

济宁市微山县南四湖城乡冷链仓储物流园区
项目实施方案

项目单位：山东南四湖临港产业园开发集团有限公司

财政部门：微山县财政局

2025 年 3 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

南四湖城乡冷链仓储物流园区

（二）立项单位

山东南四湖临港产业园开发集团有限公司，成立于 2007 年 12 月，隶属于山东省微山湖矿业集团有限公司。公司注册资本 25,000.00 万元，法定代表人为张玉涛，注册地址山东省济宁市微山县韩庄镇政府北 100 米 104 国道路西，公司经营范围：园区管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；农副产品销售；初级农产品收购；煤炭及制品销售；建筑材料销售；金属材料销售；港口货物装卸搬运活动；物业管理。（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：食品生产；食品互联网销售；粮食加工食品生产；港口经营。（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

2022 年 8 月 15 日，南四湖城乡冷链仓储物流园区取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2208-370826-04-01-724535。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于微山县韩庄镇原韩庄电厂，占地约 300 亩，总建筑面积 250000 平方米。打造鲁南最大的农渔湖产品冷链仓储物流中心。项目分三期实施，第一期建设零下 18 度低温库一个，面积约 34000 平方米，用于农渔湖生鲜冻品的储存调拨；保鲜气调库面积 31000 平方米，用于水果蔬菜、进口农产品的保鲜储存；产地预冷库，面积 25000 平方米，用于构建农产品流通全产业链的基础设施建设，以形成闭环的全过程冷链体系。第二期建设中央厨房加工配送中心建筑面积 38000 平方米，以此为核心构建城乡收购、园区仓库储存、预制加工、整理包装、城市配送电商物流的绿色农渔产品基地；冷冻产品流通中心面积 29000 平方米与市场保鲜库、产地预冷库配套，主要用于预制冷冻品、生鲜冻品和其他冻品的中转流通。第三期建设临港周转货物和农产品粮食的仓储中心面积 57000 平方米，按国家标准建设仓储基地用于临港货物周转和农产品的仓储周转等。其他配套建筑如办公室、职工公寓和餐厅、仓储贸易港航物流综合信息服务中心等合计面积 36000 平方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 12 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) 国家发展改革委员会《投资项目可行性研究报告指南》;

(2)《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 2035 年远景目标纲要》;

(3)《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;

(4)《济宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;

(5)《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》;

(6)《微山县城市总体规划(2009-2030)》;

(7) 项目承担单位提供的基础数据。

(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。

2、资金来源

本项目估算总投资 60,000.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 25,000.00 万元, 发行专项债券筹资 35,000.00 万元, 本期拟发行专项债券 20,000.00 万元, 后续拟发行专项债券 15,000.00 万元, 预计后续发行债券金额不代表后续发行承

诺。

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	60,000.00	100.00%	
一、资本金	25,000.00	41.67%	
（一）自有资金	25,000.00	41.67%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	35,000.00	58.33%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	33.33%	
（三）后续拟发行转型债券	15,000.00	25.00%	

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	119,117.75			-	7,811.00	7,811.00	7,811.00	7,811.00	7,811.00	7,811.00	7,811.00
经营活动支出	B	3,788.20			-	250.71	250.71	250.71	250.71	250.71	250.71	250.71
支付的各项税费	C	1,072.05			-	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30	70.30
经营活动现金净流量	D=A-B-C	114,257.50			-	7,489.99	7,489.99	7,489.99	7,489.99	7,489.99	7,489.99	7,489.99
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	60,000.00	5,000.00	30,000.00	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F						-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-60,000.00	-5,000.00	-30,000.00	-25,000.00	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	25,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	35,000.00		20,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J											
偿还债券本金	K	35,000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	20,475.00	-	-	-	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00
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	4,525.00	5,000.00	30,000.00	25,000.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00
四、期初现金	P						6,019.99	12,039.98	18,059.97	24,079.96	30,099.95	36,119.94
期内现金变动	Q=D+G+O	58,782.50			-	6,019.99	6,019.99	6,019.99	6,019.99	6,019.99	6,019.99	6,019.99
五、期末现金	R=P+Q	-	-		-	6,019.99	12,039.98	18,059.97	24,079.96	30,099.95	36,119.94	42,139.93

注: 运营期利息支出列示在 “三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在 “二、投资活动产生的现金---建设成本支出” 中。

