

东营市东营区  
东营数字农批冷链物流产业园项目  
实施方案

项目单位：东营区财金港务投资有限公司

主管部门：东营区财金控股集团有限公司

财政部门：东营市东营区财政局

二〇二五年三月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

东营数字农批冷链物流产业园

### （二）立项单位

东营区财金港务投资有限公司

东营区财金港务投资有限公司（以下简称“项目单位”）成立于 2017 年 10 月，为东营区财金投资发展有限责任公司全资子公司，统一社会信用代码：91370502MA3EQ1472A，注册资金 20,000.00 万人民币，公司注册地址：山东省东营市东营区文汇街道井冈山路 808 号黄河三角洲大数据港南区 12 楼，经营范围一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；融资咨询服务；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；第一类医疗器械销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；医护人员防护用品批发；消毒剂销售（不含危险化学品）；医护人员防护用品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；食品添加剂销售；饲料添加剂销售；肥料销售；电池销售；货物进出口；金属制品销售；金属材料销售；金银制品销售；木材销售；食用农产品批发；技术进出口；进出口代理；初级农产品收购；棉花收购；食用农产品零售；饲料原料销售；谷物销售；

豆及薯类销售；农副产品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；非食用植物油销售；畜牧渔业饲料销售；建筑材料销售；日用木制品销售；电子产品销售；机械设备销售；风动和电动工具销售；家用电器销售；针纺织品销售；橡胶制品销售；办公用品销售；家具销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；国内货物运输代理；运输货物打包服务；装卸搬运；会议及展览服务；石油钻采专用设备销售；供应链管理服务；机械零件、零部件销售；阀门和旋塞销售；深海石油钻探设备销售；泵及真空设备销售；五金产品批发；机械设备租赁；水下系统和作业装备销售；汽车零配件零售；金属成形机床销售；机械电气设备销售；金属切削机床销售；铸造机械销售；环境保护专用设备销售；涂装设备销售；金属切割及焊接设备销售；增材制造装备销售；智能基础制造装备销售；模具销售；3D打印基础材料销售；铸造用造型材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；园区管理服务；仓储设备租赁服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；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。（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：建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）。（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

1、2023 年 9 月 29 日，项目完成东营市重大决策社会稳定风险评估评审备案。

2、2023 年 10 月 12 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2310-370502-89-01-695371。

3、2023 年 10 月 13 日，项目环境影响登记表已经完成备案，备案号为 202337050200000103。

4、2024 年 5 月 8 日，东营市自然资源和规划局东营分局出具《<关于将东营数字农批冷链物流产业园项目纳入《牛庄镇国土空间总体规划(2021-2035 年)>的承诺》，东营数字农批冷链物流产业园项目位于东营区牛庄镇创兴路以南、西四路以东，总占地面积 28816.73 m<sup>2</sup>。项目位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线，为确保项目符合国土空间规划管控要求，东营市自然资源和规划局东营分局承诺将该项目所在地块纳入《牛庄镇国土空间总体规划(2021-2035 年)》并规划为商业用地。

5、2024 年 5 月 16 日，东营市自然资源和规划局东营分局出具《关于东营数字农批冷链物流产业园项目意向用地情况的说明》，东营数字农批冷链物流产业园项目意向一期用地地位

于东营区牛庄镇创兴路以南、西四路以东，总占地面积 109.11 亩，已纳入东营区 2023 年土地征收成片开发方案。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目分两期建设，一期（创兴路以南）规划面积约 110 亩，主要建设农产品交易区、特色体验区、产业服务区。涵盖农产品批发零售、种业展销、产业服务、检测检疫、电子结算、电商孵化、普惠金融、数字农批指挥中心等，总建筑面积约 7 万 $\text{m}^2$ ；二期（创兴路以北）规划面积约 186 亩，主要建设农产品交易区、冷链物流区、加工仓配区，涵盖特色高端农产品展销、冷链交易、中央大厨房、周转仓库、高低温库、智慧物流指挥中心、应急物资配送中心等，总建筑面积约 12.5 万 $\text{m}^2$ 。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 5 月至 2028 年 12 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、国家计委、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》；
- 3、《中华人民共和国市政工程可行性研究投资估算编制方法》；
- 4、《山东省工程造价信息》；

