

2022年山东省潍坊市潍城区10万吨自动化
冷库建设项目专项债券项目实施方案



山东省潍坊潍州投资控股有限公司

2022年1月

一、项目基本情况

（一）项目名称

10万吨自动化冷库建设项目

（二）项目单位

潍坊潍州投资控股有限公司

法人代表：张镭

通讯地址：山东省潍坊市潍城区东风西街408号

联系电话：2092209

邮政编码：261021

（三）项目规划审批

2020年04月15日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码2020-370702-59-03-026181，项目总投资81,033.00万元。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总建筑面积40550平方米，建设6万吨、4万吨自动化冷库各1座总建筑面积22638平方米，其中6万吨自动化冷库占地约12880平方米，4万吨自动化冷库占地约9758平方米，购置制冷设备1套、智能化设备及软件63台套，托盘10万个以及焊接式货架等设备。项目建成后，年达到存贮容量100812吨的规模。

（五）项目建设期

该项目建设期为2年，项目于2020年5月份开工，预计2022年4月工程全部竣工并投入使用。

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) 《中华人民共和国预算法》;
- (2) 《地方政府专项债券预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
- (3) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号);
- (4) 国家及地方相关发展规划;
- (5) 《潍坊潍州投资控股有限公司 10 万吨自动化冷库项目可行性研究报告》;
- (6) 业主单位提供的经济技术指标和其他相关资料。

2. 投资估算

该项目总投资为 81,033.00 万元，其中，固定资产投资 79,922.00 万元，铺底流动资金 1,111.00 万元。固定资产投资中建筑工程投资 29,662.00 万元，设备购置及安装费 35,000.00 万元，其他费用 10,579.00 万元，预备费 1,881.00 万元，建设期利息 2,800.00 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 | 81,033.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 41,033.00 | 50.64% | |
| 自有资金 | 41,033.00 | 50.64% | |
| 二、债务资金 | 40,000.00 | 49.36% | |
| 专项债券 | 40,000.00 | 49.36% | |
| 银行借款 | | | |

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租赁费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

| 年度 | 数量（个） | 单价（元） | 期限（天） | 出租率 | 收入 |
|--------|------------|-------|--------|--------|-----------|
| 2022 年 | 100,000.00 | 2.50 | 243.00 | 60.00% | 3,645.00 |
| 2023 年 | 100,000.00 | 2.58 | 365.00 | 70.00% | 6,579.13 |
| 2024 年 | 100,000.00 | 2.65 | 365.00 | 80.00% | 7,744.57 |
| 2025 年 | 100,000.00 | 2.73 | 365.00 | 90.00% | 8,974.02 |
| 2026 年 | 100,000.00 | 2.81 | 365.00 | 90.00% | 9,243.24 |
| 2027 年 | 100,000.00 | 2.90 | 365.00 | 90.00% | 9,520.54 |
| 2028 年 | 100,000.00 | 2.99 | 365.00 | 90.00% | 9,806.15 |
| 2029 年 | 100,000.00 | 3.07 | 365.00 | 90.00% | 10,100.34 |
| 2030 年 | 100,000.00 | 3.17 | 365.00 | 90.00% | 10,403.35 |
| 2031 年 | 100,000.00 | 3.26 | 365.00 | 90.00% | 10,715.45 |
| 2032 年 | 100,000.00 | 3.36 | 365.00 | 90.00% | 11,036.91 |

| 年度 | 数量 (个) | 单价 (元) | 期限 (天) | 出租率 | 收入 |
|--------|------------|--------|--------|--------|------------|
| 2033 年 | 100,000.00 | 3.46 | 365.00 | 90.00% | 11,368.02 |
| 2034 年 | 100,000.00 | 3.56 | 365.00 | 90.00% | 11,709.06 |
| 2035 年 | 100,000.00 | 3.67 | 365.00 | 90.00% | 12,060.33 |
| 2036 年 | 100,000.00 | 3.78 | 365.00 | 90.00% | 12,422.14 |
| 2037 年 | 100,000.00 | 3.89 | 365.00 | 90.00% | 12,794.81 |
| 合计 | | | | | 158,123.06 |

