

2022 年山东省滨州市阳信县汇阳通达冷链物流
港建设项目专项债券项目实施方案



阳信县财金投资集团有限公司



山东汇阳通达物流港有限公司

2020 年 9 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

汇阳通达冷链物流港建设项目

（二）项目单位

山东汇阳通达物流港有限公司

（三）项目规划审批

2020年5月17日，滨州海关出具《海关进出口货物收发货人备案回执》（检验检疫备案号4059400088）；

2020年9月17日，阳信县行政审批局出具《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第371622202000050号）；

2020年9月21日，完成环评备案，备案号：202037162200000612；

2020年11月3日，完成立项批复，阳发改地区[2020]215号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地66666 m²，总建筑面积71917.54 m²，包括办公室部分7670.98 m²，车间部分30445.56 m²，冷库部分29659.69 m²，检验检测中心3998.4 m²，门卫142.91 m²。购置安装仓储设备、信息系统设备、检测检验设备及相应的变配电等配套辅助设备20台。

（五）项目建设期限

本项目建设期 17 个月，2021 年 10 月开始前期准备工作，工期为 2022 年 2 月-2023 年 6 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）建设部《市政工程投资估算指标》（HGZ47-104-2007）。
- （2）国家城市给水排水工程技术研究中心《给水排水工程概预算与经济评价手册》。
- （3）国家现行的有关法规和规定。
- （4）工艺专业提供的基础数据。
- （5）其他类似项目投资估算指标。

2. 估算总额

- （1）建筑工程费：建筑物估算价值依据周边同类建筑造价及建设单位提供的数据资料 15036.78 万元；
- （2）设备购置费：主要依据建设单位及设备生产厂商提供的设备报价资料 5481.32 万元；
- （3）安装工程费：参照山东省安装工程综合定额，并根据企业实际情况进行调整 896.32 万元；
- （4）工程建设其他费用：4038.78 万元；
- （5）预备费：3631.07 万元。

经测算，项目投资估算额为 29084.27 万元。

项目报批总投资 15999.99 万元，全部自筹，资本金比例为 20%。

（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	15,999.99	100.00%	
一、资本金	10,666.66	66.67%	
自有资金	10,666.66	66.67%	
二、债务资金	5,333.33	33.33%	
专项债券	5,333.33	33.33%	
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

项目投产后年实现销售收入 3744 万元，利润总额 308.22 万元，税后利润 231.17 万元。项目所得税前财务内部收益率 10.45%，投资回收期为 9.56 年（含建设期），项目总投资收益率 8.16%，投资利润率 7.22%，经济效益显著。

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于冷藏租赁费（牛肉）、车间租赁费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	车间租赁费	冷藏租赁费	合计
2023	384.00	1,113.60	1,497.60
2024	768.00	2,227.20	2,995.20
2025	768.00	2,227.20	2,995.20
2026	768.00	2,227.20	2,995.20
2027	768.00	2,227.20	2,995.20
2028	768.00	2,227.20	2,995.20
2029	768.00	2,227.20	2,995.20
2030	768.00	2,227.20	2,995.20
2031	768.00	2,227.20	2,995.20
2032	768.00	2,227.20	2,995.20
2033	768.00	2,227.20	2,995.20
2034	768.00	2,227.20	2,995.20
2035	768.00	2,227.20	2,995.20
2036	768.00	2,227.20	2,995.20
2037	64.00	185.60	249.60
合计	10,432.00	30,252.80	40,684.80

收入预测方法说明：

年营运收入=冷藏租赁费（牛肉）收入+车间租赁费收入。

序号	项目	单价	数量	总价
1	冷藏租赁费（牛肉）	1200 元/吨	2.32 万吨	2784 万元
2	车间租赁费	160 万元/个	6 个	960 万元
	合计			3744 万元

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料及动力费、人员费用、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。

