

2022 年滨州市博兴县鲁北智能冷链储运中心项目实施方案



博兴战新产业发展有限公司

2022 年 1 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

鲁北智能冷链储运中心项目

(二) 项目单位

博兴战新产业发展有限公司

营业执照代码：91371625MA3TJANG7N

类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：3000.00 万元人民币

法定代表人：冯元清

登记机关：滨州市博兴县市场监督管理局

登记状态：在营（开业）企业

地址：山东省滨州市博兴县经济开发区化工路 166 号

经营范围：许可项目：各类工程建设活动。（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）一般项目：人工智能应用软件开发；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能公共数据平台；智能机器人的研发；智能机器人销售；工业设计服务；服务消费机器人制造；服务消费机器人销售；物联网应用服务；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；家用电器安装服务；汽车租赁；工程管理服务；会议及展览服务；品牌管理；组织文化艺术交流活动；社会经济咨询服务；咨询策划服务；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣

遣服务); 园区管理服务; 土地整治服务; 水土流失防治服务。(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)

(三) 项目规划审批

2021 年 10 月, 山东美誉工程咨询有限公司对该项目出具了《博兴战新产业发展有限公司鲁北智能冷链储运中心项目》; 2021 年 11 月, 博兴县发展和改革局对该项目出具了《关于博兴战新产业发展有限公司鲁北智能冷链储运中心项目可行报告的批复》(博发改【2021】112 号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目总占地面积 288 亩(约 192000 平方米), 总建筑面积 172800 平方米, 其中低温冷库建筑面积 151200 平方米(含动力用房 4000 平方米)、配套设施用房 8600 平方米, 加工存储车间 13000 平方米, 项目建成后可储藏 20 万吨冷冻产品。

项目一期占地面积 174 亩, 总建筑面积 118000 平方米, 其中低温冷库建筑面积 96400 平方米(含动力用房 2200 平方米)、配套设施用房 8600 平方米、加工存储车间 13000 平方米。项目一期建成后可储藏 10 万吨冷冻产品。

项目二期占地面积 114 亩, 总建筑面积 54800 平方米, 其中低温冷库建筑面积 54800 平方米(含动力用房 1800 平方米), 项目二期建成后可储藏 10 万吨冷冻产品。

(五) 项目建设期限

该项目建设期 45 个月, 自 2021 年 10 月-2025 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、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)(2006 年 8 月 1 日中国计划出版社出版);

2、《投资项目可行性研究指南》(试用版)(中国电力出版社 2002 年出版;

3、《山东省建筑工程工程量清单计价办法》;

4、《山东省建筑工程概算定额》(2018 年 10 月 1 日起执行;

5、建设单位提供的相关资料。

2. 估算总额

本项目总投资 202099.00 万元,其中:建设投资 195987.32 万元(包括:工程费用 139065.93 万元、设备购置费 17660.00 万元,工程安装费 1963.00 万元,工程建设其它费用 22780.82 万元、基本预备费 14517.57 万元),建设期债券利息 5800.00 万元,铺底流动资金 311.68 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	202,099.00	100.00%	
一、资本金	104,099.00	51.51%	
自有资金	104,099.00	51.51%	
二、债务资金	98,000.00	48.49%	
专项债券	98,000.00	48.49%	
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冷库出租收入、加工车间出租收入、配套设施用房出租收入、仓单质押收入、包装收入、装卸收入。出于谨慎性考虑,对项目计算期内整体运营收入下调 4.00%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	冷库出租	加工车间出租	配套设施用房出租	仓单质押收入	包装收入	装卸收入	合计
2021	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-
2024	7,922.52	145.77	289.29	792.25	691.20	4,608.00	14,449.02
2025	9,903.15	182.21	361.71	990.32	864.00	5,760.00	18,061.38
2026	9,903.15	182.21	361.71	990.32	864.00	5,760.00	18,061.38
2027	9,903.15	182.21	361.71	990.32	864.00	5,760.00	18,061.38
2028	9,903.15	182.21	361.71	990.32	864.00	5,760.00	18,061.38
2029	9,903.15	182.21	361.71	990.32	864.00	5,760.00	18,061.38
2030	9,903.15	182.21	361.71	990.32	864.00	5,760.00	18,061.38
2031	9,903.15	182.21	361.71	990.32	864.00	5,760.00	18,061.38
2032	9,903.15	182.21	361.71	990.32	864.00	5,760.00	18,061.38