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价×期限×出租率。

该项目建成后，全部出租，意向客户国家储备、青岛高速等单位。项目 10 万个货位，每个货位（1 吨）按照 2.5 元/天计算，租赁价格考虑每年递增 3%，正常年经营收入 6579.13 万元。出租率第一年按照 60%计算，以后每年增长 10%，增长至 90%不再增长。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃动力费用、职工工资及福利、折旧费、摊销费、维修费、利息支出、其他费用等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

| 年度 | 外购燃料及动力费 | 工资及福利费 | 修理费 | 其他管理费用 | 其他营业费用 | 合计 |
|--------|----------|--------|-------|--------|--------|----------|
| 2022 年 | 364.67 | 228.00 | 41.33 | 22.80 | 18.23 | 675.02 |
| 2023 年 | 547.00 | 342.00 | 62.00 | 34.20 | 32.90 | 1,018.10 |
| 2024 年 | 563.41 | 352.26 | 63.86 | 35.23 | 38.72 | 1,053.48 |
| 2025 年 | 580.31 | 362.83 | 65.78 | 36.28 | 44.87 | 1,090.07 |
| 2026 年 | 597.72 | 373.71 | 67.75 | 37.37 | 46.22 | 1,122.77 |
| 2027 年 | 615.65 | 384.92 | 69.78 | 38.49 | 47.60 | 1,156.45 |
| 2028 年 | 634.12 | 396.47 | 71.87 | 39.65 | 49.03 | 1,191.15 |
| 2029 年 | 653.15 | 408.37 | 74.03 | 40.84 | 50.50 | 1,226.88 |
| 2030 年 | 672.74 | 420.62 | 76.25 | 42.06 | 52.02 | 1,263.69 |
| 2031 年 | 692.92 | 433.24 | 78.54 | 43.32 | 53.58 | 1,301.60 |
| 2032 年 | 713.71 | 446.23 | 80.90 | 44.62 | 55.18 | 1,340.65 |
| 2033 年 | 735.12 | 459.62 | 83.32 | 45.96 | 56.84 | 1,380.87 |
| 2034 年 | 757.18 | 473.41 | 85.82 | 47.34 | 58.55 | 1,422.29 |

| 年度 | 外购燃料及动力费 | 工资及福利费 | 修理费 | 其他管理费用 | 其他营业费用 | 合计 |
|-------|-----------|----------|----------|--------|--------|-----------|
| 2035年 | 779.89 | 487.61 | 88.40 | 48.76 | 60.30 | 1,464.96 |
| 2036年 | 803.29 | 502.24 | 91.05 | 50.22 | 62.11 | 1,508.91 |
| 2037年 | 827.39 | 517.31 | 93.78 | 51.73 | 63.97 | 1,554.18 |
| 合计 | 10,538.27 | 6,588.83 | 1,194.46 | 658.88 | 790.62 | 19,771.07 |

成本预测方法说明：

1. 燃动力

该项目正常年燃动力消耗合计 547.00 万元，每年考虑递增 3%。

| 序号 | 项目 | 单位 | 年耗量 | 单价（元） | 合计（万元） |
|----|----|----------------|-------|-------|--------|
| 1 | 电 | 万 kWh | 728.5 | 0.75 | 546 |
| 2 | 水 | m ³ | 3806 | 3.25 | 1.2 |
| | 合计 | | | | 547 |

2. 职工工资及福利

该项目新增工人 100 人，职工工资及福利共计 342.00 万元。人员工资按照 3 万每年计算，工资总额 300.00 万元，福利费按照工资总额的 14% 计算，福利费 42.00 万元，工资福利合计 342.00 万元，每年考虑递增 3%。

3. 折旧

该项目形成固定资产按分类折旧，其中房屋建筑物折旧年限 40 年，残值率为 5%；设备折旧年限为 20 年，残值率为 5%。

4. 摊销

该项目无形资产摊销年限为 50 年，其他资产摊销年限为 5 年。

5. 维修费

项目维修费按固定资产原值扣除建设期利息后的 0.1% 计，维修费 62.00 万元，每年考虑递增 3%。

6. 其他费用

项目其他费用包括其他营业费用、其他制造费及其他管理费。其中其他营业费用按营业收入的 0.5% 计取，其他管理费用按照工资及福利总得的 0.1 倍计取。

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 40,000.00 万元，其中 2021 年发行 32,500.00 万元，年利率 3.17%，2022 年发行 7,500.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金

表 4：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 |
|--------|------------|-----------|------------|------------|----------|-----------|------------|
| 2021 年 | | 32,500.00 | | 32,500.00 | 3.71% | 602.88 | 602.88 |
| 2022 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2023 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2024 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2025 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2026 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2027 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2028 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2029 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2030 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2031 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2032 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2033 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2034 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2035 年 | 32,500.00 | | | 32,500.00 | 3.71% | 1,205.75 | 1,205.75 |
| 2036 年 | 32,500.00 | | 32,500.00 | | 3.71% | 602.88 | 33,102.88 |
| 合计 | | 32,500.00 | 32,500.00 | | | 18,086.26 | 50,586.26 |