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	7,811.00	7,811.00	7,811.00	8,201.55	8,201.55	8,201.55	8,201.55	8,201.55
经营活动支出	B	250.71	250.71	250.71	256.22	256.22	256.22	256.22	256.22
支付的各项税费	C	70.30	70.30	70.30	73.81	73.81	73.81	73.81	73.81
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,489.99	7,489.99	7,489.99	7,871.52	7,871.52	7,871.52	7,871.52	7,871.52
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							20,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,050.00	315.00
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	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-1,470.00	-21,050.00	-15,315.00
四、期初现金	P	42,139.93	48,159.92	54,179.91	60,199.90	66,601.42	73,002.94	79,404.46	66,225.98
期内现金变动	Q=D+G+O	6,019.99	6,019.99	6,019.99	6,401.52	6,401.52	6,401.52	-13,178.48	-7,443.48
五、期末现金	R=P+Q	48,159.92	54,179.91	60,199.90	66,601.42	73,002.94	79,404.46	66,225.98	58,782.50

注:运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付,包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 35,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 15,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.20%，在债券存续期每半年支付一次债券利息，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-汇总（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	应付利息	还本付息合计
2025 年		20,000.00		20,000.00	420.00	420.00
2026 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	1,155.00	1,155.00
2027 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2029 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2032 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2033 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2034 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2035 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2036 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2037 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2038 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2039 年	35,000.00			35,000.00	1,470.00	1,470.00
2040 年	35,000.00		20,000.00	15,000.00	1,050.00	21,050.00
2041 年	15,000.00		15,000.00	-	315.00	15,315.00
合计		35,000.00	35,000.00		22,050.00	57,050.00

（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 114,257.50 万

元，融资本息合计 57,050.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.00 倍。

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

技术风险：本项目有国家宏观政策的引导，有相关部门的支持，拥有良好的自主开发基础和经验积累，完全规避了技术风险。项目单位拥有较强的开发能力，本项目的规划设计由专业设计团队规划设计，具有独立、前瞻性，技术成熟先进，本项目不存在技术上的风险。

工程风险：项目各建筑建设已趋于标准化，只要精心设计、精心施工，就不存在风险，所选用标准设备为先进、成熟、可

靠的经多次工程应用的通用设备，可在国内外市场采购，不存在风险，建设场地经初步踏勘，场地的气候、地质、土壤条件均符合项目建设要求，供水、供电等各项基础建设条件良好，在工程建设上不存在风险。

政策风险：建设的南四湖城乡冷链仓储物流园区是国家鼓励发展的项目，符合国民经济发展的需要，项目既符合国家产业政策，又得到国家和地方政府的重点支持，同时项目符合行业趋势发展，利于产业升级，项目建设不存在政策上的风险。

项目用地风险：项目建设地内无其他妨碍施工的建筑，且周围配套设施齐全，便于本项目的建设。因此本项目无用地风险工程风险。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将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。

3、项目投资风险：本项目从建设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。多样化投资策略是投资者依据本项目投资的风险程度和获利能力，按照一定的原则搭配投资各种不同类型以降低投资风险策略。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

南四湖城乡冷链仓储物流园区，实施单位为山东南四湖临港产业园开发集团有限公司，本次拟申请专项债券 20,000.00 万元，用于南四湖城乡冷链仓储物流园区建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家经济社会发展的总体规划和行业规划。

《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 2035 年远景目标纲要》明确提出：“推进农产品批发、加工、储存市场建设和改造，促进农产品质量等级化、包装规格化、存储标准化。”

本项目的建设符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第二十九条“现代物流业”第 2 款“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”；鼓励类第三十三条“商贸服务业”第1款鼓励“现代化的农产品、生产资料市场流通设施建设”。乡村振兴战略是党的十九大做出的重要决策部署，是决胜全面建成小康社会，全面建设社会主义现代化国家的重大历史战略，是新时代“三农”工作的总抓手，而发展特色产业是乡村振兴的关键，是壮大农村集体经济的基础。

本项目是以产业园区为载体，立足当地资源禀赋、区位环境和产业比较优势，建设一处高标准的农产品深加工及冷链物流基地。通过加快全县农产品流通设施建设步伐，满足广大人民群众消费需求，逐步建成集果蔬、鱼湖产品、粮油、农副产品于一体的现代化农副产品深加工基地，将极大的助力我国乡村振兴伟大战略。