际，估算为 3 元/吨，年包装量估算为 300 万吨，正常年包装收入 900.00 万元。

(6) 装卸收入

公司为冷库租赁用户提供冷冻产品装卸服务，结合博兴市场实际，估算为 20 元/吨，年装卸量估算为 300 万吨，正常年装卸收入 6000.00 万元。

(二) 运营成本预测

(1)、本项目总成本费用包括外购原辅材料、外购燃料及动力、职工薪酬、修理费、其他费用、折旧费、摊销费、财务费用（利息支出）等。

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 4.00%进行项目净现金流出测算。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	外购原材料	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	232.96	228.20	686.40	1,258.40	112.59	2,518.55
2025	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2026	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2027	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2028	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2029	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2030	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2031	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2032	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2033	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2034	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2035	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51

2036	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2037	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2038	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2039	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2040	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2041	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2042	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2043	291.20	284.36	686.40	1,258.40	132.15	2,652.51
2044	145.60	142.18	343.20	629.20	66.08	1,326.25
合计	5,911.36	5,773.15	14,071.20	25,797.20	2,689.57	54,242.48

成本说明：

1、外购原辅材料

本项目外购原辅材料主要包括冷库及物业管理办公耗材，冷库及物业管理办公耗材成本估算为 280 万元，则项目外购原辅材料费用为 280 万元。

(2) 外购燃料及动力

燃料及动力包括项目运营及冷库用电、用水，消耗量详见第七章，通过计算项目运营期外购燃料及动力年均成本约 273.42 万元。

(3) 职工薪酬

根据项目实际运营能力及配备人员进行计算，分为加工及配送服务人员、后勤人员、管理人员。管理人员配备 5 人进行统筹管理，以人均 5000 元/月计，技术人员配备 15 人进行冷库维护，以人均 5000 元/月计，其它及后勤人员配备 150 人，工资按照人均 3500 元/月计；则项目运营期职工薪酬年均成本 660 万元。

(4) 修理费

修理费是为保持项目的正常运转和使用，在运营期间对固定资产的必要修理所发生的费用，按照固定资产原值的 0.6% 计取，年修

理费用为 1210.00 万元。

(5) 其他费用

其他费用包括其他管理费和其他营业费两部分，其他管理费按照人员工资的 5%计取为 33.00 万元，其他营业费按照年收入的 0.5%计取为 94.07 万元，则项目运营期其他费用年均成本 127.07 万元。

(6) 折旧费

折旧按平均年限法计算，项目为物流园区建设，建筑物按 30 年计算，残值率取 20%，设备折旧按 20 年计算，残值率取 20%，设备年折旧费为 785 万元，建筑物年折旧费为 485。

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%	不动产租赁
	6%	装卸、包装
	13%	原材料采购
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
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 98,000.00 万元，其中本期拟发行 20,000.00 万元，债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 4.20%，假设剩余额度 78,000.00 万元于 2022 年发行 30,000.00 万元，2023 年发行 30,000.00 万元，2024 年发行 18,000.00 万元，债券发行期限 20 年期，假设利率 4.20%，

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	-	-		-	-	-
2022	-	50,000.00		50,000.00	1,050.00	1,050.00
2023	50,000.00	30,000.00		80,000.00	2,730.00	2,730.00
2024	80,000.00	18,000.00		98,000.00	3,738.00	3,738.00
2025	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2026	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2027	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2028	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2029	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2030	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2031	98,000.00		-	98,000.00	4,116.00	4,116.00
2032	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2033	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2034	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2035	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2036	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2037	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2038	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2039	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2040	98,000.00			98,000.00	4,116.00	4,116.00
2041	98,000.00		-	98,000.00	4,116.00	4,116.00
2042	98,000.00		50,000.00	48,000.00	3,066.00	53,066.00
2043	48,000.00		30,000.00	18,000.00	1,386.00	31,386.00
2044	18,000.00		18,000.00	-	378.00	18,378.00
合计		98,000.00	98,000.00		82,320.00	180,320.00