5、《全国市政工程投资估算指标》；

6、建筑工程，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；

7、山东省建设厅鲁建标字[2006]第2号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》；

8、其它费用，按东营市的相关取费标准估算；

9、山东省东营市材料预算定额价目表；

10、项目承办单位提供的有关资料；

11、同类工程投资情况。

## （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。

### 2、资金来源

本项目估算总投资 120,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 24,000.00 万元，已发行专项债券 30,000.00 万元，拟通过银行融资 37,000.00 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 9,000.00 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	120,000.00	100.00%	
一、资本金	24,000.00	20.00%	
（一）自有资金	24,000.00	20.00%	
（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）	96,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	30,000.00	25.00%	
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	16.67%	
（三）后续拟发行专项债券	9,000.00	7.50%	
（四）银行融资	37,000.00	30.83%	

### 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	558,185.75	0.00	0.00	5,558.34	5,558.34	5,558.34	15,334.97	15,334.97	15,334.97	15,334.97	15,334.97
经营活动支出	B	101,947.90	0.00	0.00	1,027.91	1,027.91	1,027.91	2,440.10	2,440.10	2,440.10	2,440.10	2,440.10
支付的各项税费	C	105,832.55	0.00	0.00	477.34	477.34	477.34	2,471.18	2,501.39	2,531.61	2,561.83	2,592.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	350,405.30	0.00	0.00	4,053.09	4,053.09	4,053.09	10,423.69	10,393.48	10,363.26	10,333.04	10,302.83
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	109,177.95	33,867.00	36,002.15	17,111.54	13,792.18	8,405.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	G=E-F	-109,177.95	-33,867.00	-36,002.15	-17,111.54	-13,792.18	-8,405.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	24,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	I	59,000.00	30,000.00	29,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	J	37,000.00	0.00	3,300.00	14,700.00	12,000.00	7,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	K	59,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还银行借款本金	L	37,000.00	0.00	0.00	220.00	1,200.00	2,000.00	2,466.67	2,466.67	2,466.67	2,466.67	2,466.67
支付债券利息	M	62,077.50	133.00	1,217.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00
支付银行借款利息	N	14,504.00	0.00	80.85	516.46	1,135.82	1,522.92	1,584.99	1,464.12	1,343.25	1,222.39	1,101.52
融资活动现金净流量	O=H+I-J-K-L-M-N	-52,581.50	33,867.00	36,002.15	16,891.54	12,592.18	6,405.08	-6,123.66	-6,002.79	-5,881.92	-5,761.06	-5,640.19
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	3,833.09	6,686.18	8,739.27	13,039.30	17,429.99	21,911.33	26,483.31
期内现金变动	Q=D+G+O	188,645.85	0.00	0.00	3,833.09	2,853.09	2,053.09	4,300.03	4,390.69	4,481.34	4,571.98	4,662.64
五、期末现金	R=P+Q	188,645.85	0.00	0.00	3,833.09	6,686.18	8,739.27	13,039.30	17,429.99	21,911.33	26,483.31	31,145.95



续表 (一)

项目/年度	公式	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	19,818.71	19,818.71	19,818.71	19,818.71	19,818.71	20,509.65	20,509.65	20,509.65	20,509.65	20,509.65	21,509.65
经营活动支出	B	3,120.10	3,120.10	3,120.10	3,120.10	3,120.10	3,816.11	3,816.11	3,816.11	3,816.11	3,816.11	3,904.31
支付的各项税费	C	3,829.15	3,859.37	3,889.59	3,919.80	3,950.02	3,979.39	4,008.26	4,029.78	4,040.40	4,043.26	4,318.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	12,869.46	12,839.24	12,809.02	12,778.81	12,748.59	12,714.15	12,685.28	12,663.76	12,653.14	12,650.28	13,286.59
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	G=-E-F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	I	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	J	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	K	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还银行借款本金	L	2,466.67	2,466.67	2,466.67	2,466.67	2,466.67	2,466.67	2,466.67	2,246.67	1,266.67	466.62	0.00
支付债券利息	M	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00
支付银行借款利息	N	980.65	859.79	738.92	618.05	497.19	376.32	255.45	139.97	53.90	11.45	0.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-5,519.32	-5,398.46	-5,277.59	-5,156.72	-5,035.86	-4,914.99	-4,794.12	-4,458.64	-3,392.57	-2,550.07	-2,072.00
四、期初现金	P	31,145.95	38,496.09	45,936.87	53,468.30	61,090.39	68,803.12	76,602.28	84,493.44	92,698.56	101,959.13	112,059.34
期内现金变动	Q=D+G+O	7,350.14	7,440.78	7,531.43	7,622.09	7,712.73	7,799.16	7,891.16	8,205.12	9,260.57	10,100.21	11,214.59
五、期末现金	R=P+Q	38,496.09	45,936.87	53,468.30	61,090.39	68,803.12	76,602.28	84,493.44	92,698.56	101,959.13	112,059.34	123,273.93

