	11,920.25

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	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73
经营活动支出	B	902.43	902.43	905.58	905.58	905.58	905.58
支付的各项税费	C	1,294.96	1,294.96	1,294.18	1,294.18	1,294.18	1,294.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,645.33	5,645.33	5,642.97	5,642.97	5,642.97	5,642.97
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	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50
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	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50
四、期初现金	P	11,920.25	15,464.08	19,007.92	22,549.39	26,090.86	29,632.33
期内现金变动	Q=D+G+O	3,543.83	3,543.83	3,541.47	3,541.47	3,541.47	3,541.47
五、期末现金	R=P+Q	15,464.08	19,007.92	22,549.39	26,090.86	29,632.33	33,173.80

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	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73
经营活动支出	B	905.58	908.89	908.89	908.89	908.89	908.89
支付的各项税费	C	1,294.18	1,537.10	1,537.10	1,537.10	1,537.10	1,537.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,642.97	5,396.74	5,396.74	5,396.74	5,396.74	5,396.74
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	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50
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	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50
四、期初现金	P	33,173.80	36,715.27	40,010.51	43,305.75	46,600.99	49,896.23
期内现金变动	Q=D+G+O	3,541.47	3,295.24	3,295.24	3,295.24	3,295.24	3,295.24
五、期末现金	R=P+Q	36,715.27	40,010.51	43,305.75	46,600.99	49,896.23	53,191.47

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	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73
经营活动支出	B	912.36	912.36	912.36	912.36	912.36	916.00
支付的各项税费	C	1,536.23	1,536.23	1,536.23	1,536.23	1,536.23	1,535.32
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,394.14	5,394.14	5,394.14	5,394.14	5,394.14	5,391.40
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	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50
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	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50
四、期初现金	P	53,191.47	56,484.11	59,776.74	63,069.38	66,362.02	69,654.65
期内现金变动	Q=D+G+O	3,292.64	3,292.64	3,292.64	3,292.64	3,292.64	3,289.90
五、期末现金	R=P+Q	56,484.11	59,776.74	63,069.38	66,362.02	69,654.65	72,944.55

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	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73	7,842.73
经营活动支出	B	916.00	916.00	916.00	916.00	919.83	919.83
支付的各项税费	C	1,535.32	1,535.32	1,535.32	1,535.32	1,534.36	1,534.36
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,391.40	5,391.40	5,391.40	5,391.40	5,388.53	5,388.53
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	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50	2,101.50
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	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50	-2,101.50
四、期初现金	P	72,944.55	76,234.45	79,524.35	82,814.25	86,104.16	89,391.18
期内现金变动	Q=D+G+O	3,289.90	3,289.90	3,289.90	3,289.90	3,287.03	3,287.03
五、期末现金	R=P+Q	76,234.45	79,524.35	82,814.25	86,104.16	89,391.18	92,678.21

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	7,842.73	7,842.73	3,921.36
经营活动支出	B	919.83	919.83	459.92
支付的各项税费	C	1,534.36	1,534.36	851.56
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,388.53	5,388.53	2,609.89
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	-	15,000.00	31,700.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	2,101.50	2,101.50	713.25
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	-2,101.50	-17,101.50	-32,413.25
四、期初现金	P	92,678.21	95,965.24	84,252.27
期内现金变动	Q=D+G+O	3,287.03	-11,712.97	-29,803.36
五、期末现金	R=P+Q	95,965.24	84,252.27	54,448.91

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 15,000.00 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 31,700.00 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	31,700.00	-	46,700.00	4.50%	1,388.25	1,388.25
2028	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2029	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2030	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2031	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2032	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2033	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2034	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2035	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2036	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2037	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2038	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50

2039	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2040	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2041	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2042	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2043	46,700.00	-		46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2044	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2045	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2046	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2047	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2048	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2049	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2050	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2051	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2052	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2053	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2054	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2055	46,700.00	-	-	46,700.00	4.50%	2,101.50	2,101.50
2056	46,700.00	-	15,000.00	31,700.00		2,101.50	17,101.50
2057	31,700.00	-	31,700.00	-		713.25	32,413.25
合计		46,700.00	46,700.00			63,045.00	109,745.00

(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 161,516.91 万

元，融资本息合计 109,745.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.47。

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

五井农业综合体建设项目主管单位为临朐县农业农村局，项目单位为临朐文化旅游集团有限公司，本次拟申请专项债券1.50亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1、项目总体绩效指标

