

山东省潍坊市昌邑市
现代中草药综合种植园项目实施方案



昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司



目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	2
(四) 项目规模与主要建设内容.....	3
(五) 项目建设期限.....	4
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	4
(一) 投资估算.....	4
(二) 资金筹措方案.....	4
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
(一) 运营收入预测.....	5
(二) 运营成本预测.....	6
(三) 项目相关税费预测.....	8
(四) 利息支出.....	8
(五) 项目运营损益表.....	11
(六) 项目资金测算平衡.....	12
(七) 其他需要说明的事项.....	14
(八) 小结.....	15
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	15
五、项目风险分析.....	16
(一) 与项目建设相关的风险.....	16
(二) 与项目收益相关的风险.....	17
六、事前项目绩效评估报告.....	17
(一) 项目概况.....	17
(二) 评估内容.....	17
(三) 评估结论.....	25
附表.....	27

一、项目基本情况

(一) 项目名称

现代中草药综合种植园项目

(二) 项目单位

1、项目单位名称：昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司

2、项目单位简介：昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司，持有潍坊市昌邑市市场监督管理局于 2021 年 11 月 15 日核发的《营业执照》，统一社会信用代码为 91370786MA3U3XXQ9Q；法定代表人：齐俊杰；注册资本：50000 万元；类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）；住所：山东省潍坊市昌邑市奎聚街道三生大厦 1107 室。经营范围：一般项目：游览景区管理；文艺创作；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；规划设计管理；名胜风景区管理；城市公园管理；体验式拓展活动及策划；数字内容制作服务（不含出版发行）；会议及展览服务；专业设计服务；平面设计；广告设计、代理；休闲观光活动；园区管理服务；游乐园服务；森林公园管理；公园、景区小型设施娱乐活动；组织体育表演活动；集贸市场管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；停车场服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；产业用纺织制成品销售；外卖递送服务；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；物业管理；园林绿化工程施工；酒店管理；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；柜台、摊位出租；住房租赁；非居住房地产租赁；市场营销策划；工艺美术品及收藏品零



售（象牙及其制品除外）；土地使用权租赁；组织文化艺术交流活动；其他文化艺术经纪代理；市政设施管理；对外承包工程。（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）许可项目：房地产开发经营；升放无人驾驶气球、系留气球；旅游业务；网络文化经营；演出场所经营；营业性演出；歌舞娱乐活动；电影放映；住宿服务；餐饮服务；道路旅客运输经营；建筑智能化系统设计；文物保护工程施工；水产养殖；水产苗种生产；转基因水产苗种生产；转基因水产苗种经营；热力生产和供应；供暖服务；建设工程施工；食品销售。（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

2021年10月25日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2110-370786-04-01-977309。

2021年10月27日，项目取得《建设项目环境影响登记表》，备案号：202137078600000425。

2022年3月2日，甲方昌邑市人民政府奎聚街道办事处与乙方山东省潍坊市昌邑市奎聚街道初曲村民委员会签订《土地流转协议》，约定甲方占用乙方土地280亩用于建设现代中草药综合种植园项目，承包期限20年，自2022年3月2日起至2042年3月2日止。

2022年3月2日，甲方昌邑市人民政府奎聚街道办事处与乙方山东省潍坊市昌邑市奎聚街道石湾店南村村民委员会签订《土地流



转协议》，约定甲方占用乙方土地 800 亩用于建设现代中草药综合种植园项目，承包期限 20 年，自 2022 年 3 月 2 日起至 2042 年 3 月 2 日止。

2022 年 3 月 2 日，甲方昌邑市人民政府奎聚街道办事处与乙方山东省潍坊市昌邑市奎聚街道黄家辛庄村村民委员会签订《土地流转协议》，约定甲方占用乙方土地 1960 亩用于建设现代中草药综合种植园项目，承包期限 20 年，自 2022 年 3 月 2 日起至 2042 年 3 月 2 日止。

2022 年 3 月 2 日，甲方昌邑市人民政府奎聚街道办事处与乙方山东省潍坊市昌邑市奎聚街道徐家鄆水村民委员会签订《土地流转协议》，约定甲方占用乙方土地 1240 亩用于建设现代中草药综合种植园项目，承包期限 20 年，自 2022 年 3 月 2 日起至 2042 年 3 月 2 日止。

