

高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目 实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目

（二）项目单位

项目立项主体名称为高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目，高唐县交通运输局（以下简称县交通运输局）是县政府工作部门，为正科级。县交通运输局贯彻党中央关于交通运输工作的方针政策和决策部署，落实省市县党委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对交通运输工作的统一领导。主要职责是：

1、贯彻执行交通运输工作法律、法规。参与起草制定县内有关规范性文件，拟订公路、水路、地方铁路行业发展的规划、计划和标准并监督实施。负责城市地铁、轨道交通规划和建设相关职责。参与拟订现代物流业发展规划、政策，拟订有关标准并监督实施。指导交通运输行业有关体制改革工作。

2、负责推进全县综合交通运输体系建设，组织拟订综合交通运输发展战略和政策，建立与综合交通运输体系相适应的制度体制机制，组织编制全县综合交通运输体系规划，优化交通运输主要通道和重要枢纽节点布局，拟订综合交通运输地方标准，促进各种交通运输方式融合。

3、组织协调全县铁路公路水路综合运输，承担道路、

水路、地方铁路运输市场监管责任。拟订道路、水路、地方铁路运输有关政策、准入制度、运营规范、标准并监督实施。按照规定组织协调重点物资、紧急客货运输。指导道路、水路、地方铁路运输服务行业管理工作。指导城市客运工作。指导协调铁路道口监护管理和综合治理。

4、负责提出公路、水路、地方铁路以及城市轨道交通固定资产投资规模 and 方向以及政府财政性资金安排建议。提出有关财政、土地、价格等政策建议。指导行业投融资工作。负责行业统计工作，发布有关信息。

5、承担公路、水路、地方铁路以及城市轨道交通建设市场监管责任。拟订公路、水路、地方铁路以及城市轨道交通工程建设相关政策、制度、标准并监督实施。组织协调公路、水路、地方铁路以及城市轨道交通有关重点工程建设和工程质量、安全生产监督管理，指导公路、水路、地方铁路以及城市轨道交通基础设施管理和维护。

6、承担县属重点交通运输企业的业务指导工作。

7、指导监督农村公路的规划、建设、养护、管理。

8、承担县管内河通航水域的水上交通安全监管责任。负责县管内河通航水域交通管制、危险品运输监管工作，组织县管内河通航水域救助打捞工作。负责船舶检验和监督管理，负责船舶（不含渔业船舶）以及相关水上设施登记、防治污染工作。

9、贯彻实施国家和省、市交通科技政策、技术标准和规范，组织行业科技开发，推动技术进步。指导行业环境保护和节能减排工作。指导行业教育、培训工作。

10、指导交通运输方面的合作与交流工作。

11、指导行业安全生产和应急管理工作。

12、负责全县交通战备工作，推进交通领域军民融合，承办县国防动员委员会的有关工作。

13、按照相应权限，负责道路运输行业的安全生产监督管理。负责职责范围内公路在建项目的安全生产监督管理。负责县管区域城市公共交通运营的安全监督管理。依法参与校车安全管理工作。

14、完成县委、县政府交办的其他任务。

15、职能转变。按照党中央、国务院关于转变政府职能、深化放管服改革，深入推进审批服务便民化的决策部署，认真落实省市县党委、政府深化“一次办好”改革的要求，切实强化综合交通运输理念，推动交通运输行业转变政府职能，深化简政放权，加大行政审批事项取消和下放力度；规范行政审批运行机制，推行交通运输综合审批服务，推进交通运输审批线上线下一体化运行，强化事中事后监管，提高交通运输政务服务效率和质量；加快综合交通运输现代治理体系建设，提供优质便民化服务，建设人民满意交通。

（三）项目规划审批

2009 年 4 月 9 日，高唐县人民政府出具的《国有土地使用证》（高国用（2009）第 0900009 号）。

2022 年 2 月 12 日，高唐县自然资源和规划局出具的《关于高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目规划情况的说明》（高自然资规意字〔2022〕1 号）。

2022 年 2 月 12 日，高唐县行政审批服务局出具的《高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目环评意见》（高行审投环评专【2022】1 号）。

2022 年 2 月 12 日，高唐县交通运输局出具的《不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺》。

2022 年 2 月 12 日，高唐县发展改革局出具的《关于高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目的批复》（高发改审字【2022】1 号）。

2022 年 2 月 12 日，高唐县行政审批服务局出具的《关于高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目办理施工许可的说明》（高行审一专[2022]1 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目总占地面积 330 亩，以高唐内陆港（邯济铁路高唐专线）为基础、建设及集公铁转运、冷链仓储、物流分拨等服务功能于一体的公铁联运智慧冷链物流集散中心。主要建设冷藏冷冻库 15.8 万立方米、智慧物

