

2022 年潍坊市昌邑市粮食仓储物流设施配套项目
专项债券项目实施方案



山东瑞泰农业投资有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

潍坊市昌邑市粮食仓储物流设施配套项目

(二) 项目单位

名称：山东瑞泰农业投资有限公司

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人：张清涛

注册资本：人民币壹亿元整

成立日期：2019 年 12 月 16 日

营业期限：2019 年 12 月 16 日至 2039 年 12 月 15 日

住所：山东省潍坊市昌邑市饮马镇政府北街 8 号

经营范围：

一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产

管理服务；物业管理；食品互联网销售(仅销售预包装食品)；食品销售(仅销售预包装食品)；初级农产品收购；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；食用农产品批发；食用农产品零售；农业机械销售；肥料销售；谷物销售；谷物种植；蔬菜种植；土石方工程施工；园林绿化工程施工；制冷、空调设备销售；制冷、空调设备制造；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；通用设备修理；合同能源管理；节能管理服务；供冷服务；工程管理服务；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；劳务服务(不含劳务派遣)。(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：农作物种子经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售；建设工程施工；施工专业作业；建筑劳务分包。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月 24 日，潍坊市昌邑市粮食仓储物流设施配套项目取得山东省建设备案证明，项目代码：2110-370786-04-01-330981。

（四）项目规模与主要内容

该项目位于昌邑市区，总占地面积约 100 亩，总建筑面积约 40000 平方米。改建粮食初加工车间、粮食精加工车间；新建智能化原粮仓、粮情监测中心、物资储备仓库、粮食烘干仓、粮食交易中心、粮食分装配送中心、质检中心及基础设施配套等，新购粮食储运、环流熏蒸、质量检测仪器等。

（五）项目建设期限

计划于 2022 年 2 月开工建设，2024 年 12 月竣工。

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）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （3）国家发改委关于编制项目可研报告的有关规定

(7) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

(8) 《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

(9) 《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

(10) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月）；

(11) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年修订）；

(12) 《中华人民共和国水土保持法》（2011 年 8 月 3 日）；

(13) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月修订）；

(14) 《潍坊市城市总体规划（2018-2035 年）》；

(15) 项目所在地有关基础资料

(16) 项目承办单位提供的基础资料

2. 估算总额

本项目估算总投资 30000.00 万元，其中资本金 15000.00 万元，专项债券 15000.00 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。

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	30000.00	100%	
一、资本金	15000.00	50.00%	
自有资金	15000.00		
二、债务资金	15000.00	50.00%	
专项债券	15000.00		
其他	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目现金流入来源主要为建筑物租赁收入，收入如下：

该项目总占地面积约 100 亩，粮食初加工车间、粮食精加工车间；新建智能化原粮仓、粮情监测中心、物资储备仓库、粮食烘干仓、粮食交易中心、粮食分装配送中心、质检中心及基础设施配套等共计 40000 平方米，出租单价按 2.30 元/m². 日计取，则项目可实现年租赁收入 3,358.00 万元。

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	建筑物租赁			合计（万元）
	单价（元/平方米. 天）	面积（平方米）	收入金额（万元）	
2025 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00

2026 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2027 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2028 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2029 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2030 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2031 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2032 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2033 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2034 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2035 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2036 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2037 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2038 年	2.30	40000.00	3,358.00	3358.00
2039 年	2.30	40000.00	1,665.20	1,665.20
合计			48,677.20	48,677.20

（二）运营成本预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的人员工资及福利费、维修费用、其他管理费用等。

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	工资及福利费	维修费	管理费用	合计
2025 年	100.00	142.50	33.58	276.08
2026 年	103.00	142.50	33.58	279.08
2027 年	106.09	142.50	33.58	282.17
2028 年	109.27	142.50	33.58	285.35
2029 年	112.55	142.50	33.58	288.63
2030 年	115.93	142.50	33.58	292.01
2031 年	119.41	142.50	33.58	295.49

2032 年	122.99	142.50	33.58	299.07
2033 年	126.68	142.50	33.58	302.76
2034 年	130.48	142.50	33.58	306.56
2035 年	134.39	142.50	33.58	310.47
2036 年	138.42	142.50	33.58	314.50
2037 年	142.58	142.50	33.58	318.66
2038 年	146.85	142.50	33.58	322.93
2039 年	75.63	71.25	16.65	163.53
合计	1,784.26	2,066.25	486.77	4,337.28