2022 年 3 月 2 日，甲方昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司与乙方昌邑市人民政府奎聚街道办事处签订《土地流转协议》，约定甲方占用乙方土地 4280 亩用于建设现代中草药综合种植园项目，承包期限 20 年，自 2022 年 3 月 2 日起至 2042 年 3 月 2 日止。

（四）项目规模与主要建设内容

项目拟建在昌邑市奎聚街道富昌街以北、潍河以西、孙岔村以南、海昌路以东，占地 10000 亩，进行中草药露天种植、加工及项目区内基础配套设施建设。建设温室育苗圃、庭院温室、日光温室、仓库、遮阳系统工程、附属设施工程、水电安装工程防护网等，购置可视系统、监控设备、多功能履带式微耕机、排水管、卷帘机、



大棚支架、托架、防风网、喷灌设备等 230 套（台）。

（五）项目建设期限

该项目计划于 2021 年 12 月份开工建设，到 2024 年 6 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

（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）装置性材料购置按市场询价估列；

（6）发债利率按 4.0% 计。

2、估算总额

该项目建设总投资 48000.00 万元，建安及设备工程费 39000.00 万元，其他费用 4806.00 万元，预备费 3228.68 万元，建设期利息 965.32 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措

项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 24000.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 50.00%；发行地方政府专项债券 23300.00 万元，期限 20 年，专项债券调整金



额 700.00 万元，期限为 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	48000	100.00%	
一、资本金	24000	50.00%	
自有资金	24000		
二、债务资金	24000	50.00%	
专项债券	24000		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目建成后，主要收入来源建筑物租赁收入。

1、建筑物租赁收入

项目建成后根据项目施工单位昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司（以下简称甲方）与昌邑市山楂火了农业种植专业合作社（以下简称乙方）签订的租赁意向协议书，甲方将现代中草药综合种植园项目中的温室育苗圃、庭院温室、日光温室、仓库等（含全部配套设施）租赁给乙方使用，本着回收成本及有一定利润率的考虑，双方约定租赁单价按照 2.3 元/m²/月计算，该项目总占地面积约 10000 亩，其中，露天种植区 5500 亩；温室育苗圃、庭院温室、日光温室



及基础设施配套等示范区占地 4500 亩, 建筑物面积共计 2925 亩(约 195 万平方米)。

运营期各年收入预测如下:

表 2: 运营收入估算表 (单位: 万元)

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
租赁收入	0.00	0.00	0.00	2691.00	5382.00
出租面积 (万 m ²)	0.00	0.00	0.00	195.00	195.00
出租单价 (元/m ² /月)	0.00	0.00	0.00	2.30	2.30
1 年=12 个月	0.00	0.00	0.00	6.00	12.00
现金流入合计	0.00	0.00	0.00	2691.00	5382.00

(续表)

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
租赁收入	5,382.00	5,382.00	5,382.00	5,382.00
出租面积 (万 m ²)	195.00	195.00	195.00	195.00
出租单价 (元/m ² /月)	2.30	2.30	2.30	2.30
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	5,382.00	5,382.00	5,382.00	5,382.00

(续表)

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租赁收入	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00
出租面积 (万 m ²)	195.00	195.00	195.00	195.00
出租单价 (元/m ² /月)	2.30	2.30	2.30	2.30
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00

(续表)

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
租赁收入	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00
出租面积 (万 m ²)	195.00	195.00	195.00	195.00
出租单价 (元/m ² /月)	2.30	2.30	2.30	2.30
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00

(续表)

年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
----	--------	--------	--------	--------



租赁收入	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00
出租面积 (万m ²)	195.00	195.00	195.00	195.00
出租单价 (元/m ² /月)	2.30	2.30	2.30	2.30
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00

(续表)

年份	2042 年	2043 年	2044 年	合计
租赁收入	5382.00	5382.00	2691.00	107640.00
出租面积 (万m ²)	195.00	195.00	195.00	0.00
出租单价 (元/m ² /月)	2.30	2.30	2.30	0.00
1年=12个月	12.00	12.00	6.00	0.00
现金流入合计	5382.00	5382.00	2691.00	107640.00

(二) 运营成本预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的土地流转费、工资及福利费、维修费用、其他费用等。具体成本情况如下：