流调度中心 6000 平方米，购置冷藏车 100 辆、冷冻车 100 辆，配套建设集散中心及附属设施。其中：

1、冷藏冷冻库建筑体积 15.8 万立方米，地下冷藏冷冻库建筑体积 5.8 万立方米，地上冷藏冷冻库建筑体积 10 万立方米。

2、智慧物流调度中心建筑面积 6000 平米。

3、购置冷藏车 100 辆、冷冻车 100 辆，停车场规划停车位 500 个。

4、配套建设物流集散中心及附属设施：

（1）综合办公大楼、海关监管办公楼、及海关信息化管理系统建筑面积 18200 平米。（2）商务大楼配套口岸卡口及配套联网系统、标准化出口监管仓库建筑面积 17200 平米。（3）司机之家建筑面积 4000 平米。（4）汽车维修与检测建筑面积 1900 平米。（5）配套底商建筑面积 15000 平米。（6）物流仓储房建筑面积 52500 平米。（7）货运办公室、检修室建筑面积 5000 平米。（8）休息室、餐厅建筑面积 6800 平米。（9）配套建设标准化港口路面道路硬化。购置设备（龙门吊、正面吊、叉车、装载机、消防车、洒水车、清扫车、运输车辆、吊车、挖掘机）等；给排水、电、气、网络、消防、监控、绿化等配套设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月，预计工期为 2022 年 5 月至 2025 年 5 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）实事求是的原则

（2）从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不能弄虚作假。

（3）合理利用资源，效益最高的原则

市场经济环境中，利用有限经费，有限的资源，尽可能满足需要。

（4）尽量做到快，准的原则

一般投资估算误差都比较大。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量做到又快，又准拿出项目的投资估算。

（5）适应高科技发展的原则

从编制投资估算角度出发，在资料收集，信息储存，处理，使用以及编制方法选择和编制过程应逐步实现计算机化，网络化。

（6）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 150000 万元，其中：工程费用 118300 万元，工程建设其它费用 26700 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，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

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	150000	100%	/
一、资本金	100,000.00	/	/
自有资金	100,000.00	66.7%	/
二、债务资金	50,000.00		/
专项债券	50,000.00	33.3%	/

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

1、收入预测

本项目预期产生的现金流入主要来源于出租收入、铁路港装卸费收入、运输收入、物业管理收入及其他收入。本项目计算期为 30 年，其中：建设期为 36 个月，计算期第四年开始运营。收入预测如下：

(1) 本项目建设成后租赁收入

①、地下冷藏冷冻库：建设 5.8 万立方米，租金按 0.8 元/天/立方米，出租率按 90%，正常运营后地下冷库年均租

金收入为 1,524.24 万元,测算期收入总计 41,916.60 万元。

②、地上冷藏冷冻库:建设 10 万立方米,租金按 0.8 元/天/立方米,出租率按 90%,正常运营后地上冷藏冷冻库年均租金收入为 2,628.00 万元,测算期收入总计 72,270.00 万元。

③、智慧物流调度中心:建筑面积 6000 平米,租金按 1.2 元/天/平方米,出租率按 50% (剩余 50%自用),正常运营后智慧物流调度中心年均租金收入为 131.40 万元,测算期收入总计 3,613.50 万元。

④、货运办公室、检修室:建筑面积 5000 平米,租金按 1.2 元/天/平方米,出租率按 50% (剩余 50%自用),正常运营后货运办公室、检修室年均租金收入为 109.50 万元,测算期收入总计 3,011.25 万元。

⑤、休息室、餐厅:建筑面积 6800 平米,租金按 1 元/天/平方米,出租率按 30% (剩余 70%自用),正常运营后休息室、餐厅年均租金收入为 73.37 万元,测算期收入总计 2,017.54 万元。

⑥、仓储房:建筑面积 52500 平米,租金按 1 元/天/平方米,出租率按 90%,正常运营后仓储房年均租金收入为 1,724.63 万元,测算期收入总计 47,427.19 万元。

⑦、综合办公大楼:建筑面积 18200 平米,租金按 1.2 元/天/平方米,出租率按 60% (剩余 40%自用),正常运营后综合办公大楼年均租金收入为 478.30 万元,测算期收入总计 13,153.14 万元。

⑧、商务大楼：建筑面积 17200 平米，租金按 1.2 元/天/平方米，出租率按 90%，正常运营后商务大楼年均租金收入为 678.02 万元，测算期收入总计 18,645.66 万元。

⑨、司机之家：建筑面积 4000 平米，租金按 1 元/天/平方米，出租率按 90%，正常运营后司机之家年均租金收入为 131.40 万元，测算期收入总计 3,613.50 万元。

⑩、汽车维修与检测出租：建筑面积 1900 平米，租金按 1 元/天/平方米，出租率按 90%，正常运营后汽车维修与检测出租年均租金收入为 62.42 万元，测算期收入总计 1,716.41 万元。

⑪、配套底商：建筑面积 15000 平米，租金按 1.7 元/天/平方米，出租率按 90%，正常运营后配套底商年均租金收入为 837.68 万元，测算期收入总计 23,036.06 万元。

