

2022 年山东省滨州市
博兴县湖滨城乡大型冷库保鲜库物流项目
专项债券项目



实施方案

博兴县湖滨镇人民政府

2021 年 10 月



(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) 《山东省建筑工程概算定额》(2018年);

(3) 《山东省安装工程概算定额》(2018年);

(4) 《山东省市政工程概算定额》(2018年);

(5) 《山东省建设工程概算费用编制规定》(2018年);

(6) 当地类似工程造价;

(7) 现行投资估算的其它有关规定。

2、估算总额

本项目总投资 14,000.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 项目投入资本金 7,500.00 万元, 保证项目顺利开工及后续融资的可能。项目资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)的规定。

(2) 拟申请发行地方政府专项债券 6,500.00 万元向社会筹资。

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
------	--------	----

运营期各年收入预测如下：

表 2 运营收入估算表

年份	冷库出租收入	展示中心出租收入	配套设施用房出租收入	合计
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2025	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2026	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2027	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2028	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2029	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2030	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2031	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2032	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2033	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2034	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2035	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2036	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2037	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2038	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2039	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2040	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
2041	1,864.13	41.61	27.74	1,933.48
合计	33,554.30	748.98	499.32	34,802.60

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原材料、工资及福利费、外购燃动力费用、折旧费及修理费

1、外购原辅材料

本项目外购原辅材料主要包括冷库及物业管理办公耗材，冷库及物业管理办公耗材成本估算为 24 万元，则项目外购原辅材料费用为

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，剩余额度 1,500.00 万元假设于 2022 年发行完毕，债券发行期限为 20 年，假设债券票面年利率 4.2%，利息按半年支付，到期一次利息随本金一起支付。

表 4 专项债券还本付息测算表

单位：万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	6,500.00		6,500.00	136.50	136.50
2023	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2024	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2025	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2026	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2027	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2028	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2029	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2030	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2031	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2032	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2033	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2034	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2035	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2036	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2037	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2038	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2039	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2040	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2041	6,500.00			6,500.00	273.00	273.00
2042	6,500.00		6,500.00	-	136.50	6,636.50
合计		6,500.00	6,500.00		5,460.00	11,960.00

年度运营支出预测如下：

表 5 运营支出估算表

单位：万元

5. 筹资活动产生的现金流合计	13,863.50	-273.00	-273.00	-273.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	-	7,863.50	217.50	1,078.95
2. 期内现金变动	7,863.50	-7,646.00	861.45	968.45
3. 期末现金	7,863.50	217.50	1,078.95	2,047.39

续上表:

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	1,933.48	1,933.48	1,933.48	1,933.48	1,933.48
2. 经营活动支付的现金流	207.46	207.46	207.46	207.46	207.46
3. 经营活动支付的各项税金	484.57	484.57	484.57	484.57	484.57
4. 经营活动产生的现金流小计	1,241.45	1,241.45	1,241.45	1,241.45	1,241.45
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-

2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资金	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-273.00	-273.00	-273.00	-273.00	-273.00	-273.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	6,889.63	7,858.08	8,826.52	9,794.97	10,763.42	10,763.42
2. 期内现金变动	968.45	968.45	968.45	968.45	968.45	968.45
3. 期末现金	7,858.08	8,826.52	9,794.97	10,763.42	11,731.87	11,731.87

续上表：

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	1,933.48	1,933.48	1,933.48	1,933.48	1,933.48
2. 经营活动支付的现金流	207.46	207.46	207.46	207.46	207.46
3. 经营活动支付的各项税金	484.57	484.57	484.57	484.57	484.57