1、土地流转费

该项目共流转土地 10000 亩，土地流转费用按 1200 元/亩·年计，则项目年需支付土地流转费 1200 万元。

2、工资及福利费

该项目需要日常管理及维护人员约 15 人，人均工资及福利按 5 万元计，基于谨慎性原则，每年递增 3%。

3、维修费用

该项目维修费按固定资产折旧的 10%计。

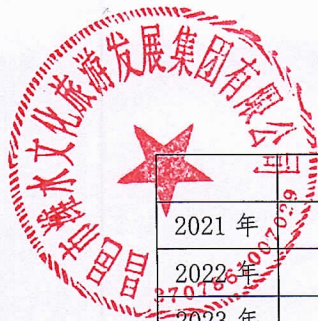
4、其他费用

其它费用按照营业收入的 1%计取。

经测算，本项目各年预计运营现金流出如下表：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	土地流转费	工资及福利费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合
----	-------	--------	------	------	-----------



					计
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	600.00	37.50	114.00	26.91	778.41
2025 年	1200.00	77.25	228.00	53.82	1559.07
2026 年	1200.00	79.57	228.00	53.82	1561.39
2027 年	1200.00	81.95	228.00	53.82	1563.77
2028 年	1200.00	84.41	228.00	53.82	1566.23
2029 年	1200.00	86.95	228.00	53.82	1568.77
2030 年	1200.00	89.55	228.00	53.82	1571.37
2031 年	1200.00	92.24	228.00	53.82	1574.06
2032 年	1200.00	95.01	228.00	53.82	1576.83
2033 年	1200.00	97.86	228.00	53.82	1579.68
2034 年	1200.00	100.79	228.00	53.82	1582.61
2035 年	1200.00	103.82	228.00	53.82	1585.64
2036 年	1200.00	106.93	228.00	53.82	1588.75
2037 年	1200.00	110.14	228.00	53.82	1591.96
2038 年	1200.00	113.44	228.00	53.82	1595.26
2039 年	1200.00	116.85	228.00	53.82	1598.67
2040 年	1200.00	120.35	228.00	53.82	1602.17
2041 年	1200.00	123.96	228.00	53.82	1605.78
2042 年	1200.00	127.68	228.00	53.82	1609.50
2043 年	1200.00	131.51	228.00	53.82	1613.33
2044 年	600.00	67.73	114.00	26.91	808.64
合计	24000.00	2045.51	4560.00	1076.40	31681.91

(三) 项目相关税费预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

本项目税费现金流出如下：

表 4：相关税费估算表（单位：万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
----	-----	-----	-----	-----	----------



2021年	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-
2025年	-	-	-	-	-
2026年	-	-	-	-	-
2027年	-	-	-	-	-
2028年	32.03	-	-	-	32.03
2029年	54.99	-	-	-	54.99
2030年	54.34	-	-	-	54.34
2031年	53.67	-	-	-	53.67
2032年	52.98	-	-	-	52.98
2033年	52.26	-	-	-	52.26
2034年	39.67	395.35	-	47.44	482.46
2035年	38.32	415.11	-	49.81	503.24
2036年	37.54	415.11	-	49.81	502.47
2037年	39.61	415.11	-	49.81	504.53
2038年	41.65	415.11	-	49.81	506.58
2039年	40.80	415.11	-	49.81	505.73
2040年	39.93	415.11	-	49.81	504.85
2041年	39.02	415.11	-	49.81	503.95
2042年	71.00	415.11	-	49.81	535.92
2043年	142.94	415.11	-	49.81	607.86
2044年	90.98	207.55	-	24.91	323.43
合计	921.72	4338.89	-	520.67	5781.27



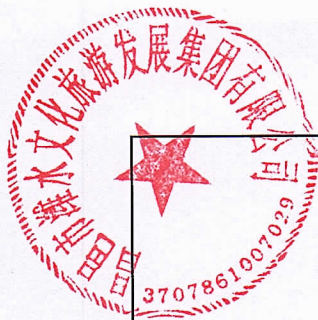
(四) 利息支出

(1) 昌邑市北孟镇塔耳堡幼儿园项目已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券 700.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.28%。

具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券
----	---	---	---



	政产业园区发展专项 债券（八期）—2022 年山东省政府专项债 券（十九期）专项债 券金额	市政产业园区发展 专项债券（八期） —2022 年山东省政 府专项债券（十九 期）专项债券利率	市政产业园区发展 专项债券（八期） —2022 年山东省政 府专项债券（十九 期）专项债券期限
昌邑市北孟镇塔耳堡幼 儿园项目	700.00	3.28%	15 年
合计	700.00		

