

2022 年山东省济南市济阳区济南济阳盐业有限
公司新建冷链物流项目
专项债券实施方案

项目单位：济南济阳盐业有限公司

财政部门：济南市济阳区财政局

编制时间：2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目。

（二）项目单位

本项目的项目单位为济南济阳盐业有限公司。济南济阳盐业有限公司统一社会信用代码：91370125MA3NK9357F，类型：有限责任公司(国有独资)，注册资本：50.10 万元，股东为济南市济阳区财政局，住所：山东省济南市济阳县济阳街道临枣路北侧大邛村西，法定代表人：王成军，经营范围：食盐、畜牧用盐、小工业盐的批发；预包装食品、洗漱用品、日用品的批发、零售；房屋租赁服务。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

2021 年 9 月，出具《济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目》项目申请报告。

2021 年 9 月 30 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2109-370125-04-01-630649。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，建设地点位于济阳区济阳街道临枣路北侧，大邛村西。总建筑面积 6526 平方米，主要建设低温冷库 2 座，购置并联制冷机组、蒸发冷凝器等设备 6 台/套。项目建成后年耗电 600 千瓦，用于生鲜物品存储。

（五）项目建设期限

本项目建设期 7 个月,预计工期为 2022 年 5 月至 2022 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) 国家发展改革委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(2) 山东省建筑工程综合定额;

(3) 山东省安装工程综合定额;

(4) 现行投资估算的有关规定;

(5) 当地相关工程的有关资料;

2. 估算总额

本项目估算总投资 3,244.25 万元,其中建筑工程费 2,676.00 万元,建设工程的其他费用 359.00 万元,基本预备费 152.00 万元,铺底流动资金 13.00 万元,建设期利息 44.25 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	3,244.25	100%	
一、资本金	1,144.25	35.27%	
自有资金	1,144.25	35.27%	
二、债务资金	2,100.00	64.73%	
发行债券	1,600.00	49.32%	
银行借款	500.00	15.41%	

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冷库出租收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表

年度	出租面积（m ² ）	单价（万元/m ² /年）	冷库出租收入（万元）
2023 年	5,500.00	0.12	528.00
2024 年	5,500.00	0.12	660.00
2025 年	5,500.00	0.12	660.00
2026 年	5,500.00	0.12	660.00
2027 年	5,500.00	0.12	660.00
2028 年	5,500.00	0.12	660.00
2029 年	5,500.00	0.12	660.00
2030 年	5,500.00	0.12	660.00
2031 年	5,500.00	0.12	660.00
2032 年	5,500.00	0.12	330.00
合计	55,000.00	0.12	6,138.00

收入预测方法说明：

年冷库出租收入=出租面积×单价。

参照可研报告，出租面积按 5500 平方米考虑，正常年出租收入

为 660 万元,建成后第一年出租收入为按正常年出租收入的 80%计算。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括燃动力、职工工资福利、折旧费、维修费、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)

年度	燃动力费用	职工工资福利	维修费	合计
2023 年	44.99	25.54	14.59	85.12
2024 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2025 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2026 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2027 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2028 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2029 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2030 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2031 年	56.24	31.92	18.24	106.40
2032 年	28.12	15.96	4.56	48.64
合计	523.03	296.86	165.07	984.96

成本预测方法说明:

(1) 燃动力

参照可研报告,本项目燃动力主要是水、电费用,费用为每年 56.24 万元,建成后第一年按正常年费用的 80%计算。

(2) 职工工资福利

参照可研报告,该项目定员 5 人,年工资福利共计 31.92 万元,建成后第一年按正常年费用的 80%计算。

(3) 折旧

按照直线折旧法计算折旧,折旧年限为 50 年,年折旧额为 60.80 万元。

(4) 维修费

参照可研报告，该项目维修费按当年折旧额的 30%计算，建成后第一年按正常年费用的 80%计算。

9. 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%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	
房产税	12%	
土地使用税	9.6 元每平方米	

