

菏泽盛玉冷链物流项目 实施方案

项目单位：菏泽盛玉仓储物流有限公司

主管部门：菏泽市交通局

财政部门：菏泽市财政局

2025 年 10 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

菏泽盛玉冷链物流项目

(二) 立项单位

项目单位名称：菏泽盛玉仓储物流有限公司；项目单位组织机构代码：91371700MA94W04828；项目单位住所：山东省菏泽市开发区岳程办事处长江东路 4989 号玉皇办公大楼 202 室；项目单位性质：有限责任公司项目单位负责人（法人）：马琨；项目单位职能（经营范围）：装卸搬运；智能仓储装备销售；国内货物运输代理；农产品智能物流装备销售；运输货物打包服务；铁路运输辅助活动；道路货物运输站经营；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；陆地管道运输；物料搬运装备制造；仓储设备租赁服务。

(三) 项目规划审批

2022 年 9 月 28 日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得《山东省建设项目备案证明》；

土地证编号：鲁（2023）菏泽市不动产权第 0047149 号、鲁（2023）菏泽市不动产权第 0047132 号。

（四）项目规模与主要内容

项目占地面积 205 亩，总建筑面积为 80000m²。主要建设冷库仓储、展厅、商业及配套设施，其中，冷藏库建筑面积 10000 平方米，冷冻库建筑面积 10000 平方米，高温冷库建筑面积 10000 平方米，展厅、商业及配套建筑面积 50000 平方米。配套冷链物流相关设备：搬运及运输设备、冷库月台设备等

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 11 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目可行性研究指南（试用版）》；
- 3、国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；
- 4、项目各有关专业提供的估算编制条件；
- 5、项目单位提供的有关数据、资料。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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 (如有)。

2、资金来源

本项目估算总投资 78,944.25 万元, 其中, 项目单位自有资金 43,944.25 万元, 已发行专项债券 15,000.00 万元, 本期拟发行专项债券 640.00 万元, 后续拟发行专项债券 19,360.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	78,944.25		
一、资本金			
(一) 自有资金	43,944.25	55.66%	
(二) 专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金 (不含用作资本金部分)	35,000.00	44.34%	
(一) 已发行专项债券	15,000.00		
(二) 本期拟发行专项债券	640.00		
(三) 后续拟发行专项债券	19,360.00		
(四) 银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	A	139,342.66	-	-	-	-	-	4,238.56	4,503.47	4,768.38	5,033.29	5,033.29	5,033.29
经营活动支出	B	28,356.62	-	-	-	-	-	921.94	921.94	921.94	941.06	941.06	941.06
支付的各项税费	C	13,481.87	-	-	-	-	-	338.05	362.38	386.71	411.05	411.05	411.05
经营活动现金净流量	D=A-B-C	97,504.17	-	-	-	-	-	2,978.57	3,219.15	3,459.73	3,681.18	3,681.18	3,681.18
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	76,800.00	342.43	10,560.56	6,267.57	34,926.70	24,702.74	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	2,144.25	-	159.00	384.25	450.50	1,150.50	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-78,944.25	-342.43	-10,719.56	-6,651.82	-35,377.20	-25,853.24	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	43,944.25	342.43	719.56	1,651.82	20,377.20	20,853.24	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	35,000.00	-	10,000.00	5,000.00	15,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	34,470.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I-J-K-L-M-N	29,473.50	342.43	10,719.56	6,651.82	35,377.20	25,853.24	-1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50
四、期初现金	P												
期内现金变动	Q=D+G+O	48,033.42	-	-	-	-	-	-	1,728.07	3,696.72	5,905.95	8,336.63	10,767.31
五、期末现金	R=P+Q	48,033.42	-	-	-	-	-	1,728.07	3,696.72	5,905.95	8,336.63	10,767.31	13,197.99