（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	-	-	-	13,414.14	16,767.78
税金及附加	-	-	-	1,002.51	1,256.88
营业成本	-	1,050.00	2,730.00	11,692.27	12,188.82
利润总额	-	-1,050.00	-2,730.00	719.37	3,322.08
企业所得税	-	-	-	179.84	830.52

净利润	-	-1,050.00	-2,730.00	539.52	2,491.56
-----	---	-----------	-----------	--------	----------

续

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	16,767.78	16,767.78	16,767.78	16,767.78	16,767.78
税金及附加	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88
营业成本	12,188.82	12,188.82	12,188.82	12,188.82	12,188.82
利润总额	3,322.08	3,322.08	3,322.08	3,322.08	3,322.08
企业所得税	830.52	830.52	830.52	830.52	830.52
净利润	2,491.56	2,491.56	2,491.56	2,491.56	2,491.56

续

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	16,767.78	16,767.78	16,767.78	16,767.78	16,767.78
税金及附加	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88
营业成本	12,188.82	12,188.82	12,188.82	12,188.82	12,188.82
利润总额	3,322.08	3,322.08	3,322.08	3,322.08	3,322.08
企业所得税	830.52	830.52	830.52	830.52	830.52
净利润	2,491.56	2,491.56	2,491.56	2,491.56	2,491.56

续

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
营业收入	16,767.78	16,767.78	16,767.78	16,767.78	16,767.78
税金及附加	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88	1,256.88
营业成本	12,188.82	12,188.82	12,188.82	12,188.82	12,188.82
利润总额	3,322.08	3,322.08	3,322.08	3,322.08	3,322.08
企业所得税	830.52	830.52	830.52	830.52	830.52
净利润	2,491.56	2,491.56	2,491.56	2,491.56	2,491.56

续

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
营业收入	16,767.78	16,767.78	16,767.78	8,383.89
税金及附加	1,256.88	1,256.88	1,256.88	628.44
营业成本	12,188.82	11,138.82	9,458.82	4,414.41
利润总额	3,322.08	4,372.08	6,052.08	3,341.04
企业所得税	830.52	1,093.02	1,513.02	835.26
净利润	2,491.56	3,279.06	4,539.06	2,505.78

(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	-	-	-	14,449.02	18,061.38

2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	2,518.55	2,652.51
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	2,006.45	3,154.81
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	9,924.02	12,254.06
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	19,000.00	39,197.46	39,197.46	39,197.46	59,394.93
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	311.68
3. 投资活动产生的现金流小计	-19,000.00	-39,197.46	-39,197.46	-39,197.46	-59,706.61
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	20,819.80	20,819.80	20,819.80	20,819.80	20,819.80
2. 债券及银行借款筹资款	-	50,000.00	30,000.00	18,000.00	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	1,050.00	2,730.00	3,738.00	4,116.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	20,819.80	69,769.80	48,089.80	35,081.80	16,703.80
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	1,819.80	32,392.14	41,284.47	47,092.83
2. 期内现金变动	1,819.80	30,572.34	8,892.34	5,808.36	-30,748.74
3. 期末现金	1,819.80	32,392.14	41,284.47	47,092.83	16,344.09

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	18,061.38	18,061.38	18,061.38	18,061.38	18,061.38
2. 经营活动支付的现金流	2,652.51	2,652.51	2,652.51	2,652.51	2,652.51
3. 经营活动支付的各项税金	3,154.81	3,154.81	3,154.81	3,154.81	3,154.81
4. 经营活动产生的现金流小计	12,254.06	12,254.06	12,254.06	12,254.06	12,254.06
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	4,116.00	4,116.00	4,116.00	4,116.00	4,116.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-4,116.00	-4,116.00	-4,116.00	-4,116.00	-4,116.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	16,344.09	24,482.15	32,620.22	40,758.28	48,896.34
2. 期内现金变动	8,138.06	8,138.06	8,138.06	8,138.06	8,138.06
3. 期末现金	24,482.15	32,620.22	40,758.28	48,896.34	57,034.41

