

2022 年山东省临沂市
平邑·京东商仓冷链物流项目实施方案

财政部门:平邑县财政局

主管部门:平邑县商务局

实施单位:平邑县电子商务创业投资有限公司

平邑县电子商务创业投资有限公司

(平邑·京东商仓冷链物流项目)

2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

平邑·京东商仓冷链物流项目

（二）项目单位

项目单位：平邑县电子商务创业投资有限公司

公司住所：山东省临沂市平邑县平邑街道蒙阳路南端山东路宽
电商园区

法人代表：刘民涛

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2017 年 10 月 19 日

经营范围：一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；房地产咨询；网络技术服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网数据服务；专业设计服务；广告设计、代理；会议及展览服务；物业管理；市场营销策划；社会经济咨询服务；土地整治服务；建筑材料销售（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：道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；房地产开发经营；水利工程建设监理；施工专业作业（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

项目批准立项机关及文号：平发改审批字[2020]114号。

（四）项目规模与主要建设内容

总占地面积 150 亩，建设鲁南地区冷链物流枢纽，总建筑面积约 6 万平方米，建设现代冷链仓运标准化的低温、恒温库 4 万余平方米、分拣车间 2 万余平方米以及停车区、冷库场地道路等基础配套设施。

（五）项目建设期限

一期建设蒙阳冷链项目占地 62.45 亩，建设现代冷链仓运标准化的低温、恒温库 3 万余平方米以及冷库场地道路、绿化、亮化、设备等基础配套设施，一期自 2020 年 10 月开工至 2022 年 12 月竣工验收。

二期建设京东冷链项目占地 87.55 亩，建设现代冷链仓运标准化的低温、恒温库 1 万余平方米，分拣车间 2 万余平方米以及停车区、硬化、绿化、亮化、设备等基础配套设施。二期自 2022 年 12 月开工至 2024 年 12 月竣工验收。

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）国家发改委办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告》；
- （2）建设项目经济评价方法与参数第三版；
- （3）项目确定的建设内容和规模；

- (4) 同类工程造价情况；
- (5) 现行投资估算的有关规定；
- (6) 项目单位提供的相关资料；
- (7) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资 60,000.00 万元，其中工程费用 41,845.59 万元，工程建设其他费用 3,446.08 万元，预备费 4,523.33 万元，土地费 8,250.00 万元，建设期利息 1,935.00 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	60,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	50.00%	
自有资金	30,000.00	50.00%	
二、债务资金	30,000.00	50.00%	
专项债券	30,000.00	50.00%	

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低温、恒温库收入，分拣车间收入。

该项目发债期内预测收入为 161,950.50 万元。具体明细如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目名称	计算依据	2023 年	2024 年
低温、恒温库出租收入	面积（万平方米）	3.00	3.00
	单价(元/天/平方米)	3.00	3.00
	预计实现率	70.00%	80.00%
	小计	2,299.50	2,628.00
分拣车间出租收入	面积（万平方米）		
	单价(元/天/平方米)		
	预计实现率		
	小计	-	-
合计		2,299.50	2,628.00

（续表）

项目名称	计算依据	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
低温、恒温库出租收入	面积（万平方米）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价(元/天/平方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	预计实现率	90.00%	95.00%	90.00%	95.00%	95.00%
	小计	3,942.00	4,161.00	3,942.00	4,161.00	4,161.00
分拣车间出租收入	面积（万平方米）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价(元/天/平方米)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	预计实现率	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%
	小计	1,022.00	1,168.00	1,314.00	1,387.00	1,387.00
合计		4,964.00	5,329.00	5,256.00	5,548.00	5,548.00

（续表）

项目名称	计算依据	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
低温、恒温库出租收入	面积（万平方米）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价(元/天/平方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	小计	4,161.00	4,161.00	4,161.00	4,161.00	4,161.00
分拣车间出租收入	面积（万平方米）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价(元/天/平方	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00