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	5,033.29	5,033.29	5,033.29	5,033.29	5,033.29	5,033.29	5,033.29	5,033.29	5,033.29	5,033.29	5,033.29	5,033.29
经营活动支出	B	961.21	961.21	961.21	982.40	982.40	982.40	1,004.63	1,004.63	1,004.63	1,027.90	1,027.90	1,027.90
支付的各项税费	C	411.05	411.05	411.05	411.05	411.05	411.05	411.05	411.05	411.05	574.34	574.34	574.34
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,661.03	3,661.03	3,661.03	3,639.84	3,639.84	3,639.84	3,617.61	3,617.61	3,617.61	3,431.05	3,431.05	3,431.05
二、投资活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金（自有资金）	H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50	1,250.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50	-1,250.50
四、期初现金	P	13,197.99	15,608.52	18,019.05	20,429.58	22,818.92	25,208.26	27,597.60	29,964.71	32,331.82	34,698.93	36,879.48	39,060.03
期内现金变动	Q=D+G+O	2,410.53	2,410.53	2,410.53	2,389.34	2,389.34	2,389.34	2,367.11	2,367.11	2,367.11	2,180.55	2,180.55	2,180.55
五、期末现金	R=P+Q	15,608.52	18,019.05	20,429.58	22,818.92	25,208.26	27,597.60	29,964.71	32,331.82	34,698.93	36,879.48	39,060.03	41,240.58
项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—												

(二) 应付本息情况

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率 3.18%；2024 年 3 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.65%，本次拟发行专项债券 640.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 19,360.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	-	10,000.00	-	10,000.00	3.18%	159.00	159.00
2024 年	10,000.00	5,000.00	-	15,000.00	3.18%、2.65%	384.25	384.25
2025 年	15,000.00	15,000.00	-	30,000.00	3.18%、2.65%	450.50	450.50
2026 年	30,000.00	5,000.00	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,150.50	1,150.50
2027 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2028 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2029 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2030 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2031 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2032 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2033 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2034 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2035 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2036 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2037 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2038 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2039 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2040 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2041 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50

2042 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2043 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2044 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2045 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2046 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2047 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2048 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2049 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2050 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2051 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2052 年	35,000.00	-	-	35,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,250.50	1,250.50
2053 年	35,000.00	-	10,000.00	25,000.00	3.18%、2.65%、4%	1,091.50	11,091.50
2054 年	25,000.00	-	5,000.00	20,000.00	3.18%、2.65%、4%	866.25	5,866.25
2055 年	20,000.00		15,000.00	5,000.00	2.65%、4%	800.00	15,800.00
2056 年	5,000.00		5,000.00	-	4.00%	100.00	5,100.00
合计		35,000.00	35,000.00			37,515.00	72,515.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 102,071.43 万元，融资本息合计 72,515.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

1、项目建设前期风险主要集中在初步设计方案、设计概算、施工招投标环节。项目前期设计水平限制考虑不周全，设计输入沟通不充分，导致初步设计方案不完善，未及时发现建设漏项和设计差错；设计概算中工程量计算的多算、重算，工程量清单的漏项等，采用的定额水平、人材机等基础价格的不合理；工程设备规格、数量、配置与配套设计或工艺要求不匹配，造成设备的增减，价格偏差性等；概算费用构成编制的不完整或深度不够等造成建设阶段投资预算不准确，施工企业对工程成本控制的不重视，项目实施的合同条款不明造成工程索赔等都会产生投资风险。

2、工程项目进度风险的影响因素有审批周期长，设计和招投标等相关工作不及时，压缩工程建设工期；项目设计时考虑不周，各专业配合不足，造成施工过程中的方案调整或设计变更更多，或设计变更方案滞后；施工单位人员不足(或不稳定)，施工组织不合理，材料供应不及时，工程施工各工序难以全面铺开；与设计方、施工方、监理方的协调不足，或公司内各技术管理人员间协调与配合不充分；材料、设备的性能和工艺要求的特殊性不能及时到货，或设备到货后的配套设施与原设计不匹配的调整；复杂的工程地质或风沙、雨雪天气等自然因素，

