

2022 年山东省德州市应急物资储备及冷链物流保障
基地项目专项债券项目实施方案



一、项目基本情况

(一) 项目名称

德州市应急物资储备及冷链物流保障基地项目

(二) 项目单位

项目实施单位为山东德州军粮食品有限公司。

山东德州军粮食品有限公司隶属于德州财金投资控股集团有限公司,为德州军粮食品产业集团有限公司全额出资的国有控股企业(原为德州市军粮供应站全额出资的国有控股企业),注册资金 3000 万元,现。位于山东省德州市平原县经济开发区,是集粮食贸易,粮油仓储,冷冻仓储,农产品加工,食品加工,冷链物流,金融服务为一体的综合性国有企业,是区域性物资储备,应急保障,物流配送的重要节点单位。

(三) 项目规划审批

2020 年 3 月 6 日,德州市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同意德州市军粮供应站成立德州军粮食品产业集团有限公司的批复》(德国资字(2020) 21 号)。

2020 年 3 月 18 日,平原县自然资源局出具《关于德州市应急物资储备及冷链物流保障基地建设项目预审初审意见》。

2020 年 3 月 18 日,平原县自然资源局出具《关于德州市应急物资储备及冷链物流保障基地建设项目规划选址的意见》。

2020 年 11 月山东省鲁商冰轮建筑设计有限公司对该项目出具了《德州市应急物资储备及冷链物流保障基地项目可行性研究报告》。



（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地址位于山东省德州市平原经济技术开发区北二环路
与东三环路交汇处西北侧，总用地面积 20 万平方米（约 300 亩），
总建筑面积 20 万平方米。该项目分两期进行建设，其中一期用地面积
177412.00 平方米（约 266 亩），计划建设各类食品加工车间 14
万平方米、办公用房 5000 平方米、综合功能中心 1 万平方米及冷库、
恒温库 1 万平方米。项目二期用地 22588 平方米，主要工程为
大型物流（冷链）体系建设、物流车辆周转中心、物流智慧港、食
品安全质检站及可追溯体系建设。项目建成后主要进行食品加工，
应急物资储备、冷链物流保障等。。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月，2020 年 11 月开工至 2023 年 10 月底完
成投产。

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) 国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》
- (2) 现行投资估算有关规定、办法及各专业提供的设计数据
- (3) 当地及建设单位类似工程造价
- (4) 同类工程的结算资料
- (5) 建设单位提供的有关本项目的其他基础资料
- (6) 有关政策法规

①《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价



格[2015]299号)

②《关于建筑设计服务成本要素信息统计分析情况的通报》(中设协字[2016]89号)

③《山东省建设工程监理服务酬金计取规则(暂行)》(鲁建监协[2015]19号)

④《关于继续执行新增建设工程造价咨询服务收费标准的通知》(鲁价费发[2007]205号)

⑤《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》

⑥《中华人民共和国环境保护部令 第44号》

⑦《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)

⑧《德州市中心城区城市基础设施配套费征收使用管理办法》(德政发〔2017〕10号)

⑨《关于印发德州市中心城区城市基础设施配套费征收使用管理办法补充规定的通知》

⑩《关于规范防空地下室易地建设费收费标准有关问题的通知》(鲁价费发〔2016〕125号)

⑪《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504号)

(7)其他有关规章及标准

(8)设备及安装工程

①通用设备和定型设备价格参照厂家报价或有关部门核定的价格估算;

②非标设备参照建设部的相关标准



2. 估算总额

本项目总投资约 58,000.00 万元，项目分两期建设，一期投资 40,000.00 万元，二期投资 18,000.00 万元。具体情况如下表：

单位：万元

表 1：投资明细表

序号	费用名称	投资额
1	工程费用	48320.00
2	工程建设其他费用	4748.54
3	基本预备费	2118.21
4	建设期利息	2813.25
	合计	58,000.00

(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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

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 2：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	58,000.00	100%	
一、资本金	17,000.00	29.31%	
自有资金	17,000.00		
二、债务资金	41,000.00	70.69%	



银行贷款	18,900.00	32.59%	
专项债券	22,100.00	38.10%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于车间出租收入、冷库出租收入、宿舍楼出租收入、物业费收入及物流冷链服务收入。运营期各年收入预测如下：