	米)					
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	小计	1,387.00	1,387.00	1,387.00	1,387.00	1,387.00
合计		5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00

(续表)

项目名称	计算依据	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
低温、恒温 库出租收入	面积(万平方米)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价(元/天/平方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	小计	4,161.00	4,161.00	4,161.00	4,161.00	4,161.00
分拣车间出 租收入	面积(万平方米)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价(元/天/平方米)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	小计	1,387.00	1,387.00	1,387.00	1,387.00	1,387.00
合计		5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00

(续表)

项目名称	计算依据	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
低温、恒温 库出租收入	面积(万平方米)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价(元/天/平方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	小计	4,161.00	4,161.00	4,161.00	4,161.00	4,161.00
分拣车间出 租收入	面积(万平方米)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价(元/天/平方米)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	小计	1,387.00	1,387.00	1,387.00	1,387.00	1,387.00
合计		5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00

(续表)

项目名称	计算依据	2045 年	2046 年	2047 年	2047 年	2049 年
低温、恒温 库出租收入	面积(万平方米)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价(元/天/平方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	小计	4,161.00	4,161.00	4,161.00	4,161.00	4,161.00
分拣车间出 租收入	面积(万平方米)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价(元/天/平方米)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	小计	1,387.00	1,387.00	1,387.00	1,387.00	1,387.00

合计	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00
----	----------	----------	----------	----------	----------

(续表)

项目名称	计算依据	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
低温、恒温库出租收入	面积 (万平方米)	4.00	4.00	4.00	4.00	
	单价 (元/天/平方米)	3.00	3.00	3.00	3.00	
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	小计	4,161.00	4,161.00	4,161.00	2,080.50	123,078.00
分拣车间出租收入	面积 (万平方米)	2.00	2.00	2.00	2.00	
	单价 (元/天/平方米)	2.00	2.00	2.00	2.00	
	预计实现率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
	小计	1,387.00	1,387.00	1,387.00	693.50	38,872.50
合计		5,548.00	5,548.00	5,548.00	2,774.00	161,950.50

2 预测的依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过低温、恒温库，分拣车间出租收入实现。平邑县平邑·京东商仓冷链物流项目一期预计竣工时间为 2022 年 12 月，二期预计竣工时间为 2024 年 12 月。

仓库名称	位置	单价	单位	备注
标准化厂房	平邑县发展大道与汶泗公路交叉路口南侧	10.00	元/平方米/天	带设备
城区平库	平邑县浚河路邑东府邸北侧 120 米	2.67	元/平方米/天	
商贸城仓库	平邑县康达运输有限公司附近	0.33	元/平方米/天	
地方镇厂房仓库	地方镇水果罐头营销中心	0.40	元/平方米/天	
沿街平库	平邑县厚德路	0.33	元/平方米/天	

(1) 低温、恒温库出租收入

根据相关市场调研数据，并出于谨慎性考虑本项目低温、恒温库出租价格为 3 元/平方米·日。暂定计算经营期第一年（2023 年）出租率为 70%，经营期第二年出租率为 80%，经营期第三年出租率为 90%，以后年度按照 95% 计算。

(2) 分拣车间出租收入

根据相关市场调研数据，并出于谨慎性考虑本项目分拣车间出租价格为 2 元/平方米·日。暂定计算经营期第一年（2025 年）出租率为 70%，经营期第二年出租率为 80%，经营期第三年出租率为 90%，以后年度按照 95%计算。。

（二）运营成本预测

本项目主要日常消耗为工资福利费、修理费、其他管理费用、宣传费、利息支出，支付的各项税费。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
工资福利费	34.20	34.20	34.20
修理费	25.85	25.85	25.85
其他管理费用	0.34	0.34	0.34
宣传费	11.50	13.14	24.82
利息支出	90.00	90.00	1,350.00
税费	494.46	684.85	1,003.21
合计	656.35	848.38	2,438.42

