

2022 年山东省滨州市
博兴县湖滨城乡大型冷库保鲜库物流
项目实施方案

博兴县湖滨镇人民政府

2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

博兴县湖滨城乡大型冷库保鲜库物流项目

（二）项目单位

博兴县湖滨镇人民政府

（三）项目规划审批

2020 年博兴县发展和改革局出具了《关于博兴县湖滨城乡大型冷库保鲜库物流项目的可研批复》(博发改[2020]253 号)。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目由博兴县湖滨镇人民政府负责建设,总占地面积 39 亩(约 26000 平方米),总建筑面积 30000 平方米。主要建设大型冷库保鲜库,建筑面积 20000 平方米;智能共享仓储,建筑面积 8000 平方米。配套建设物流快递服务中心、批发展示中心等。购置恒温系统智能配货系统、冷藏冷冻设备(冷库)、冷链运输、装卸等设备 145 台(套)。项目建成后可储存 5 万吨肉类、农产品,项目收益来源主要为肉类及农产品代存代储及冷库租赁收入,年收益 970 万元,项目收益率 5.23%。

（五）项目建设期限

本项目计划工期为 24 个月,开工时间 2022 年 1 月,竣工时间 2023 年 12 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) 《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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比
------	--------	----

估算总投资	14,000.00	100%
一、资本金	7,500.00	53.57%
自有资金	7,500.00	
二、债务资金	6,500.00	46.43%
专项债券	6,500.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目收入主要为包括冷库租赁、展示中心出租收入、配套用房出租收入。

（1）冷库出租收入

项目规划冷库 28000 平方米，结合博兴市场实际，冷库出租率约为 80%，估算单价为 2.4 元/平方米*天，正常年冷库租赁收入 1962.24 万元。

（2）批发展示中心出租收入

根据项目规划，批发展示中心间面积 1000 平方米，出租率约为 80%，估算单价为 1.5 元/平方米*天，正常年租赁收入 43.8 万元。

（3）配套设施用房出租收入

根据项目规划，配套设施用房面积 1000 平方米，整体对外出租，估算单价为 1 元/平方米*天，正常年租赁收入 29.2 万元。计算正常年份，项目年均收入约 2035.24 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 5.00%进行项目净现金流入测算，运营期各年收入预测如下：

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
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
2042	776.72	17.34	11.56	805.62
合计	34,331.02	766.32	510.88	35,608.22

(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 24 万元。

2、外购燃料及动力

项目主要燃料及动力主要为办公管理运营用电、用水，冷库所需

水、电由租户承担。项目年耗电 3.6 万 kwh，电费按 0.55 元/kwh；项目年耗水 1.2 万 m³，水按 3 元/m³。项目年燃动力费用正常年为 5.58 万元。

3、定员、工资及福利费。

本项目共配备工作人员 20 名，人员工资按平均 7 万元/人/年。福利费按 14%计取，年需工资及福利费 159.6 万元。

4、修理费。修理费是为保持项目的正常运转和使用，在运营期间对固定资产的必要修理所发生的费用，按照固定资产原值的 0.6%计取，年修理费用为 8.4 万元。

5 折旧和摊销年限。项目建筑物及设备均按 20 年折旧，净残值率计取 5%，正常年折旧费 665 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00%进行项目净现金流出测算。

6、相关税费

本项目门票收入和培训收入增值税税率为 6%，停车场收入增值税税率为 9%，附加税税率分别为 5%、3%、2%，企业增值税税率为 25%。

7、利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 1,400.00 万元，剩余额度 100.00 万元假设于 2022 年下半年发行完毕，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。

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	81.50	81.50
2023	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2024	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2025	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2026	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2027	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2028	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2029	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2030	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2031	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2032	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2033	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2034	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2035	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2036	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2037	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2038	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2039	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2040	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2041	6,500.00			6,500.00	226.00	226.00
2042	6,500.00		6,500.00	-	144.50	6,644.50
合计		6,500.00	6,500.00		4,520.00	11,020.00

年度运营支出预测如下：

运营支出估算表

单位：万元

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	合计
2024	25.20	5.86	167.58	8.82	207.46
2025	25.20	5.86	172.61	8.82	212.49