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年份	生产车间出租收入	生产车间出租收入（已签）	冷库出租收入	宿舍楼出租收入	物业费收入	冷链物流收入	合计
2022 年							
2023 年	268.05	244.50	388.80	35.70	1.08	450.00	1,388.13
2024 年	2,573.10	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,071.18
2025 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2026 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2027 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2028 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2029 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2030 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2031 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2032 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2033 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2034 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2035 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2036 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2037 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2038 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2039 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2040 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2041 年	3,055.50	1,467.00	3,110.40	214.20	6.48	2,700.00	10,553.58
2042 年							
合计	54,784.65	26,650.50	56,376.00	3,891.30	117.72	49,050.00	190,870.17

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。



(1) 车间出租收入

生产车间部分已签订出租协议，年收入 1630 万元，未签订协议部分共计 56582 平方米，单价按 50 元/平方米/月，年均收入 3395 万元。假设正常年实现 95% 负荷。

(2) 冷库出租收入

冷库面积 10000 平方米，每平方吨位数 3.2 吨/平方米，单价 100 元/吨/月，项目利用率 90%。

(3) 宿舍楼出租收入

宿舍楼面积 9000 平方米，单价 0.8 元/平方米/天，年均收入 238。

(4) 物业费收入

项目物业费按照公共（综合楼）面积 5000 平方米收取，单价 1.2 元/平方米/月，年收入 7.2 万元。

(4) 物流冷链服务收入

项目冷链物流收入年均 3000 万元。

注：出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 10.00% 进行项目净现金流入测算。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料动力费、人员费用、修理费、安全生产费、折旧摊销费等。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料动力费	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022 年					
2023 年	140.36	26.40	136.58	57.38	360.72
2024 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2025 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2026 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2027 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95



2028 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2029 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2030 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2031 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2032 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2033 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2034 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2035 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2036 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2037 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2038 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2039 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2040 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2041 年	842.15	158.40	1,207.80	644.60	2,852.95
2042 年					0.00
合计	15,299.04	2,877.60	21,876.98	11,660.18	51,713.81

成本预测方法说明:

1、电费与水费

水价按当地价格 4.07 元/m³。电价按当地价格 0.65 元/kwh 计算。

2、工资及福利费

按职工人均月工资 4000 元 (含福利), 估算人工成本。

3、修理费用

按固定资产原值的 2% 考虑。

4、其他费用

按营业收入的 5% 预估。

5、折旧与摊销

房屋建筑物按其使用年限 30 年、设备按使用年限 15 年、残值率 5% 计提折旧。

摊销: 无形资产摊销年限取 50 年; 其他费用摊销年限取 10 年。

6. 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 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	不动产租赁收入
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

7. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 22,100.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 6：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		22,100.00		22,100.00	4.20%	464.10	464.10
2023 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2024 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2025 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2026 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2027 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2028 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2029 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2030 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2031 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2032 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2033 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2034 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2035 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2036 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20



年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2037 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2038 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2039 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2040 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2041 年	22,100.00			22,100.00	4.20%	928.20	928.20
2042 年	22,100.00		22,100.00		4.20%	464.10	22,564.10
合计		22,100.00	22,100.00			18,564.00	40,664.00

债券存续期间项目贷款本息支付情况如下：

表 7：银行贷款还本付息测算表（金额单位：万元）

项目	年初借款 余额	本年新增 借款	本年借款 本金偿还 额	本年借款 余额	本年应付 利息	本年度本 息偿还总 额
2021 年		14,000.00		14,000.00	59.68	59.68
2022 年	14,000.00	4,900.00		18,900.00	887.89	887.89
2023 年	18,900.00			18,900.00	891.06	891.06
2024 年	18,900.00		600.00	18,300.00	888.50	1,488.50
2025 年	18,300.00		1,200.00	17,100.00	838.20	2,038.20
2026 年	17,100.00		1,200.00	15,900.00	781.63	1,981.63
2027 年	15,900.00		1,200.00	14,700.00	725.05	1,925.05
2028 年	14,700.00		1,200.00	13,500.00	668.48	1,868.48
2029 年	13,500.00		1,200.00	12,300.00	611.90	1,811.90
2030 年	12,300.00		1,200.00	11,100.00	555.33	1,755.33
2031 年	11,100.00		1,200.00	9,900.00	498.75	1,698.75
2032 年	9,900.00		1,600.00	8,300.00	438.46	2,038.46
2033 年	8,300.00		2,000.00	6,300.00	350.36	2,350.36
2034 年	6,300.00		2,000.00	4,300.00	256.07	2,256.07
2035 年	4,300.00		2,000.00	2,300.00	161.78	2,161.78
2036 年	2,300.00		2,300.00	0.00	64.70	2,364.70
合计		18,900.00	18,900.00		8,677.83	27,577.83

