

2022 年山东省聊城市周公河冷链物流项目
专项债券项目实施方案

聊城隆兴置业有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

周公河冷链物流项目

（二）项目单位

项目实施单位为聊城隆兴置业有限公司，统一社会信用代码 91371500MA3CF1KN3N，法定代表人田希昌，注册资本 1000 万元整，经营范围：低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；园区管理服务；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

1. 2019 年 3 月 29 日，聊城市自然资源和规划局出具鲁（2019）聊城市不动产权第 0006219 号不动产权登记证批复文件；

2. 2019 年 1 月 28 日，聊城市规划局出具地字第 371501201910010 号，建设用地规划许可证；

3. 2020 年 3 月 7 日，聊城市生态环境局经济技术开发区分局出具 20203715000100000189 号环境影响评价批复文件；

4. 2020 年 3 月 7 日，聊城经济技术开发区行政审批服务局出具聊开行审投资【2020】16 号建设项目环境影响登记表；

5. 2020 年 3 月 8 日，聊城经济技术开发区行政审批服务局故居 3715772003080001-sx-001 建筑工程施工许可证；

6. 2020 年 4 月，山东鼎信工程项目管理咨询有限公司于出具《聊城隆兴置业有限公司周公河冷链物流项目可行性研究报告》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于聊城经济技术开发区周公河农产品农贸城，东临农博路，

西邻柳园路，南邻兴农路。项目总占地 28990.41 平方米，拟建设冷库、冻品市场、商业及办公楼等设施（该部分投资以项目贷款及自筹资金建设），建筑物总占地面积 12167 平方米，总建筑面积 58284.97 平方米（计容建筑面积 57980.82 平方米，不计容建筑面积 304.15 平方米），其中，冻品市场及冷库、（含设备用房）为 4 层建筑，占地面积 11122.77 平方米，建筑面积 44491.06 平方米；商业及办公楼（该部分投资以项目贷款及自筹资金建设）为 11 层建筑，占地面积 849.89 平方米，建筑面积 13599.57 平方米；建设变配电室、停车位等配套设施，变配电室为 1 层建筑，占地面积 194.34 平方米，建筑面积 194.34 平方米。冷库采用氨及二氧化碳制冷，购置主要设备 24 台（套），主要储藏冻品，以海鲜、肉、调料为主。

（五）项目建设期限

项目建设期 33 个月，自 2020 年 4 月开始建设，至 2022 年 12 月建设完成投产，目前项目主体正在进行验收，装饰阶段，室外配套队伍已进场施工。

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）《关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的意见》，国务院办公厅；

（2）《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，国务院办公厅；

(3) 《加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的实施意见》，交通运输部；

(2) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 25,386.39 万元，其中建设投资 25,350.42 万元，铺底流动资金 35.97 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。

(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 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	25,386.39	100%	
一、资本金	8,886.39	35%	
自有资金	8,886.39		
二、债务资金	16,500.00	65%	
专项债券	12,500.00		
银行借款	4,000.00		

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商业门面及办公楼租赁收入（该部分投资以项目贷款及自筹资金建设）、冷库租赁收入、冷冻市场租赁收入、物业服务收入、外墙广告位收入。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	商业门面及 办公楼租金	冷库租金	冷冻市场 租金	物业服务	外墙广告 租赁	合计
2020 年	建设期					
2021 年	建设期					
2022 年	建设期					
2023 年	652.78	2632.14	332.11	11.75	80.00	3,708.78
2024 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2025 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2026 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2027 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2028 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2029 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2030 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2031 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2032 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2033 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2034 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2035 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2036 年	815.97	3290.18	415.14	14.69	100.00	4,635.98
2037 年	68.00	274.18	34.59	1.22	8.33	386.32
合计	11,328.39	45,678.66	5,763.52	203.94	1,388.33	64,362.84

收入预测方法说明：

本项目建成后主要收入包括商业门面及办公楼租赁收入（该部分投资以项目贷款及自筹资金建设）、冷库租赁收入、冷冻市场租赁收入、物业服务收入、外墙广告位收入。

1.数量

商业门面及办公楼建筑面积 13,599.57 m²（该部分投资以项目贷款及自筹资金建设），冷库建筑面积 39,168.81 m²，冷冻市场建筑面积 5,322.25 m²，物业服务 10.80 元/m²/年，外墙广告位 50 个，