(2) 发行人拟就昌邑市现代中草药综合种植园项目分期发行潍坊市棚改专项债券，合计发行专项债券 24,000.00 万元；其中已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）棚改专项债券金额为 8,000.00 万元，利率为 3.29%，期限为 20 年；

具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）专项债券期限
昌邑市现代中草药综合种植园项目	8000.00	3.29%	20 年
合计	8000.00		

(3) 本期计划对：对已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券（十九期）的昌邑市北孟镇塔耳堡幼儿园项目金额中的 700.00 万元调整至昌邑市现代中草药综合种植园项目 700.00 万元。

具体情况如下表：

项目	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券（十九期）专项债券期限
----	---	---	---



	政产业园区发展专项 债券（八期）—2022 年山东省政府专项债 券（十九期）专项债 券金额	市政产业园区发展 专项债券（八期） —2022 年山东省政 府专项债券（十九 期）专项债券利率	市政产业园区发展 专项债券（八期） —2022 年山东省政 府专项债券（十九 期）专项债券期限
调整前			
昌邑市北孟镇塔耳堡幼 儿园项目	700.00	3.28%	15 年
调整后			
昌邑市现代中草药 综合种植园项目	700.00	3.28%	15 年

发行人除已获得已发行调整棚户区改造专项债券资金以外，拟就上述调整后昌邑市现代中草药综合种植园项目继续发行 15300 万元（2023 年内发行 8000.00 万元，2024 年内发行 7300.00 万元），期限为 20 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	新增	减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		8700.00		8700.00	4.00%	143.08	143.08
2023 年	8700.00	8000.00		16700.00	4.00%	446.16	446.16
2024 年	16700.00	7300.00		24000.00	4.00%	752.16	752.16
2025 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2026 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2027 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2028 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2029 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2030 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2031 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2032 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2033 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16



2034 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2035 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2036 年	24000.00			24000.00	4.00%	898.16	898.16
2037 年	24000.00		700.00	23300.00	4.00%	886.68	1586.68
2038 年	23300.00			23300.00	4.00%	875.20	875.20
2039 年	23300.00			23300.00	4.00%	875.20	875.20
2040 年	23300.00			23300.00	4.00%	875.20	875.20
2041 年	23300.00			23300.00	4.00%	875.20	875.20
2042 年	23300.00		8000.00	15300.00	4.00%	743.60	8743.60
2043 年	15300.00		8000.00	7300.00	4.00%	452.00	8452.00
2044 年	7300.00		7300.00		4.00%	146.00	7446.00
合计		24000.00	24000.00			17848.40	41848.40

(五) 项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 70176.82 万元，对应本项目融资到期本息总计 41848.40 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.68，项目偿债能力较强。

具体如下：

表 6：项目现金流分析表（单位：万元）

现金流模拟测算表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入						
资本金流入	774.19	9290.32	9290.32	4645.16	-	
债券资金流入	-	8700.00	8000.00	7300.00	-	
自有资金流入						
运营期现金流入		-	-	2691.00	5382.00	5382.00
现金流入总额	774.19	17990.32	17290.32	14636.16	5382.00	5382.00
现金流出						
建设期资金流出	774.20	17847.24	16844.16	11569.08		
运营期现金流出	-	-	-	778.41	1559.07	1561.39
债券还本付息及发行费		143.08	446.16	752.16	898.16	898.16
自有资金收回						
现金流出总额	774.20	17990.32	17290.32	13099.65	2457.23	2459.55



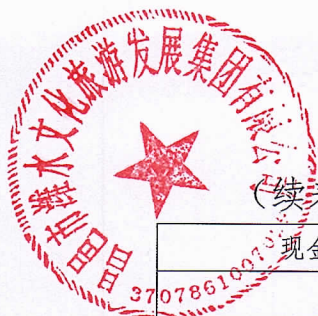
现金净流量						
当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	1536.51	2924.77	2922.45
期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	1536.51	4461.28	7383.73

(续表)