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

表 8：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	-	-	1,283.21	9,297.76	9,740.33	9,740.33
增值税	-	-	66.46	463.42	503.25	503.25



税金及附加	-	-	111.14	866.40	924.29	924.29
营业成本	59.68	1,351.99	2,388.81	6,452.66	6,402.36	6,345.78
利润总额	-59.68	-1,351.99	-1,216.75	1,978.71	2,413.68	2,470.26
企业所得税				494.68	603.42	617.56
净利润	-59.68	-1,351.99	-1,216.75	1,484.03	1,810.26	1,852.69

续表

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	9,740.33	9,740.33	9,740.33	9,740.33	9,740.33
增值税	503.25	503.25	503.25	503.25	503.25
税金及附加	924.29	924.29	924.29	924.29	924.29
营业成本	6,289.21	6,232.63	6,176.06	6,119.48	6,062.91
利润总额	2,526.83	2,583.41	2,639.98	2,696.56	2,753.13
企业所得税	631.71	645.85	660.00	674.14	688.28
净利润	1,895.13	1,937.56	1,979.99	2,022.42	2,064.85

续表

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	9,740.33	9,740.33	9,740.33	9,740.33	9,740.33
增值税	503.25	503.25	503.25	503.25	503.25
税金及附加	924.29	924.29	924.29	924.29	924.29
营业成本	6,002.61	5,914.52	5,820.23	5,725.94	5,628.86
利润总额	2,813.43	2,901.52	2,995.81	3,090.10	3,187.19
企业所得税	703.36	725.38	748.95	772.53	796.80
净利润	2,110.07	2,176.14	2,246.86	2,317.58	2,390.39

续表

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	9,740.33	9,740.33	9,740.33	9,740.33	9,740.33	-
增值税	503.25	503.25	503.25	503.25	503.25	-
税金及附加	924.29	924.29	924.29	924.29	924.29	-
营业成本	5,564.16	5,564.16	5,564.16	5,564.16	5,564.16	464.10
利润总额	3,251.88	3,251.88	3,251.88	3,251.88	3,251.88	-464.10
企业所得税	812.97	812.97	812.97	812.97	812.97	
净利润	2,438.91	2,438.91	2,438.91	2,438.91	2,438.91	-464.10

(四) 项目资金测算平衡表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2021 年至 2042 年现金流量情况如下表:

单位: 万元

表 9: 现金流量情况表

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
----	--------	--------	--------	--------	--------



一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	1,388.13	10,071.18	10,553.58
2. 经营活动支付的现金流	-	-	360.72	2,852.95	2,852.95
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	177.60	1,824.50	2,030.97
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	849.81	5,393.73	5,669.66
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金	13,000.00	26,000.00	16,186.75		
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计	-13,000.00	-26,000.00	-16,186.75		
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金		17,000.00			
2. 债券及银行借款筹资款	14,000.00	27,000.00	-		
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	600.00	1,200.00
4. 支付融资利息	59.68	1,351.99	1,819.26	1,816.70	1,766.40
5. 筹资活动产生的现金流合计	13,940.33	42,648.01	-1,819.26	-2,416.70	-2,966.40
四、现金流总计					
1. 期初现金	-	940.33	17,588.33	432.13	3,409.16
2. 期内现金变动	940.33	16,648.01	-17,156.20	2,977.03	2,703.26
3. 期末现金	940.33	17,588.33	432.13	3,409.16	6,112.42

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	10,553.58	10,553.58	10,553.58	10,553.58	10,553.58
2. 经营活动支付的现金流	2,852.95	2,852.95	2,852.95	2,852.95	2,852.95
3. 经营活动支付的各项税金	2,045.11	2,059.25	2,073.40	2,087.54	2,101.69
4. 经营活动产生的现金流小计	5,655.52	5,641.38	5,627.23	5,613.09	5,598.95
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					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
4. 支付融资利息	1,709.83	1,653.25	1,596.68	1,540.10	1,483.53
5. 筹资活动产生的现金流合计	-2,909.83	-2,853.25	-2,796.68	-2,740.10	-2,683.53
四、现金流总计					
1. 期初现金	6,112.42	8,858.12	11,646.24	14,476.80	17,349.79
2. 期内现金变动	2,745.69	2,788.13	2,830.56	2,872.99	2,915.42
3. 期末现金	8,858.12	11,646.24	14,476.80	17,349.79	20,265.21

