

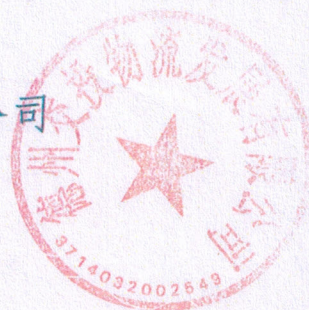
2022 年山东省德州市本级凯德现代冷链物流园
区项目专项债券实施方案



德州交投物流发展有限公司



2022 年 2 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

凯德现代冷链物流园区项目

(二) 项目单位

德州交投物流发展有限公司

营业执照代码：91371400MA3NK5UQX7

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：马玉贵

注册资本：5000.00 万人民币

成立日期：2018 年 11 月 15 日

登记机关：德州市市场监督管理局

登记状态：在营（开业）企业

住所：山东省德州市德城区黄河涯镇后仓村西（德州金茂园仓储有限公司院内）。

经营范围：普通货运；物流服务；货运代理；货物专用运输（集装箱、冷藏保鲜、罐式）；仓储服务；装卸搬运；包装服务；货运信息配载；车辆租赁；房屋租赁；场地租赁；机械设备租赁；物业管理；车辆保险代理；预包装食品（含冷藏冷冻食品）、散装食品（含冷藏冷冻食品含熟食）、特殊食品（婴幼儿配方乳粉）、汽车配件、汽车装具销售；住宿；停车场服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告（不含固定形式印刷品广告）；汽车美容服务；房地产开发；房屋销售；电子商务；太阳能发电；充电桩安装、销售；电力销售；信

息技术开发与服务；软件设计与开发；计算机网络工程及软硬件开发；企业管理与商务咨询；国际货运代理；货物及技术进出口业务（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）。

（三）项目规划审批

2020 年 3 月，德州凯元工程咨询有限公司对该项目出具了《凯德现代冷链物流园区建设项目可行性研究报告》；2021 年 2 月，德州市德城区行政审批服务局对该项目出具了《关于德州交投物流发展有限公司德州市凯德现代冷链物流园区项目核准的批复》（德城审批核〔2021〕3 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目占地面积 120 亩，主要建设内容如下：

（1）新建冷库 3 万平方米，占地面积 20 亩，库层净高 6 米，摆放 3 层货架。主要包含冷冻库、冷藏库、速冻库。其主要制冷机组 20 余组，含螺杆压缩机、蒸发式冷凝器、低压循环桶、低压机油器。

（2）改造现有仓库，在每座库房里面搭建 2000 平方米办公室（上下层），剩余空间为操作空间。

（3）其他配套建设：停车场、道路及绿化建设。其中停车场占地面积 50 亩。

（4）设备购置采用自有资金，购置设备主要包含车辆 20 部（4.2 米）城市配送专用，国产比亚迪叉车 20 台，比亚迪电动地牛 30 台，货架（含木质托盘的自动货架），仓库软件管理系统等。

（五）项目建设期限

该项目建设期 28 个月，自 2021 年 9 月-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、山东省相关政策、法律及法规；
- 2) 现行有关设计规范、标准、规定；
- 3) 国家发改委关于可行性研究报告内容和深度规定要求；
- 4) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 5) 国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- 6) 《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》；
- 7) 《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 8) 《德州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 9) 《德州市土地利用总体规划（2006-2020）》；
- 10) 国家现行有关建筑技术设计规范和标准；
- 11) 承办单位提供的有关基础资料

2. 估算总额

序号	项 目	投资额（万元）	比率（%）
	总投资	20680	100.00%
	建设投资	20680	100.00%
1	工程费用	19678	95.15%
1.1	建安工程费	14188	
1.2	设备及工器具购置费	5490	
2	工程建设其他费用	400	1.93%