(续表)

| 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 | | 7,500.00 | | 7,500.00 | 4.20% | 157.50 | 157.50 |
| 2023年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2024年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2025年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2026年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2027年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2028年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2029年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2030年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2031年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2032年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2033年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2034年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2035年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2036年 | 7,500.00 | | | 7,500.00 | 4.20% | 315.00 | 315.00 |
| 2037年 | 7,500.00 | | 7,500.00 | | 4.20% | 157.50 | 7,657.50 |
| 合计 | | 7,500.00 | 7,500.00 | | | 4,725.00 | 12,225.00 |

(三) 项目税费预测

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：

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12.5%（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%，地方水利建设基金税率 0.5%），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。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

| 年份 | 所得税 | 增值税 | 附加税 | 税费现金流出合计 |
|-------|-----|-----|-----|----------|
| 2021年 | | | | |

| 年份 | 所得税 | 增值税 | 附加税 | 税费现金流出合计 |
|-------|-----------|----------|--------|-----------|
| 2022年 | | | | |
| 2023年 | 18.62 | | | 18.62 |
| 2024年 | 514.56 | | | 514.56 |
| 2025年 | 788.04 | | | 788.04 |
| 2026年 | 842.53 | | | 842.53 |
| 2027年 | 898.49 | | | 898.49 |
| 2028年 | 955.95 | | | 955.95 |
| 2029年 | 1,015.14 | | | 1,015.14 |
| 2030年 | 1,076.10 | | | 1,076.10 |
| 2031年 | 1,138.89 | | | 1,138.89 |
| 2032年 | 1,188.54 | 480.80 | 60.10 | 1,729.45 |
| 2033年 | 1,243.98 | 838.67 | 104.83 | 2,187.47 |
| 2034年 | 1,311.80 | 863.83 | 107.98 | 2,283.61 |
| 2035年 | 1,381.66 | 889.74 | 111.22 | 2,382.63 |
| 2036年 | 1,604.34 | 916.43 | 114.55 | 2,635.33 |
| 2037年 | 1,868.55 | 943.93 | 117.99 | 2,930.47 |
| 合计 | 15,847.22 | 4,933.40 | 616.67 | 21,397.29 |

(四) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

(五) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

| 年度 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、收入/成本/税金 | | | | | | | | | |
| 营业收入 | | 3,344.04 | 6,035.90 | 7,105.11 | 8,233.05 | 8,480.04 | 8,734.44 | 8,996.47 | 9,266.37 |
| 营业成本 | | 628.33 | 944.24 | 977.14 | 1,011.15 | 1,040.17 | 1,070.74 | 1,102.91 | 1,136.05 |
| 税金及附加 | | | | | | | | | |
| 息税折旧及摊销前利润 | | 2,715.70 | 5,091.66 | 6,127.97 | 7,221.90 | 7,439.87 | 7,663.71 | 7,893.56 | 8,130.31 |
| 二、折旧和摊销 | | | | | | | | | |
| 总折旧和摊销 | | 1,697.01 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 |
| 息税前利润 | | 1,018.70 | 2,542.66 | 3,578.97 | 4,672.90 | 4,890.87 | 5,114.71 | 5,344.56 | 5,581.31 |
| 三、财务费用 | | | | | | | | | |
| 利息支出 | 602.88 | 1,363.25 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 |
| 总财务费用 | 602.88 | 1,363.25 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 |
| 税前利润 | -602.88 | -344.55 | 1,021.91 | 2,058.22 | 3,152.15 | 3,370.12 | 3,593.96 | 3,823.81 | 4,060.56 |
| 四、所得税 | | | | | | | | | |
| 所得税费用 | | | 18.62 | 514.56 | 788.04 | 842.53 | 898.49 | 955.95 | 1,015.14 |
| 五、净利润 | -602.88 | -344.55 | 1,003.29 | 1,543.67 | 2,364.11 | 2,527.59 | 2,695.47 | 2,867.86 | 3,045.42 |