年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

成本预测方法说明：

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2023	23.80	211.20	128.23	28.19	363.23
2024	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2025	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2026	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2027	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2028	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2029	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2030	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2031	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2032	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2033	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2034	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2035	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2036	89.25	792.00	480.87	105.70	1,467.81
2037	7.44	66.00	40.07	8.81	122.32
合计	1,191.46	10,573.19	6,419.62	1,411.04	19,595.31

(1) 动力费用

本项目然动力消耗包括水 0.48 万吨、电 115 万 kWh，燃料动力费均采用以现行市场价格为基础的预测价格，价格按 3 元/吨、1.2 元/kWh 计算，预计每年投入共计 139.45 万元，由于国有企业占比为 53.33%，即每年投入 74.37 万元。

(2) 工资及福利费

本项目建成后新增劳动定员 55 人，其中：管理人员 12 人、技术人员 10 人、服务人员 33 人，参照当地工业企业人员薪资，工资分别按 20 万元/年、25.8 万元/年、19 万元/年计，福利费计提比率按 10%，则年工资及福利费用为 1237.50 万元，由于国有企业占比为 53.33%，即年工资及福利费用为 660 万元。

(3) 修理费

修理费按固定资产的 3%计取，每年 751.36 万元，由于国有企

业占比为 53.33%，即每年为 400.73 万元。

（4）其它费用

其它管理费用是指企业行政管理部门为管理和组织经营活动所发生的各项费用，计提倍率为 0.02，则估算年均为 24.75 万元；其它营业费用是指营销机构为销售产品所发生的各项费用，计提比率为 2%，则估算年均为 140.40 万元。由于国有企业占比为 53.33%，即各项费用为 88.08 万元。

（5）折旧

在建设投资中，固定资产原值 26298.44 万元，其中房屋、建筑物原值 15036.78 万元，机器设备原值 6377.64 万元，其他固定资产原值 4884.02 万元。固定资产按直线法计提折旧，年提取折旧额 1216.39 万元（其中：房屋、建筑物折旧年限 30 年、净残值率为 0，年提取折旧额 501.23 元；机器设备折旧年限 10 年，净残值率 4%，年提取折旧额 612.25 万元；其他固定资产折旧年限 20 年，净残值率为 0，年提取折旧额 244.20 万元），由于国有企业占比为 53.33%，即每年折旧费为 724.1 万元。

（6）摊销

在建设总投资中，摊销为无形资产及其他资产的摊销，无形资产摊销年限为 10 年，年摊销额为 0，其他资产摊销年限为 5 年，年摊销额 807.76 万元，由于国有企业占比为 53.33%，即年工资及福利费用为 430.81 万元。

7. 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 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	冷藏租赁费（牛肉）
	9%	车间租赁费
	6%	
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行专项债券 5,333.33 万元，占比 33.33%，本期拟发行 1,500.00 万元，剩余额度 3,833.33 万元，假定在 2022 年发行完毕。期限 15 年，假设债券利率 4.20%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：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	-	5,333.33	-	5,333.33	112.00	112.00
2023	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2024	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2025	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2026	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2027	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2028	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2029	5,333.33		-	5,333.33	224.00	224.00
2030	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2031	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2032	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2033	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2034	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2035	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00

2036	5,333.33			5,333.33	224.00	224.00
2037	5,333.33		5,333.33	-	112.00	5,445.33
合计		5,333.33	5,333.33		3,360.00	8,693.33

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入	-	-	-	1,337.78	2,747.89	2,747.89	2,747.89	2,747.89	2,747.89	2,747.89
增值税	-	-	-	139.09	169.56	169.56	169.56	169.56	169.56	169.56
营业税金及附加	-	-	-	56.18	101.51	101.51	101.51	101.51	101.51	101.51
营业成本	-	-	112.00	902.66	2,768.97	2,768.97	2,768.97	2,768.97	2,768.97	2,338.16
利润总额	-	-	-112.00	378.94	-122.58	-122.58	-122.58	-122.58	-122.58	308.22
企业所得税	-	-	-	94.73	-	-	-	-	-	77.06
净利润	-	-	-112.00	284.20	-122.58	-122.58	-122.58	-122.58	-122.58	231.17