1. 经营活动产生的现金流	1,933.48	-	34,802.60
2. 经营活动支付的现金流	207.46	-	3,734.26
3. 经营活动支付的各项税金	484.57	-	8,722.29
4. 经营活动产生的现金流小计	1,241.45	-	22,346.05
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	13,373.00
2. 支付的铺底资金	-	-	107.00
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-13,480.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	7,500.00
2. 债券及银行借款筹资金	-	-	6,500.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	6,500.00	6,500.00
4. 支付融资利息	273.00	136.50	5,460.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-273.00	-6,636.50	2,040.00
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金	16,574.10	17,542.55	-
2. 期内现金变动	968.45	-6,636.50	10,906.05
3. 期末现金	17,542.55	10,906.05	10,906.05

表 8 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	6,500.00	5,460.00	11,960.00	
银行借款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	6,500.00	5,460.00	11,960.00	22,346.05
覆盖倍数	1.87			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

博兴县湖滨镇人民政府保证严格按照《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，博兴县湖滨镇人民政府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、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

作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理项目单位密切关注项目收费定价及成本情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在当年政府性基金预算支出科目中进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

3、项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

4、在项目建设过程中，项目单位应加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

博兴县湖滨城乡大型冷库保鲜库物流项目，项目主管部门及实施单位为博兴县湖滨镇人民政府，本次拟申请专项债券 5,000.00 万元用于本项目建设，建设期 22 个月，拟申请债券发行期限为 20 年。

（二）评估内容

本项目已通过项目单位自评及财政部门组织的事前绩效评估，申请债券资金支持必要可行，具体情况如下：

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策的要求

本项目属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录》（2019

树立“大旅游”理念，坚持寓学于游、寓养于游、寓商于游、寓乐于游，推动旅游与研学、养生、商务、娱乐有机结合，支持各类旅游展会、节庆活动，拓展旅游内涵深度，推动旅游产品标准化建设和定制化服务。打造十大文化旅游目的地品牌，建设名山大川名胜古迹等精品片区、环湖沿海旅游带和一批特色小城小镇，推动乡村旅游提质增效，提高“好客山东”、“仙境海岸”、“东方圣地”、“养生泰山”等国内外影响力。

《山东省滨州市黄河三角洲高效生态经济区发展规划》中指出：“坚持绿色发展，主力引领生态建设新方向”牢固树立绿水青山就是金山银山，坚持绿色强市、绿色惠民，让良好生活环境成为人民生活质量的增长点，为人民提供更多更优质的生态产品，推动形成绿色发展方式和生活方式。进一步提升完善滨州贝壳堤岛与湿地国家级自然保护区、黄河生态廊道、鹤伴山国家森林公园、麻大湖湿地保护区，建设和完善一批自然保护区，实施濒危野生动植物保护和物种拯救工程，加强生态环境监测系统建设，建立完善天地一体的现代立体监测体系。

《滨州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：重点实施滨州水生态文明城市试点建设，综合运用清淤疏浚、截污治污、生态防护、调水引流、控制开发等措施，推进河湖生态修复；加强水利风景区建设和水土流失、小流域综合治理；大力推进地下水超采区治理，恢复和改善地下水生态环境。

（3）有利于提高人们生活水平质量

本项目的建设是改善人民生活水平的需要，当前随着社会对精神文化的需求，随着社会经济的发展，人们生活水平的不断提高，追求时尚、健康优雅舒适，多层次、多内涵、多元化的日常休闲旅游正逐渐成为种具有时代气息的生活方式，回归大自然、亲近大自然正逐渐成为当代人们生活追求的主流和发展方向。打渔张森林公园在这

通过本项目的建设为博兴县加快推动地方乡村振兴发展和沿黄旅游文化事业发展，助推乔庄镇乡村振兴和旅游文化再上新台阶，具有较好公益性。

3、项目实施的收益性

本项目建成后可通过旅游门票收费等实现收入。项目收益可观，能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

4、项目投资合规性及成熟度

项目投资合规，较为成熟。

5、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 14,000.00 万元，拟申请发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，其余资金由地方政府解决。资金来源明确，具有可行性。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益依据充分，预测合理。

7、债券资金需求合理性

本项目拟申请发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，债券资金需求合理。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目建设周期 22 个月，发行期限为中期债券，采用按半年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

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。