2026	25.20	5.86	177.79	8.82	217.66
2027	25.20	5.86	183.12	8.82	223.00
2028	25.20	5.86	188.61	8.82	228.49
2029	25.20	5.86	194.27	8.82	234.15
2030	25.20	5.86	200.10	8.82	239.98
2031	25.20	5.86	206.10	8.82	245.98
2032	25.20	5.86	212.29	8.82	252.16
2033	25.20	5.86	218.65	8.82	258.53
2034	25.20	5.86	225.21	8.82	265.09
2035	25.20	5.86	231.97	8.82	271.85
2036	25.20	5.86	238.93	8.82	278.81
2037	25.20	5.86	246.10	8.82	285.98
2038	25.20	5.86	253.48	8.82	293.36
2039	25.20	5.86	261.08	8.82	300.96
2040	25.20	5.86	268.92	8.82	308.80
2041	25.20	5.86	276.98	8.82	316.86
2042	10.50	2.44	118.87	3.68	135.49
合计	464.10	107.90	4,042.66	162.44	4,777.10

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	1,773.83	1,773.83	1,773.83	1,773.83
增值税	-	-	155.06	155.06	155.06	155.06
税金及附加	-	-	228.37	228.37	228.37	228.37
营业成本	81.50	226.00	1,093.87	1,098.90	1,104.08	1,109.41
利润总额	-81.50	-226.00	451.60	446.57	441.39	436.06
企业所得税	-	-	112.90	111.64	110.35	109.01
净利润	-81.50	-226.00	338.70	334.93	331.04	327.04

（续表）

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	1,773.83	1,773.83	1,773.83	1,773.83	1,773.83	1,773.83
增值税	155.06	155.06	155.06	155.06	155.06	155.06
税金及附加	228.37	228.37	228.37	228.37	228.37	228.37
营业成本	1,114.90	1,120.56	1,126.39	1,132.39	1,138.58	1,144.95
利润总额	430.56	424.91	419.08	413.07	406.89	400.52

企业所得税	107.64	106.23	104.77	103.27	101.72	100.13
净利润	322.92	318.68	314.31	309.81	305.17	300.39

(续表)

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
营业收入	1,773.83	1,773.83	1,773.83	1,773.83	1,773.83
增值税	155.06	155.06	155.06	155.06	155.06
税金及附加	228.37	228.37	228.37	228.37	228.37
营业成本	1,151.50	1,158.26	1,165.22	1,172.39	1,179.77
利润总额	393.96	387.21	380.25	373.08	365.70
企业所得税	98.49	96.80	95.06	93.27	91.42
净利润	295.47	290.40	285.19	279.81	274.27

(续表)

年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
营业收入	1,773.83	1,773.83	1,773.83	739.10	32,668.09
增值税	155.06	155.06	155.06	64.61	2,855.64
税金及附加	228.37	228.37	228.37	95.15	4,205.73
营业成本	1,187.38	1,195.21	1,203.28	555.16	21,459.69
利润总额	358.09	350.26	342.19	88.78	7,002.66
企业所得税	89.52	87.56	85.55	-	1,805.35
净利润	268.57	262.69	256.64	88.78	5,197.32

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表

单位：万元

年份	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	-	-	1,933.48	1,933.48
2. 经营活动支付的现金流	-	-	207.46	212.49
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	496.32	495.06
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	1,229.70	1,225.93
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	6,000.00	7,373.00	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	107.00	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-6,000.00	-7,373.00	-107.00	-
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	-	-	-	-
4. 支付融资利息	81.50	226.00	226.00	226.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	13,918.50	-226.00	-226.00	-226.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	-	7,918.50	319.50	1,216.20
2. 期内现金变动	7,918.50	-7,599.00	896.70	999.93
3. 期末现金	7,918.50	319.50	1,216.20	2,216.12

(续表)

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	217.66	223.00	228.49	234.15	239.98
3. 经营活动支付的各项税金	493.77	492.44	491.06	489.65	488.19
4. 经营活动产生的现金流小计	1,222.04	1,218.04	1,213.92	1,209.68	1,205.31
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金	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-226.00	-226.00	-226.00	-226.00	-226.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	2,216.12	3,212.17	4,204.21	5,192.13	6,175.81
2. 期内现金变动	996.04	992.04	987.92	983.68	979.31
3. 期末现金	3,212.17	4,204.21	5,192.13	6,175.81	7,155.12

(续表)

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 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	245.98	252.16	258.53	265.09	271.85