续

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	18,061.38	18,061.38	18,061.38	18,061.38	18,061.38
2. 经营活动支付的现金流	2,652.51	2,652.51	2,652.51	2,652.51	2,652.51
3. 经营活动支付的各项税金	3,154.81	3,154.81	3,154.81	3,154.81	3,154.81
4. 经营活动产生的现金流小计	12,254.06	12,254.06	12,254.06	12,254.06	12,254.06
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	4,116.00	4,116.00	4,116.00	4,116.00	4,116.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-4,116.00	-4,116.00	-4,116.00	-4,116.00	-4,116.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	57,034.41	65,172.47	73,310.53	81,448.60	89,586.66
2. 期内现金变动	8,138.06	8,138.06	8,138.06	8,138.06	8,138.06
3. 期末现金	65,172.47	73,310.53	81,448.60	89,586.66	97,724.72

续

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	18,061.38	18,061.38	18,061.38	18,061.38	18,061.38
2. 经营活动支付的现金流	2,652.51	2,652.51	2,652.51	2,652.51	2,652.51
3. 经营活动支付的各项税金	3,154.81	3,154.81	3,154.81	3,154.81	3,154.81
4. 经营活动产生的现金流小计	12,254.06	12,254.06	12,254.06	12,254.06	12,254.06
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	4,116.00	4,116.00	4,116.00	4,116.00	4,116.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-4,116.00	-4,116.00	-4,116.00	-4,116.00	-4,116.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-

1. 期初现金	97,724.72	105,862.79	114,000.85	122,138.92	130,276.98
2. 期内现金变动	8,138.06	8,138.06	8,138.06	8,138.06	8,138.06
3. 期末现金	105,862.79	114,000.85	122,138.92	130,276.98	138,415.04

续

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 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	18,061.38	18,061.38	18,061.38	9,030.69	366,645.97
2. 经营活动支付的现金流	2,652.51	2,652.51	2,652.51	1,326.25	54,242.48
3. 经营活动支付的各项税金	3,154.81	3,417.31	3,837.31	1,997.40	64,890.23
4. 经营活动产生的现金流小计	12,254.06	11,991.56	11,571.56	5,707.03	247,513.26
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	195,987.32
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	311.68
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-196,299.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	104,099.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	98,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	50,000.00	30,000.00	18,000.00	98,000.00
4. 支付融资利息	4,116.00	3,066.00	1,386.00	378.00	82,320.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-4,116.00	-53,066.00	-31,386.00	-18,378.00	21,779.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	138,415.04	146,553.11	105,478.67	85,664.23	-
2. 期内现金变动	8,138.06	-41,074.44	-19,814.44	-12,670.97	72,993.26
3. 期末现金	146,553.11	105,478.67	85,664.23	72,993.26	72,993.26

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 20 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、加工车间出租收入、配套设施用房出租收入、仓单质押收入、包装收入、装卸收入，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、加工车间出租收入、配套设施用房出租收入、仓单质押收入、包装收入、装卸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 247,513.26 万元，融资本息合计为 180,320.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.37 倍。

表 10：现金流覆盖倍数表-鲁北智能冷链储运中心项目（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	98,000.00	82,320.00	180,320.00	
银行借款				
融资合计	98,000.00	82,320.00	180,320.00	247,513.26
覆盖倍数				1.37

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

博兴县鲁北智能冷链储运中心项目，项目实施单位为博兴战新产业发展有限公司，本次拟申请专项债券 2.00 亿元用于博兴县鲁北智能冷链储运中心项目使用，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家、省、市十四五规划要求

《中华人民共和国国民经济与社会发展第十四个五年规划纲要和 2035 年远景目标纲要》提出，“加强冷冻产品仓储保鲜和冷链物

流设施建设，健全农村产权交易、商贸流通、检验检测认证等平台和智能标准厂房等设施，引导农村二三产业集聚发展。完善利益联结机制，通过“资源变资产、资金变股金、农民变股东”，让农民更多分享产业增值收益。”