（续表）

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
工资福利费	34.20	34.20	35.91	35.91	35.91
修理费	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85
其他管理费用	0.34	0.34	0.36	0.36	0.36
宣传费	26.65	26.28	27.74	27.74	27.74
利息支出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
税费	1,126.65	1,101.96	1,200.28	1,200.28	1,200.28
合计	2,563.69	2,538.63	2,640.14	2,640.14	2,640.14

（续表）

项目名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资福利费	35.91	35.91	37.71	37.71	37.71
修理费	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85

项目名称	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
其他管理费用	0.36	0.36	0.38	0.38	0.38
宣传费	27.74	27.74	27.74	27.74	27.74
利息支出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
税费	1,200.28	1,200.28	1,573.36	1,577.75	1,577.75
合计	2,640.14	2,640.14	3,015.04	3,019.43	3,019.43

(续表)

项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
工资福利费	37.71	37.71	39.60	39.60	39.60
修理费	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85
其他管理费用	0.38	0.38	0.40	0.40	0.40
宣传费	27.74	27.74	27.74	27.74	27.74
利息支出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
税费	1,577.75	1,577.75	1,577.28	1,577.28	1,577.28
合计	3,019.43	3,019.43	3,020.87	3,020.87	3,020.87

(续表)

项目名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
工资福利费	39.60	39.60	41.58	41.58	41.58
修理费	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85
其他管理费用	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42
宣传费	27.74	27.74	27.74	27.74	27.74
利息支出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
税费	1,577.28	1,577.28	1,671.89	1,671.89	1,731.37
合计	3,020.87	3,020.87	3,117.48	3,117.48	3,176.96

(续表)

项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
工资福利费	41.58	41.58	43.66	43.66	43.66
修理费	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85
其他管理费用	0.42	0.42	0.44	0.44	0.44
宣传费	27.74	27.74	27.74	27.74	27.74
利息支出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
税费	1,731.37	1,731.37	1,730.85	1,730.85	1,730.85
合计	3,176.96	3,176.96	3,178.54	3,178.54	3,178.54

(续表)

项目名称	2051 年	2052 年	2053 年	合计
工资福利费	43.66	43.66	22.92	1,186.22
修理费	25.85	25.85	12.93	788.43
其他管理费用	0.44	0.44	0.23	11.93
宣传费	27.74	27.74	13.87	809.76
利息支出	1,350.00	1,305.00	630.00	38,565.00
税费	1,730.85	1,742.10	876.40	44,263.10
合计	3,178.54	3,144.79	1,556.35	85,624.43

成本预测方法说明:

(1) 工资及职工福利费

项目劳动定员 5 人, 主要从事低温、恒温库和分拣车间的出租工作, 人均工资 6 万元/年。每年福利费金额为工资额的 14%。则经营期内年均工资总额 30.00 万元, 福利费 4.20 万元, 共计 34.20 万元, 考虑经济增长情况, 工资每 5 年上涨 5%。

(2) 修理费

本项目按照高标准建设低温、恒温库和分拣车间, 根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版) 计修理费, 修理费按照固定资产原值的 0.1% 计取 (仅供参考), 经营期平均修理费为 25.85 万元。

(3) 其他管理费用

其他管理费用包括日常经营管理所需的各类费用以及其他管理支出, 按照工资及福利费的 1% 进行计取。

(4) 宣传费

为各类经营性资产出租期间产生的各类费用, 按照收入的 0.50% 暂估。

(5) 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%	
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
土地使用税	6.4 元/平	
企业所得税	25%	

6. 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 30,000.00 万元，假设年利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，还本付息测算表。

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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	45.00
2023 年	2,000.00	28,000.00		30,000.00	4.50%	720.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00

2036 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2044 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2045 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2046 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2047 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2048 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2049 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2050 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2051 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
2052 年	30,000.00		2,000.00	28,000.00	4.50%	1,305.00
2053 年	28,000.00		28,000.00	30,000.00	4.50%	630.00
合计		30,000.00	30,000.00			40,500.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