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

| 年度 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计 |
|------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一、收入/成本/税金 | | | | | | | | | |
| 营业收入 | 9,544.36 | 9,830.69 | 10,125.61 | 10,429.38 | 10,742.26 | 11,064.52 | 11,396.46 | 11,738.36 | 145,067.03 |
| 营业成本 | 1,170.20 | 1,205.36 | 1,241.58 | 1,278.89 | 1,317.32 | 1,356.90 | 1,397.66 | 1,439.65 | 18,318.29 |
| 税金及附加 | | | 60.10 | 104.83 | 107.98 | 111.22 | 114.55 | 117.99 | 616.67 |
| 息税折旧及摊销前利润 | 8,374.16 | 8,625.33 | 8,823.92 | 9,045.66 | 9,316.96 | 9,596.41 | 9,884.25 | 10,180.71 | 126,132.07 |
| 二、折旧和摊销 | | | | | | | | | |
| 总折旧和摊销 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 2,549.00 | 39,932.01 |
| 息税前利润 | 5,825.16 | 6,076.33 | 6,274.92 | 6,496.66 | 6,767.96 | 7,047.41 | 7,335.25 | 7,631.71 | 86,200.06 |
| 三、财务费用 | | | | | | | | | |
| 利息支出 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 917.88 | 157.50 | 22,811.26 |
| 总财务费用 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 917.88 | 157.50 | 22,811.26 |
| 税前利润 | 4,304.41 | 4,555.58 | 4,754.17 | 4,975.91 | 5,247.21 | 5,526.66 | 6,417.37 | 7,474.21 | 63,388.80 |
| 四、所得税 | | | | | | | | | 0.00 |
| 所得税费用 | 1,076.10 | 1,138.89 | 1,188.54 | 1,243.98 | 1,311.80 | 1,381.66 | 1,604.34 | 1,868.55 | 15,847.20 |
| 五、净利润 | 3,228.31 | 3,416.68 | 3,565.63 | 3,731.93 | 3,935.41 | 4,144.99 | 4,813.02 | 5,605.66 | 47,541.60 |

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 年度 | 合计 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 158,123.06 | | 3,645.00 | 6,579.13 | 7,744.57 | 8,974.02 | 9,243.24 | 9,520.54 | 9,806.15 |
| 经营活动支出 | 19,771.07 | | 675.02 | 1,018.10 | 1,053.48 | 1,090.07 | 1,122.77 | 1,156.45 | 1,191.15 |
| 支付的各项税费 | 21,397.28 | | | 18.62 | 514.56 | 788.04 | 842.53 | 898.49 | 955.95 |
| 经营活动产生的现金净额 | 116,954.71 | | 2,969.98 | 5,542.41 | 6,176.53 | 7,095.91 | 7,277.94 | 7,465.60 | 7,659.05 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | 77,122.00 | 63,594.17 | 13,527.83 | | | | | | |
| 流动资金支出 | 1,111.00 | | 1,111.00 | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -78,233.00 | -63,594.17 | -14,638.83 | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 资本金 1 | 41,033.00 | 34,194.17 | 6,838.83 | | | | | | |
| 资本金 2（专项债券） | 40,000.00 | 32,500.00 | 7,500.00 | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 40,000.00 | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 22,811.26 | 602.88 | 1,363.25 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 |
| 融资活动产生的现金净额 | 18,221.74 | 66,091.29 | 12,975.58 | -1,520.75 | -1,520.75 | -1,520.75 | -1,520.75 | -1,520.75 | -1,520.75 |
| 四、期初现金 | | | 2,497.12 | 3,803.85 | 7,825.51 | 12,481.29 | 18,056.45 | 23,813.64 | 29,758.48 |
| 期内现金变动 | 56,943.45 | 2,497.12 | 1,306.73 | 4,021.66 | 4,655.78 | 5,575.16 | 5,757.19 | 5,944.85 | 6,138.30 |
| 五、期末现金 | | 2,497.12 | 3,803.85 | 7,825.51 | 12,481.29 | 18,056.45 | 23,813.64 | 29,758.48 | 35,896.79 |