现金流模拟测算表	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入					
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00
现金流入总额	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	1563.77	1598.26	1623.76	1625.71	1627.73
债券还本付息及发行费	898.16	898.16	898.16	898.16	898.16
自有资金收回					
现金流出总额	2461.93	2496.42	2521.92	2523.87	2525.89
现金净流量					
当年项目现金净流入	2920.07	2885.58	2860.08	2858.13	2856.11
期末项目累计现金结存额	10303.80	13189.38	16049.46	18907.59	21763.70

(续表)

现金流模拟测算表	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入				
资本金流入				
债券资金流入				
自有资金流入				
运营期现金流入	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00
现金流入总额	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00
现金流出				
建设期资金流出				
运营期现金流出	1629.80	1631.94	2065.07	2088.88
债券还本付息及发行费	898.16	898.16	898.16	898.16
自有资金收回				
现金流出总额	2527.96	2530.10	2963.23	2987.04
现金净流量				
当年项目现金净流入	2854.04	2851.90	2418.77	2394.96
期末项目累计现金结存额	24617.74	27469.64	29888.40	32283.36



(续表)

现金流模拟测算表	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入					
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00
现金流入总额	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00	5382.00
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	2091.22	2096.49	2101.84	2104.39	2107.02
债券还本付息及发行费	898.16	1586.68	875.20	875.20	875.20
自有资金收回					
现金流出总额	2989.38	3683.17	2977.04	2979.59	2982.22
现金净流量					
当年项目现金净流入	2392.62	1698.83	2404.96	2402.41	2399.78
期末项目累计现金结存额	34675.99	36374.81	38779.77	41182.18	43581.96

(续表)

现金流模拟测算表	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
现金流入					
资本金流入					24000.00
债券资金流入					24000.00
自有资金流入					-
运营期现金流入	5382.00	5382.00	5382.00	2691.00	107640.00
现金流入总额	5382.00	5382.00	5382.00	2691.00	155640.00
现金流出					-
建设期资金流出					47034.68
运营期现金流出	2109.73	2145.42	2221.19	1132.07	37463.18
债券还本付息及发行费	875.20	8743.60	8452.00	7446.00	41848.40
自有资金收回					-
现金流出总额	2984.93	10889.02	10673.19	8578.07	126346.26
现金净流量					-
当年项目现金净流入	2397.07	-5507.02	-5291.19	-5887.07	29293.74
期末项目累计现金结存额	45979.03	40472.01	35180.81	29293.74	

(六) 其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 20 年，每半年



付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，最后还本付息时间为 2044 年。

2、各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（七）小结

根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	24000.00	17848.40	41848.40	70176.82
融资合计	24000.00	17848.40	41848.40	
覆盖倍数	1.68			

综上，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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）保证严格按照财政部《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。



专项债券收支纳入政府预算管理，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，产品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、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、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。

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，给项目建设和运营带来损失。

（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，用量项目需求减少，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、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正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

现代中草药综合种植园项目，项目主管部门为昌邑市农业农村局，实施单位为昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 24000 万元用于现代中草药综合种植园项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性（3分）

现代中草药综合种植园项目作为昌邑市重要的中草药产业融



合示范基地，符合昌邑市农业发展规划。依据《产业结构调整指导目录》(2019年本)，该项目属于鼓励类第一项“农林业”第38条“道地中药材及优质、丰产、濒危或紧缺动植物药材的种植（养殖），香料、野生花卉等林下资源人工培育与开发”，因此，该项目属于国家鼓励建设项目，项目的建设符合国家产业政策。

项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

此项分值3分，实际得分3分。

(2) 职能相关性 (3分)

设施农业作为昌邑市政府近年来重点发展的方向，符合昌邑市农业发展规划，已被列入了昌邑市列入重点工作计划中。

此项分值3分，实际得分3分。

(3) 需求相关性 (4分)

该项目的建设具有以下几点必要性：

2018年1月3日国务院以国函〔2018〕1号文件对我国设施农业的发展提出了新的要求，文件指出，要深化农业供给侧结构性改革，促进农村一二三产业融合发展，构建现代农业产业体系、生产体系和经营体系，是抓住历史机遇，落实山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的需要；项目的建设可有效吸纳农村剩余劳动力，实现农民增收、企业增效、财政增长的良性循环，是地方经济发展的需求；项目的建设可推动昌邑市农业转型升级，是农业高质量发展的必然需求。

