

# 德州市平原县平原济铁内陆港（一带一路）冷链物流基础设施建设项目实施方案

项目单位：山东恒源物邦国际物流有限公司

主管部门：平原县交通运输局

财政部门：平原县财政局

2025年3月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

平原济铁内陆港(一带一路)冷链物流基础设施建设项目

### (二) 立项单位

单位名称: 山东恒源物邦国际物流有限公司。

法定代表人: 赵军

注册资本: 24000 万元人民币

统一社会信用代码: 91371426MAC2D09M97

成立日期: 2022 年 11 月 04 日

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

登记机关: 平原县市场监督管理局

注册地址: 山东省德州市平原县德原街道化工园区北二环路与笃马河路交叉口东 100 米

经营范围: 一般项目: 国际货物运输代理; 道路货物运输站经营; 铁路运输辅助活动; 装卸搬运; 国内货物运输代理; 供应链管理服务; 运输货物打包服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 住房租赁; 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 仓储设备租赁服务; 办公设备租赁服务; 土地使用权租赁; 国内集装箱货物运输代理; 国内贸易代理; 从事国际集装箱船、普通货船运输; 从事内地与

港澳间集装箱船、普通货船运输；海上国际货物运输代理；货物进出口；陆路国际货物运输代理；无船承运业务；航空国际货物运输代理；报关业务；技术进出口；物业管理；进出口代理；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；食用农产品批发；食用农产品零售；煤炭及制品销售；机械设备销售；水泥制品销售；化肥销售；肥料销售；纸制品销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；合成材料销售；生物基材料销售。（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）；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；道路货物运输（网络货运）；道路危险货物运输；国际道路货物运输；国营贸易管理货物的进出口；公共铁路运输。（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

2023年4月，山东美誉工程咨询有限公司出具了《平原济铁内陆港(一带一路)冷链物流基础设施建设项目可行性研究报告》；

2023年4月27日山东恒源物邦国际物流有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得了《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2304-371426-89-01-284855。

#### （四）项目规模与主要内容

项目位于平原县经济开发区北三环路以南，占地面积约 300 亩，建设冷藏库 10 座，恒温库 3 座，标准化仓储厂房 2 座，总建筑面积约 12 万平方米，配送贸易区配备轨道衡、汽车衡等设施，配套建设停车场、调度中心、保税仓等配套设施，打造平原济铁物流一体化储运基地，为农产品及淡储肥应急物资提供储运保障。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 4 月至 2026 年 6 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、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；
- 3、《中华人民共和国公司法》及其实施条例；
- 4、财政部颁布的《企业财务制度》、《企业会计制度》和近年会计制度改革的有关规定；
- 5、基本预备费按工程费用和其他费用之和 5%计列，价差预备费按国家计委计投资〔1999〕1340 号文件费率为 0%；
- 10、《平原济铁内陆港（一带一路）冷链物流基础设施建

设项目可行性研究报告》。

## （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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中，项目单位自有资金 9,600.00 万元，前期已发行专项债券 8,000.00 万元，本期专项债券 5,000.00 万元，拟发行后续拟发行专项债券 25,400.00 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	48,000.00	100.00%	
一、资本金	9,600.00	20.00%	
（一）自有资金	9,600.00	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）	38,400.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	8,000.00	16.67%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	10.42%	

（三）后续拟发行专项债券	25,400.00	52.92%	
（四）银行融资			

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	208,800.07	-	-	3,600.00	7,200.00	7,200.00
经营活动支出	B	24,884.19	-	-	420.28	840.55	840.55
支付的各项税费	C	52,598.30	-	-	703.46	1,796.92	1,796.92
经营活动现金净流量	D=A-B-C	131,317.59	-	-	2,476.26	4,562.53	4,562.53
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	47,476.26	16,000.00	21,333.33	10,142.93	-	-
流动资金支出	F	523.74	-	-	-	523.74	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48,000.00	-16,000.00	-21,333.33	-10,142.93	-523.74	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	9,600.00	9,600.00	-	-	-	-
专项债券	I	38,400.00	8,000.00	30,400.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	38,400.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	43,425.00	-	876.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00
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	-33,825.00	17,600.00	29,524.00	-1,560.00	-1,560.00	-1,560.00
四、期初现金	P		-	1,600.00	9,790.67	564.00	3,042.79
期内现金变动	Q=D+G+O	49,492.59	1,600.00	8,190.67	-9,226.66	2,478.79	3,002.53
五、期末现金	R=P+Q	49,492.59	1,600.00	9,790.67	564.00	3,042.79	6,045.32

续上表:

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
经营活动支出	B	840.55	840.55	847.12	847.12	847.12	847.12
支付的各项税费	C	1,796.92	1,796.92	1,795.28	1,795.28	1,795.28	1,795.28
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,562.53	4,562.53	4,557.61	4,557.61	4,557.61	4,557.61
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	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00
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	-1,560.00	-1,560.00	-1,560.00	-1,560.00	-1,560.00	-1,560.00
四、期初现金	P	6,045.32	9,047.85	12,050.38	15,047.99	18,045.60	21,043.21
期内现金变动	Q=D+G+O	3,002.53	3,002.53	2,997.61	2,997.61	2,997.61	2,997.61
五、期末现金	R=P+Q	9,047.85	12,050.38	15,047.99	18,045.60	21,043.21	24,040.82