2. 单价

商业门面及办公楼租金为 600.00 元/m²/年，冷库建筑租金为 840.00 元/m²/年，冷冻市场租金为 780.00 元/m²/年，外墙广告位 20,000.00 元/个/年。

（二）运营成本预测

项目运营成本主要由动力费、职工薪酬、折旧费、修理费、营业费用及其他费用等构成。项目满负荷运营下，各项成本费用测算如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
职工薪酬	108.00	108.00	108.00	108.00
动力费	354.36	354.36	354.36	354.36
修理费	135.66	135.66	135.66	135.66
营业费用及其他	170.13	212.66	212.66	212.66
物业费支出	7.52	11.75	11.75	11.75
财务费用	700.00	700.00	700.00	700.00
折旧费	766.49	766.49	766.49	766.49
成本费用合计	2,242.16	2,288.92	2,288.92	2,288.92
其中：付现成本	1,475.67	1,522.43	1,522.43	1,522.43

（续）

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
职工薪酬	108.00	108.00	108.00	108.00
动力费	354.36	354.36	354.36	354.36
修理费	135.66	135.66	135.66	135.66
营业费用及其他	212.66	212.66	212.66	212.66
物业费支出	11.75	11.75	11.75	11.75
财务费用	637.00	448.00	448.00	448.00
折旧费	766.49	766.49	766.49	766.49
成本费用合计	2,225.92	2,036.92	2,036.92	2,036.92

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其中：付现成本	1,459.43	1,270.43	1,270.43	1,270.43

(续)

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
职工薪酬	108.00	108.00	108.00	108.00
动力费	354.36	354.36	354.36	354.36
修理费	135.66	135.66	135.66	135.66
营业费用及其他	212.66	212.66	212.66	212.66
物业费支出	11.75	11.75	11.75	11.75
财务费用	448.00	448.00	448.00	448.00
折旧费	766.49	766.49	766.49	766.49
成本费用合计	2,036.92	2,036.92	2,036.92	2,036.92
其中：付现成本	1,270.43	1,270.43	1,270.43	1,270.43

(续)

年度	2035 年	2036 年	2037 年 1 月	合计
职工薪酬	108.00	108.00	9.00	1,521.00
动力费	354.36	354.36	29.53	4,990.57
修理费	135.66	135.66	11.30	1,910.54
营业费用及其他	212.66	212.66	17.72	2,952.43
物业费支出	11.75	11.75	0.98	161.25
财务费用	276.50	105.00	52.50	7,007.00
折旧费	766.49	766.49	63.87	10,794.73
成本费用合计	1,865.42	1,693.92	184.90	29,337.52
其中：付现成本	1,098.93	927.43	121.03	18,542.79

成本预测方法说明：

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出包括项目运营成本和相关税费。

①项目运营成本

项目运营成本主要由动力费、职工薪酬、折旧费、修理费、营业费用及其他费用等构成。参考《可行性研究报告》，项目满负荷运营下，各项成本费用测算如下：

1 动力费：包括电费及水费，满负荷测算每年电费 412.92 万 kwh、自来水 9,658.09 m³，按照电费 0.85 元/kwh、水费 3.50 元/m³计算，正常年电费及水费共计 354.36 万元；

2 职工薪酬:本项目劳动定员为 20 人,平均工资每人每年为 5.40 万元计算,经测算正常年工资福利总额为 108.00 万元;

3 折旧及摊销费:按平均折旧法计算,项目正常年折旧及摊销费用按 766.49 万元;

4 修理费:运营期修理费用按年折旧费的 20%计算,每年 153.30 万元。取得的专用发票每年可抵扣进项税为 17.64 万元;

5 营业费用及其他费用:按不含税营业收入的 5%计算,每年为 212.66 万元;

6 物业费支出:物业转包成本,按物业收入的 80%计算,每年为 11.75 万元;

7 财务费用:专项债券利息,每年 448.00 万元,银行借款利息每年 252.00 万元,借款期限为 7 年。

8 利息支出

项目总投资 25,386.39 万元,其中企业自有资金 8,886.39 万元,2020 年 9 月已申请银行贷款 4,000.00 万元,期限 7 年,银行贷款利率 6.30%,贷款每季度支付一次利息,到期一次性偿还本金。政府专项债券 12,500.00 万元(2020 年 5 月已发行 15 年期专项债券 10,000.00 万元,票面利率 3.43%;本次拟发行专项债券 2,500.00 万元,本次拟发行的专项债券不用于商业门面及办公楼的建设,期限 15 年,假设债券票面利率 4.20%)专项债券每半年付息一次,到期一次性偿还本金,专项债券存续期间,应还本付息情况如下:

(1) 2020 年 9 月已申请银行贷款 4,000.00 万元,期限 7 年,银行贷款利率 6.30%,银行贷款款存续期间,应还本付息情况如下:

表 5: 银行借款还本付息测算表(金额单位:万元)

年度	期初本金余额	本期借款	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
----	--------	------	--------	--------	------	------

年度	期初本金余额	本期借款	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020 年		4,000.00		4,000.00	6.30%	63.00
2021 年	4,000.00			4,000.00	6.30%	252.00
2022 年	4,000.00			4,000.00	6.30%	252.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	6.30%	252.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	6.30%	252.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	6.30%	252.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	6.30%	252.00
2027 年 8 月	4,000.00		4,000.00		6.30%	189.00
合计		4,000.00	4,000.00			1,764.00

(2)2020 年 5 月已发行专项债券 10,000.00 万元,票面利率 3.43%,
期限 15 年。专项债券存续期间,应还本付息情况如下:

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	本期发债	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.43%	171.50
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	3.43%	343.00
2035 年 5 月	10,000.00		10,000.00		3.43%	171.50
合计		10,000.00	10,000.00			5,145.00

(3)本次拟发行专项债券 2,500.00 万元,假设票面利率 4.20%,
期限 15 年。专项债券存续期间,应还本付息情况如下:

表 7: 拟发行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	本期发债	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		2,500.00		2,500.00	4.20%	52.50

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2023 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2024 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2025 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2026 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2027 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2028 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2029 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2030 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2031 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2032 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2033 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2034 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2035 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2036 年	2,500.00			2,500.00	4.20%	105.00
2037 年 1 月	2,500.00		2,500.00		4.20%	52.50
合计		2,500.00	2,500.00			1,575.00

上述债务融资本息合计 24,984.00 万元。

②相关税费

按照现行税收法规，租赁业务收入增值税税率为 9%；房产税税率 12%；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为应交增值税的 7%、3%、2%；企业所得税税率 25%。

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	3,402.55	4,253.19	4,253.19	4,253.19
税金及附加	361.64	452.05	452.05	452.05
营业成本	2,242.16	2,288.92	2,288.92	2,288.92
利润总额	798.75	1,512.22	1,512.22	1,512.22
企业所得税	199.69	378.05	378.05	378.05
净利润	599.06	1,134.17	1,134.17	1,134.17
年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	4,253.19	4,253.19	4,253.19	4,253.19
税金及附加	452.05	462.70	495.87	495.87
营业成本	2,225.92	2,036.92	2,036.92	2,036.92
利润总额	1,575.22	1,753.57	1,720.40	1,720.40
企业所得税	393.80	438.39	430.10	430.10
净利润	1,181.42	1,315.18	1,290.30	1,290.30
年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
营业收入	4,253.19	4,253.19	4,253.19	4,253.19
税金及附加	495.87	495.87	495.87	495.87
营业成本	2,036.92	2,036.92	2,036.92	2,036.92
利润总额	1,720.40	1,720.40	1,720.40	1,720.40
企业所得税	430.10	430.10	430.10	430.10
净利润	1,290.30	1,290.30	1,290.30	1,290.30
年度	2035 年	2036 年	2037 年 1 月	合计
营业收入	4,253.19	4,253.19	354.42	59,048.44
税金及附加	495.87	495.87	41.32	6,640.82
营业成本	1,865.42	1,693.92	184.90	29,337.52
利润总额	1,891.90	2,063.40	128.20	23,070.10
企业所得税	472.97	515.85	32.05	5,767.50
净利润	1,418.93	1,547.55	96.15	17,302.60

表 9：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金				3,708.78	4,635.98
2.经营活动支付的现金				793.31	840.07
3.经营活动支付的各项税金				561.33	830.10
经营活动产生的现金流小计				2,354.14	2,965.81
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	12,590.00	8,918.00	2,386.39	1,492.00	
2.其他投资支出					