1.2	其他费用	400	
3	预备费	602	2.92%

(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	20,680.00	100.00%	
一、资本金	8,680.00	41.97%	
自有资金	8,680.00	41.97%	
二、债务资金	12,000.00	58.03%	
专项债券	12,000.00	58.03%	
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仓储收入、增值业务收入、租赁及物流配送收入。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 2.00% 进行项目净现金流入测算。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	仓储收入	进出库及装卸服务	物流配送服务	停车费收入	租赁收入	合计
2021	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
2024	1,058.40	882.00	1,111.32	882.00	464.52	3,051.72
2025	1,975.68	882.00	1,111.32	882.00	464.52	3,969.00
2026	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2027	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2028	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2029	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2030	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2031	2,116.80	882.00	1,111.32	882.00	464.52	5,456.64
2032	176.40	73.50	92.61	73.50	38.71	454.72
合计	15,911.28	7,129.50	8,983.17	7,129.50	3,754.87	42,908.32

（二）运营成本预测

（1）本项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、折旧费、修理费、其他费用、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）

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	354.96	605.88	414.12	121.38	1,496.34
2025	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2026	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2027	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2028	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2029	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2030	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2031	507.96	605.88	414.12	121.38	1,649.34
2032	42.33	50.49	34.51	10.12	137.45
合计	3,953.01	4,897.53	3,347.47	981.16	13,179.17

成本预测方法说明：

1、燃料及动力费估算

该项目燃料、动力价格（主要为水、电力等）均以近几年市场价格为基础，考虑了一定的物价上涨因素，并预测到建设期末，年费用 498 万元。

2、工资及福利基金

该项目投产后，全厂定员 110 人，该项目工资与福利费为 594 万元。

3、固定资产折旧

根据国家有关规定，折旧采用平均年限法，建筑物折旧年限均为 20 年，残值为 5%，设备折旧年限 10 年，残值率为 5%，折旧余值在期末回收，年折旧额为 1232 万元。

4、修理费

修理费参照同类厂家费用水平及该项目实际情况，按照固定资产原值扣除建设期利息之后的 2%计提，每年 406 万元。

5、其他费用

其他费用主要包括其他管理费用，参照类似项目及该项目实际情况，每年估算为 119 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）上浮 2.00%进行项目净现金流出测算。

6、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	9%、6%	不动产租赁、物流服务、仓储服务
城建税	7%	

教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

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 12,000.00 万元，其中 2021 年 9 月 13 日已发行 2021 年山东省（德州市本级凯德冷链现代物流园区项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）2,000.00 万元，期限 10 年，利率为 3.11%；2021 年 10 月 18 日已发行 2021 年山东省（德州市本级凯德冷链现代物流园区项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（二期）8,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.21%；本期拟发行 1,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，剩余额度 1,000.00 万元假设于 2021 年发行完毕，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，利息按半年支付，最后一次还本付息，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
2021	-	10,000.00		10,000.00	-	-
2022	10,000.00	2,000.00		12,000.00	359.00	359.00
2023	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2024	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2025	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2026	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2027	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2028	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2029	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2030	12,000.00			12,000.00	399.00	399.00
2031	12,000.00		10,000.00	2,000.00	399.00	10,399.00
2032	2,000.00		2,000.00	-	40.00	2,040.00

合计		12,000.00	12,000.00		3,990.00	15,990.00
----	--	-----------	-----------	--	----------	-----------

(三) 项目运营损益表

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	-	-	2,711.46	3,553.01
税金及附加	-	-	-	196.20	304.16
营业成本	-	359.00	399.00	3,104.90	3,240.30
利润总额	-	-359.00	-399.00	-589.63	8.55
企业所得税	-	-	-	-	2.14
净利润	-	-359.00	-399.00	-589.63	6.41

续

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	5,028.99	5,028.99	5,028.99	5,028.99	5,028.99
税金及附加	321.09	321.09	321.09	321.09	321.09
营业成本	3,240.30	3,240.30	3,240.30	3,160.30	3,160.30
利润总额	1,467.60	1,467.60	1,467.60	1,547.60	1,547.60
企业所得税	366.90	366.90	366.90	386.90	386.90
净利润	1,100.70	1,100.70	1,100.70	1,160.70	1,160.70