续上表:

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
经营活动支出	B	847.12	854.01	854.01	854.01	854.01	854.01
支付的各项税费	C	1,795.28	1,793.56	1,793.56	1,793.56	1,793.56	1,821.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,557.61	4,552.44	4,552.44	4,552.44	4,552.44	4,524.31
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	-	-	-	-	-	5,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,447.50
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	-1,560.00	-1,560.00	-1,560.00	-1,560.00	-1,560.00	-6,447.50
四、期初现金	P	24,040.82	27,038.42	30,030.86	33,023.30	36,015.74	39,008.18
期内现金变动	Q=D+G+O	2,997.61	2,992.44	2,992.44	2,992.44	2,992.44	-1,923.19
五、期末现金	R=P+Q	27,038.42	30,030.86	33,023.30	36,015.74	39,008.18	37,085.00

续上表:

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
经营活动支出	B	861.24	861.24	861.24	861.24	861.24	868.84
支付的各项税费	C	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,846.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,490.76	4,490.76	4,490.76	4,490.76	4,490.76	4,485.07
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	1,335.00	1,335.00	1,335.00	1,335.00	1,335.00	1,335.00
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	-1,335.00	-1,335.00	-1,335.00	-1,335.00	-1,335.00	-1,335.00
四、期初现金	P	37,085.00	40,240.76	43,396.53	46,552.29	49,708.05	52,863.82
期内现金变动	Q=D+G+O	3,155.76	3,155.76	3,155.76	3,155.76	3,155.76	3,150.07
五、期末现金	R=P+Q	40,240.76	43,396.53	46,552.29	49,708.05	52,863.82	56,013.88

续上表:

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
经营活动支出	B	868.84	868.84	868.84	868.84	876.82	876.82
支付的各项税费	C	1,846.10	1,846.10	1,846.10	1,846.10	1,844.10	1,844.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,485.07	4,485.07	4,485.07	4,485.07	4,479.08	4,479.08
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	1,335.00	1,335.00	1,335.00	1,335.00	1,335.00	1,335.00
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	-1,335.00	-1,335.00	-1,335.00	-1,335.00	-1,335.00	-1,335.00
四、期初现金	P	56,013.88	59,163.95	62,314.01	65,464.08	68,614.15	71,758.23
期内现金变动	Q=D+G+O	3,150.07	3,150.07	3,150.07	3,150.07	3,144.08	3,144.08
五、期末现金	R=P+Q	59,163.95	62,314.01	65,464.08	68,614.15	71,758.23	74,902.31

续上表:

项目/年度	公式	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	7,200.00	7,200.00	3,600.00
经营活动支出	B	876.82	876.82	438.41
支付的各项税费	C	1,844.10	1,844.10	887.98
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,479.08	4,479.08	2,273.61
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	-	8,000.00	25,400.00
支付债券利息	M	-	-	-
支付银行借款利息	N	1,335.00	1,335.00	571.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-	-	-
四、期初现金	P	-1,335.00	-9,335.00	-25,971.50
期内现金变动	Q=D+C+O	74,902.31	78,046.40	73,190.48
五、期末现金	R=P+Q	3,144.08	-4,855.92	-23,697.89
		78,046.40	73,190.48	49,492.59

## （二）应付本息情况

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 8,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.40%；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 25,400.00 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	-	8,000.00	-	8,000.00	2.4-4.5%	-	-
2025 年	8,000.00	30,400.00	-	38,400.00	2.4-4.5%	876.00	876.00
2026 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2027 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2028 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2029 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2030 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2031 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2032 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2033 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2034 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2035 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00

2036 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2037 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2038 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2039 年	38,400.00	-	-	38,400.00	2.4-4.5%	1,560.00	1,560.00
2040 年	38,400.00	-	5,000.00	33,400.00	2.4-4.5%	1,447.50	1,447.50
2041 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	6,335.00
2042 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2043 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2044 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2045 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2046 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2047 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2048 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2049 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2050 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2051 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2052 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2053 年	33,400.00	-	-	33,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	1,335.00
2054 年	33,400.00	-	8,000.00	25,400.00	2.4-4.5%	1,335.00	9,335.00
2055 年	25,400.00	-	25,400.00	-	2.4-4.5%	571.50	25,971.50
合计		38,400.00	38,400.00			43,425.00	81,825.00

### (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 131,317.59 万元，融资本息合计 81,825.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

#### 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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

##### 2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

##### 3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

#### 4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

#### 5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

#### 6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

### （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、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

平原济铁内陆港（一带一路）冷链物流基础设施建设项目单位为山东恒源物邦国际物流有限公司，主管部门为平原县交通运输局，本次拟申请专项债券 0.50 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