投资活动产生的现金流小计	-12,590.00	-8,918.00	-2,386.39	-1,492.00	
三、筹资活动产生的现金流					
1.银行借款	4,000.00				
2.专项债券借款	10,000.00		2,500.00		
3.资本金	4,886.39	3,500.00	500.00		
4.偿还银行本金					
5.偿还债券本金					
6.支付银行借款利息	63.00	252.00	252.00	252.00	252.00
7.支付债券利息	171.50	343.00	395.50	448.00	448.00
筹资活动产生的现金流合计	18,651.89	2,905.00	2,352.50	-700.00	-700.00
四、现金流总计					
1.期初现金		6,061.89	48.89	15.00	177.14
2.期内现金变动	6,061.89	-6,013.00	-33.89	162.14	2,265.81
3.期末现金	6,061.89	48.89	15.00	177.14	2,442.95

(续)

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	4,635.98	4,635.98	4,635.98	4,635.98	4,635.98
2.经营活动支付的现金	840.07	840.07	840.07	840.07	840.07
3.经营活动支付的各项税金	830.10	830.10	845.85	989.78	1,291.12
经营活动产生的现金流小计	2,965.81	2,965.81	2,950.06	2,806.13	2,504.79
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金					
2.其他投资支出					
投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1.银行借款					
2.专项债券借款					
3.资本金					
4.偿还银行本金			4,000.00		
5.偿还债券本金					
6.支付银行借款利息	252.00	252.00	189.00		
7.支付债券利息	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00
筹资活动产生的现金流合计	-700.00	-700.00	-4,637.00	-448.00	-448.00
四、现金流总计					
1.期初现金	2,442.95	4,708.76	6,974.57	5,287.63	7,645.76
2.期内现金变动	2,265.81	2,265.81	-1,686.94	2,358.13	2,056.79
3.期末现金	4,708.76	6,974.57	5,287.63	7,645.76	9,702.55

(续)

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	4,635.98	4,635.98	4,635.98	4,635.98	4,635.98

2.经营活动支付的现金	840.07	840.07	840.07	840.07	840.07
3.经营活动支付的各项税金	1,291.12	1,291.12	1,291.12	1,291.12	1,291.12
经营活动产生的现金流小计	2,504.79	2,504.79	2,504.79	2,504.79	2,504.79
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金					
2.其他投资支出					
投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1.银行借款					
2.专项债券借款					
3.资本金					
4.偿还银行本金					
5.偿还债券本金					
6.支付银行借款利息					
7.支付债券利息	448.00	448.00	448.00	448.00	448.00
筹资活动产生的现金流合计	-448.00	-448.00	-448.00	-448.00	-448.00
四、现金流总计					
1.期初现金	9,702.55	11,759.34	13,816.13	15,872.92	17,929.71
2.期内现金变动	2,056.79	2,056.79	2,056.79	2,056.79	2,056.79
3.期末现金	11,759.34	13,816.13	15,872.92	17,929.71	19,986.50

(续)

年度	2035 年	2036 年	2037 年 1 月	合计
一、经营活动产生的现金流				
1.经营活动产生的现金	4,635.98	4,635.98	386.32	64,362.84
2.经营活动支付的现金	840.07	840.07	70.00	11,784.22
3.经营活动支付的各项税金	1,333.99	1,376.87	103.80	15,448.64
经营活动产生的现金流小计	2,461.92	2,419.04	212.52	37,129.98
二、投资活动产生的现金流				
1.支付项目建设资金				25,386.39
2.其他投资支出				
投资活动产生的现金流小计				-25,386.39
三、筹资活动产生的现金流				-
1.银行借款				4,000.00
2.专项债券借款				12,500.00
3.资本金				8,886.39
4.偿还银行本金				4,000.00
5.偿还债券本金	10,000.00		2,500.00	12,500.00
6.支付银行借款利息				1,764.00
7.支付债券利息	276.50	105.00	52.50	6,720.00
筹资活动产生的现金流合计	-10,276.50	-105.00	-2,552.50	402.39
四、现金流总计				
1.期初现金	19,986.50	12,171.92	14,485.96	
2.期内现金变动	-7,814.58	2,314.04	-2,339.98	12,145.98