导致工程进度拖延不能按计划时点验收，延期投产造成收入延迟取得。

3、工程质量风险主要影响因素有项目设计方案缺陷；项目建设过程中对监理单位、施工单位监管不到位，施工单位的偷工减料；工程质量不满足质量验收规范或材料、设备采购不满足工程的质量要求；建设过程中的施工方、监理方、设计方质量意识淡薄等现象，导致工程质量不合格造成安全事故或直接经济损失；工程后期复位纠偏、加固补强等补救措施和返工所产生的经济损失及工期拖延；永久性缺陷对工程建成后使用者造成的使用不便等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 运营收入达不到预期风险

项目主要收入为高温冷库出租收入、冷藏库出租收入、冷冻库出租收入、展厅及商业出租收入、铁路货物运输及冷链物流运输收入、管理服务费收入。若出租率低，可能导致租赁服务收入发生变化，将导致预期收益减少，也会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

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、抢险救灾及

运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

菏泽盛玉冷链物流项目，项目实施单位为菏泽盛玉仓储物流有限公司，本次拟申请专项债券 0.064 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设是农产品市场发展的需要

本项目是适应高效农业的发展对鲜活农产品冷链物流服务需求不断增长、现代物流业的需求日趋旺盛的发展。农产品物流市场不断扩大，迫切需要建立高效率、低成本的物流供应服务体系。城镇化快速发展，亟待建立和完善一体化的物流配送体系和农村物流服务体系。

（2）项目的建设有利于促进菏泽市经济发展

本项目冷链物流主要服务于食品、农产品领域，农副产品加工是菏泽市主导产业之一，也是本项目物流主要的服务对象。本项目投产后，将对增强地方经济实力起到重要的作用，并可带动当地相关行业的发展，促进菏泽市经济发展。

（3）项目的建设是企业自身发展的需要

本项目走在菏泽市农产品物流行业的前列，具有远见卓识，看到农产品物流业的市场前景，积极建设本项目，极大的

推动了当地经济的发展，带动当地相关产业的启动与加速，带动当地经济飞速发展。同时也会给企业带来很好的社会经济效益。

本项目是集现代化加工、分割、冷藏、运输、销售于一体的商品流转和交易的场所。这一举措将对促进菏泽市乃至山东省的物流产业向现代化、信息化、专业化发展具有积极作用。

（4）项目的建设有利于形成以物流为龙头的新型服务业产业集群。

本项目的建设将带来现代的管理方式和服务模式，并满足市场的需求，给当地带来一个以农产品物流为龙头的新的产业模式。本项目建立后，本地区可能会形成物流产业为龙头产业集聚现象，大量的物流企业随之诞生落户，其他相关产业更加会快速跟进，形成一个极具发展潜力的产业集团，在物流业的带动之下，将会带动工业、农业、商业的逐渐繁荣。

（5）项目的建设有利于带动菏泽市农副产品行业的发展壮大。

由于缺乏市场信息和分布全国的销售网络，菏泽市农副产品企业一直存在规模普遍较小、产值少、利税低、竞争力弱的现象。本项目的建设将会给当地的食物加工业、畜牧业、养殖业、种植业、农副产品销售企业带来先进管理体制和最新、最快的市场信息，形成国际化的市场导向，使得这些中小企业有

目的性的学习，从而更加快速成长。

菏泽市及其周边地区的农副产品资源十分丰富，由于缺乏有效的物流体系和销售网络，农副产业发展一直受到制约，随着本项目建设，利用新理念的物流配送和销售网络，彻底的打开制约发展的瓶颈，促使菏泽市农副产品适时外销，帮助解决冷藏保鲜、销售和配送的问题。