成本预测方法说明：

项目运营成本主要包括员工工资及福利、折旧费、摊销费及财务利息等。

1、工资福利费用

该项目需定员 20 人，人均工资及福利按 5 万元/年，项目年工资及福利共计 100.0 万元。基于谨慎性原则，每年递增 3%。

2、维修费用

维修费用按照固定资产折旧费的 10% 计算。其中建安及配套工程折旧年限 20 年，残值率为 5%；其他固定资产折旧年限 20 年，残值率为 5%。折旧费为 1,425.00 万元。

3、其他费用

该项目正常年维修、管理的成本，按照营业收入的 1% 计算。

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%	

(5) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 15000.00 万元，其中 2022 年 2 月本期发行 9,600.00 万元，2023 年上半年计划发行 2,300.00 万元，2024 年上半年计划发行 3,100.00 万元，期限为 15 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

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	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	利息费用	本息合计
2022 年		9,600.00		9,600.00	4.0%	192.00	192.00
2023 年	9,600.00	2,300.00		11,900.00	4.0%	430.00	430.00
2024 年	11,900.00	3,100.00		15,000.00	4.0%	538.00	538.00
2025 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	4.0%	600.00	600.00

2036 年	15,000.00		-	15,000.00	4.0%	600.00	600.00
2037 年	15,000.00		9,600.00	5,400.00	4.0%	408.00	10,008.00
2038 年	5,400.00		2,300.00	3,100.00	4.0%	170.00	2,470.00
2039 年	3,100.00		3,100.00	-	4.0%	62.00	3,162.00
合计		15,000.00	-			9,000.00	24,000.00

(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。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一、收入/成本/税金																			
营业收入	0.00	0.00	0.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	3358.00	1665.20	48677.20
营业成本	0.00	0.00	0.00	276.08	279.08	282.17	285.35	288.63	292.01	295.49	299.07	302.76	306.56	310.47	314.50	318.66	322.93	163.53	4337.28
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.53	31.08	31.08	31.08	31.08	15.40	153.25
息税折旧及摊销前利润	-	-	-	3,081.92	3,078.92	3,075.83	3,072.65	3,069.37	3,065.99	3,062.51	3,058.93	3,055.24	3,037.91	3,016.45	3,012.42	3,008.26	3,003.99	1,486.27	44186.67
二、折旧和摊销																			0.00
总折旧和摊销				1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	1425.00	21375.00
息税前利润	-	-	-	1,656.92	1,653.92	1,650.83	1,647.65	1,644.37	1,640.99	1,637.51	1,633.93	1,630.24	1,612.91	1,591.45	1,587.42	1,583.26	1,578.99	61.27	22811.67
三、财务费用																			0.00
利息支出	192.00	430.00	538.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	408.00	170.00	62.00	9000.00
总财务费用																			0.00
税前利润	-192.00	-430.00	-538.00	1,056.92	1,053.92	1,050.83	1,047.65	1,044.37	1,040.99	1,037.51	1,033.93	1,030.24	1,012.91	991.45	987.42	1,175.26	1,408.99	-0.73	13811.67
四、所得税																			0.00
所得税费用																		100.02	1352.81
五、净利润	-192.00	-430.00	-538.00	1056.92	1053.92	1014.91	942.90	940.44	937.91	935.30	932.61	929.84	916.85	900.75	897.73	1042.11	1217.41	-100.75	12458.86



表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金流量																			
经营活动收入	48,677.20	-	-	-	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	3,356.00	1,665.20
经营活动支出	4,337.26	-	0	0	276.08	279.08	282.17	285.35	288.63	292.01	295.49	299.07	302.76	306.56	310.47	314.50	318.66	322.93	163.53
支付的各项税费	8,142.06	0.00	0.00	0.00	369.69	369.69	405.61	474.44	473.62	472.77	471.90	471.01	470.09	592.03	750.47	749.46	792.92	851.35	427.09
增值税	1,277.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	112.75	259.00	259.00	259.00	259.00	128.35
营业税金及附加	159.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.53	31.08	31.08	31.08	31.08	15.40
所得税	1,305.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35.92	104.75	103.93	103.08	102.21	101.32	100.40	96.06	90.70	89.69	133.15	191.58	100.02
房产税	5,398.96				369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	369.69	183.32
经营活动产生的现金净额	36,197.87	-	-	-	2,709.23	2,709.23	2,570.22	2,598.21											
二、投资活动产生的现金流量净额																			
建设成本支出	30,000.00	14,600.00	7,300.00	8100.00															
流动资金支出	-																		
投资活动产生的现金净额	-30,000.00																		
三、筹资活动产生的现金流量净额																			
资本金	15,000.00	5000.00	5000.00	5000.00															
专项债务	15,000.00	9600	2300	3100															
银行借款	-																		
偿还债务本金	15,000.00															0	9600	2300	3100
偿还银行借款本金	-																		
支付债务利息	9,000.00	192	430	538	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	408	170	62
支付银行利息	-																		
融资活动产生的现金净额	6,000.00	14,408.00	6,870.00	7,562.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-10,008.00	-2,470.00	
四、期初现金	171,796.14	0.00	-192.00	-822.00	-1400.00	952.23	3061.47	5131.69	7129.91	9125.66	11118.89	13109.51	15097.43	17082.59	18942.01	20639.07	22333.11	14571.5	14285.29
期内现金变动	12,197.87	-192.00	430.00	538.00	600.00	2109.23	2070.22	1998.21	1995.75	1993.23	1990.62	1987.93	1985.16	1859.42	1697.06	1694.04	-7761.57	-286.28	-2087.42
五、期末现金		-192.00	-622.00	-1160.00	962.23	3061.47	5131.69	7129.91	9125.66	11118.89	13109.51	15097.43	17082.59	18942.01	20639.07	22333.11	14571.54	14285.2	12197.87