续上表

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

一、经营活动
1. 经营活动
2. 经营活动
3. 经营活动
4. 经营活动
二、投资活
1. 支付项目
2. 支付的铺
3. 投资活动
三、筹资活
1. 项目资本
2. 债券及银
3. 偿还债券
4. 支付融资
5. 筹资活动
四、现金流
1. 期初现金
2. 期内现金
3. 期末现金

续上表

年份
一、经营活动
1. 经营活动产
2. 经营活动支
3. 经营活动支
4. 经营活动产
二、投资活动
1. 支付项目建
2. 支付的铺底
3. 投资活动产
三、筹资活动
1. 项目资本金
2. 债券及银行
3. 偿还债券及
4. 支付融资利
5. 筹资活动产
四、现金流总
1. 期初现金
2. 期内现金变
3. 期末现金

续上表

年份



一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	10,553.58	10,553.58	10,553.58	10,553.58	10,553.58
2. 经营活动支付的现金流	2,852.95	2,852.95	2,852.95	2,852.95	2,852.95
3. 经营活动支付的各项税金	2,115.83	2,130.90	2,152.93	2,176.50	2,200.07
4. 经营活动产生的现金流小计	5,584.80	5,569.73	5,547.70	5,524.13	5,500.56
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					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金	1,200.00	1,600.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
4. 支付融资利息	1,426.95	1,366.66	1,278.56	1,184.27	1,089.98
5. 筹资活动产生的现金流合计	-2,626.95	-2,966.66	-3,278.56	-3,184.27	-3,089.98
四、现金流总计					
1. 期初现金	20,265.21	23,223.06	25,826.13	28,095.27	30,435.13
2. 期内现金变动	2,957.85	2,603.07	2,269.14	2,339.86	2,410.58
3. 期末现金	23,223.06	25,826.13	28,095.27	30,435.13	32,845.70

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	10,553.58	10,553.58	10,553.58	10,553.58	10,553.58
2. 经营活动支付的现金流	2,852.95	2,852.95	2,852.95	2,852.95	2,852.95
3. 经营活动支付的各项税金	2,224.34	2,240.52	2,240.52	2,240.52	2,240.52
4. 经营活动产生的现金流小计	5,476.29	5,460.11	5,460.11	5,460.11	5,460.11
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					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金	2,300.00	-	-	-	-
4. 支付融资利息	992.90	928.20	928.20	928.20	928.20
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,292.90	-928.20	-928.20	-928.20	-928.20
四、现金流总计					
1. 期初现金	32,845.70	35,029.09	39,561.01	44,092.92	48,624.83
2. 期内现金变动	2,183.39	4,531.91	4,531.91	4,531.91	4,531.91
3. 期末现金	35,029.09	39,561.01	44,092.92	48,624.83	53,156.75

续上表

年份	2041 年	2042 年	合计
----	--------	--------	----



一、经营活动产生的现金流			
1. 经营活动产生的现金流	10,553.58	-	190,870.17
2. 经营活动支付的现金流	2,852.95	-	51,713.81
3. 经营活动支付的各项税金	2,240.52	-	38,603.22
4. 经营活动产生的现金流小计	5,460.11	-	100,553.14
二、投资活动产生的现金流量			
1. 支付项目建设资金			55,186.75
2. 支付的铺底资金			-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-55,186.75
三、筹资活动产生的现金流			
1. 项目资本金			17,000.00
2. 债券及银行借款筹资款			41,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	22,100.00	41,000.00
4. 支付融资利息	928.20	464.10	27,241.83
5. 筹资活动产生的现金流合计	-928.20	-22,564.10	-10,241.83
四、现金流总计			
1. 期初现金	53,156.75	57,688.66	
2. 期内现金变动	4,531.91	-22,564.10	35,124.56
3. 期末现金	57,688.66	35,124.56	35,124.56

(五) 其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是车间出租收入、冷库出租收入、宿舍楼出租收入、物业费收入及物流冷链服务收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对车间出租收入、冷库出租收入、宿舍楼出租收入、物业费收入及物流冷链服务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 100,553.14 万元，融资本息合计为 68,241.83 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47 倍。