（2）带动微山县农业产业化发展。

微山县地处鲁西南平原地区，农渔产品丰富，交通发达，建设大型农产品深加工、冷链仓储、交易基地，易于发挥其在农产品集散交易、价格发现、仓储运输、信息传播、农产品标准与质量检测、市场配套服务等方面的功能，引导带动当地农业和农村经济的发展。信息在市场经济条件下对农业发展起着日益重要的作用，特别是在引导农民生产，帮助农产品销售方面的作用越来越突出，基地集信息、物流、交易功能为一体，本项目建成后将以信息化带动农业产业化，提高农业市场流通

效率，增加农民收入，提高农民素质水平，并促进特色区域经济发展格局的形成，从而带动整个山东农业的发展。

本项目的建设，为山东的农产品加工、销售和保鲜创造条件，使生产者、加工者、销售者、消费者能把握市场的脉搏，及时掌握供求信息，疏通产品销路，参加国际性商贸活动，充分利用网络渠道和信息，使用电子商务，开展网上交易，各地产品经批发市场集散交易后，籍水路、陆路分销到全国各地以及港澳等地，促进山东特色农产品生产走上产业化发展道路。

2、项目实施的公益性

微山县地处鲁西南平原地区，农渔产品丰富，交通发达，建设大型农产品深加工、冷链仓储、交易基地，易于发挥其在农产品集散交易、价格发现、仓储运输、信息传播、农产品标准与质量检测、市场配套服务等方面的功能，引导带动当地农业和农村经济的发展。信息在市场经济条件下对农业发展起着日益重要的作用，特别是在引导农民生产，帮助农产品销售方面的作用越来越突出，基地集信息、物流、交易功能为一体，本项目建成后将以信息化带动农业产业化，提高农业市场流通效率，增加农民收入，提高农民素质水平，并促进特色区域经济发展格局的形成，从而带动整个山东农业的发展。

本项目的建设，为山东的农产品加工、销售和保鲜创造条

件，使生产者、加工者、销售者、消费者能把握市场的脉搏，及时掌握供求信息，疏通产品销路，参加国际性商贸活动，充分利用网络渠道和信息，使用电子商务，开展网上交易，各地产品经批发市场集散交易后，籍水路、陆路分销到全国各地以及港澳等地，促进山东特色农产品生产走上产业化发展道路。

3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可收取租赁收入，因此该项目实施具有一定的收益性。

4、项目投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划，有利于发展城市基础设施建设。项目已经按规定程序完成可行性研究报告等前期工作。项目融资主体及融资担保方式合法合规，项目投资依据相关编制规定、定额、工程量计量规范编写完成，预算编制复核预算管理、地方政府债务管理规定，建设投资依据充分、科学规范、合法合规。2022年8月15日，南四湖城乡冷链仓储物流园区取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2208-370826-04-01-724535。

5、项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有

关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 25,000.00 万元，占总投资 41.67%，为项目单位自有资金；拟发行专项债券筹资 35,000.00 万元，占总投资 58.33%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 60,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目采用国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、《投资项目可行性研究指南》(中国电力出版社出版)、项目所在地有关税收、劳动工资管理和社会保障等有关规定、《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》、国家现行财税政策、会计制度与相关法规以及《投资项目可行性研究指南(试用版)》所规定的原则与方法进行。在市场分析、建设内容和规模、工程建设方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价。

8、债券资金需求合理性

项目总投资为 60,000.00 万元，发行专项债券筹资 35,000.00 万元，占总投资 58.33%，本项目资本金 25,000.00

万元, 占总投资 41.67%, 项目资本金不低于项目总投资的 20%, 因此债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要为租赁收入, 结合项目所处区域及行业运营情况, 合理考虑该项目的运营期收入, 通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试, 项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多, 并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响, 若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内, 上述假设条件未能满足, 导致相关收益不能按进度足额到位, 出现债务还本付息资金短缺, 项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补, 确保项目顺利实施。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确

项目绩效目标设定明确, 数量指标及经济效益指标均予数字化, 可考核性强; 质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标, 绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配, 绩效目标做到了细化、量化, 具有科学性、前瞻性。项目受益群体定位准确, 绩效目标和指标设置与项目高度相关。

(2) 目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配,绩效目标与现实需求匹配,绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化,指标值设置合理。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 114,257.50 万元,融资本息合计为 57,050.00 万元,项目本息覆盖倍数为 2.00 倍,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。