(1) 产出指标: 项目计划整合隐士、天井、石峪等山柿主产区柿树 15 万亩柿树, 统筹推进种植、土地、基建、加工全链条建设。对 1.5 万亩柿树实施矮化改良, 配套土壤改良与智能水肥灌溉; 整治土地 1.5 万亩, 修整梯田 1 万亩并完善水土保持设施; 新建改造机耕道路 150km; 提升改造 6 万平方米山柿加工晾晒及初加工基地, 打造现代化山柿产业体系。

(2) 资金筹措指标: 投资成本 58,400.00 万元, 其中专项债券 46,700.00 万元。

2、2026 年项目绩效目标

(1) 建设内容及产出:

1) 柿树改良与高标准种植体系建设: 对涉及的 0.5 万亩柿树统一开展矮化改良, 配套建设土壤改良及智能水肥一体化精准灌溉系统。

2) 土地整治与农田建设: 对涉及的 1 万亩土地进行综合整治, 修整梯田 0.8 万亩, 配套反倾斜台面或保水土鱼鳞坑。

3) 农业生产基础设施现代化: 对涉及区域道路进行改造, 配套完善机耕道路 80km;

4) 山柿加工产业基地建设: 对加工晾晒基地、初加工车间进行提升改造, 改造面积 3 万平方米。

(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) 符合国家相关的产业政策
- 2) 项目建设符合国家及地方相关发展规划
- 3) 项目建设是促进当地农业产业结构调整的需要
- 4) 项目建设是加快新旧动能转换实现高质量发展的必然要求
- 5) 项目的建设促进当地城乡统筹发展，实现乡村振兴

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，可以很好的解决“三农”问题，可以促进当地农业产业结构调整，推动当地乡村振兴事业的发展，推进农产品种植业规范化、标准化发展，具有明显的环境效益、社会效益和经济效益，因此，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

（1）该项目建设，有效促进当地现代农业产业化发展，可辐射带动周边区县发展设施果蔬种植。

（2）该项目建设，通过应用和实践农业新技术、新品种、新模式、新思路，提升传统农业，开发新型农业产业，整合农村现有资源要素，提高农产品价值。

（3）该项目建设，通过产业扶贫、就业扶贫等渠道，带

动当地农民脱贫致富，改善当地民生，增加政府财政收入。

（4）该项目建设，改善当地农业基础设施，加快推进城乡一体化的步伐，促进美丽乡村建设。

综上，该项目的建设能够推动临朐县农业现代化发展，同时能够提供大量的就业机会，拉动周边区域发展，具有良好的社会效益。

3、项目实施的收益性

本项目现金流入约 161,516.91 万元，预期现金流入主要来源于土地租赁现金流入、厂房租赁现金流入，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，潍坊市五井农业综合体建设项目投资估算依

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《五井农业综合体建设项目可行性研究报告》，2025 年 9 月 18 日，临朐文化旅游集团有限公司取得了《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2509-370724-89-05-661228。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 58,400.00 万元，项目资金来源计划采用项目单位资本金投入 11,700.00 万元，占总投资比例 20.03%，发行专项债 46,700.00 万元，占总投资比例 79.97%。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土地租赁现金流入和厂房租赁现金流入。

项目营业收入测算表

序号	名称	单位	指标	出租价格	合计
1	土地租赁收益	亩	10000	6500	6500
2	厂房租赁收益	平方米	60000	1.00	2190
3	合计				8690

对上述租赁收益考虑每年 95%出租率。

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土地流转费、外购燃料动力费、工资及福利、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。

（1）土地流转费

项目流转土地 1.5 万亩，土地流转费 400 元/亩，年土地流转费用合计 600 万元。

（2）外购燃料动力费

该项目新增水、电等燃动力费用 0.9 万元。

（3）职工工资及福利

该项目新增劳动人员 10 人，年人均工资福利按 6 万元计，合计 60 万元，运营期考虑每 5 年增长 5%。

（2）维修费

该项目维修费按固定资产折旧的 10%计，正常年修理费估算为 116.00 万元。

（3）其他费用

年需管理费等其他费用按营业收入的 1%计取，正常年其他费用估算为 82.56 万元。

（4）折旧摊销费

该项目形成固定资产 48650 万元，折旧年限 30 年，残值率为 5%。其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，按照 10 年计算。

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。

项目现金流入、成本、收益的预测符合项目行业与潍坊市实际情况，预测基本合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 58,400.00 万元，项目资金来源计划采用项目单位资本金投入 11,700.00 万元，占总投资比例 20.03%，发行专项债 46,700.00 万元，占总投资比例 79.97%，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 161,516.91 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 109,745.00 万元，本息覆盖倍数为 1.47，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

（1）目标明确性

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，与临朐县长期规划目标、年度工作目标相一致；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（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 161,516.91 万元，融资本息合计为 109,745.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.47，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。