表 10: 现金流覆盖倍数表-德州市应急物资储备及冷链物流保障基地项目 (金额单位: 万元)

项目名称	拟发行额度(期限: 20 年)	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
德州市应急物资储备及冷链物流保障基地项目	22,100.00	100,553.14	40,664.00	1.47
银行贷款	18,900.00		27,577.83	

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

1. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目在营建过程和运行过程造成的影响, 从而对投资者和运营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括: 火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化, 导致工程量增加、投资增加、工期拖延所造成的损失, 将影响本项目的建设。

2. 政策风险



政策风险是指由于政策的潜在变化给产业的投资者与运营者带各种不同形式的经济损失。政府的政策对城市建设的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对本项目产生重大的影响。所以，应该密切关注国家政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险等。

3. 经济风险

经济风险主要指因经济状况变化而给项目带来的损失。包括：资金供应链断裂风险、市场供求风险、财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

4. 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对城市建设的影响，从而给投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

5. 内部决策和管理风险

内部决策和管理风险是指由于投资者策划失误、决策失误或经营管理不善导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型、风险选择、人、财、物组织管理风险等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 出租面积达不到预期风险

项目主要运营收入来自于恒温库出租收入、冷库出租收入、宿舍楼出租收入以及物业费收入，而大部分空间尚没有签订租赁协议，



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. 单位面积收入达不到预期风险

项目收入属于市场化供应，目前园区建设项目较多，国家政策变化亦可能导致价格发生变化。

3. 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、修理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

本项目已通过项目单位自评及项目主管单位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：

（一）项目概况

项目名称：德州市应急物资储备及冷链物流保障基地项目

项目实施单位：德州军粮食品产业集团有限公司

申请专项债券资金规模及年限：本次拟申请专项债券 5,000.00 万元，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的要求。

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，“鼓励类”：第一大类“农林业”中第 26 款“农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合



利用”本项目属于鼓励类；第二十九大类“现代物流业”中第2款“农产品物流配送设施建设，农产品、食品、药品冷链物流，食品、药品物流质量安全控制技术服务”；第四十四大类“公共安全与应急产品”中第34款“应急物流设施及服务”、第36款“应急物资储备基础设施建设”。因此本项目属于鼓励类。

(2) 项目建设是提升应急储备保障水平的需要

中央提出的“依托国家物流体系和保障资源，吸引更多社会力量参与军队服务保障，实现军民融合式发展、军地一体化建设”，为企业从传统军粮供应方式到现代化集约保障方式提出了新要求。实施本项目能够保障在丰、歉、平、战不同情况下都能按时、按质、按量、按品种供应各种应急物资。

(3) 项目建设是进一步提升应急储备保障能力及维护社会稳定的需要

为了更好的实施应急供应工程，充分利用好属地资源，拓展主副食保障领域，德州市军供站在对接部队调研和社会需求的基础上，争取进一步扩展主副食品供应品种，做到生熟食和冷热食品供应有效结合，有效保证肉、蛋、奶、菜的高品质供给，既能做到平时的有效供给，又能保障在战时和社会应急状态下的供给，以军粮食品配送为载体，为社会提供最为稳妥的后勤保障；以军粮超市为载体，为群众提供安全的粮油食品，满足人民群众日益增长的美好生活需要，项目建成后能进一步提升应急储备保障能力。同时本项目建设，可以满足德州市区域救灾应急基本物资需求，增强当地政府应对突发事件时物资保障能力，维护区域社会稳定。

(4) 项目建设可以有效地增加贫困群众收入，引领贫困户实现脱



贫带动解决农村贫困人口的温饱问题，是一项紧迫而艰巨的任务。

(5)项目的建设是发挥龙头带动作用和促进当地经济健康快速发展的需要。

冷库是发展冷藏业的基础设施，也是在低温条件下贮藏货物的建筑群。本项目冷库主要以食品冷藏链为主，将易腐鲜活农产品等通过预冷、加工、贮存和冷藏运输，有效地保持食品的外观、色泽、营养成分及风味物质，达到食品保质保鲜，延长食品保存期的目的，起到调剂淡、旺季市场的需求并减少生产与销售过程中经济损耗的作用。