（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

本项目收入主要是粮食仓储收入及其他服务收入，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 36197.87 万元，融资本息合计为 24000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.51 倍。

表 9: 现金流覆盖倍数表- 潍坊市昌邑市粮食仓储物流设施
配套项目（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	15000.00	9000.00	24000.00	
银行借款			-	
融资合计	15000.00	9000.00	24000.00	36197.87
覆盖倍数				1.51

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

自然条件风险：自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。

（二）与项目收益相关的风险

外部环境风险：外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险，导致房地产价格波动，从而给投资者带来风险。例如如果出现通货膨胀，使房地产建设成本加大，随之住房售价提高，使居民购买能力降低，并且使投资者收益贬值。

项目投资风险：本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

潍坊市昌邑市粮食仓储物流设施配套项目，实施单位为山东瑞泰农业投资有限公司，本次拟申请专项债 9600 万元用于潍坊市昌邑

市粮食仓储物流设施配套项目，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目属于国家《产业结构调整指导目录（2019 年本）》“鼓励类”“二十九、现代物流业”“2、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”，是国家鼓励建设的项目，符合国家相关产业政策。

《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》中指出：以产业升级和提高效率为导向，发展工业设计和创意、工程咨询、商务咨询、法律会计、现代保险、信用评级、售后服务、检验检测认证、人力资源服务等产业。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。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》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，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，支持有条件的市开展现代物流创新发展城市试点。

大力发展服务业，对于贯彻落实科学发展观，推动全市经济社会持续快速健康发展，加快构建社会主义和谐社会具有重要的战略意义。为此，潍坊市出台了《潍坊服务业发展规划纲要》。规划以 2008-2020 年为主要规划期，对潍坊市服务业的发展基础、战略思想、

发展目标步骤、重点领域、空间布局和支撑措施作重点规划。以2021-2050年为发展远景期,对潍坊市服务业的发展远景作描述性展望。

《潍坊市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：增强做大现代服务业。适应产业融合发展趋势和专业化发展要求，加快发展技术含量和附加值高的现代服务业，实现服务业结构优化、层次提升。现代物流。依托区位优势，构建以跨境电子商务交易平台为引领，以航空、海运、高铁、冷链等物流业态为支撑的国际化现代物流体系，建设信息化、标准化、集约化、网络化区域性大型综合物流园区、智慧物流中心。

因此该项目的建设符合地区政策和发展规划。

2、项目实施的公益性

项目加快了昌邑市发展的需要，潍坊市昌邑市粮食仓储物流设施配套项目实施后，对促进昌邑市产业结构升级具有推动作用。第一，发达的物流业能更好地推动物资合理流动，从而加速资金的周转，有利于服务业的发展，促进农业产业结构合理化。第二，发达的物流业能更好地服务于产品的流通。第三，发达的物流能够促进新型商业企业和业态形式发展，加速传统运输、仓储和零售等行业向现代物流服务领域延伸。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源，粮食仓储收入及其他服务收入等，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设的投资合规性

项目已编制完成可研报告，已获取相关备案证明。

5、项目成熟度

项目已获取立项备案相关文件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 30000.00 万元，资本金 15000.00 万元，拟发行专项债 15000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目当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

（一）项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

（二）自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

（三）项目投资风险对策

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：

（1）成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；

- (2) 并聘请房地产系统的专家作顾问，现场指导；
- (3) 实施员工前期培训，储备相关技术和人才；
- (4) 保持和加强与寒亭区有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

(四) 自然条件风险对策

规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

10、绩效目标合理性

本项目收入主要是粮食仓储收入及其他服务收入，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 36197.87 万元，融资本息合计为 24000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.51 倍。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

(三) 评估结论

本项目收益 36197.87 万元，项目债券本息合计 24000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.51，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。