表 8：项目资金测算

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	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流	-	-	-	1,497.60	2,995.20	2,995.20	2,995.20	2,995.20	2,995.20	2
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	391.42	1,467.81	1,467.81	1,467.81	1,467.81	1,467.81	1
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	290.01	271.07	271.07	271.07	271.07	271.07	
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	816.18	1,256.32	1,256.32	1,256.32	1,256.32	1,256.32	1
二、投资活动产生的现金流量										
1. 支付项目建设资金			7,999.99	7,511.61						
2. 支付的铺底资金				488.39						
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-7,999.99	-8,000.00	-	-	-	-	-	
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	-	-	112.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	224.00	
5. 筹资活动产生的现金流合计	-	-	15,887.99	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-224.00	-
四、现金流总计										
1. 期初现金	-	-	-	7,888.00	480.18	1,512.50	2,544.81	3,577.13	4,609.45	5
2. 期内现金变动	-	-	-	7,888.00	1,032.32	1,032.32	1,032.32	1,032.32	1,032.32	

（五）其他需要说明的事项

本期专项债拟发行规模 1500 万元，用于工程项目建设。债券期限为 15 年，债券票面利率按 4.2% 计算，到期一次还本。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

本项目收入主要是冷藏租赁费（牛肉）、车间租赁费收入，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 16,024.31 万元，融资本息合计为 8,693.33 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.84 倍。

表 9：项目收益覆盖融资本息倍数（偿债备付率）表

项目名称	拟发行额度	净现金流入测算	融资本息测算	本息覆盖倍数
汇阳通达冷链物流港建设项目	5,333.33	16,024.31	8,693.33	1.84

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。

（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

汇阳通达冷链物流港建设项目，项目主管部门为阳信县财金投资集团有限公司，实施单位为山东汇阳通达物流港有限公司，本次拟申请专项债券 1500 万元用于汇阳通达冷链物流港建设项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

立足中国第一牛县，面向全国，建设“线上资源统筹、线下展示展销”的牛肉总部集群交易平台。线上通过与中国农科院、阿里巴巴、京东等开展合作，建立横向覆盖全国、纵向满足多层次消费需求、全程质量溯源的牛肉商品交易平台；线下依托省级农业产业化龙头企业，联合地方肉牛屠宰加工企业与合作社，建设先期占地 100 余亩，集牛肉批发、加工配送、冷藏保鲜、检验检测、展示展销等为一体的功能齐全、设施先进的现代化牛肉集散中心和配送物流

基地。通过“交易平台+中小企业+合作社”的联结方式，推动中小企业、合作社进驻入市，统一标准要求，规范交易行为，形成合理定价机制，提升议价增收能力，强化交易平台联农带农功能，带动农户增收。

2. 项目实施的公益性

项目依靠自身先进的技术水平和管理理念，以“高效益产出、高附加值”为宗旨，以增强我国牛肉配送冷链物流行业的整体实力为目标，提出建设汇阳通达冷链物流港建设项目，积极开展优质牛肉加工、冷链物流，在加工及销售过程中严格控制食品安全和产品质量，建立了牛肉质量安全全程追溯信息系统，符合国家现代农业的发展要求，将有力推动我国及当地肉牛养殖业、牛肉产品加工业、牛肉配送冷链物流产业的健康持续发展。

3. 项目实施的收益性

项目实施后，经营期平均营业收入为 3744 万元。

4. 项目建设投资合规性

该项目符合《产业结构调整指导目录》（2019 年本）第一类“鼓励类”第一条“农林业”第 26 款“农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”及第二十九条“现代物流业”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”的要求，属于国家鼓励发展的产业，符合国家产业政策的要求。

5. 项目成熟度

项目占地 66666 m²，总建筑面积 71917.54 m²，包括办公室部分 7670.98 m²，车间部分 30445.56 m²，冷库部分 29659.69 m²，综合服务中心 3998.4 m²，门卫 142.91 m²。购置安装仓储设备、信息系统设备、检测检验设备及相应的变配电等配套辅助设备 20 台。