《山东省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》提出“完善冷链物流体系，科学布局冷链设施，建设济、青岛等国家骨干冷链物流基地，打造辐射全国的冷链物流集散中心。完善仓储配送体系，建设智能云仓，鼓励生产企业、商贸流通共享共用仓储基础设施。培育具有国际竞争力的现代流通企业，推进数字化、智能化改造和跨界融合。支持物流、快递企业和应急物资制造企业深度合作，构建关键原材料、产成品等高效应急调运体系。”

《滨州市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》提出“实施畜牧和水产品品质品牌突破工程。强化集群发展、绿色发展、安全发展，重点推进产品升级、精深加工、品牌提升及电子商务、冷链物流等业态融合，推动畜牧水产做深加工、做宽销售、做强品牌。”

因此，项目建设符合国家、省、市“十四五”规划的要求，可促进博兴县冷链物流业的大力发展。

（2）项目建设符合国家的产业政策和相关政策要求

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、

服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，本项目建设属于第一类鼓励类，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”。分析认为本项目属于鼓励建设的项目，因此，项目建设符合国家产业政策的规定。

（3）是加快冷冻食品行业纵深发展的需要

随着改革开放不断深入和社会主义市场经济体制的完善，我国冷链物流业在促进生产、引导消费、推动经济结构调整和经济增长方式转变等方面的作用日益突出。当前，我国速冻食品市场供求总格局已发生根本性变化，面临的国际化竞争更趋激烈，但流通领域仍存在流通企业规模偏小，组织化程度低，现代化水平不高，市场体系不够完善等问题，迫切需要在流通领域树立和落实科学发展观，建设大市场，发展大贸易，搞活大流通，加快推进内外贸一体化和贸工农一体化，促进经济结构调整和经济增长方式转变，为促进城乡协调发展和国民经济持续快速健康发展做出新贡献。

（4）项目的建设是满足区域禽肉冷链物流交易的需要

畜禽屠宰为滨州市畜产品加工业主要组成部分，目前，全市共有畜禽屠宰企业 117 家，其中生猪屠宰企业 28 家、肉鸡 8 家、肉鸭 9 家、肉牛 79 家、肉羊 2 家、兔 1 家。据行业统计，2020 年全市生产肉类 69.1 万 t，其中猪肉 17.9 万 t、牛肉 18.7 万 t、

羊肉 2.2 万 t、禽肉 30 万 t、兔肉 0.4 万 t。《滨州市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》提出“到 2025 年，生猪、肉牛、肉羊、肉禽存栏分别达到 200 万头、40 万头、80 万只、6000 万只，肉牛、生猪、肉禽屠宰加工能力分别达到 60 万头、300 万头、8 亿只。”由此可见滨州市畜禽养殖及屠宰业规模较大，该项目拟建立鲁北智能冷链储运中心项目，将有利于滨州市畜禽养殖、畜禽屠宰及冷链物流业的发展。

(5) 项目的建设有利于禽肉交易市场由低层次向高层次转换

滨州市肉类加工已形成畜禽收购、屠宰加工、卫生检验、冷冻储藏、冷链运输和批发零售等一系列完整的功能配套体系。肉类加工实现机械化标准化发展，正从热鲜肉、冷冻肉再到冷却肉的发展，低温肉制品和冷冻速食肉类产品的市场份额越来越大。但当前大部分畜禽市场的设施和经营环境已远不适应现在市场竞争需要，更不能满足人们对消费禽肉安全性的要求，存在的市场交易“硬件”和市场经营管理的“软件”设施落后、市场规模小且布局不合理、市场缺少与禽肉产品流通相适应的预冷库、冷冻库、冷链运输等配套设施，都需要投资建设，以适应现代商业、餐饮服务业的多业种、多业态和多种组织形式的快速发展要求。该项目建设将有利于畜禽市场由低层次向高层次转换。