⑫、普通集装箱：共 300 个，租金按 14 元/天/个，出租率按 90%，正常运营后普通集装箱年均租金收入为 137.97 万元，测算期收入总计 3,794.18 万元。

⑬、特殊集装箱：共 100 个，租金按 28 元/天/个出租率按 90%，正常运营后特殊集装箱年均租金收入为 91.98 万元，测算期收入总计 2,529.45 万元。

⑭、停车场：项目停车位 500 个，每小时停车费 2 元，停车率按 90%，每天停车 8 个小时，正常运营后停车场年均租金收入为 262.80 万元，测算期收入总计 7,227.00 万元。

⑮、铁路使用费：依据聊城市货源调查报告，项目适铁到达货源总可行意向发送端运量 22 万吨，按照每吨 30 元的

铁路使用费，正常运营后铁路使用费年均收入为 660.00 万元，测算期收入总计 18,150.00 万元。

（2）铁路港相关收入

依据聊城市货源调查报告，聊城市本地适铁到达货源可行意向发送端运量 20 万吨，可行意向到达端运量 112.5 万吨，外地可行意向发送或到达端运量比例按 10%计取，则项目总可行意向发送端运量 22 万吨，总可行意向到达 123.75 万吨。发送端和到达端短搬价格为 10 元/吨，装卸价格为 10 元/吨，则发送端年均短搬和装卸费收入为 440 万元，到达端年短搬和装卸费收入为 2475 万元，测算期发送和到达产生的短搬和装卸费收入总计 80,162.50 万元。

（3）、本项目建设成后运输收入

冷冻车及冷藏车运输收入：冷冻车和冷藏车共 200 辆，参考同类型集装卡车估算，按照每天每辆集装卡车运输费等收入平均为 1200 元，使用负荷按 90%，正常运营后集装卡车运输年均收入为 7,884.00 万元，测算期收入总计 216,810.00 万元。

（4）、本项目建设成后物业管理收入

物业管理费：包括出租的货运办公室、餐厅、办公大楼、商务大楼、司机之家、配套底商均收取物业管理费。出租的建筑面积共 67200 平米，物业管理费按照每月每平方米 1.8 元收取，正常运营后物业管理费年均收入为 145.15 万元，测算期收入总计 3,991.68 万元。

（5）、本项目建设成后其他收入

其他经营性收入：运营期，建设运营方将提供劳务服务、信息资讯、广告宣传等服务内容，园区经营性收入参照同类型项目估算，正常运营后其他经营性收入年均收入为175.61万元，测算期收入总计4,829.23万元。按照经营收入的1%计算其他业务收入。

表2：营业收入明细表

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	营业收入	万元	567914.89	10325.73	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45
1.1	出租收入	万元	262121.48	4765.85	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69
1.1.1	地下冷藏冷冻库出租	万元	41916.60	762.12	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24
1.1.2	地上冷藏冷冻库出租	万元	72270.00	1314.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00
1.1.3	智慧物流调度中心出租	万元	3613.50	65.70	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40
1.1.4	货运办公室、检修室出租	万元	3011.25	54.75	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50
1.1.5	休息室、餐厅出租	万元	2017.54	36.68	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37
1.1.6	仓储房出租	万元	47427.19	862.31	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63
1.1.7	综合办公大楼出租	万元	13153.14	239.15	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30
1.1.8	商务大楼出租	万元	18645.66	339.01	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02
1.1.9	司机之家出租	万元	3613.50	65.70	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40
1.1.10	汽车维修与检测出租	万元	1716.41	31.21	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42
1.1.11	配套底商出租	万元	23036.06	418.84	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68
1.1.12	普通集装箱出租	万元	3794.18	68.99	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97
1.1.13	特殊集装箱出租	万元	2529.45	45.99	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
1.1.14	停车场收入	万元	7227.00	131.40	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80
1.1.15	铁路使用费	万元	18150.00	330.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00
1.2	铁路港装卸费收入	万元	80162.50	1457.50	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00
1.3	运输收入	万元	216810.00	3942.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00
1.4	物业管理收入	万元	3991.68	72.58	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15
1.5	其他收入	万元	4829.23	87.80	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61
序号	名称	单位	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	营业收入	万元	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45
1.1	出租收入	万元	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69