项目的建立，将带动整个农产品行业的发展，降低企业成本，增加产品销量，根据目前菏泽市的整体状况，将会给整个农产品行业带来长足的增长。

(6) 项目的建设有利于解决城市生活配套服务的问题。

随着社会的发展变迁，消费者的需求开始变得多样化起来。人们对于日常饮食的习惯也在日新月异。市民的消费需要更加卫生和安全，本项目通过在当地城市建立冷链物流仓储中心，可以在最短的时间内将全国各地的农副产品送到千家万户，极大的丰富了市民的菜篮子。

本项目采用的冷链物流技术，从农产品和原料的生产加工的源头到市场销售等所有环节的温度进行严格的控制，在最大程度上保证城市百姓的食品安全问题。

本项目市场可以充分地发掘菏泽市及周边地区对于农产品行业的潜在需求，刺激消费，同时会带动了当地城市服务业、商业的繁荣。促进城市消费经济健康有序地发展，从而对当地

宏伟而长远的经济发展目标提供有力的保障。

综上所述，本建设是十分必要的，也是可行的，希望政府及有关部门对本项目给予积极有利的支持。

2、项目实施的公益性

物流是实体经济的有机组成部分，加快解决物流发展不平衡不充分问题，推动物流高质量发展是推进物流业发展方式转变、结构优化和动力转换，实现物流业自身转型升级的必由之路；是降低实体经济特别是制造企业物流成本水平，增强实体经济活力的必然选择；是深化供给侧结构性改革，增强经济发展内生动力，提升社会经济运行效率的迫切需要；是促进形成强大国内市场，构建现代化经济体系，实现国民经济高质量发展的内在要求。物流业发展的贡献不仅在于行业企业本身创造的税收、就业等，更在于支撑和促进区域内各相关产业产生更多的税收和就业，有力推动区域经济较快增长。要把推动物流高质量发展作为当前和今后一段时期改善产业发展和投资环境的重要抓手，培育经济发展新动能的关键一招，以物流高质量发展为突破口，加快推动提升区域经济和国民经济综合竞争力。

菏泽市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。本项目建设冷链物流中心，

符合当地发展规划功能分区要求。借助本项目的建设，一方面可以破解菏泽市周边农产品最后一公里及全省冷链物流的痛点，以此解决农产品流通成本高、损耗高的问题，解决因无法保值、保存，造成农产品销售难的现状；另一方面为农产品经销商提供物流仓储服务，并为农产品经销商提供电子商务发展平台，能够在一定程度上解决经济社会进步、调整产业结构和产业升级以及促进增长方式转变等问题，有效促进农副产品以及生产资料的流通，为解决农民销售难及增加收入创造有利的条件。

3、项目实施的收益性

本项目主要收入为冷藏库出租收入、冷冻库出租收入、高温冷库出租收入、商业及展厅出租收入、管理服务费收入。项目建设资金来源于项目资本金、及发债募集资金。通过对项目收入以及相关营业成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 102,071.43 万元，融资本息合计 72,515.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。项目收益能够满足还本付息所需资金，具有一定收益性。

4、项目投资合规性

(1) 项目建设符合当前国家产业政策

根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于“鼓励类”中“第二十九、现代物流业”中“1、粮食、

棉花、食用油、食糖、化肥、石油等重要商品现代化物流设施建设；2、农产品物流配送（含冷链）设施建设，食品物流质量安全控制技术服务；6、第三方物流服务设施建设；10、物流公共信息平台建设”，符合当前我国产业政策，因此本项目投资方向正确。