3. 经营活动支付的各项税金	486.69	485.15	483.55	481.91	480.22
4. 经营活动产生的现金流小计	1,200.81	1,196.17	1,191.39	1,186.47	1,181.40
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	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-226.00	-226.00	-226.00	-226.00	-226.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	7,155.12	8,129.92	9,100.09	10,065.48	11,025.96
2. 期内现金变动	974.81	970.17	965.39	960.47	955.40
3. 期末现金	8,129.92	9,100.09	10,065.48	11,025.96	11,981.36

(续表)

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	278.81	285.98	293.36	300.96	308.80
3. 经营活动支付的各项税金	478.48	476.69	474.85	472.95	470.99
4. 经营活动产生的现金流小计	1,176.19	1,170.81	1,165.27	1,159.57	1,153.69
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	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	226.00	226.00	226.00	226.00	226.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-226.00	-226.00	-226.00	-226.00	-226.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-

1. 期初现金	11,981.36	12,931.55	13,876.36	14,815.63	15,749.20
2. 期内现金变动	950.19	944.81	939.27	933.57	927.69
3. 期末现金	12,931.55	13,876.36	14,815.63	15,749.20	16,676.89

(续表)

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	1,933.48	805.62	35,608.22
2. 经营活动支付的现金流	316.86	135.49	4,777.10
3. 经营活动支付的各项税金	468.97	159.76	8,866.72
4. 经营活动产生的现金流小计	1,147.64	510.37	21,964.40
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款	-	-	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	226.00	144.50	4,520.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-226.00	-6,644.50	2,980.00
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金	16,676.89	17,598.54	-
2. 期内现金变动	921.64	-6,134.13	11,464.40
3. 期末现金	17,598.54	11,464.40	11,464.40

(五) 其他需要说明的事项

1、在债券本息到期前，建设单位提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债

券管理有关规定和办法执行。

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

本项目收入主要是库租赁、展示中心出租收入、配套用房出租收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项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 21,964.40 万元，融资本息合计为 11,020.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.99 倍。

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	4,520.00	11,020.00	
融资合计	6,500.00	4,520.00	11,020.00	21,964.40
覆盖倍数	1.99			

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）与项目收益相关的风险

1、需求达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对市场需求较

为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，市民需求减少，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。

3、市场风险

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。

（三）风险控制措施

1、项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2、由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，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 1,400.00 万元用于本项目建设，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

该项目建设内容符合《产业结构调整指导目录》（2019 年本）第一类“鼓励类”第二十九条现代物流业第二项“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”，是国家鼓励的投资项目。

（2）符合国家、省市相关规划要求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“深化流通体制改革，促进流通信息化、标准化、集约化，推动传统商业加速向现代流通转型升级。加强物流基础设施建设，大力发展第三方物流和绿色物流、冷链物流、城乡配送。实施高技术服务业创新工程。引导生产企业加快服务环节专业化分离和外包。建立与国际接轨的生产性服务业标准体系，提高国际化水平。”

《冷藏、冷冻食品物流包装、标志、运输和储存》（GB/T 24616-2019）指出：“运输冷藏食品、冷冻食品应使用具备温控能力的专用设备，专用设备应防冻、隔热保温性能良好。卸货区宜配备封闭式月台，并配有与运输车辆对接的密封装置；冷藏食品、冷冻食品入库后应及时进入库位，并进行存量记录，包括但不限于：入库时间、入库温度、储存期间温度变化、库内的温湿度、批号、数量、生产日期、保质期、货位标签和平面货位图，记录应保留至相关冷藏食品、冷冻食品保质期后的半年。”

《中共中央国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》指出：“启动农产品仓储保鲜冷链物流设施建设工程。加强农产品冷链物流统筹规划、分级布局 and 标准制定。安排中央预算内投资，支持建设一批骨干冷链物流基地。国家支持家庭农场、农民合作社、供销合作社、邮政快递企业、产业化龙头企业建设产地

分拣包装、冷藏保鲜、仓储运输、初加工等设施，对其在农村建设的保鲜仓储设施用电实行农业生产用电价格。依托现有资源建设农业农村大数据中心，加快物联网、大数据、区块链、人工智能、第五代移动通信网络、智慧气象等现代信息技术在农业领域的应用。”