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 年度 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 10,100.34 | 10,403.35 | 10,715.45 | 11,036.91 | 11,368.02 | 11,709.06 | 12,060.33 | 12,422.14 | 12,794.81 |
| 经营活动支出 | 1,226.88 | 1,263.69 | 1,301.60 | 1,340.65 | 1,380.87 | 1,422.29 | 1,464.96 | 1,508.91 | 1,554.18 |
| 支付的各项税费 | 1,015.14 | 1,076.10 | 1,138.89 | 1,729.45 | 2,187.47 | 2,283.61 | 2,382.63 | 2,635.33 | 2,930.47 |
| 经营活动产生的现金净额 | 7,858.32 | 8,063.56 | 8,274.96 | 7,966.81 | 7,799.68 | 8,003.16 | 8,212.74 | 8,277.90 | 8,310.16 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | | | | | | | | | |
| 流动资金支出 | | | | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | | | | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 资本金 1 | | | | | | | | | |
| 资本金 2 (专项债券) | | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | | | | | | | | 32,500.00 | 7,500.00 |
| 支付债券利息 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 1,520.75 | 917.88 | 157.50 |
| 融资活动产生的现金净额 | -1,520.75 | -1,520.75 | -1,520.75 | -1,520.75 | -1,520.75 | -1,520.75 | -1,520.75 | -33,417.88 | -7,657.50 |
| 四、期初现金 | 35,896.79 | 42,234.35 | 48,777.17 | 55,531.38 | 61,977.44 | 68,256.37 | 74,738.78 | 81,430.77 | 56,290.79 |
| 期内现金变动 | 6,337.57 | 6,542.81 | 6,754.21 | 6,446.06 | 6,278.93 | 6,482.41 | 6,691.99 | -25,139.98 | 652.66 |
| 五、期末现金 | 42,234.35 | 48,777.17 | 55,531.38 | 61,977.44 | 68,256.37 | 74,738.78 | 81,430.77 | 56,290.79 | 56,943.45 |

（六）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 15 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

（七）小结

本项目收入主要是租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租赁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 116,954.71 万元，融资本息合计为 62,811.26 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.86 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-（金额单位：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 | 40,000.00 | 22,811.26 | 62,811.26 | |
| 银行借款 | | | | |
| 融资合计 | 40,000.00 | 22,811.26 | 62,811.26 | 116,954.71 |
| 覆盖倍数 | | | | 1.86 |

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、市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目经营出租率底，租金价格低迷，以致经营收入达不到预期目标。该项目的市场风险主要来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目市场竞争力发生重大变化；三是项目实际出租价格与预测价格发生较大偏离。

2、技术风险

项目不涉及技术风险。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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、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。

7、外部协作条件风险

交通运输、供水等外部配套设施和外购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。

(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

10万吨自动化冷库建设项目，项目主管部门为潍坊市财政局，实施单位为潍坊潍州投资控股有限公司，本次拟申请专项债券7,500.00万元用于本项目建设，年限为15年。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

近年来，随着土地在我国基础设施建设中日益紧张，大型冷库建设又开始采用高层建筑方案，但传统依赖人工与电梯搬运的多层冷库，已无法满足冷库在食品低温冷链流通体系中所应具有的仓储、分拣包装、物流配送功能，开始在食品流通领域中采用的先进的自动化立体化冷库物流技术。

我国在智能化作业发展方向一直都有很明确的目标，除数控机床业内的不断学习进取外，随着技术的稳定，将冷库行业自动化控制作业也作为一个发展重点，响应着国家对节能、环保、降耗，高效发展的号召，冷藏仓库的管理和动作等方面都进行了加强，更推进了冷藏仓库产业结构的调整和经常增长方式的转型。同时，中国对冷链物流进行资金及政策支持，冷链运营商越来越重视冷链自动化，并认为冷库仓储自动化是大势所趋。企业实施自动化立体冷库项目，能够实现大型自动化立体冷库的制冷系统自动化、安全防护自动化、信息追溯及检索自动化，及输送系统自动化，大大提高冷库的的吞吐量、减少人工成本、增加土地利用率、从而提高冷链物流仓储环节的效率。

2、项目实施的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、

基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

本项目建成后，将安置固定工作岗位 100 个，间接就业人数在 500 人左右，既增加了农村剩余劳动力的就业机会，又提高了打工农民的收入，可改善农民的生活环境，提高农民的生活水平。为劳动就业提供了大量的机会，减轻社会就业压力，就业效果显著。项目建设对创建和谐社会起着积极的促进作用。。

综上所述，本项目符合公益性项目的定义，本项目具有公益性的特征。

3、项目实施的收益性

项目建成投产后正常年可为国家和地方政府上缴增值税及其附加税 5,550.07 万元，所得税 15,847.22 万元，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。同时项目建成后有效带动当地第三产业的发展及其他行业（如运输业、服务业）的发展，繁荣了服务业，促进了第三产业的发展。