（2）项目建设符合《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》

《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》要求：“加强农产品物流骨干网络和冷链物流体系建设。聚焦农产品流通“最先一公里”，加强农产品产地冷链物流体系建设，鼓励企业利用产地现有常温仓储设施改造或就近新建产后预冷、贮藏保鲜、分级包装等冷链物流基础设施，开展分拣、包装等流通加工业务。鼓励企业创新冷链物流基础设施经营模式，开展多品种经营和“产销双向合作”，提高淡季期间设施利用率。加强邮政、快递物流与特色农产品产地合作，畅通农产品“上行”通道。发展第三方冷链物流全程监控平台，加强全程温度、湿度监控，减少“断链”隐患，保障生鲜农产品品质和消费安全。鼓励和引导大型农产品流通企业拓展社区服务网点，减少中间环节，降低农产品物流成本。发展“生鲜电商+冷链宅配”“中央厨房+食材冷链配送”等冷链物流新模式，改善消费者体验。推动地方全面落实冷链物流企业用水、用电、用气与工

业同价政策”。

(3) 项目建设符合《“互联网+”高效物流实施意见》(发改经贸〔2016〕1647号)

构建物流信息互联共享体系。推动传统物流活动向信息化、数据化方向发展,促进物流相关信息特别是政府部门信息的开放共享,夯实“互联网+”高效物流发展的信息基础,形成互联网融合创新与物流效率提升的良性互动。

加强物流信息标准化。加快物流技术、装备、流程、服务、安全等标准制修订工作,建立健全物流数据采集、管理、开放、应用等相关标准规范,重点完善包装、托盘、周转箱、货品编码等标准。加强基础共性标准、关键技术标准和重点应用标准研究,制修订一批行业急需的企业间物流信息交互标准以及物流公共信息平台应用开发、通用接口、数据传输等标准,并加强推广应用。

提升智慧物流配送水平。鼓励建设物流配送云服务平台,依托大数据、云计算、北斗导航等技术采集交通路况、气象等信息,加强对物流配送车辆、人员、温控等要素的实时监控,统筹利用相关数据资源,优化配送路线和运力,并依据实时路况动态调整,做好供应商、配送车辆、网点、用户等各环节信息的精准对接,大幅提高配送效率。加强智能物流能力建设。鼓励企业使用符合标准的低碳环保配送车型和智能化托盘等

集装单元化技术，提升配送的标准化、智能化水平。

（4）项目建设符合《菏泽市主导产业发展规划》

《菏泽市主导产业发展规划》中，将能源化工、生物医药、机电设备制造、农副产品加工、商贸物流这五种产业列为菏泽市主导产业。其中商贸物流产业发展目标是：突出规模化、网络化、信息化的特点，依托资源条件、产业基础和区位优势，通过集中合理布局商贸物流园区、企业和项目等，形成层次清晰、地位突出、特色明显、资源要素集聚的现代物流体系，打造立足本市、辐射周边、东连环渤海、西接中原腹地的现代商贸物流中心和中原地区重要的物流节点城市。

《菏泽市主导产业发展规划》指出：着力发展现代物流。依托菏泽日益增长的经济优势，便利的公铁交通优势，快速发展的产业聚集优势，统筹推进物流园区多层次有序发展。着力发展煤化物流、石化物流、粮食物流、农副产品及冷链物流、救灾应急物流等大宗商品和特种物流。

5、项目成熟度

本项目建设期于 2022 年 11 月开始，预计 2024 年 12 月工程结束。全过程主要为工程建设准备阶段（完成项目建设的前期工作，包括项目立项、可研论证及报批等）；设计阶段（初步设计和施工图设计）；项目实施阶段（建设项目施工）；设备招标采购、设备安装、调试阶段；竣工监理验收阶段等，最后交

付使用，使之达到设计规模。

2022年9月28日菏泽盛玉仓储物流有限公司取得菏泽盛玉冷链物流项目备案证明，项目代码2209-371771-89-01-616397。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资78,944.25万元，项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券和项目单位自筹解决等多种方式相结合的方式筹集项目资金，项目建设资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目运营收入

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于冷藏库出租收入、冷冻库出租收入、高温冷库出租收入、商业及展厅出租收入、管理服务费收入。

