

日照市东港区冷链物流仓储及配送基地项目实施方案

项目单位：日照市东港区地方储备粮油有限公司

主管部门：日照市东港区发展和改革局

财政部门：日照市东港区财政局

2025年6月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

日照市东港区冷链物流仓储及配送基地项目

(二) 立项单位

日照市东港区地方储备粮油有限公司

项目单位简介：日照市东港区地方储备粮油有限公司，成立于 1999-06-10，位于山东省日照市东港区海曲东路 20 号，法定代表人张黎明，社会信用统一代码为 91371102267173613C，工商注册号 371102018008195，注册资本 580 万人民币，经营范围：粮食收购、储存、销售（凭粮食收购许可证经营，有效期限以许可证为准）；房屋租赁。（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）。

(三) 项目规划审批

2023 年 10 月，山东博川项目管理有限公司对该项目出具了《东港区冷链物流仓储及配送基地项目可行性研究报告》；

2023 年 10 月 18 日，日照市东港区地方储备粮油有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台对该项目《东港区冷链物流仓储及配送基地项目》备案，项目代码为 2310-371102-04-01-585964。

(四) 项目规模与主要内容

该项目位于东港区丹阳路 23 号，建设物流配送中心，对

东港区地方储备粮油有限公司的 25 口仓房（8 口高大平房仓、17 口标准仓）进行现代化冷链仓库升级改造，建设物流配送中心，建设 1 座 3 层综合配套服务中心，涵盖智慧园区控制中心、智慧物流管理系统（WMS+TMS 集成）；建设冷藏区、冷冻区、以及一般货物的存储区，配备智能货架及温控分区；建设货物集散、分抹和配送功能区，分拣作业区建设自动化分拣线，配备 AGV 无人搬运车、智能安检设备；装卸区建设标准化装卸平台，配套液压升降台；配套大型货车停车场、光伏发电屋顶。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 11 月至 2027 年 11 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1.国家计委办公厅关于出版《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.日照地区材料预算价格；
- 4.同类工程造价情况；
- 5.现行投资估算的有关规定。

（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

本项目总投资为 10,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 5,300.00 万元，拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 4,700.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后期拟发行专项债券 3,700.00 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	10,000.00	100.00%	
一、资本金	5,300.00	53.00%	
（一）自有资金	5,300.00	53.00%	
（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）	4,700.00	47.00%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	10.00%	
（三）后续拟发行专项债券	3,700.00	37.00%	
（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	33,415.08	-	-	-	81.35
经营活动支出	B	2,638.08	-	-	-	7.28
支付的各项税费	C	10,336.50	-	-	-	16.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20,440.50	-	-	-	58.07
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	9,471.25	4,500.00	2,000.00	2,000.00	971.25
流动资金支出	F	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-9,471.25	-4,500.00	-2,000.00	-2,000.00	-971.25
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金 (自有资金)	H	5,300.00	4,500.00	150.00	300.00	350.00
专项债券	I	4,700.00	-	4,700.00	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	4,700.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,705.00	-	12.50	136.00	136.00
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	1,595.00	4,500.00	4,837.50	164.00	214.00
四、期初现金	P		-	-	2,837.50	1,001.50
期内现金变动	Q=D+G+O	12,564.25	-	2,837.50	-1,836.00	-699.18
五、期末现金	R=P+Q	12,564.25	-	2,837.50	1,001.50	302.32

项目/年度	公式	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	1,098.24	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27
经营活动支出	B	87.31	87.31	87.31	87.31	90.63
支付的各项税费	C	314.67	363.56	363.56	363.56	362.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	696.26	769.39	769.39	769.39	766.96
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	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
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	-136.00	-136.00	-136.00	-136.00	-136.00
四、期初现金	P	302.32	862.58	1,495.97	2,129.37	2,762.76
期内现金变动	Q=D+G+O	560.26	633.39	633.39	633.39	630.96
五、期末现金	R=P+Q	862.58	1,495.97	2,129.37	2,762.76	3,393.72

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27
经营活动支出	B	90.63	90.63	90.63	90.63	94.11	94.11
支付的各项税费	C	362.68	362.68	362.68	362.68	381.11	381.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	766.96	766.96	766.96	766.96	745.05	745.05
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	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
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	-136.00	-136.00	-136.00	-136.00	-136.00	-136.00
四、期初现金	P	3,393.72	4,024.67	4,655.63	5,286.59	5,917.55	6,526.60
期内现金变动	Q=D+G+O	630.96	630.96	630.96	630.96	609.05	609.05
五、期末现金	R=P+Q	4,024.67	4,655.63	5,286.59	5,917.55	6,526.60	7,135.65