续

年份	2031 年	2032 年
营业收入	5,028.99	419.08
税金及附加	321.09	30.59
营业成本	3,160.30	270.11
利润总额	1,547.60	118.39
企业所得税	386.90	29.60
净利润	1,160.70	88.79

(四) 项目资金测算平衡表

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2021 年	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	-	-	-	4,398.24	5,315.52
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	1,496.34	1,649.34
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	434.01	602.25

4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	2,467.89	3,063.93
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	5,170.00	10,340.00	4,170.00	1,000.00	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-5,170.00	-10,340.00	-4,170.00	-1,000.00	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	8,680.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	10,000.00	2,000.00	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	359.00	399.00	399.00	399.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	18,680.00	1,641.00	-399.00	-399.00	-399.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	13,510.00	4,811.00	242.00	1,310.89
2. 期内现金变动	13,510.00	-8,699.00	-4,569.00	1,068.89	2,664.93
3. 期末现金	13,510.00	4,811.00	242.00	1,310.89	3,975.82

续

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	5,456.64	5,456.64	5,456.64	5,456.64	5,456.64
2. 经营活动支付的现金流	1,649.34	1,649.34	1,649.34	1,649.34	1,649.34
3. 经营活动支付的各项税金	995.60	995.60	995.60	1,015.60	1,015.60
4. 经营活动产生的现金流小计	2,811.70	2,811.70	2,811.70	2,791.70	2,791.70
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	399.00	399.00	399.00	399.00	399.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00	-399.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	3,975.82	6,388.52	8,801.22	11,213.93	13,606.63
2. 期内现金变动	2,412.70	2,412.70	2,412.70	2,392.70	2,392.70
3. 期末现金	6,388.52	8,801.22	11,213.93	13,606.63	15,999.33

续

年份	2031 年	2032 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	5,456.64	454.72	42,908.32
2. 经营活动支付的现金流	1,649.34	137.45	13,179.17
3. 经营活动支付的各项税金	1,015.60	85.82	7,155.67
4. 经营活动产生的现金流小计	2,791.70	231.46	22,573.49
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	20,680.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-20,680.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	8,680.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	12,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	10,000.00	2,000.00	12,000.00
4. 支付融资利息	399.00	40.00	3,990.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-10,399.00	-2,040.00	4,690.00
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金	15,999.33	8,392.03	-
2. 期内现金变动	-7,607.30	-1,808.54	6,583.49
3. 期末现金	8,392.03	6,583.49	6,583.49

(五) 其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平

衡时，2032 年仅计算 1 个月收入、成本。

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

本项目收入主要是仓储收入、增值业务收入、租赁及物流配送收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对仓储收入、增值业务收入、租赁及物流配送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 22,573.49 万元，融资本息合计为 15,990.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-凯德现代冷链物流园区建设项目
(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	12,000.00	3,990.00	15,990.00	
银行借款				
融资合计	12,000.00	3,990.00	15,990.00	22,573.49
覆盖倍数	1.41			

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

与项目收益相关的风险

本项目资金筹措渠道为企业自筹及政府专项债。财务制度健全，在工程建设资金按时足额到位后，能够做到专款专储、专账、专管、专用。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

凯德现代冷链物流园区建设项目，项目实施单位为德州交投物流发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.10 亿元用于凯德现代冷链物流园区建设项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策及国家发展规划

该项目符合中华人民共和国国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类中第二十九条“现代物流业”第 2 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”，属于国家鼓励类项目，符合国家产业政策。

《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》“加快推动服务业优质高效发展”章“促进生产性服务业专业化”中指出“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。”

该项目符合国家产业政策及国家发展规划。

(2) 项目符合山东省、德州市发展规划

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》“加快农业现代化进程”章“推动农业发展方式转变”中指出“加强粮食储备、物流设施、农产品冷链系统、大型配送中心等设施建设。”以及“推动服务业跨越发展”章“做大做强现代服务业”中指出“健全现代物流网络，扩大第三方物流规模，优化物流企业供应链管理服务，发展共同配送模式，提高物流企业配送信息化、智能化、精准化水平。”