(6)项目的建设是促进当地产业结构升级的需求

随着德州市经济的快速发展，开展高端物流服务，加强物流与商贸业、先进制造业等行业的服务联动，实现从传统运输、仓储服务向现代物流服务提供商、供应链集成商的转变已成为本地的重要发展趋势。同时在数字物流运作中，要求应用互联网和物联网等技术去支持整个物流服务链，并能够组织相关执行成员协同为企业物流需求提供高效服务。

综上所述，该项目建设符合国家产业政策，是提升应急储备保障水平的需要，是进一步提升应急储备保障能力的需要，项目建设有利于确保社会稳定、当地经济发展以及产业结构升级等，因此该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

自2020年2月3日起，德州军粮产业园向武汉供应面食，截止3月21日，园区发往湖北武汉的居民小区、高校等地33车供给食品，主要以速冻饺子为主。疫情期间这些新变化对物资储备及各项饮食



保障的供应方式、供应时效性和保密性等都提出了新的要求。中央提出的“依托国家物流体系和保障资源，吸引更多社会力量参与军队服务保障，实现军民融合式发展、军地一体化建设”，为企业从传统军粮供应方式到现代化集约保障方式提出了新要求。

为了更好的实施应急供应工程，充分利用好属地资源，拓展主副食保障领域，德州市军供站在对接部队调研和社会需求的基础上，争取进一步扩展主副食品供应品种，做到生熟食和冷热食品供应有效结合，有效保证肉、蛋、奶、菜的高品质供给，既能做到平时的有效供给，又能保障在战时和社会应急状态下的供给，以军粮食品配送为载体，为社会提供最为稳妥的后勤保障；以军粮超市为载体，为群众提供安全的粮油食品，满足人民群众日益增长的美好生活需要，项目建成后能进一步提升应急储备保障能力。同时本项目建设，可以满足德州市区域救灾应急基本物资需求，增强当地政府应对突发事件时物资保障能力，维护区域社会稳定。

3、项目实施的收益性

本项目主要收入来源包括：恒温库出租收入、冷库出租收入、宿舍楼出租收入以及物业费收入等，投产后年均营业收入 8309.78 万元，解决部分就业人口，具有十分良好的经济与社会效益。

4、项目建设投资合规性

经通过专业机构对项目建筑工程费、设备购置费及安装工程费、其他费用和预备费等进行估算，本项目总投资约 58,000.00 万元，项目分两期建设，一期投资 40,000.00 万元，二期投资 18,000.00 万元。主要依据包括国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与



参数》、现行投资估算有关规定、办法及各专业提供的设计数据、当地及建设单位类似工程造价、同类工程的结算资料等。相关费用主要测算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等合理，数据估算合理。

5、项目成熟度

2020年3月18日，平原县自然资源局出具《关于德州市应急物资储备及冷链物流保障基地建设项目预审初审意见》。2020年3月18日，平原县自然资源局出具《关于德州市应急物资储备及冷链物流保障基地建设项目规划选址的意见》。项目建设条件成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 58,000.00 万元，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。项目拟申政府专项债 2.21 亿元，占总投资的 38.10%，主要用于项目主体工程和配套工程建设；项目与国家开发银行签订人民币资金借款合同，贷款金额为 18,900.00 万元，贷款利率 4.35%，贷款期限从合同约定的第一笔贷款的提款日起，至合同约定的最后一笔贷款的还本日止，共计 15 年。其中 2021 年 11 月 29 日已借入 14,000.00 万元，剩余额度假设 2022 年提取。



项目其余 17,000.00 万元由建设单位自筹。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期产出及效果与投入资源及成本相匹配，成本测算依据充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 58,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 22,100.00 万元，约占项目总投资的 38.10%，银行贷款 18,900.00 万元，其余由项目公司自筹解决，项目资本金比例为 29.31%，满足项目资本金不低于 20% 的要求。

9、项目偿债计划可行性

项目债券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。项目收益 100,553.14 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 68,241.83 万元，本息覆盖倍数为 1.47，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



项目绩效目标设置比较明确，绩效目标设置与部门长期规划目标、年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。与亟需解决的现实需求相匹配；绩效目标的设置基本实现了细化、量化，对不能定量的指标使用定性的指标进行界定，指标值设计也都比较合理。

经论证，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。

（三）评估结论

德州市应急物资储备及冷链物流保障基地项目收益 100,553.14 万元，项目债券本息合计 68,241.83 万元，本息覆盖倍数为 1.47，符合专项债发行要求；项目可以以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。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。