年度	2035 年	2036 年	2037 年 1 月	合计
3.期末现金	12,171.92	14,485.96	12,145.98	12,145.98

（五）其他需要说明的事项

1. 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

本项目收入主要是商业门面及办公楼租赁收入（该部分投资以项目贷款及自筹资金建设）、冷库租赁收入、冷冻市场租赁收入、物业服务收入、外墙广告位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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 37,129.98 万元，融资本息合计为 24,984.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.49 倍。

表 10：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	12,500.00	6,720.00	19,220.00	
银行借款	4,000.00	1,764.00	5,764.00	
融资合计	16,500.00	8,484.00	24,984.00	37,129.98
覆盖倍数	1.49			

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）工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到农贸城总体布局的规划，做好与后续项目的衔接工作。

（2）资金风险

公司需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的生产经营造成不必要的损失。

（3）社会协作条件风险

经协调，该项目建设所需的供水供电通信等外部分协作条件，能够合格的满足项目需要，社会协作条件风险较低。

（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

周公河冷链物流项目，实施单位为聊城隆兴置业有限公司，本次拟申请专项债券 2,500.00 万元用于周公河冷链物流项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1) 促进城市经济的健康发展

建成的周公河冷链物流项目具有高新的国际物流先进技术和设备资源，同时因为汇集了众多有实力的物流企业，因此极有利于城市物流设施的重组，加速老旧物流设施的折旧，提高现有物流设施的利用率，形成物流设施更新换代的良性循环，营造良好的物流基础设施环境，并且通过优化整合现有零散的资源，发挥保税物流中心系统，集散，整合的作用，可以采用统一发展模式，以利于生产，方便生活，优化交通，改善环境，满足城市功能发展的需要，有利于提高城市形象，成为城市功能的重要组成部分，从而直接影响城市进一步发展的速度。

（2）提高中心内物流企业核心竞争力，从而提升周边地区的物流水平

保税物流中心，不仅可以提供优惠的政策，而且可以为企业提

供优良的投资环境。建成后的周公河冷链物流项目以其完备的集仓储设施和物流系统的支持可以使入住的企业降低运营成本，增加企业效益，为企业带来实实在在的好处，给企业带来更强的综合竞争力。它将具有系统性和综合性，是物流技术、信息设备、人才管理资源、客户资源的集中地；是物流技术的研究开发运用；是有了丰富的来源和实施的载体，为物流企业提高核心竞争力提供了必要的智力和物力资源的各种经济成分和不同运作模式聚集地。物流企业聚集在一起互为补充，相得益彰，实现物流企业的优胜劣汰，促使物流企业不断提高企业经营能力和服务质量，保持其核心竞争力，避免物流企业小而全四面出击的经营局面，创造良好的投资环境。

(3) 规范物流企业经营行为

一方面，周公河冷链物流项目的建成将吸引本地区优秀物流企业，有利于建立行业规范标准形成统一规范的物流市场，避免企业的不法行为，既保护了消费者的利益，同时保护了企业自身的利益，促进物流行业的健康发展。另一方面，中心形成后政府的工商、税务、路管、海关、商检、环保等职能部门的进入，即能为企业提供一条龙服务，又有利于监督企业，使其依法经营，规范运作。

周公河冷链物流项目的建成运营，必然会为聊城市甚至整个中原经济区做出巨大的贡献。其强大的经济拉动作用以及其缴纳的税费，可以通过间接的消费支援地方的财政税收，扩大就业，为整个物流产业和城市的持续健康发展做出巨大贡献。同时通过物流和社会经济系统的协调和相互促进机制，周公河冷链物流项目无疑将促

进聊城市，山东省及整个中原经济区域内社会经济的持续健康发展。

2、项目实施的公益性

本项目的建设有利于推动经开区冷链物流行业的发展，满足各行业的需求，促进地区产业的发展，推动地区经济的快速发展。项目的建设十分必要。项目有助于提高农副产品市场竞争力，推动冷链物流行业的结构优化升级，该项目的建设具有明显导向作用与示范带动作用。从全社会节能的角度来看，该项目的推广应用能够有效的实现节能降耗，对于国家建设资源节约型、环境友好型社会有着十分重要的意义。本项目实施后社会影响良好，当地政府和群众对项目持较高度度的认可和支持，建设和运营过程中的社会风险程度较低，在可控制范围之内。本项目投资规模合理，资金筹措方案明确，可以保证项目的顺利实施。