1.1.1	地下冷藏冷冻库出租	万元	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24
1.1.2	地上冷藏冷冻库出租	万元	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00
1.1.3	智慧物流调度中心出租	万元	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40
1.1.4	货运办公室、检修室出租	万元	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50
1.1.5	休息室、餐厅出租	万元	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37
1.1.6	仓储房出租	万元	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63
1.1.7	综合办公大楼出租	万元	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30
1.1.8	商务大楼出租	万元	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02
1.1.9	司机之家出租	万元	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40
1.1.1	汽车维修与检测出租	万元	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42
1.1.11	配套底商出租	万元	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68
1.1.12	普通集装箱出租	万元	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97
1.1.13	特殊集装箱出租	万元	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
1.1.14	停车场收入	万元	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80
1.1.15	铁路使用费	万元	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00
1.2	铁路港装卸费收入	万元	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00
1.3	运输收入	万元	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00
1.4	物业管理收入	万元	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15
1.5	其他收入	万元	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61
序号	名称	单位	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1	营业收入	万元	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45
1.1	出租收入	万元	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69
1.1.1	地下冷藏冷冻库出租	万元	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24
1.1.2	地上冷藏冷冻库出租	万元	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00
1.1.3	智慧物流调度中心出租	万元	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40
1.1.4	货运办公室、检修室出租	万元	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50
1.1.5	休息室、餐厅出租	万元	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37
1.1.6	仓储房出租	万元	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63
1.1.7	综合办公大楼出租	万元	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30
1.1.8	商务大楼出租	万元	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02
1.1.9	司机之家出租	万元	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40
1.1.1	汽车维修与检测出租	万元	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42
1.1.11	配套底商出租	万元	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68
1.1.12	普通集装箱出租	万元	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97
1.1.13	特殊集装箱出租	万元	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98
1.1.14	停车场收入	万元	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80

1.1.15	铁路使用费	万元	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00
1.2	铁路港装卸费收入	万元	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00
1.3	运输收入	万元	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00
1.4	物业管理收入	万元	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15
1.5	其他收入	万元	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61
序号	名称	单位	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年			
1	营业收入	万元	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45	20651.45			
1.1	出租收入	万元	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69	9531.69			
1.1.1	地下冷藏冷冻库出租	万元	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24	1524.24			
1.1.2	地上冷藏冷冻库出租	万元	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00	2628.00			
1.1.3	智慧物流调度中心出租	万元	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40			
1.1.4	货运办公室、检修室出租	万元	109.50	109.50	109.50	109.50	109.50			
1.1.5	休息室、餐厅出租	万元	73.37	73.37	73.37	73.37	73.37			
1.1.6	仓储房出租	万元	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63	1724.63			
1.1.7	综合办公大楼出租	万元	478.30	478.30	478.30	478.30	478.30			
1.1.8	商务大楼出租	万元	678.02	678.02	678.02	678.02	678.02			
1.1.9	司机之家出租	万元	131.40	131.40	131.40	131.40	131.40			
1.1.1	汽车维修与检测出租	万元	62.42	62.42	62.42	62.42	62.42			
1.1.11	配套底商出租	万元	837.68	837.68	837.68	837.68	837.68			
1.1.12	普通集装箱出租	万元	137.97	137.97	137.97	137.97	137.97			
1.1.13	特殊集装箱出租	万元	91.98	91.98	91.98	91.98	91.98			
1.1.14	停车场收入	万元	262.80	262.80	262.80	262.80	262.80			
1.1.15	铁路使用费	万元	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00			
1.2	铁路港装卸费收入	万元	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00	2915.00			
1.3	运输收入	万元	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00	7884.00			
1.4	物业管理收入	万元	145.15	145.15	145.15	145.15	145.15			
1.5	其他收入	万元	175.61	175.61	175.61	175.61	175.61			

2、运营成本预测

项目建成后,影响本次债券还本付息的支出包括项目经营成本和相关税费。

(1) 项目运营成本

①管理人员工资及福利费

项目建成后用工约为 80 名,人员工资平均暂按每人每年约 7 万元,计提 14%职工福利费用。运营期第一期工资及福利费为 638.00 万元,测算期工资及福利费共计 23,334.29 万元。年均工资及福利费考虑后期工资水平上涨因素,调整为按照目前物价系数 2%逐期递增测算。

②水电费

考虑到项目建设成功后以出租业务为主,水电费由承租方自行承担,即直接燃料及动力费,本项目年耗用水、电暂按照每年 25 万元进行测算,测算期水电费共计 687.50 万元。

③折旧费及摊销费

按平均年限法计算项目折旧,根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定,房屋及建筑物类计算折旧的年限不少于 20 年,为简化计算,本项目按总投资的金额 15 个亿,折旧年限按照 20 年,残值率按 5%计算。正常运营后年均折旧费年均 7,125.00 万元,测算期内折旧费用共计 146,062.5 万元(考虑部分费用未计入固定资产投资成本)。

④修理费

本项目修理费包括项目内日常一般维修和大修费用,修理费用按年收入总额的 5%估算。经预测,修理费年均正常

支出约为 1,032.57 万元，测算期内修理费共计 28,395.74 万元。

⑤其他费用

其他费用包含管理费用和营业费用，按照年营业收入的 15%估算，经预测，其他费用正常支出约为 3,097.72 万元/年，测算期内其他费用共计 84,412.80 万元。