10. 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 1,600.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金；拟银行借款筹集资金 500.00 万元，假设年利率 4.90%，期限十年，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 5-1：本次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		1,600.00		1,600.00	4.00%	32.00	32.00
2023 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2024 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2025 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2026 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2027 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00

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
2028 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2029 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2030 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2031 年	1,600.00			1,600.00	4.00%	64.00	64.00
2032 年	1,600.00		1,600.00		4.00%	32.00	1,632.00
合计		1,600.00	1,600.00			640.00	2,240.00

表 5-2：拟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		500.00		500.00	4.90%	12.25	12.25
2023 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2024 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2025 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2026 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2027 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2028 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2029 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2030 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2031 年	500.00			500.00	4.90%	24.50	24.50
2032 年	500.00		500.00		4.90%	12.25	512.25
合计		500.00	500.00			245.00	745.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	498.11	622.64	622.64	622.64	622.64	622.64	622.64	622.64	622.64	311.32
营业成本	78.27	97.83	97.83	97.83	97.83	97.83	97.83	97.83	97.83	44.88
税金及附加	68.64	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	44.95
息税折旧及摊销前利润	351.21	440.33	440.33	440.33	440.33	440.33	440.33	440.33	440.33	221.49
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80	30.40
息税前利润	290.41	379.53	379.53	379.53	379.53	379.53	379.53	379.53	379.53	191.09
三、财务费用										
利息支出	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	44.25
总财务费用	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	88.50	44.25
税前利润	201.91	291.03	291.03	291.03	291.03	291.03	291.03	291.03	291.03	146.84
四、所得税										
所得税费用	50.48	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	72.76	36.71
五、净利润	151.43	218.27	218.27	218.27	218.27	218.27	218.27	218.27	218.27	110.13

表 7：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	9	10	11
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	6,138.00		528.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00	330.00
经营活动支出	984.96		85.12	106.40	106.40	106.40	106.40	106.40	106.40	106.40	106.40	48.64
支付的各项税费	1,458.67		119.12	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	157.24	81.66
经营活动产生的现金净额	3,694.37		323.76	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	396.36	199.70
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	3,200.00	3,200.00										
投资活动产生的现金净额	-3,200.00	-3,200.00										
三、融资活动产生的现金												
资本金	1,144.25	1,144.25										
专项债券	1,600.00	1,600.00										
银行借款	500.00	500.00										
偿还债券本金	1,600.00											1,600.00
偿还银行借款本金	500.00											500.00
支付债券利息	640.00	32.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	32.00
支付银行借款利息	245.00	12.25	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	24.50	12.25
融资活动产生的现金净额	259.25	3,200.00	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-88.50	-2,144.25
四、期初现金				235.26	543.13	850.99	1,158.85	1,466.72	1,774.58	2,082.44	2,390.31	2,698.17
期内现金变动	753.62		235.26	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86	-1,944.55
五、期末现金			235.26	543.13	850.99	1,158.85	1,466.72	1,774.58	2,082.44	2,390.31	2,698.17	753.62

（五）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 10 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

本项目收入主要是冷库出租收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对冷库出租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 3,694.37 万元，融资本息合计为 2,985.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.24 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	1,600.00	640.00	2,240.00	
银行借款	500.00	245.00	745.00	
融资合计	2,100.00	885.00	2,985.00	3,694.37
覆盖倍数				1.24

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

气象条件：主要表现在异常天气的出现，如台风、暴风雨、雪、洪水、泥石流、坍方等不可抗力的自然现象和其它影响施工的自然条件，都会造成工期的拖延和财产的损失。

地质条件：发包人负责提供项目拟建地点的地质勘察资料，供设计单位和施工单位使用，如果这些资料与实际出入较大，将会降低设计工作的质量，在施工过程中发生较多工程变更；或者如果勘察资料不够详细和准确，在施工过程中可能遇到异常地质情况或遇到其他障碍物，这都会增加施工工作量和延长工期，从而增加施工成本和投资，不利于投资控制。