运营使用负荷率：第1年80%，第2年85%，第3年90%，以后年度95%。

① 冷藏库出租收入：可租赁面积10,000.00平方米，单价1.40元/平方米/天。

② 冷冻库出租收入：可租赁面积10,000.00平方米，单价1.60元/平方米/天。

③ 高温冷库出租收入：可租赁面积10,000.00平方米，单

价 1.20 元/平方米/天。

④商业及展厅出租收入

可租赁面积 50,000.00 平方米，单价 2.5 元/平方米/天。由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，商业及展厅出租收入在以上基础上调减 20%进行测算。

⑤管理服务费收入

按出租面积计算，单价 1.5 元/平方米/月。由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，管理服务费收入在以上基础上调减 20%进行测算。

调整后项目未来总收入 146,892.60 万元，年平均收入 4,896.42 万元。

(2) 项目运营成本

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理修缮费、其他管理费用、燃料及动力费用。

①工资及福利费

本项目预计员工 50 名。管理人员 20 人，年均工资按照 7.2 万元计算，其他人员 30 人，年均工资按照 3.84 万元计算，福利费按照工资额的 14%计取,每 3 年增长 5%。

②修理修缮费

修理费按照固定资产的 1%计取。

③其他管理费用

其它费用主要包括其他管理费用、其他营业费用，按工资费用的 30%计提。

④燃料及动力费用

电价依据《山东省物价局关于降低上网电价和销售电价的通知》鲁价格一发〔2015〕25 号，暂定菏泽市用电电价为 0.7489 元/度，年用电量 346.22 万 kWh。

水价依据《关于调整非居民用水和特种用水价格的通知》（菏价格发〔2016〕6 号），非居民用水综合水价为 4.20 元/立方米，其中：基本水价 2.63 元/立方米、污水处理费 1.0 元/立方米、水资源费 0.40 元/立方米、城市附加 0.17 元/立方米，年用水量 0.645 万 m³

调整后项目未来总成本 30,056.53 万元，年平均成本 1,001.88 万元。

8、债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20%不变，社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。项目自筹资金超过 30%，因项目属于公益性项目，银行融资贷款利率高于地方政府专项债券发行利率。因此，项目发行债券募集资金方式更有优势，综合考虑，当前债券资金

需求合理

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行。

按照当前偿债计划，地方政府债券项目运营期可用于偿债资金足以支付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 1.41，即能保障项目项目还本付息，又避免过多资金闲置。

(2) 偿债风险点

偿债风险点：由于市场情况瞬息万变，公司租赁收入、在市场上实际出租率出租价格、与预测情况存在很大差异，公司收入情况将会收到影响；面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响，影响公司经营稳定性。

应对措施：实行稳健的经营政策，不断提高自身的盈利能力和管理水平，进一步巩固和强化竞争优势，确保实现自身的持续、健康发展；严格按照监管机关和主管部门的要求，真实、准确、充分、及时地对与本期债券有关的信息予以披露，主要包括年度报告和重大时间披露；为本期债券的按时、足额偿付制定工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等，形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

10、绩效目标合理性

(1) 项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。

项目产出数量目标明确，完整反映拟建设项目内容；项目产出质量指标分别就建筑工程质量设定指标，均要求达到国家技术标准要求的合格标准，符合国家规定；项目产出时效符合可研进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

(2) 项目效益指标具有项目个性化，设定合理。

本项目建成后可为国家和地方政府创造税收，对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。项目的建设将为菏泽市及周边地区农产品提供良好的销售渠道，促进当地种植业、畜牧业、农产品加工业的发展，直接带动菏泽市的消费水平，利于多种行业的发展

社会效益主要集中在带动相关人口就业，提高区域内税收两方面，但上述指标难以量化，设定为定性指标。为确保上述社会效益持续影响，运营后要维护相关设施，保障物流园正常运行。

(3) 满意度指标覆盖全部服务对象，指标值设定合理。

项目主要面对租赁商户，服务对象的满意度指标设定合理。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 102,071.43 万元，融资本息合计 72,515.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。