经测算，各年预估运营成本如下表：

表 3：营业成本明细表

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	工资及福利费	23334.29	319.2	651.17	664.19	677.48	691.02	704.85
2	修理费	28395.74	516.29	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57
3	折旧费	146062.50	3562.5	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00
4	水电费	687.50	12.50	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
5	管理费用、营业费用	84412.80	774.43	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72
经营成本合计		282892.84	5184.92	11931.46	11944.48	11957.77	11971.31	11985.14
其中：付现经营成本		136830.34	1622.42	4806.46	4819.48	4832.77	4846.31	4860.14
序号	名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	工资及福利费	718.94	733.32	747.99	762.95	778.21	793.77	809.65
2	修理费	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57
3	折旧费	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00
4	水电费	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
5	管理费用、营业费用	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72
经营成本合计		11999.23	12013.61	12028.28	12043.24	12058.50	12074.06	12089.94
其中：付现经营成本		4874.23	4888.61	4903.28	4918.24	4933.50	4949.06	4964.94
序号	名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	工资及福利费	825.84	842.36	859.20	876.39	893.91	911.79	930.03
2	修理费	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57
3	折旧费	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00	7125.00
4	水电费	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
5	管理费用、营业费用	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72
经营成本合计		12106.13	12122.65	12139.49	12156.68	12174.20	12192.08	12210.32
其中：付现经营成本		4981.13	4997.65	5014.49	5031.68	5049.20	5067.08	5085.32
序号	名称	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年

1	工资及福利费	948.63	967.60	986.95	1006.69	1026.83	1047.36	1068.31
2	修理费	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57	1032.57
3	折旧费	7125.00						
4	水电费	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
5	管理费用、营业费用	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72	3097.72
经营成本合计		12228.92	5122.89	5142.24	5161.98	5182.12	5202.65	5223.60
其中:付现经营成本		5103.92	5122.89	5142.24	5161.98	5182.12	5202.65	5223.60
序号	名称	2052 年						
1	工资及福利费	1089.68						
2	修理费	1032.57						
3	折旧费							
4	水电费	25.00						
5	管理费用、营业费用	3097.72						
经营成本合计		5244.97						
其中:付现经营成本		5244.97						

(2) 相关税费

结合本项目涉及的行业性质,测算中适用的主要税种税率如下:

表 4: 项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购材料费、动力费、修理费
增值税	9%	不动产出租收入, 运输收入, 铁路专线使用费收入, 停车场
增值税	6%	装卸费收入, 物业管理费收入, 其他经营性收入,
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产使用税	12%	
企业所得税	25%	

经测算, 各年应交税费如下表:

表 5: 应交税费明细表

金额单位：人民

币万元

序号	名称	单位	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业税金及附加	万元	4378.17						
1.1	城市维护建设税	万元	2451.77						
1.2	教育费附加	万元	1751.27						
1.3	水利建设基金	万元	175.13						
2	增值税	万元	35025.35						
3	房产税	万元	27899.83	507.27	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54
4	所得税	万元	46311.01					795.37	1360.61
序号	名称	单位	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	营业税金及附加	万元		212.23	208.30	208.30	208.30	208.30	208.30
1.1	城市维护建设税	万元		118.85	116.65	116.65	116.65	116.65	116.65
1.2	教育费附加	万元		84.89	83.32	83.32	83.32	83.32	83.32
1.3	水利建设基金	万元		8.49	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33
2	增值税	万元		1697.82	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38
3	房产税	万元	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54
4	所得税	万元	1357.29	1353.90	1350.44	1346.92	1290.27	1287.58	1283.84
序号	名称	单位	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	营业税金及附加	万元	208.30	208.30	208.30	208.30	208.30	208.30	208.30
1.1	城市维护建设税	万元	116.65	116.65	116.65	116.65	116.65	116.65	116.65
1.2	教育费附加	万元	83.32	83.32	83.32	83.32	83.32	83.32	83.32
1.3	水利建设基金	万元	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33
2	增值税	万元	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38
3	房产税	万元	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54
4	所得税	万元	1280.03	1276.14	1272.17	1268.12	1263.99	1259.78	1255.48
序号	名称	单位	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1	营业税金及附加	万元	208.30	208.30	208.30	208.30	208.30	208.30	208.30
1.1	城市维护建设税	万元	116.65	116.65	116.65	116.65	116.65	116.65	116.65
1.2	教育费附加	万元	83.32	83.32	83.32	83.32	83.32	83.32	83.32
1.3	水利建设基金	万元	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33
2	增值税	万元	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38	1666.38
3	房产税	万元	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54	1014.54
4	所得税	万元	1251.10	1246.63	1242.07	1237.42	3013.93	3009.09	3004.16
序号	名称	单位	2052 年						
1	营业税金及附加	万元	208.30						
1.1	城市维护建设税	万元	116.65						
1.2	教育费附加	万元	83.32						

1.3	水利建设基金	万元	8.33						
2	增值税	万元	1666.38						
3	房产税	万元	1014.54						
4	所得税	万元	2999.12						