（二）与项目收益相关的风险

风险主要来自市场销售与分析人员对市场供需预测发生重大偏差，工业企业效益不好会影响仓储的运行。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目，实施单位为济南济阳盐业有限公司，本次拟申请专项债券 1,600.00 万元用于济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

济阳区委、区政府高度重视包括现代物流业在内的现代服务业

发展，多次颁布实施加快发展服务业的意见和配套政策，现代物流业发展的政策环境不断改善。冷链不仅是济阳的短板，也是整个山东的短板。济南济阳盐业有限公司提出规划智慧冷链平台，符合当地发展规划功能分区要求。

2、项目实施的公益性

该项目的实施是顺应农业产业发展新趋势、适应城乡居民消费需求、促进小农户和现代农业发展有机衔接的重大举措，对确保脱贫攻坚战圆满收官、农村同步全面建成小康社会和加快乡村振兴战略实施具有重要意义。加快推进农产品仓储保鲜冷链设施建设，有利于夯实农业物质基础装备，减少农产品产后损失，提高农产品附加值和溢价能力，促进农民稳定增收；有利于改善农产品品质，满足农产品消费多样化、品质化需求，做大做强农业品牌；有利于实现现代农业发展要求，加速农产品市场流通硬件设施、组织方式和运营模式的转型升级；有利于优化生产力布局，引导产业结构调整，释放产业发展潜力，增强我国农产品竞争力。

3、项目实施的收益性

该项目建成后预期收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目建设的投资合规性

该项目符合《国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第二十九项“现代物流业”第 2 条“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”等有关政策的要求，是当前国家重点鼓励发展

的产业；符合地方相关发展规划。

5、项目成熟度

该项目手续完善成熟，项目拟建地点位于济阳区，拟建基地四周地势平坦，无明显障碍物，距离公共场所、居民区 1000m 以上，是理想的项目建设地。项目区内道路、水、电、通讯等配套设施完善，有利于项目的建设实施。项目建设所需的建筑材料、设备，以及钢材、管材、供水配件等材料均可采用公路运输解决，且当地运力充足，能够满足项目建设需要。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资额 3,244.25 万元，其中，项目资本金 1,144.25 万元，占总投资的比例为 35.27%，拟发行政府专项债券方式筹集 1,600.00 万元，拟银行借款筹集 500.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目申请报告中财务分析表明，本项目总投资收益率及投资利税率均大于行业收益率和平均利税率，说明单位投资对国家的贡献水平达到了本行业的平均水平。

8、债券资金需求合理性

该项目于 2022 年 5 月份开工，计划 2022 年 12 月完工。根据项目工程进度，2022 年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 可行性：本项目符合国家法律法规，符合国民经济和社会发展规划、行业规划、产业政策，符合国家宏观调控政策。项目符合国家产业政策，不在《当前部分行业制止低水平重复建设目录》范围内，符合企业自身发展利益。本项目符合党中央、国务院保增

长、扩内需、调结构的总体要求，能增加企业的经济效益，带动地方经济发展，能解决社会就业。

(2) 偿债风险点：地质地基条件、材料供应、设备供应、工程变更、技术规范、设计与施工等造成的风险。

应对措施：项目的投资建设活动采用先进的专业化项目管理模式，力求高效率、高质量、低成本地实现项目投资和效益目标。为控制工程质量、进度和科学合理的实施，应专门成立项目管理组。

10、绩效目标合理性

该项目预计建成后可出租面积为 5500 平米，设计储存量 5000 吨，总投资 3,244.25 万元。项目完工后可破解济阳周边农产品最先一公里及全省冷链物流的痛点，以此解决山东特色农产品走向全国流通成本高、损耗高的问题，还将解决因无法保值、保存，造成农产品销售难的现状。

(三) 评估结论

济南济阳盐业有限公司新建冷链物流项目收益 3,694.37 元，项目债券本息合计 2,985.00 万元，本息覆盖倍数为 1.24，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。项目建成后能改善农民生活环境，提高农民生活质量。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，项目予以支持。