此项分值4分，实际得分4分。



通过工作组以上评估，项目实施的必要性指标分值 10 分，实际

得分 10 分。

2、项目实施的公益性

(1) 项目实施的外部公益性

现代中草药综合种植园项目具有公益性，建设完成后，对促进当地的中草药产业结构调整，培育和发展新的支柱产业，加快高新技术成果转化，提高农业产业化水平与经济效益，提高中草药产品附加值，促进农民增收，提高人民生活水平，带动农业经济的快速发展将起到十分重要的作用。

通过工作组以上评估，项目实施的公益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

3、项目实施的收益性

(1) 项目实施的自身收益性

根据《昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司现代中草药综合种植园项目可行性研究报告》，项目建成后，可推动昌邑市设施农业的发展，带动周边村庄居民增收致富，为区域经济社会发展作出贡献。同时也将带动食品行业、运输业、服务业等相关产业的发展，为区域经济社会发展作出贡献。项目主要收益来源为日光温室大棚出租收益等，预计可实现年均营收收入约 5382.0 万元，年均净收益约 3508.84 万元。

通过工作组以上评估，项目实施的收益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。



4、项目投资合规性

(1) 投入成本合理性 (6分)

根据《昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司现代中草药综合种植园项目可行性研究报告》，该项目依据以下几个方面来进行投资估算；

国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；设备生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 成本控制措施有效性 (6分)

为严格控制项目前期的成本投入，主要制定了以下措施：

①人工成本控制

加强项目部管理水平，选用劳务水平较高的队伍，确保有效用工；

制定科学、合理的施工方案，减少无效用工；

尽量采用新材料、新技术、新工艺，提高劳动效率。

②机械成本控制

对于机械费用的支出，应“确保不赔，稍有盈余”，积极地进行机械成本的控制。具体如下：

在机械台班定额的标准上，结合市场行情，确定合理的机械租赁价格，可通过招标竞争形式，择优选择；

根据合理的施工方案，最大限度地缩短机械的使用周期，最大限度地发挥机械地使用率，防止机械闲置或机械工作任务不饱满，降低

机械租赁的成本支出；

保管、维护好租赁来的机械，防止损毁，避免赔偿；

③材料成本控制

在工程制造过程中，材料的消耗占了整个工程成本的 65%左右，因此，加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一，按照工程的实际需用量，制定详细、准确的材料采购计划，最大限度地控制材料采购费用的支出；第二，材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采；第四，材料保管人员在材料进场时，一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的材料相一致，特别是大体积的灰、砂、石之类的材料，质量和数量均不易核准，这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质，熟练掌握相关的材料知识。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目投资合规性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

5、项目成熟度

（1）项目实施成熟度

根据潍坊市昌邑市行政审批服务局《关于昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司现代中草药综合种植园项目可行性研究报告的批复》文件，该项目计划于 2012 年 12 月份开工建设，到 2024 年 6 月，项目设立期限明确。项目环评、节能等前期相关手续齐全。



此项分值10分，实际得分10分。

通过工作组以上评估，项目成熟度指标分值10分，实际得分10分。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资48000.00万元，其中，申请政府专项债24000.00万元，建设单位自筹24000.00万元，资金来源渠道符合相关规定；根据《现代中草药综合种植园项目可行性研究报告》，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

此项分值8分，实际得分8分。

通过工作组以上评估，项目资金来源和到位可行性指标分值8分，实际得分8分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入合理性(4分)

根据《昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司现代中草药综合种植园项目可行性研究报告》，将有助于推进昌邑市设施农业向数字化、智能化发展，加快农业转型升级，为区域经济社会发展作出贡献。项目通过中草药日光温室大棚出租等，预计可实现年均营业收入约5382.0万元，年均净收益约3508.84万元。。

本项目中大棚的出租价格为参照潍坊市现状大棚出租单价拟定的。

此项分值4分，实际得分4分。

(2) 项目成本合理性(4分)



根据《昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司现代中草药综合种植园项目可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：工资及福利费、修理费、其他费用。其中，动力费取值单价为参照国家相关能源收费标准计取；工资及福利为参照昌邑市服务行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按建筑物折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

(3) 项目收益合理性 (4 分)

根据《昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司现代中草药综合种植园项目可行性研究报告》，该项目可实现年均净收益约 3508.84 万元，在相关行业收益测算的合理范围内。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目收入、成本、收益预测合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