(3) 利息支出

本次拟发行专项债券7,000.00万元,发行期限30年期,参考地方政府债券利息水平,假定本次发行专项债券年利率为4.50%,在债券存续期内每半年支付一次利息,到期一次性还本;预计2022年下半年续发专项债券43,000.00万元,预计发行期限30年,假设债券票面利率4.50%,在债券存续期每半年支付一次利息,到期一次性还本。

项目资金跨四个自然年投入使用,其中:2022年投入资本金30,000.00万元、专项债券50,000.00万元;2023年投入资本金30,000.00万元,2024年投入资本金30,000.00万元,2025年投入资本金10,000.00万元,具体情况如下:

表6:项目资金投入使用使用表

金额单位:人民币万元

年份	投资合计	资本金	发行债券金额
2022 年	80000.00	30000.00	50000.00
2023 年	30000.00	30000.00	
2024 年	30000.00	30000.00	
2025 年	10000.00	10000.00	
合计	150000.00	100000.00	50000.00

表 7：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2022 年		157.50	157.50	
2023 年		2,250.00	2,250.00	
2024 年		2,250.00	2,250.00	
2025 年		2,250.00	2,250.00	9,029.23
2026 年		2,250.00	2,250.00	15,701.46
2027 年		2,250.00	2,250.00	15,123.20
2028 年		2,250.00	2,250.00	15,113.24
2029 年		2,250.00	2,250.00	15,103.07
2030 年		2,250.00	2,250.00	15,092.71
2031 年		2,250.00	2,250.00	15,082.14
2032 年		2,250.00	2,250.00	13,214.36
2033 年		2,250.00	2,250.00	13,237.75
2034 年		2,250.00	2,250.00	13,226.53
2035 年		2,250.00	2,250.00	13,215.09
2036 年		2,250.00	2,250.00	13,203.42
2037 年		2,250.00	2,250.00	13,191.51
2038 年		2,250.00	2,250.00	13,179.36
2039 年		2,250.00	2,250.00	13,166.98
2040 年		2,250.00	2,250.00	13,154.34
2041 年		2,250.00	2,250.00	13,141.45
2042 年		2,250.00	2,250.00	13,128.31
2043 年		2,250.00	2,250.00	13,114.90
2044 年		2,250.00	2,250.00	13,101.22
2045 年		2,250.00	2,250.00	13,087.27
2046 年		2,250.00	2,250.00	11,291.79
2047 年		2,250.00	2,250.00	11,277.28
2048 年		2,250.00	2,250.00	11,262.47
2049 年		2,250.00	2,250.00	11,247.37
2050 年		2,250.00	2,250.00	11,231.97
2051 年		2,250.00	2,250.00	11,216.26
2052 年	50,000.00	2,092.50	52,092.50	11,160.86
合计	50,000.00	67,500.00	117,500.00	363,295.53

本息覆盖倍数	3.09
--------	------

(四) 项目运营收益及测算平衡表

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口,资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算项目近 30 年现金流量如下表:

表 8: 现金流量表

金额单位: 人民币万元

序号	名称	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	经营活动净现金流量(1.1-1.2)	363295.53				9029.23	15701.46
1.1	现金流入	616357.72				11206.50	22413.01
1.2	现金流出	253062.19				2177.28	6711.55
1.2.1	经营付现成本	139447.83				1670.01	4901.64
1.2.2	相关税费(含所得税)	113614.36				507.27	1809.91
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)	-142125.00	-78875.00	-27750.00	-27750.00	-7750.00	
2.1	现金流入						
2.2	现金流出	142125.00	78875.00	27750.00	27750.00	7750.00	
2.2.1	建设投资	142125.00	78875.00	27750.00	27750.00	7750.00	
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	111592.50	79842.50	27750.00	27750.00	7750.00	-2250.00
3.1	现金流入	150000.00	80000.00	30000.00	30000.00	10000.00	
3.1.1	项目资本金投入	100000.00	30000.00	30000.00	30000.00	10000.00	
3.1.2	建设投资借款	50000.00	50000.00				
3.2	现金流出	38407.50	157.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.1	各种利息支出	67500.00	157.50	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.2	偿还债务本金	50000.00					
4	净现金流量	332763.03	967.50	-	-	9029.23	13451.46
5	累计盈余资金		967.50	967.50	967.50	9996.73	23448.18
序号	名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量(1.1-1.2)	15123.20	15113.24	15103.07	15092.71	15082.14	13214.36
1.1	现金流入	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01
1.2	现金流出	7289.81	7299.77	7309.93	7320.30	7330.87	9198.65
1.2.1	经营付现成本	4914.66	4927.95	4941.50	4955.32	4969.41	4983.79
1.2.2	相关税费(含所得税)	2375.15	2371.83	2368.44	2364.98	2361.46	4214.86