截止目前，项目已完成立项、规划选址、环评、能评、不动产权证书等手续，已开始打桩。

6. 项目资金来源和到位可行性

该项目计划总投资 30000 万元，全部自筹，资本金比例为 20%。符合国发[2009]27 号《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》的规定，能达到资本金比例 20%的要求。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目投产后年实现销售收入 3744 万元，利润总额 308.22 万元，税后利润 231.17 万元。项目所得税前财务内部收益率 10.45%，投资回收期为 9.56 年（含建设期），项目总投资收益率 8.16%，投资利润率 7.22%，经济效益显著。

8. 债券资金需求合理性

本项目总投资为 15999.99 万元，2022 年拟申请专项债券 1500 万元，年限为 15 年，专项债券需求不超过项目总投资，本次债券需求在总投资的 50%以下。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目投产后年实现销售收入 3744 万元，利润总额 308.22 万元，税后利润 231.17 万元。

10. 绩效目标合理性

本项目 2022 年绩效目标为完成建设冷库部分 29659.69 m²，及相关配套设施。

绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

绩效目标可实现性、绩效可持续性等情况。建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

汇阳通达冷链物流港建设项目收益 1.6024 亿元，项目债券本息合计 0.8693 亿元，本息覆盖倍数为 1.84，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。项目建成后能推动冷链物流技术的发展，提高了产品附加值，又为社会提供了高档的牛肉产品，增强了畜牧业作为当地支柱产业的地位，还带动了当地仓储、运输等相关产业的发展，提高了资源利用率和冷链物流产业的信息化、科学化水平，响应了国家推行节

能减排、清洁生产的政策，特别是对阳信县的经济发展、就业安置以及产业结构调整都具有重要意义。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。

项目支出绩效目标申报表

项目名称	汇阳通达冷链物流港建设项目	主管部门	阳信县财金投资集团有限公司	
项目实施单位	山东汇阳通达物流港有限公司			
项目属性	以前年度延续性项目 ☐ 新增延续性项目 ☐ 新增一次性项目 ☒			
项目期限	2021 年 10 月至 2023 年 9 月			
2022 年拟投资数 (万元)	2022 年度资金总额：16000 万元			
	其中：1、政府专项债券资金：10000 万元			
	2、其他财政拨款资金：			
	3、除财政拨款外的其他资金：6000 万元			
项目绩效目标	长期目标		2022 年度目标	
	项目占地 66666 m ² ，总建筑面积 71917.54 m ² ，包括办公室部分 7670.98 m ² ，车间部分 30445.56 m ² ，冷库部分 29659.69 m ² ，综合服务中心 3998.4 m ² ，门卫 142.91 m ² 。购置安装仓储设备、信息系统设备、检测检验设备及相应的变配电等配套辅助设备 20 台。项目建成后，年存储牛羊肉 4.35 万吨、租赁生产车间 6 个		完成建设冷库部分 29659.69 m ² ，及相关配套设施	
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值

2022 年度 绩效指标	产出指标	数量指标	建筑面积	29659.69 m²
		质量指标	项目建设手续合规性	合规
			招投标手续合规性	合规
			资金使用合规性	合规
			建设质量是否合格	合格
		时效指标	项目进度是否达到计划	是
			资金拨付是否及时	是
		成本指标	项目支出是否超出本年计划	否
			成本控制措施有效性	有效
2020 年度 绩效指标	效益指标	社会效益指标	环境优美，提升城市形象	显著
		可持续影响指标	项目建设完成后，促进周边地块的招商引资，同时带动相关产业的发展	显著
	社会公众或服务对象满意度指标	具体指标	周边社会公众对施工噪声污染防治的满意度	90%
			各参建单位对建设单位的满意度	95%
			社会公众对项目建设的满意度	90%
其他需要说明的问题				

山东汇阳通达物流港有限公司

2021 年 10 月 30 日