《德州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》“加快发展服务业”章“发展方向”指出“现代物流。大力发展冷链物流、保税物流、电子商务物流、第三方、第四方物流，积极培育东北商贸物流城、禹城国际商贸港等大型物流园区，建设城市共同配送中心等现代化物流中心，搭建综合物流信息平台，打造区域性物流节点城市。”

该项目符合山东省、德州市发展规划。

(3) 符合企业发展的要求

目前，从全省冷藏物流发展看，德州及周边冷藏市场发展虽较活跃，但总体发展较为落后，冷藏物流的发展不尽人意，德州市是全国重要的粮食、蔬菜、水果和畜牧业生产基地，货源丰富充足，为农畜水产品冷藏物流业发展奠定了良好的基础，因此，发展壮大州城冷藏物流企业，大力发展冷藏物流，增强企业配送能力已成为德州冷藏物流业发展的必由之路。

随着我国经济的发展，人们生活水平的不断提升，生活节奏日益加快，人们在厨房的时间越来越少，对冷冻、冷藏食品认知度越来越高，迅速拉动了冷冻、冷藏食品的消费，在迅速发展的市场下，冷藏容量缺口逐渐的增大，现有的冷库能力已不适应公司冷藏业务发展的需求，所以，该项目的建设是企业发展的必然要求。

(4) 能够推动德州及周边地市农业产业化和商贸流通可持续发展

项目建成后，冷库存储量能力将达到 5 万吨，通过建立更广泛的冷藏物流业务关系，使当地丰富的畜禽果蔬资源优势更多地转化为商品优势、外贸出口优势，同时适应水产肉类市场的变化，更好的满足人民生活消费需求，推动德州及周边地市农业产业化和商贸流通可持续发展，成为集冷藏储存、配送、信息交流、生活服务于一体的区域性冷链物流中心。

(5) 显著的社会经济效益

随着我国经济增长速度的放缓，我国就业形势严峻，扩大就业，实现比较充分的社会就业是全面建设小康社会的基础目标，是全面提高人民收入和生活水平的根本保证；是化解劳动者流动日益频繁带来的压力，保证社会经济甚至政治稳定的基础。该项目建成后，既可以直接较大幅度地增加企业的工业总产值和利润，提高企业综合竞争力，促进企业自身发展；又能带动并促进德城区及周边县市相关产业的迅速发展，促进当地经济发展和提高企业群体竞争力，并且有效的推动地方经济快速发展。

综上所述：该项目建设符合国家、山东省产业政策和当地发展规划，具有显著的社会经济效益。因此该项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

随着国民经济的不断发展，人们的生活水平不断提高。冷链物流业迅猛发展，冷链仓储建设有着非常广阔的市场前景。满足新的生活模式。随着经济快速发展，地区迅速都市化，人们生活模式发生改变，对简便、西化、冰冻食品的消费需求提高，对即食文化也有相当程度的接受。保障食品安全。有效的冷链物流通过对温度、湿度及时间等的控制，使食物从农场到餐桌的全过程都得到安全保障，避免食物遭受有害物质的污染，大大减少食物的物理性、化学性和生物性的危害，从而保证了食品的品质和安全。冷库是发展冷链业的基础设施，也是在低温条件下贮藏货物的建筑群。食品保鲜主要以食品冷藏链为主，将易腐畜禽、水产、果蔬、速冻食品通过预冷、加工、贮存和冷藏运输，有效地保持食品的外观、色泽、营养成分及风味物质，达到食品保质保鲜，延长食品保存期的目的，起到调剂淡、旺季市场的需要并减少生产与销售过程中经济损耗的作用。

该项目建成后符合国家产业政策及地区发展规划，符合德城区经济发展规划，对区域经济发展起到积极的推动作用，同时还可优化产业空间布局，企业实现规模经济，提高企业经济效益，提高当地的财政收入，增加劳动就业，对当地的社会收入分配、市场竞争结构等都具有积极的影响。

3、项目实施的收益性

本项目可实现正常年不含税运营收入 5,028.99 万元，利润总额 1,467.60 万元，净利润 1,100.70 万元，项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财