根据“三、项目预期收益、成本及融资平衡情况”可以看出，本项目具有较好的经济效益。

4、项目建设投资合规性

(1) 项目单位具备实施项目的主体资格；

潍坊潍州投资控股有限公司，成立于 2015 年 11 月 26 日，注册资本 2 亿元，独立股东为潍坊市潍城区国有资产管理局，经营服务：以自有资金对外投资；投资管理及咨询；受政府委托进行项目融资、

设备租赁以及管理各类政府基金；运营政府授权范围内的国有资产、经政府及有关部门批准的其他资产等。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务。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）。

（2）批复文件

2020年4月15日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2020-370702-59-03-026181。

2020年4月20日，项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037070200000178。

2020年10月15日，潍坊市自然资源和规划局潍城分局签发《关于潍城区10万吨自动化冷库建设项目用地情况说明及选址意见》，该项目符合《潍城区土地利用总体规划（2006-2020）》和《于河街道总体规划》，同意该项目选址。

5、项目成熟度

该项目将使企业在当地同行业中占据领先地位，有利于形成规模优势并降低作业成本，形成价格优势。提升企业竞争力，增强企业的经济实力，促进企业快速发展，能够带动上下游产业链的快速发展，有利于肉类冷链储运的发展。以及交通运输、商贸、金融、信息等多种产业的发展，从而促进地区建设，对其他相关产业的提高也起到积极的推动作用。

6、项目资金来源和到位可行性

(1) 项目资金来源

10万吨自动化冷库建设项目，投资估算为81,033.00万元，其中项目资本金41,033.00万元，约占投资的50.64%；拟申请政府专项债券40,000.00万元。

(2) 到位可行性

10万吨自动化冷库建设项目资金来源为项目资本金及政府专项债券。资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，承受能力科学合理。因此，项目的资金来源具有相对可行性。

综上所述，认为本项目的资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入预测的合理性

项目收入预测情况详见“三（一）运营收入预测”。

该项目建成后，全部出租，意向客户国家储备、青岛高速等单位。项目10万个托盘，每个托盘按照2.5元/天计算。

(2) 项目成本预测的合理性

项目成本预测详见“三（二）运营成本预测”

经营成本主要指项目经营过程中发生的人员工资福利、原材料及燃动力、折旧、摊销、修理费、其他费用等。

(3) 项目税费现金流出预测

项目税费现金流出预测详见“三（三）项目税费预测”

综上所述认为：本项目的收入项较合理、收入内容与项目建设

内容相匹配、收入的收费单价较合理且符合实际；本项目成本的测算较合理。项目收益测算综合评估，收益较合理。

8、债券资金需求合理性

潍坊市潍州投资控股有限公司 10 万吨自动化冷库建设项目，投资估算为 81,033.00 万元。其中，项目资本金 41,033.00 万元，约占总投资的 50.64%；拟申请政府专项债券 40,000.00 万元，约占总投资的 49.36%

根据企业提供的储备项目及三年滚动投资计划：本项目 2022 年申请专项债券 7,500 万元。

综上所述，认为本项目申报 2022 年资金需求合理，项目债券资金需求合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 根据三、(五) 项目资金测算平衡表可以看出：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量 116,954.71 万元，对应本项目融资到期本息总计 62,811.26 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.86 倍，项目偿债能力较强。

(2) 偿债风险点

①利率变动的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波

动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

②地方政府债务风险

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

③其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

综上所述，基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有相对可行性，偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

(1) 绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配

本项目的建设，有利于提升潍城区工业厂区整体形象，调整冷链货物的高密度存储、自动化输送，智能化管理调度，提高第三产业经营收益，有利于核心竞争力的快速发展，进而有利于发展生产力，有利于基础设施资源的合理开发和利用，项目建成后提升企业竞争力，增强企业的经济实力，促进企业快速发展，能够带动上下游产业链的快速发展，有利于肉类冷链储运的发展。以及交通运输、商贸、金融、信息等多种产业的发展，从而促进地区建设，具有巨大的社会效益。

(2) 绩效指标设置较明确

绩效目标中三级指标较明确，指标值及单位可衡量，绩效指标设置语言较标准，且均有指标值确认依据。整体符合标准。

(3) 绩效指标设置能有效反映项目的预期

绩效目标细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等，通常设定为三级，二级、三级指标分别是对上一级指标的细化。

综上所述，认为该项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期总体来看，绩效指标基本合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

(三) 评估结论

10吨自动化冷链建设项目收益116,954.71万元，项目债券本息合计62,811.26万元，本息覆盖倍数为1.86，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。项目建成后能提高地方经济水平和解决当地就业，社会效益明显。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。