2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资本金投入						
3.1.2	建设投资借款						
3.2	现金流出	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.1	各种利息支出	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.2	偿还债务本金						
4	净现金流量	12873.20	12863.24	12853.07	12842.71	12832.14	10964.36
5	累计盈余资金	36321.38	49184.62	62037.69	74880.40	87712.53	98676.89
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	经营活动净现金流量(1.1-1.2)	13237.75	13226.53	13215.09	13203.42	13191.51	13179.36
1.1	现金流入	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01
1.2	现金流出	9175.26	9186.48	9197.92	9209.59	9221.50	9233.64
1.2.1	经营付现成本	4998.46	5013.42	5028.68	5044.24	5060.12	5076.31
1.2.2	相关税费(含所得税)	4176.80	4173.06	4169.24	4165.35	4161.38	4157.33
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资本金投入						
3.1.2	建设投资借款						
3.2	现金流出	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.1	各种利息支出	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.2	偿还债务本金						
4	净现金流量	10987.75	10976.53	10965.09	10953.42	10941.51	10929.36
5	累计盈余资金	109664.65	120641.18	131606.27	142559.68	153501.19	164430.56
序号	名称	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	经营活动净现金流量(1.1-1.2)	13166.98	13154.34	13141.45	13128.31	13114.90	13101.22
1.1	现金流入	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01
1.2	现金流出	9246.03	9258.67	9271.56	9284.70	9298.11	9311.79
1.2.1	经营付现成本	5092.83	5109.67	5126.86	5144.39	5162.26	5180.50
1.2.2	相关税费(含所得税)	4153.20	4148.99	4144.70	4140.32	4135.85	4131.29
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						

2.2.1	建设投资						
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资本金投入						
3.1.2	建设投资借款						
3.2	现金流出	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.1	各种利息支出	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.2	偿还债务本金						
4	净现金流量	10916.98	10904.34	10891.45	10878.31	10864.90	10851.22
5	累计盈余资金	175347.53	186251.87	197143.33	208021.63	218886.53	229737.75
序号	名称	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	经营活动净现金流量(1.1-1.2)	13087.27	11291.79	11277.28	11262.47	11247.37	11231.97
1.1	现金流入	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01	22413.01
1.2	现金流出	9325.74	11121.22	11135.73	11150.53	11165.63	11181.04
1.2.1	经营付现成本	5199.10	5218.07	5237.43	5257.16	5277.30	5297.83
1.2.2	相关税费(含所得税)	4126.64	5903.14	5898.31	5893.37	5888.34	5883.20
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-2250.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资本金投入						
3.1.2	建设投资借款						
3.2	现金流出	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.1	各种利息支出	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
3.2.2	偿还债务本金						
4	净现金流量	10837.27	9041.79	9027.28	9012.47	8997.37	8981.97
5	累计盈余资金	240575.02	249616.82	258644.09	267656.57	276653.94	285635.91
序号	名称	2052 年					
1	经营活动净现金流量(1.1-1.2)	11160.86					
1.1	现金流入	22413.01					
1.2	现金流出	11252.15					
1.2.1	经营付现成本	5340.15					
1.2.2	相关税费(含所得税)	5912.00					
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)						
2.1	现金流入						
2.2	现金流出						
2.2.1	建设投资						
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	-52092.50					
3.1	现金流入						

3.1.1	项目资本金投入						
3.1.2	建设投资借款						
3.2	现金流出	52092.50					
3.2.1	各种利息支出	2092.50					
3.2.2	偿还债务本金	50000.00					
4	净现金流量	-40931.64					
5	累计盈余资金	253670.53					

(四) 其他需要说明的事项

1、本项目预期共计发行政府专项债券 50,000.00 万元，其中：本期拟发行政府专项债券 7,000.00 万元，预计发行期限 30 年，假设债券票面利率 4.50%；预计 2022 年下半年续发专项债券 43,000.00 万元，预计发行期限 30 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。

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。

(六) 小结

本项目收入主要是货物运输费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运输费收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 363,295.53 万元，能够覆盖总融资本息金额 117,500.00 万元，总融资本息偿付保障倍数为 3.09，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

。

表 9：现金流覆盖倍数表-高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2022 年		157.50	157.50	
2023 年		2,250.00	2,250.00	
2024 年		2,250.00	2,250.00	
2025 年		2,250.00	2,250.00	9,029.23
2026 年		2,250.00	2,250.00	15,701.46
2027 年		2,250.00	2,250.00	15,123.20
2028 年		2,250.00	2,250.00	15,113.24
2029 年		2,250.00	2,250.00	15,103.07
2030 年		2,250.00	2,250.00	15,092.71
2031 年		2,250.00	2,250.00	15,082.14
2032 年		2,250.00	2,250.00	13,214.36
2033 年		2,250.00	2,250.00	13,237.75
2034 年		2,250.00	2,250.00	13,226.53
2035 年		2,250.00	2,250.00	13,215.09
2036 年		2,250.00	2,250.00	13,203.42
2037 年		2,250.00	2,250.00	13,191.51
2038 年		2,250.00	2,250.00	13,179.36
2039 年		2,250.00	2,250.00	13,166.98
2040 年		2,250.00	2,250.00	13,154.34
2041 年		2,250.00	2,250.00	13,141.45
2042 年		2,250.00	2,250.00	13,128.31
2043 年		2,250.00	2,250.00	13,114.90
2044 年		2,250.00	2,250.00	13,101.22
2045 年		2,250.00	2,250.00	13,087.27
2046 年		2,250.00	2,250.00	11,291.79
2047 年		2,250.00	2,250.00	11,277.28
2048 年		2,250.00	2,250.00	11,262.47
2049 年		2,250.00	2,250.00	11,247.37
2050 年		2,250.00	2,250.00	11,231.97
2051 年		2,250.00	2,250.00	11,216.26
2052 年	50,000.00	2,092.50	52,092.50	11,160.86
合计	50,000.00	67,500.00	117,500.00	363,295.53
本息覆盖倍数		3.09		