表 7：项目运营损益表（金额单位：万元）

项目名称	2023 年	2024 年
收入	2,299.50	2,628.00
付现成本费用	656.35	848.38
现金净流入	1,643.15	1,779.62
加：支付的利息	90.00	90.00
可支付本息的项目收益	1,733.15	1,869.62

（续表）

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入	4,964.00	5,329.00	5,256.00	5,548.00	5,548.00
付现成本费用	2,438.42	2,563.69	2,538.63	2,640.14	2,640.14

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金净流入	2,525.58	2,765.31	2,717.37	2,907.86	2,907.86
加：支付的利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
可支付本息的项目收益	3,875.58	4,115.31	4,067.37	4,257.86	4,257.86

(续表)

项目名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00
付现成本费用	2,640.14	2,640.14	2,640.14	3,015.04	3,019.43
现金净流入	2,907.86	2,907.86	2,907.86	2,532.96	2,528.57
加：支付的利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
可支付本息的项目收益	4,257.86	4,257.86	4,257.86	3,882.96	3,878.57

(续表)

项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
收入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00
付现成本费用	3,019.43	3,019.43	3,019.43	3,020.87	3,020.87
现金净流入	2,528.57	2,528.57	2,528.57	2,527.13	2,527.13
加：支付的利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
可支付本息的项目收益	3,878.57	3,878.57	3,878.57	3,877.13	3,877.13

(续表)

项目名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
收入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00
付现成本费用	3,020.87	3,020.87	3,020.87	3,117.48	3,117.48
现金净流入	2,527.13	2,527.13	2,527.13	2,430.52	2,430.52
加：支付的利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
可支付本息的项目收益	3,877.13	3,877.13	3,877.13	3,780.52	3,780.52

(续表)

项目名称	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
收入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00
付现成本费用	3,176.96	3,176.96	3,176.96	3,178.54	3,178.54
现金净流入	2,371.04	2,371.04	2,371.04	2,369.46	2,369.46
加：支付的利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
可支付本息的项目收益	3,721.04	3,721.04	3,721.04	3,719.46	3,719.46

(续表)

项目名称	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
收入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	2,774.00	161,950.50
付现成本费用	3,178.54	3,178.54	3,144.79	1,556.35	85,624.43
现金净流入	2,369.46	2,369.46	2,403.21	1,217.65	76,326.07
加：支付的利息	1,350.00	1,350.00	1,305.00	630.00	38,565.00
可支付本息的项目收益	3,719.46	3,719.46	3,708.21	1,847.65	114,891.07

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 8：项目资金测算平衡表（金额单位：万元）

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年
一	筹资活动			
(一)	现金流入	10,000.00	48,000.00	2,000.00
1	自有资本金流入	8,000.00	20,000.00	2,000.00
2	专项债券资金流入	2,000.00	28,000.00	
3	银行借款流入			
(二)	现金流出	45.00	720.00	1,350.00
1	付息	45.00	720.00	1,350.00
2	偿还本金			
(三)	筹资活动净流入	9,955.00	47,280.00	650.00
二	投资活动			
(一)	现金流入			
(二)	现金流出（基建支出）	9,955.00	47,280.00	650.00
(三)	投资活动净流入	-9,955.00	-47,280.00	-650.00
三	经营活动			
(一)	现金流入		2,299.50	2,628.00
(二)	现金流出		566.35	758.38
(三)	经营活动净流入		1,733.15	1,869.62
四	期末现金流入净额		1,733.15	1,869.62
五	累计现金流入净额		1,733.15	3,602.77

(续表)