续表 (二)

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
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	21,509.65	21,509.65	21,509.65	21,509.65	22,235.13	22,235.13	22,235.13	22,235.13	22,235.13	22,235.13	22,235.13
经营活动支出	B	3,904.31	3,904.31	3,904.31	3,904.31	4,609.52	4,609.52	4,609.52	4,609.52	4,609.52	4,706.76	4,706.76
支付的各项税费	C	4,318.75	4,318.75	4,318.75	4,318.75	4,327.17	4,327.17	4,327.17	4,327.17	4,327.17	4,356.73	4,607.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13,286.59	13,286.59	13,286.59	13,286.59	13,298.44	13,298.44	13,298.44	13,298.44	13,298.44	13,171.64	12,921.26
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	G=E-F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	I	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	J	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	K	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00	29,000.00
偿还银行借款本金	L	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	M	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	2,072.00	1,856.50	855.00
支付银行借款利息	N	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,072.00	-2,072.00	-2,072.00	-2,072.00	-2,072.00	-2,072.00	-2,072.00	-2,072.00	-2,072.00	-31,856.50	-29,855.00
四、期初现金	P	123,273.93	134,488.52	145,703.11	156,917.70	168,132.29	179,358.73	190,585.17	201,811.61	213,038.05	224,264.49	205,579.63
期内现金变动	Q=D+G+O	11,214.59	11,214.59	11,214.59	11,214.59	11,226.44	11,226.44	11,226.44	11,226.44	11,226.44	-18,684.86	-16,933.74
五、期末现金	R=P+Q	134,488.52	145,703.11	156,917.70	168,132.29	179,358.73	190,585.17	201,811.61	213,038.05	224,264.49	205,579.63	188,645.89

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2024 年 5 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.66%；2024 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；2024 年 10 月已发行专项债券 9,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；已调整专项债券 6,000.00 万元，发行日期为 2024 年 2 月 5 日，期限 30 年，利率 2.75%。本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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
2024 年		30,000.00		30,000.00	2.66%、2.4%、2.75%	133.00	133.00
2025 年	30,000.00	29,000.00		59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	1,217.00	1,217.00
2026 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2027 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2028 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2029 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2030 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2031 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2032 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2033 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2034 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2035 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2036 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2037 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2038 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2039 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2040 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2041 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2042 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00

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
2043 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2044 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2045 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2046 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2047 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2048 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2049 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2050 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2051 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2052 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2053 年	59,000.00			59,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	2,072.00	2,072.00
2054 年	59,000.00		30,000.00	29,000.00	2.66%、2.4%、2.75%、4.5%	1,856.50	31,856.50
2055 年	29,000.00		29,000.00		4.50%	855.00	29,855.00
合计		59,000.00	59,000.00			62,077.50	121,077.50

## 2、银行借款

本项目拟银行借款 37,000.00 万元，期限 15 年，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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 年		3,300.00		3,300.00	4.90%	80.85	80.85
2026 年	3,300.00	14,700.00	220	17,780.00	4.90%	516.46	736.46
2027 年	17,780.00	12,000.00	1,200.00	28,580.00	4.90%	1,135.82	2,335.82
2028 年	28,580.00	7,000.00	2,000.00	33,580.00	4.90%	1,522.92	3,522.92
2029 年	33,580.00		2,466.67	31,113.33	4.90%	1,584.99	4,051.66
2030 年	31,113.33		2,466.67	28,646.66	4.90%	1,464.12	3,930.79
2031 年	28,646.66		2,466.67	26,179.99	4.90%	1,343.25	3,809.92
2032 年	26,179.99		2,466.67	23,713.32	4.90%	1,222.39	3,689.06
2033 年	23,713.32		2,466.67	21,246.65	4.90%	1,101.52	3,568.19
2034 年	21,246.65		2,466.67	18,779.98	4.90%	980.65	3,447.32
2035 年	18,779.98		2,466.67	16,313.31	4.90%	859.79	3,326.46
2036 年	16,313.31		2,466.67	13,846.64	4.90%	738.92	3,205.59
2037 年	13,846.64		2,466.67	11,379.97	4.90%	618.05	3,084.72
2038 年	11,379.97		2,466.67	8,913.30	4.90%	497.19	2,963.86
2039 年	8,913.30		2,466.67	6,446.63	4.90%	376.32	2,842.99
2040 年	6,446.63		2,466.67	3,979.96	4.90%	255.45	2,722.12