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）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

安全事故风险：天然气无论是处于气态还是液态都是易燃易爆品，在输送和储存中一旦出事故都会造成严重后果。管道可能因腐蚀、材料缺陷、自然灾害、第三方破坏等因素引起埋地天然气管道泄漏或断裂，遇到点火源发生火灾爆炸事故，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

（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

高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目，项目建设主管部门为高唐县交通运输局，本次拟申请专项债券5亿元用于高唐县邯济铁路公铁联运智慧物流港及配套基础设施建设，项目建设年限为3年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

物流是国民经济的重要组成部分，发展现代物流对国民经济具有重要意义。当前，对我国而言，发展现代物流的意义表现在以下几个方面。

第一、现代物流含有的先进的组织管理方式和现代的科技智能、信息手段、专业人才等，更是建立社会主义市场经济体制不可缺少的重要因素。

第二、有利于加强国有企业改革，促进国有企业的发展。发展现代物流已被公认是企业降低物质消耗、提高劳动生产率以外创造利润的第三个重要资源。

第三、物流的发展，一方面会给中国经济的发展带来先进

的管理观念和运作方式，另一方面方便、及时、低成本、高效率的现代物流系统也将成为中国跨国生产和营销的服务保障。

第四、大力发展现代物流产业对调整我国以加工装配为主的产业结构具有积极作用。物流业是新型的产业门类，发展潜力和发展空间很大，是国民经济新的增长点。

2、项目实施的公益性

有利于进一步完善社会主义市场经济体制。建立社会主义市场经济积极体制，必须发展社会化大生产，形成大市场、大流通、大交通，与之相适应，必须要由社会化的现代物流体系作为保障。市场经济的发展使传统的后勤服务、实物配送发展到今天的生产和消费之间的供应链一体化。

3、项目实施的收益性

冷冻冷藏库出租、智慧物流调度中心出租及物流运输服务为主营业务收入，按照目前的市价计算收入，按主营业务收入的 1% 计算其他业务收入。

4、项目建设投资合规性

2022 年 2 月 12 日，高唐县发展改革局出具的《关于高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目的批复》（高发改审字【2022】1 号）

5、项目成熟度

该项目目前正在办理前期相关手续，目前已经办理完成的手续如下：

2009 年 4 月 9 日，高唐县人民政府出具的《国有土地使用证》（高国用（2009）第 0900009 号）。

2022 年 2 月 12 日，高唐县自然资源和规划局出具的《关于高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目规划情况的说明》（高自然资规意字〔2022〕1 号）。

2022 年 2 月 12 日，高唐县行政审批服务局出具的《高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目环评意见》（高行审投环评专【2022】1 号）。

2022 年 2 月 12 日，高唐县交通运输局出具的《不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺》。

2022 年 2 月 12 日，高唐县发展改革局出具的《关于高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目的批复》（高发改审字【2022】1 号）。

2022 年 2 月 12 日，高唐县行政审批服务局出具的《关于高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目办理施工许可的说明》（高行审一专〔2022〕1 号）。

6、债券资金需求合理性

根据项目建设总投资以及高唐县财政预算现状，通过计算评估，最终决定需用专项债 5 亿元，完全合理。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目建设期为 3 年，偿债期为 30 年，根据项目营收预测情况，在偿债期内，完全可以将专项债还偿完毕。

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、 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。

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； 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、 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）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了

合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1) 建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2) 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

(三) 评估结论

本项目在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 363,295.53 万元，能够覆盖总融资本息金额 117,500.00 万元，总融资本息偿付保障倍数为 3.09 倍。符合专项债发行要求。

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。

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。项目建成后能够达到预期目标。该项目投入成本合理，预算编制内容明确，与预期产出、效果具有一定的匹配程度。成本虽缺少询价留痕，但预算未超社会平均水平，成本控制认定较为有效。

该项目预期绩效具有一定的可实现性，但部分绩效指标设置得不够细化、量化，且未设置可持续影响指标，绩效目标申报表需进