2、项目实施的收益性

本项目实施预期经济效益良好，能够收回项目投资。可为当地增加一项重要的基础设施，对冷链物流的发展具有重要意义，对促进当地社会经济发展也具有重要的作用，充分体现了以人为本的科学发展观的要求；增加了城市的就业，体现了人与环境的和谐发展；化解了社会的矛盾，促进了社会稳定。

2、项目建设投资合规性

项目已取得山东省建设项目备案证明。根据项目（政策）实施需要，经过细化测算和评估，本项目拟提报预算金额 2,500.00 万元。经评估，该项目资金用于项目建设，项目（政策）预算安排合理。

5、项目成熟度

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第42号令）、《山东省建设用地控制标准（2019年版）》等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。项目的建设符合有关政策。本项目政策支持力度大，各项保障措施齐全，成功实施案例多，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源由企业自有资金及发行政府专项债券组成。本项目已批复，自筹资金预期能够按项目进度拨付到位；经测算本项目总债务融资本息覆盖倍数为1.49，具有较强的抗风险能力，预期发行政府专项债券资金能按期到位。项目建设单位聊城隆兴置业有限公司运营状况良好，经营现金流较为充足，预期自筹资金能按项目进度到位。综上所述，本项目资金来源合理，到位可行，能满足项目建设资金需求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入测算由商业门面及办公楼租赁收入（该部分投资以项目贷款及自筹资金建设）、冷库租赁收入、冷冻市场租赁收入、物业服务收入、外墙广告位收入组成考虑基本经营成本、政策性基金的情况、相关税费的情况，合理测算经营收益。该项目经济效益良好，社会贡献大，分配合理，各项经济指标理想。因此，该项目从经济效益等方面是可行的。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 25,386.39 万元，其中自有资金 8,886.39 万元，发行债券 12,500.00 万元。经测算本项目总债务融资本息覆盖倍数为 1.49，专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的资金需求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本期专项债券按照《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）规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险；因此本项目制定了项目招标、建设过程控制、运营管理相关制度，合理有效地做到事前、事中控制及事后分析，使各项风险发生的概率和后果降到最低点。

10、绩效目标合理性

（1）数量目标

项目位于聊城经济技术开发区周公河农产品农贸城，东临农博路，西邻柳园路，南邻兴农路。项目总占地 28990.41 平方米，拟建设冷库、冻品市场、商业及办公楼（该部分投资以项目贷款及自筹

资金建设)等设施,建筑物总占地面积 12167 平方米,总建筑面积 58284.97 平方米(计容建筑面积 57980.82 平方米,不计容建筑面积 304.15 平方米),其中,冻品市场及冷库、(含设备用房)为 4 层建筑,占地面积 11122.77 平方米,建筑面积 44491.06 平方米;商业及办公楼(该部分投资以项目贷款及自筹资金建设)为 11 层建筑,占地面积 849.89 平方米,建筑面积 13599.57 平方米;建设变配电室、停车位等配套设施,变配电室为 1 层建筑,占地面积 194.34 平方米,建筑面积 194.34 平方米。冷库采用氨及二氧化碳制冷,购置主要设备 24 台(套),主要储藏冻品,以海鲜、肉、调料为主。

(2) 效益目标

这不仅有利于促进经济增长、增加税收、创造新的就业机会,而且能够调整优化所有制结构,提供宽松的市场环境,配套的设施,良好的服务吸引众多业,激发各类生产企业发展的积极性,从而加快经济的迅速增长。

(3) 质量目标

本项目的实施可以提高聊城市智慧冷链的现代形象增强,促进经济增长、增加税收、有助于提高人民生活水平。

(4) 时效目标

本项目建设期 2 年,预计为 2020 年至 2022 年。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目预期将配备具有专业胜任能力的管理人员、运营人员;建立健全项目资金管理、建设管理、运营管理等基础保障制度并严

格执行，通过事前审批、事中监控、事后考核等方式，应对项目建设、运营风险，实现项目绩效目标。

（三）评估结论

周公河冷链物流项目净现金流入 37,129.98 万元，能够覆盖专项债券本息金额 24,984.00 万元，本息覆盖倍数为 1.49，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。项目建成后能够极大提升聊城市智慧冷链整体形象，为园区进一步发展提供便利条件。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。