借款存续期	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
2041 年	3,979.96		2,246.67	1,733.29	4.90%	139.97	2,386.64
2042 年	1,733.29		1,266.67	466.62	4.90%	53.9	1,320.57
2043 年	466.62		466.62	0	4.90%	11.45	478.07
合计		37,000.00	37,000.00			14,504.00	51,504.00

### （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 350,405.30 万元，融资本息合计 172,581.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.03。

## 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

项目建设阶段风险分为投资风险、进度风险、工程质量风险和安全风险，根据项目特点，对该项目建设阶段的存在风险进行识别和评价，提出了初步对策方案。

表 4 项目建设阶段主要风险分析及对策表

序号	风险识别		风险评价			风险对策
	风险类别	主要风险因素	风险概率	潜在损失	风险量	
一	投资风险	价格变化 汇率变化 利率变化	很小	中等	小	采用风险转移对策：在签订设备采购、机电设备安装、土建工程施工合同中明确，对原材料价格的上升、汇率的变化、利率的变化，合同价格不做调整。
		资金使用安排不当	中等	中等	中	在深化设计中，要密切关注设计的建设规模、设备选型和建设标准，避免出现投资失控，造成资金浪费。 项目建设期间，按合同要求和规定的程序进行工程款支付；确保建设资金及时到位；实行履约保证制度等。
二	进度风险	项目管理不到位	很小	中等	小	设备采购、机电设备安装、土建施工采用招标方式，选择有相应资质、有管理经验、技术水平高的供货商和承包商。
		项目参与各方协调难度大。	很小	中等	小	对于项目实施全过程做出科学的安排，制定切实可行的进度计划；建立业主、工程监理和施工单位会议协调制度；严格履行合同。建立履约保证制度，用经济手段控制供货商供货进度。
三	质量风险	设计质量、施工企业的质量管理水平、技术手段和能力等	中等	中等	中	应把握好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合同加以控制，建立违约赔偿制度，从而将质量风险影响因素降到最小程度。
四	安全风险	土建施工、设备安装等过程中人身伤亡和财产损失事故。	很小	中等	中	加强对员工安全教育和技术培训，文明施工，按安全操作规程进行施工，合同中明确施工安全 的责任

建设项目实施过程的风险因素很多，决不能轻视，必须采取防范措施，应采取主动控制和被动控制相结合，风险管理应贯穿于项目实施的全过程。对于项目实施过程中发现的风险因素，必须及时进行识别、评价，提出应对措施，使项目实施顺利进行。

## （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。

建设单位应随时关注市场变化，利用现有资源开拓收益增长点，以保证项目收益最大化。

### 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。

建设单位应运用科学管理方式，防范各种潜在风险，降低运营成本。

### 3、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及

时到位,以保证项目按计划完成,使预测的各项财务指标实现。

## 六、项目事前绩效评估

### (一) 项目概况

东营数字农批冷链物流产业园项目主管部门为东营区财金控股集团有限公司,项目单位为东营区财金港务投资有限公司,本次拟申请专项债券2亿元用于项目建设。

### (二) 评估内容

#### 1、项目实施的必要性

农批市场作为社会性和公益性共存的商业业态,一方面可以显著提升城市形象、形成城市新地标,另一方面农批市场作为联结生产和消费、实现农产品流通的中心环节,对于促进农业生产发展、带动农业结构调整、搞活农产品流通、繁荣城乡经济、方便居民生活、保证供需平衡、稳定农产品价格、推进农业和农村经济改革,都具有十分重要的意义。

随着经济建设的高速发展、市场经济与国际接轨,农批市场经营也从过去的分散、小型独立的粗放型模式向高档次、现代化管理的大型化集约型专业市场发展,并与现代物流业、电子商务网络等先进行业联合发展,大大提高了农批市场经营业的效率、速度、功能以及服务质量。“一站式”数字农批专业市场的产业集群对吸引更多国内外著名企业、品牌的汇集进驻,增强地方知名度和美誉度,繁荣发展地方经济,促进当地经济发展和商贸人流聚集,提升区域商业地位,增加地方政府



财税收入、提供就业机会和提高当地居民经济收入等方面都起到了积极的作用，达到了企业与地方共同发展，经济双赢，共建和谐的局面。现代化商贸中心利用先进完善的产业服务平台、技术平台、资金平台、销售平台、物流平台和辅助平台等，推动各个产业集群的升级发展，打造“小企业、大协作；小产品、大市场；小集群、大产业”产业商贸基地，取得了很好的社会效益和经济效益。