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------

一	筹资活动					
(一)	现金流入					
1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
3	银行借款流入					
(二)	现金流出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
1	付息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）					
(三)	投资活动净流入					
三	经营活动					
(一)	现金流入	4,964.00	5,329.00	5,256.00	5,548.00	5,548.00
(二)	现金流出	1,088.42	1,213.69	1,188.63	1,290.14	1,290.14
(三)	经营活动净流入	3,875.58	4,115.31	4,067.37	4,257.86	4,257.86
四	期末现金流入净额	2,525.58	2,765.31	2,717.37	2,907.86	2,907.86
五	累计现金流入净额	6,128.35	8,893.66	11,611.03	14,518.89	17,426.75

（续表）

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					
1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
3	银行借款流入					
(二)	现金流出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
1	付息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支					

	出)					
(三)	投资活动净流入					
三	经营活动					
(一)	现金流入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00
(二)	现金流出	1,290.14	1,290.14	1,290.14	1,665.04	1,669.43
(三)	经营活动净流入	4,257.86	4,257.86	4,257.86	3,882.96	3,878.57
四	期末现金流入净额	2,907.86	2,907.86	2,907.86	2,532.96	2,528.57
五	累计现金流入净额	20,334.60	23,242.46	26,150.32	28,683.27	31,211.84

(续表)

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					
1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
3	银行借款流入					
(二)	现金流出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
1	付息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)					
(三)	投资活动净流入					
三	经营活动					
(一)	现金流入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00
(二)	现金流出	1,669.43	1,669.43	1,669.43	1,670.87	1,670.87
(三)	经营活动净流入	3,878.57	3,878.57	3,878.57	3,877.13	3,877.13
四	期末现金流入净额	2,528.57	2,528.57	2,528.57	2,527.13	2,527.13
五	累计现金流入净额	33,740.41	36,268.97	38,797.54	41,324.67	43,851.81

(续表)

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					

1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
3	银行借款流入					
(二)	现金流出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
1	付息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）					
(三)	投资活动净流入					
三	经营活动					
(一)	现金流入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00
(二)	现金流出	1,670.87	1,670.87	1,670.87	1,767.48	1,767.48
(三)	经营活动净流入	3,877.13	3,877.13	3,877.13	3,780.52	3,780.52
四	期末现金流入净额	2,527.13	2,527.13	2,527.13	2,430.52	2,430.52
五	累计现金流入净额	46,378.94	48,906.07	51,433.21	53,863.73	56,294.25

（续表）

序号	项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					
1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
3	银行借款流入					
(二)	现金流出	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
1	付息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）					
(三)	投资活动净流入					

三	经营活动					
(一)	现金流入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00	5,548.00
(二)	现金流出	1,826.96	1,826.96	1,826.96	1,828.54	1,828.54
(三)	经营活动净流入	3,721.04	3,721.04	3,721.04	3,719.46	3,719.46
四	期末现金流入净额	2,371.04	2,371.04	2,371.04	2,369.46	2,369.46
五	累计现金流入净额	58,665.29	61,036.32	63,407.36	65,776.82	68,146.28

(续表)

序号	项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
一	筹资活动					
(一)	现金流入					60,000.00
1	自有资本金流入					30,000.00
2	专项债券资金流入					30,000.00
3	银行借款流入					-
(二)	现金流出	1,350.00	1,350.00	3,305.00	28,630.00	70,500.00
1	付息	1,350.00	1,350.00	1,305.00	630.00	40,500.00
2	偿还本金			2,000.00	28,000.00	30,000.00
(三)	筹资活动净流入	-1,350.00	-1,350.00	-3,305.00	-28,630.00	-10,500.00
二	投资活动					-
(一)	现金流入					-
(二)	现金流出(基建支出)					57,885.00
(三)	投资活动净流入					-57,885.00
三	经营活动					-
(一)	现金流入	5,548.00	5,548.00	5,548.00	2,774.00	161,950.50
(二)	现金流出	1,828.54	1,828.54	1,839.79	926.35	47,059.43
(三)	经营活动净流入	3,719.46	3,719.46	3,708.21	1,847.65	114,891.07
四	期末现金流入净额	2,369.46	2,369.46	403.21	-26,782.35	46,506.07
五	累计现金流入净额	70,515.74	72,885.20	73,288.41	46,506.07	46,506.07