8、债券资金需求合理性

依据《现代中草药综合种植园项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 48000.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 24000.00 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，相关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，债券资金需求合理性指标分值 8 分，实际得分 8 分。



9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性 (6分)

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20%的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 24000.00 万元，由地方财政出资解决，资本金比例 50.00%；发行地方政府专项债券 24000.00 万元，期限 20 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为项目中的钢架大棚出租收益。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 偿债风险可控性 (6分)



依据《昌邑市潍水文化旅游发展集团有限公司现代中草药综合种植园项目可行性研究报告》，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，计划聘用专业的运营管理团队对进行精细化管理，降低管理运营成本，将收益最大化。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施指标分值 12 分，实际得分 12 分。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性 (6分)

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，与昌邑市长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为昌邑市及



周边物流业、交通运输业、制造业、社会公众，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

（2）目标合理性（6 分）

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。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，绩效目标合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

综上，本项目事前项目绩效评估成绩为 100 分。

（三）评估结论

现代中草药综合种植园项目收益 70176.82 万元，项目债券本息合计 41848.40 万元，本息覆盖倍数为 1.68，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。

项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后可加快昌邑市乃至潍坊市的中草药产业的转型升级，推进潍坊农业的设施化进程，助力潍坊农业的发展，加速昌邑市经济的腾飞。

但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相

关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。



事前绩效评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评估要点	指标分值	评估分值
项目实施的必要性 (10分)	政策相关性	是否与国家及本省、本市、本区相关行业宏观政策相关。	3	3
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。	3	3
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切； ②是否有可替代性； ③是否有确定的服务对象或受益对象。	4	4
实施的公益性 (8分)	实施的外部公益性	①对当地的经济发展是否有带动作用； ②是否能协调带动相关行业进一步发展； ③是否有利于完善推动社会公共服务事业的发展；	8	8
实施的收益性 (8分)	实施的自身收益性	①是否有合理的收益来源； ②是否能形成稳定的现金流。	8	8
建设投资合规性 (12分)	投入成本合理性	①项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配； ②投入成本是否合理，成本测算依据是否充分； ③其他渠道是否有充分投入。	6	6
	成本控制措施有效性	项目是否采取相关成本控制措施，成本控制措施是否有效。	6	6
项目成熟度 (10分)	项目实施成熟度	①项目前期立项、环评等相关手续是否合法、合规。 ②项目技术路线是否完整、先进、可行、合理； ③项目组织、进度安排是否合理； ④与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障。	10	10
资金来源和到位可行性 (8分)	资金来源和到位可行性	①资金来源渠道是否明确； ②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证； ③是否针对预期风险设定应对措施；	8	8
项目收入、成本、收益预测合理性 (12分)	项目收入合理性	是否对收入单价进行合理性论证，相关税收及计算标准是否科学规范；	4	4
	项目成本合理性	①成本构成是否齐全； ②对收入单价进行合理性论证，相关计算标准是否科学规范。	4	4

分)	项目收益合理性	项目收益是否合理。	4	4
债券资金需求合理性 (8分)	债券资金需求合理性	①申报额度是否符合政府专项债相关支持性文件中的需求比例； ②结合项目的建设资金实际需求，分析债券资金需求合理性。	8	8
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施 (12分)	项目偿债计划可行性	项目收益是否能覆盖偿债计划期内的还本付息金额的相关倍数要求。	6	6
	偿债风险可控性	①是否对偿债的风险点进行了逐一地识别； ②是否制定了有效、可控的防范化解措施。	6	6
绩效目标合理性 (12分)	目标明确性	①是否有明确的受益范围和受益对象； ②绩效目标是否明确，是否设定总体性目标和阶段性目标，内容是否具体； ③绩效目标是否清晰，能否反映政策的主要内容； ④是否将绩效目标及指标细化分解到具体工作任务。	6	6
	目标合理性	①是否具有前瞻性、系统性及引导性； ②政策目标是否体现了政策的稳定性和持续性，如，政策总体执行期限、政策当前所处阶段以及政策后期逐步退出等； ③预期绩效是否显著，能否体现政策所需解决问题的明显改善； ④是否选取最能体现总体目标实现程度的关键指标并明确了指标值，指标值是否符合行业正常水平或事业发展规律； ⑤与其他地市同类项目对比，是否存在预期绩效较大差异等。	6	6
合计			100	100