项目/年度	公式	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	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27
经营活动支出	B	94.11	94.11	94.11	97.77	97.77	97.77
支付的各项税费	C	381.11	384.23	387.36	386.39	386.39	386.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	745.05	741.93	738.80	736.12	736.12	736.12
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	-	1,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	136.00	123.50	111.00	111.00	111.00	111.00
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	-136.00	-1,123.50	-111.00	-111.00	-111.00	-111.00
四、期初现金	P	7,135.65	7,744.70	7,363.13	7,990.93	8,616.04	9,241.16
期内现金变动	Q=D+G+O	609.05	-381.57	627.80	625.12	625.12	625.12
五、期末现金	R=P+Q	7,744.70	7,363.13	7,990.93	8,616.04	9,241.16	9,866.28

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27
经营活动支出	B	97.77	97.77	101.61	101.61	101.61	101.61
支付的各项税费	C	386.39	386.39	389.08	389.08	389.08	389.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	736.12	736.12	729.58	729.58	729.58	729.58
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	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
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	-111.00	-111.00	-111.00	-111.00	-111.00	-111.00
四、期初现金	P	9,866.28	10,491.39	11,116.51	11,735.09	12,353.68	12,972.26
期内现金变动	Q=D+G+O	625.12	625.12	618.58	618.58	618.58	618.58
五、期末现金	R=P+Q	10,491.39	11,116.51	11,735.09	12,353.68	12,972.26	13,590.85

项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	1,220.27	1,220.27	1,220.27	1,220.27	508.45
经营活动支出	B	101.61	105.64	105.64	105.64	44.02
支付的各项税费	C	389.08	388.01	388.01	388.01	145.48
经营活动现金净流量	D=A-B-C	729.58	726.62	726.62	726.62	318.95
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	-	-	-	-	3,700.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
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	-111.00	-111.00	-111.00	-111.00	-3,811.00
四、期初现金	P	13,590.85	14,209.43	14,825.06	15,440.68	16,056.31
期内现金变动	Q=D+G+O	618.58	615.62	615.62	615.62	-3,492.05
五、期末现金	R=P+Q	14,209.43	14,825.06	15,440.68	16,056.31	12,564.25

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.5%；后续拟发行专项债券 3,700.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.0%，假设在 2025 年度全部发行完毕。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
2025	-	4,700.00	-	4,700.00	2.5%~3.0%	12.50	12.50
2026	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2027	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2028	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2029	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2030	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2031	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2032	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2033	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2034	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2035	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00

2036	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2037	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2038	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2039	4,700.00	-	-	4,700.00	2.5%~3.0%	136.00	136.00
2040	4,700.00	-	1,000.00	3,700.00	2.5%~3.0%	123.50	1,123.50
2041	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2042	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2043	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2044	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2045	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2046	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2047	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2048	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2049	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2050	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2051	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2052	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2053	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2054	3,700.00	-	-	3,700.00	2.5%~3.0%	111.00	111.00
2055	3,700.00	-	3,700.00	-	2.5%~3.0%	111.00	3,811.00
合计		4,700.00	4,700.00			3,705.00	8,405.00

（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 20,440.50 万元，融资本息合计 8,405.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.43。

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

主要包括：在项目决策阶段由于经济技术分析失误，出现品质与价格矛盾导致的质量问题；施工阶段，从业人员对设计认识有重大错误，擅自改变设计造成的质量问题；施工管理过程中，不重视关键部位和关键过程的跟踪检查，对一些容易出现影响结构安全的问题，特别是一些虽不影响结构安全，但对正常使用功能有严重影响的问题，处理不及时，没有做到事前控制造成的“永久性缺陷”或者交房后造成的质量隐患；交房

实物与宣传承诺不相符造成的“实物质量”问题等。在项目实施各阶段必须采取有效措施，严把质量关，以保证项目质量合格。

（二）与项目收益相关的风险

1.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。

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

东港区冷链物流仓储及配送基地项目主管部门为日照市东港区发展和改革局，实施单位为日照市东港区地方储备粮油有限公司，本次拟申请专项债券 0.1 亿元用于项目建设，期限 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