(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 30 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

本项目收入主要是低温、恒温库出租收入，分拣车间出租收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过低温、恒温库出租收入，分拣车间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 114,891.07 万元，融资本息合计为 70,500.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.63 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	30,000.00	40,500.00	70,500.00	114,891.07
覆盖倍数				1.63

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

项目建设过程中如果不严格按照环评报告建议的环保措施进行施工，容易对周围环境造成污染。如果不注意文明施工，施工活动容易产生噪声、扬尘、震动等不良影响，甚至影响附近民居的安全并产生纠纷，影响工程顺利施工。项目在运营期间可能对环境产生的影响主要为噪声污染。

（二）与项目收益相关的风险

（1）流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使出租面积以及价格发生变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

（2）运营风险

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及运营效益。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

平邑·京东商仓冷链物流项目，项目实施单位为平邑县电子商务创业投资有限公司，本次拟申请专项债券2000万元用于项目建设，年限为30年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

近年来，随着平邑县农业结构调整和居民消费水平的提高，生鲜农产品的产量和流通量逐年增加，全社会对生鲜农产品的安全和品质提出了更高的要求。因此，加快发展农产品冷链物流，对于促进农民持续增收和保障消费安全意义重大。

2、项目实施的公益性

项目建成后可以充分利用乡村的环境资源优势，发展农业产业，延长农业产业链，为乡村振兴提供产业支撑。项目能提升农业供给质量和效益，推进农业现代化进程，从而改善农村生产生活环境，提升乡村发展整体水平，加快乡村振兴战略的实施。

3、项目实施的收益性

项目建成后可以与农业生产、农产品加工、农技研发、休闲农业等产业相结合，促进产业升级改造，在促进资源综合利用方面的作用极其明显，为当地居民的收入创造新的增长点。同时，项目能带动周边餐饮业、交通、住宿、通信、广告等相关产业的发展，创造多种形式的产业，使居民增收，带动当地经济的发展。

4、项目投资投资合规性

项目投资构成参照《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）、国家发展改革委发改价格〔2011〕534号）、发改价格〔2007〕670号、《关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知》（财建〔2016〕504号）、《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）等文件规定计算。

5、项目成熟度

项目批准立项机关及文号：平发改审批字〔2020〕114号。

6、项目资金来源和到位可行性

项目计划申请政府专项债券 30000 万元，其余由项目单位自筹。平邑县电子商务创业投资有限公司是国有独资公司，信用等级较高，公司目前资金充足、资产负债率低、偿债能力强，自筹资金到位可行性高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

可研编制机构与会计师事务所共同负责项目收入、成本、收益预测的编制，参考平邑县同类型项目并结合市场调研情况确定计算价格。项目预期收入主要来源于低温、恒温库收入，分拣车间收入。

8、债券资金需求合理性

项目建设资本金为总投资的 50%，债券资金占项目总投资 50%，债券资金需求是合理的。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目预期收入主要来源于低温、恒温库收入，分拣车间收入。项目总收益 114,891.07 万元，项目债券本息合计 70,500.00 万元，本息覆盖倍数为 1.63，可以很好地满足偿债计划需求。但是若受到自然环境、经济形势、国家政策和其他不可预测因素的影响，导致项目本身营运产生的现金流无法偿付债券本期，平邑县电子商务创业投资有限公司将采取稳健的经营策略、偿债策略，开具专户管理项目营运资金，经营过程中积极开发新技术、努力积攒经验，提高风险抵御能力，设定专人管理债券本金偿付事宜。

10、绩效目标合理性

项目所设定的绩效目标依据充分，有长期绩效目标和年度绩效目标，可以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

平邑·京东商仓冷链物流项目总收益 114,891.07 万元，项目债券本息合计 70,500.00 万元，本息覆盖倍数为 1.63，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。项目建成后能提供足够的资金支持。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。