## 2、项目实施的公益性

建设后作为东营市整体农产品流通体系“一星多卫”的中央枢纽，为后来在河口区、利津县、广饶县、垦利区、经济开发区布点卫星项目起到中央集散的至关重要功能。因此项目建设是东营市打造区域农批市场中心的重要举措，又是服务于东营市生产企业、对接山东半岛商贸流通发展、成为山东省的重要农副产品供应基地。对推动东营交通枢纽中心、商贸流通中心、区域物流中心、产业集聚中心的建设，促进东营乃至半岛经济的可持续发展，起到非常积极的作用。

## 3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于房屋等出租收入、平台使用费收入等，具备较好的盈利能力。项目建设资金包含项目资本金、申请地方政府专项债券资金。通过对相关运营收入、运营成本、税费等进行估算，测算得出项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.03 倍。

#### 4、项目投资合规性

根据财政部、发改委联合下发《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]29 号）中提出，2021 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。本项目属于城乡冷链物流设施项目，属于专项债券支持的领域。债券发行主体，申请资金规模都符合政策要求。本项目资金来源为专项债券资金、项目单位自筹资金，两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

#### 5、项目成熟度

该项目已取得山东省建设项目备案证明，项目代码为 2310-370502-89-01-695371；山东宏祥工程项目管理有限公司于 2023 年 9 月出具了《东营数字农批冷链物流产业园项目可行性研究报告》，在项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已制定详细计划和责任人员，可有效保障项目顺利推进。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 120,000.00 万元，其中项目资本金 24,000.00 万元，占总投资 20.00%；拟通过银行融资 37,000.00 万元，占总投资 30.83%；申请发行地方专项债券 59,000.00 万元，占总投资 49.17%。资金来源渠道及筹措程序合规，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

根据项目可行性研究报告，同时参考周边同类项目收益情况，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目预期收入主要来源于房屋租赁收入、交易平台使用费收入等。项目运营成本包括人员工资及福利费、外购燃料及动力费、运营维护费、固定资产折旧等。

#### 8、债券资金需求合理性

作为项目实施主体在满足项目资金储备，保证项目持续建设情况下，满足政府相应政策前提下，申请专项债券资金，从自身按要求严格落实债券项目管理责任，对于申报新增专项债券的项目，单位内部加强收益测算，确保项目收益与融资自求平衡，防范债务风险。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### （1）项目偿债计划可行性

项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求，负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。项目主管单位将建立健全债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。偿债计划总体可行。

## （2）项目偿债风险点

### ①经营风险

项目收益情况存在一定的不确定性，项目运营管理存在一定风险。

### ②财务风险

项目财务风险主要表现在账款回收周期与偿债周期存在时间差问题，如管理不善，后期可能存在现金流不一致现象。

## （3）偿债风险的应对措施

### ①偿债专项小组人员安排

项目单位在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，在兑付日执行相关兑付工作，并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

### ②严格执行法律法规和相关规定

完善风险管理体系，构建科学完善的法人治理结构，建立符合单位发展需要的组织架构和运行机制。

### ③建立财务预警分析指标体系，防范财务风险。

对单位而言建立财务预警系统是非常有必要的，在建立短期财务预警系统的同时，还要建立长期财务预警系统，对其中获利能力、偿债能力、经济效率、发展前景进行综合性的剖析，防范财务风险。

#### ④管理风险

预防因管理不善造成的单位运营受阻、各部门不能协调发展等问题。应健全并严格执行管理机制和奖惩制度，寻找更多的客户渠道，为单位创造更多的利益。

⑤可聘请更高水平的技术人员指导运营工作，不断完善工作制度，提高工作效率。

#### 10、绩效目标合理性

项目建成后，将赋能乡村振兴，提升城市形象；保障民生，增加就业，提升产能，财税增收；提供就业机会，带动当地相关产业（交通、餐饮、通讯等）的发展，加快当地群众脱贫致富的步伐。项目可提供良好的科学研究和科普教育的基地。通过数字农批承上启下作用，带动本地农业上下游产业链整体发展，通过流通带动农产品产能产值的提升，增加农民收入。通过建市场，把交易终端消费产能产值留在本地，提高产业附加值，增加产业链综合利税，成为经济增长极。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配，符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

#### （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350,405.30万元，融资本息合计为172,581.50万元，项目本息覆盖倍数为2.03，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。