《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》（国办发〔2011〕59号）提出：“加强鲜活农产品流通基础设施建设，创新鲜活农产品流通模式，提高流通组织化程度，完善流通链条和市场布局。加强流通基础设施建设，提升流通现代化水平。加强鲜活农产品产地预冷、预选分级、加工配送、冷藏冷冻、冷链运输、包装仓储、电子结算、检验检测和安全监控等设施建设。”。

《滨州市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和 2035 年远景目标纲要》指出：“强化集群发展、绿色发展、安全发展，重点推进产品升级、精深加工、品牌提升及电子商务、冷链物流等业态融合，推动畜牧水产做深加工、做宽销售、做强品牌。推进中国供销滨州农产品电商物流园建设，补齐农产品冷链物流设施短板，加快农产品分拨、包装、预冷等集配装备和分拨仓、前置仓等仓储设施建设。强化冷链物流基础设施建设。建设一批农产品精深加工园区、冷链物流中心。建设鲁北水产品冷链物流交易基地。围绕产业培育设施提质增效、完善产业平台配套设施、冷链物流设施和农贸市场。”

《滨州市人民政府办公室关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级实施方案的通知》（滨政办发〔2018〕21号）指出：“鼓励区域性鲜活农产品和食品批发市场建设冷藏冷冻、流通加工冷

链设施。支持重要物流园区和配送中心改造升级或新建一批冷链物流设施，推动冷链物流行业集聚发展。鼓励适应市场需求的冷藏库、产地冷库、流通型冷库建设，推广多温层冷藏车等设施设备的应用。”

（3）是适应农产品大规模流通的客观需要。

经过改革开放 30 年的发展，我国农业结构调整取得显著成效，区域和品种布局日益优化，农产品流通呈现出大规模、长距离、反季节的特点，对农产品物流服务规模和效率提出了更高的要求。尤其是生鲜农产品的区域规模化产出和反季节销售的增加，迫切需要加快发展农产品跨地区保鲜运输。

（4）是满足居民消费的必要保证。

随着城乡居民消费水平和消费能力的不断提高，居民对农产品的多样化、新鲜度和营养性等方面提出了更高要求，特别是对食品安全的关注程度不断提高。加快发展农产品冷链物流已经成为保护农产品品质，减少营养流失，保证食品安全的必要手段。

（5）是促进农民增收的重要途径。

长期以来，我国农产品产后损失严重，果蔬、肉类、水产品流通腐损率分别达到 20-30%、12%、15%，仅果蔬一类每年损失就达到 1000 亿元以上；同时，受到生鲜农产品集中上市后保鲜储运能力制约，农产品“卖难”和价格季节性波动的矛盾突出，农民增产不增收的情况时有发生。发展农产品冷链物流，既可以减少农产品产后损失，又可以带动农产品跨季节均衡销售，促进农民稳定增收。

综合以上因素，本项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

(1) 本项目的建设，对于完善现代农产品流通体系，提高农产品流通效率，促进现代农业发展，促进农民增收，对于保证城镇居民农产品供应，对于滨州市博兴县加快现代物流产业建设，都具有重要意义。

(2) 建设智能化冷链物流体系可有效利用资源，降低生产成本，取得价格优势和提供良好的服务，将有力地推进物流产业的顺利发展。

(3) 该项目的实施可以解决部分社会上的劳动就业问题，增加当地人均收入，对提高当地生活水平和维护社会安定有积极的作用。

3、项目实施的收益性

本项目建成后可通过冷库租赁收费等实现收入。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、项目建设投资合规性及成熟度

2020 年 11 月，山东宏信建设工程咨询有限公司对该项目出具了《博兴县湖滨城乡大型冷库保鲜库物流项目可行性研究报告》；

2020 年 11 月，博兴县发展和改革局出具了《关于博兴县湖滨城乡大型冷库保鲜库物流项目可研报告的批复》(博发改〔2020〕253 号)。

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 6,500.00 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 6,500.00 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

本项目建设周期 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。

应对措施：

(1) 规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、项目收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

(2) 规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

9、绩效目标合理性

项目绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、

成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。绩效目标设定合理。

（三）评估结论

博兴县湖滨城乡大型冷库保鲜库物流项目建成后可实现收益21,964.40万元，项目债券本息合计11,020.00万元，本息覆盖倍数为1.99，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，保证本项目的顺利实施。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。