近年来，随着消费者对食品安全、新鲜度和品质要求的提高，冷链物流市场需求持续攀升。数据显示，2023 年我国冷链物流市场规模达 6486 亿元，2024 年突破 7000 亿元，预计 2025 年将增至 8686-8970 亿元，年复合增长率超 15%。冷库容量从 2023 年 2.37 亿立方米增至 2024 年 2.47 亿立方米，东港区需承接华东地区 8% 的冷链增量需求。日照市东港区作为区域经济的重要节点，将直接受益于这一市场规模的扩大。

食品冷链物流仓储占据主导地位，特别是生鲜电商和预制菜行业的快速发展，对冷链物流服务提出了更高要求。2023 年，中国冷链物流需求总量约为 3.50 亿吨，同比增长 6.1%，预计 2024 年将增长至 3.87 亿吨。同时，医药冷链物流仓储市场也因药品特殊性保持稳定增长。日照市东港区可依托区域海洋食品加工、农产品加工等产业优势，重点发展食品及医药冷链物流，满足细分市场的需求。

国家及地方政府对冷链物流行业的支持力度不断加大，出台了一系列政策推动行业发展。国家发展改革委发布了新一批国家骨干冷链物流基地建设名单，商务部提出在农产品冷链物流等方面采取更多务实举措。本项目的建设，将获得政策层面的有力支持，包括税收优惠、财政补贴等，降低企业运营成本，提高市场竞争力。

综上所述,本项目的建设可保障生鲜食品与医药等物资安全供应减少损耗:促进区域产业协同,带动就业:完善物流网络,提升应急保供能力,助力乡村振兴,推动经济高质量发展。本项目发展潜力大,发展前景良好。

2、项目实施的公益性

(1) 项目对社会经济的影响

本项目建成投产后对促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。同时项目建成后有效刺激和带动其他相关产业的发展。促进了第三产业的发展。

(2) 项目对减轻社会就业方面的影响

本项目劳动定员 10 人,人员均从当地招聘,为劳动就业提供了大量的机会,企业的入驻必然会增加大量的就业岗位,带动剩余劳动力和失业人口的就业,减轻地方的就业压力,缓解社会矛盾。

项目建设对创建和谐社会起着积极的促进作用。

(3) 项目对社会环境方面的影响

项目的建设必然会伴随着一些废渣和噪声等对环境造成影响的情况出现。只要在项目建设初期予以高度重视,优化设计,尤其是绿化等方面的设计,是不会造成环境影响的。另外本项目已从工艺、设备、建设环境等方面进行了充分考虑,故不会对社会环境造成危害。

3、项目实施的收益性

本项目现金流入主要是租赁现金流入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券融资资金。

4、项目投资合规性

2023 年 10 月，山东博川项目管理有限公司对该项目出具了《东港区冷链物流仓储及配送基地项目可行性研究报告》；

2023 年 10 月 18 日，日照市东港区地方储备粮油有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台对该项目《东港区冷链物流仓储及配送基地项目》备案，项目代码为 2310-371102-04-01-585964。

5、项目成熟度

项目建设单位成立建设筹备小组，主要负责项目的实施。本项目现已办理完成相关手续，而且本项目建设内容为一般性基建施工，分标段施工，且施工过程风险性较低，具有良好的成熟度。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 10,000.00 万元，建设期拟发行地方政府专项债券 4,700.00 万元，占比 47.00%；项目单位自筹资本金 5,300.00 万元，占比 53.00%；资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期现金流入主要来源于租赁现金流入。总成本费用包括外购动力及燃料费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。项目现金流入、成本、收益的预测符合项目行业与东港区实际情况，预测基本合理。

8、债券资金需求合理性

本项目预计总投资 10,000.00 万元，项目单位自有资本金投入 5,300.00 万元，尚有资金缺口 4,700.00 万元计划通过发债解决。

项目自身可以产生较多收益，经过测算，项目收益可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目通过发债解决建设资金缺口基本合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。项目净现金流量为 20,440.50 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 8,405.00 万元，本息覆盖倍数为 2.43 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

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、

建设工期、运营现金流入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的规定。

（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20,440.50万元，融资本息合计为8,405.00万元，项目本息覆盖倍数为2.43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。