务生存能力。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、设备购置费、其他费用和预备费等进行估算，项目 20680.00 万元，包括建筑工程费 14188 万元，设备购置费 5490 万元，工程建设其他费用 400 万元，基本预备费用 602 万元。相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额（2018 版）》、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《山东省建设项目概算其他费用定额》、《机电产品报价手册》、当地类似工程技术经济指标，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，德州市凯德现代冷链物流园区建设项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

本项目于 2021 年 2 月 10 日取得《关于德州交投物流发展有限公司德州市凯德现代冷链物流园区项目核准的批复》（德城审批核（2021）3 号）。2019 年 8 月 9 日取得德州市自然资源局颁发的不动产登记证鲁（2019）德州市不动产权第 0022976 号。2019 年 11 月 18 日取得德州市自然资源局颁发的建设工程规划许可证 SZ 建字第 371400201900276 号。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 20,680.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券

12,000.00 万元，约占项目总投资的 58.03%，其余由项目单位自筹解决。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019 年 6 月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019 年 9 月 4 日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。中医院医养结合建设项目属于为民生服务范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据市场调查的市场价格，该项目运营期下浮后年可实现营业收入为 5,456.64 万元，主要包括仓储服务收入 2,116.80 万元，增值业务收入 1,764.00 万元，租赁和物流配送服务方面收入 1,575.84 万元。

为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程和安装工程采用公开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 20680.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 12,000.00 万元，约占项目总投资的 58.03%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 41.97%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 22,573.49 万元（息税折旧

摊销前利润），项目债券本息合计 15,990.00 万元，本息覆盖倍数为 1.41，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

近年来，政府层面高度重视冷链物流的发展。仅 2017 年，国家层面上先后制定出台了《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》《商贸物流发展“十三五”规划》《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》《关于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》《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》《关于提升餐饮业质量安全水平的意见》等文件，推出了农产品冷链流通标准化示范城市及企业试点、评估等活动，从政策、法规、行业标准等角度推动了整个物流行业转型升级，为冷链物流行业发展提供了积极的政策环境。

随着国民经济的不断发展，人们的生活水平不断提高。冷链物流业迅猛发展，冷链仓储建设有着非常广阔的市场前景。满足新的生活模式。随着经济快速发展，地区迅速都市化，人们生活模式发生改变，对简便、西化、冰冻食品的消费需求提高，对即食文化也有相当程度的接受。

保障食品安全。有效的冷链物流通过对温度、湿度及时间等的控制，使食物从农场到餐桌的全过程都得到安全保障，避免食物遭受有害物质的污染，大大减少食物的物理性、化学性和生物性的危害，从而保证了食品的品质和安全。冷库是发展冷链业的基础设施，也是在低温条件下贮藏货物的建筑群。食品保鲜主要以食品冷藏链为主，将易腐畜禽、水产、果蔬、速冻食品通过预冷、加工、贮存和冷藏运输，有效地保持食品的外观、色泽、营养成分及风味物质，

达到食品保质保鲜，延长食品保存期的目的，起到调剂淡、旺季市场的需要并减少生产与销售过程中经济损耗的作用。

目前，从全省冷藏物流发展看，德州及周边冷藏市场发展虽较活跃，但总体发展较为落后，冷藏物流的发展不尽人意，德州市是全国重要的粮食、蔬菜、水果和畜牧业生产基地，货源丰富充足，为农畜水产品冷藏物流业发展奠定了良好的基础，此外德州市地处鲁西北平原，毗邻天津、北京、济南、石家庄等大城市，京沪、石德铁路在此交汇，京福、济聊、青银等高速公路、104、105 国道及多条省道构成了四通八达的公路网络。项目地处德城区天衢工业园内，交通便利，位置优越，便利的交通为公司的冷藏加工、购销、运输提供了优越的交通条件。因此，发展壮大州城冷藏物流企业，大力发展冷藏物流，增强企业配送能力已成为德州冷藏物流业发展的必由之路。

（三）评估结论

凯德现代冷链物流园区建设项目收益 22,573.49 万元，项目债券本息合计 15,990.00 万元，本息覆盖倍数为 1.41，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。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。