2、项目实施的公益性

(1) 冷冻产品批发市场是联结生产和消费、实现冷冻产品流通的中心环节。从生产方面看，它是接受市场信息、了解市场行情和

出售大宗冷冻产品的便捷渠道，也是冷冻产品实行产业化经营的有效形式；从消费方面看，它是各种冷冻产品的主要供货来源。我国冷冻产品生产和消费高度分散的特点，决定了智能冷链储运中心在当前和今后较长时期内，都将发挥不可替代的重要作用。加快智能冷链储运中心建设，对于搞活冷冻产品流通、繁荣城乡经济、方便居民生活、保证供需平衡、稳定冷冻产品价格、推进农业和农村经济改革，都具有十分重要的意义。

(2) 智能冷链储运中心的建立，可以使冷冻产品交易更加便捷，为供货商和经销商节约了成本，对促进我国新型服务业是一个很大的促进，同时有利于我国冷链物流产业发展，直接关系到民众的基本生活保障和社会的和谐稳定。项目的建设符合国家经济社会发展的总体规划和行业规划，有利于国家和地方经济社会发展，有助于保障和改善民生。

(3) 滨州市是畜牧大市，截至 2021 年 6 月底，全市畜牧及相关产业产值达到 662.28 亿元，完成年度目标的 52.98%。《滨州市“十四五”畜牧兽医行业发展规划》，提出建设畜牧业高质量发展引领区、现代畜牧业全产业链发展先行区、绿色生态畜牧业示范区、绿色畜产品供给区“四区”目标。项目的实施能促进该区域畜牧业的发展，有助于打造滨州市现代畜牧全产业链。因此，本项目的建设符合博兴县及滨州市的发展规划。

(4) 本项目对于促进企业自身发展，提高企业整体实力和市场

竞争力，实现长远发展具有重要意义。

3、项目实施的收益性

本项目可实现正常年运营收益 18813.83 万元，利润总额 6518.22 万元，净利润 4,790.96 万元，所得税前财务内部收益率 5.88%，所得税后财务内部收益率 4.55%，均高于设定 4%的基准收益率，项目总投资收益率为 7.20%，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、其他费用和预备费等进行估算，本项目总投资 202099.00 万元，其中：建设投资 195987.32 万元（包括：工程费用 139065.93 万元、设备购置费 17660.00 万元，工程安装费 1963.00 万元，工程建设其它费用 22780.82 万元、基本预备费 14517.57 万元），建设期债券利息 5800.00 万元，铺底流动资金 311.68 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》、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，滨州市博兴县鲁北智能冷链储运中心项目投资估

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

2021 年 11 月，博兴县发展和改革局对该项目出具了《关于博兴战新产业发展有限公司鲁北智能冷链储运中心项目可行报告的批复》（博发改【2021】112 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 202,099.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 98,000.00 万元，约占项目总投资的 48.49%，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

本项目收入主要是冷库出租收入、加工车间出租收入、配套设施用房出租收入、仓单质押收入、包装收入、装卸收入，根据市场调查的市场价格，同时考虑价格变动因素，该项目运营期年可实现营业收入 18813.83 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 202,099.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 98,000.00 万元，约占项目总投资的 48.49%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 51.51%，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 247,513.26 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 180,320.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21，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

项目建成后，有利于扩大就业，促进社会综合事业的发展。项目全面运营后，可直接招收长期员工岗位及临时性岗位，带动周边畜禽养殖、畜禽屠宰产业的发展。项目全部建成运营后，在园区内将形成冷冻禽肉产品批发、仓储、加工、分装、物流、配送为一体的产业链，提供一体化专业配套服务，带动畜禽产业链各环节增收，打造专业平台，促进区域经济的繁荣，全面提升博兴县及滨州市畜

禽冷链物流市场的影响力和竞争力，增强示范带动效应，并在繁荣区域经济、增加政府税收，解决群众就业等方面都将起到积极的推动作用。

（三）评估结论

博兴县鲁北智能冷链储运中心项目收益 24.75 亿元，项目债券本息合计 18.03 亿元，本息覆盖倍数为 1.37，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。