（1）项目建设是构建高效率新型农产品流通体系的有效途径。

（2）项目建设是保障农产品质量安全、降低流通损耗、稳定市场供应、满足市场多元化消费需求的需要。

（3）项目建设是实施乡村振兴战略路径的重要探索。

（4）本项目建设是加快转变平原县经济发展方式的迫切要求。

#### 2、项目实施的公益性。

##### （1）增强农业竞争力

通过推动农业规模化、专业化、标准化和品牌化发展，提高农产品的品质和市场竞争力。同时，通过加强与科研机构、高校等的合作推动农业科技创新和成果转化，提高农业生产的

科技含量和创新能力。

### （2）促进社会流动和城乡一体化发展

通过引导城市资本、技术、人才等资源向农村流动，推动城乡要素的双向流动和优化配置。同时，通过加强农村基础设施建设、提高公共服务水平等措施，缩小城乡差距，推动城乡协调发展。

### （3）推动文化传承和创新

项目建设在产业融合发展的过程中，可以加强对传统农业技艺和文化的研究和保护，促进传统文化的传承和创新。同时，通过引导城市资本、技术、人才等资源向农村流动，可以促进现代文化元素与农村文化的融合，推动农村文化的创新和发展。

## 3、项目实施的收益性

该项目收益来源主要为冷藏库、恒温库租赁现金流入、标准化仓储厂房租赁现金流入、配套用房租赁现金流入、物业管理现金流入、停车费现金流入、广告牌现金流入。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

## 4、项目投资建设合规性

本项目总投资 48,000.00 万元，相关费用主要测算依据平

原县最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，德州市平原济铁内陆港（一带一路）冷链物流基础设施建设项目投资估算依据、编制方法、范围、收费标准、内容及深度等较为合理。

#### 5、项目成熟度

2023 年 4 月，山东美誉工程咨询有限公司出具了《平原济铁内陆港（一带一路）冷链物流基础设施建设项目可行性研究报告》；

2023 年 4 月 27 日山东恒源物邦国际物流有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得了《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2304-371426-89-01-284855。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 48,000.00 万元，申请债券 38,400.00 万元解决，占项目总投资的 80.00%，其余 9,600.00 万元由项目单位自筹解决，占项目总投资的 20.00%，资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要

作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。德州市平原济铁内陆港（一带一路）冷链物流基础设施建设项目符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

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、恒温库租赁现金流入、标准化仓储厂房租赁现金流入、配套用房租赁现金流入、物业管理现金流入、停车费现金流入、广告牌现金流入。

##### （1）冷藏库租赁现金流入

本项目新建冷藏库 60000 平方米，租赁单价暂定 2 元/平方米/日。项目达产年冷藏库租赁现金流入为 4380 万元/年。

##### （2）恒温库租赁现金流入

本项目新建恒温库 30000 平方米，租赁单价暂定 1.5 元/平方米/日。项目达产年恒温库租赁现金流入为 1642.5 万元/年。

##### （3）标准化仓储厂房租赁现金流入

本项目新建标准化仓储厂房 26000 平方米，租赁单价暂定

1 元/平方米/日。项目达产年标准化仓储厂房租赁现金流入为 949 万元/年。

#### （4）配套用房租赁现金流入

本项目新建配套用房 4000 平方米，其中自用 1000 平方米，出租 3000 平方米，租赁单价暂定 1.5 元/平方米/日。项目达产年配套用房租赁现金流入为 200 万元/年，年均现金流入为 164.25 万元/年。

#### （5）物业管理现金流入

本项目共出租各类用房面积 119000 平方米，物业管理费暂定 2 元/平方米/月，本项目达产年物业管理现金流入为 285.60 万元/年。

#### （6）停车费现金流入

本项目新建停车位 320 个，停车位暂定 150 元/月。项目达产年停车位现金流入为 57.60 万元/年。

#### （7）广告牌租赁现金流入

本项目新建广告牌 100 个供宣传使用，租赁单价暂定 10000 元/年。项目达产年年广告牌租赁现金流入 100 万元/年。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体现金流入下浮 5.00%进行项目净现金流入测算。

本项目总成本费用包括外购燃料及动力、工资及福利、修理费、其他费用、折旧费、利息支出等。

### （1）燃动力费用

项目运营期内主要需求的燃料动力包括新水、电力。经测算，项目年管理用房消耗新水 626.64 吨，主要为办公用水，按 3.00 元/吨计算；项目正常年份消耗电力 3.75 万 kW·h，主要为生活用电，按 0.80 元/kW·h 计算。经计算，项目计算期内年均燃料动力费为 56.58 万元。

### （2）工资及福利费

项目劳动定员 30 人，普通岗位 25 人，工资及福利标准为 4（万元/年）；管理岗位 5 人，工资标准为 5（万元/年）。经计算，基础年项目工资及福利费为 125 万元，考虑每 5 年增长 5%。

### （3）修理费

修理费按固定资产的 0.5% 计算，项目年均修理费为 240 万元。

### （4）其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用，按现金流入的 5% 计算，项目年均其他费用为 378.95 万元。

### （5）折旧费

项目固定资产原值为 48000 万元。其中，建筑物、构筑物折旧年限 30 年，残值率为 5%；属于固定资产的其他费用折旧

年限 30 年，残值率为 5%。年均折旧费为 1520.00 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00%进行项目净现金流出测算。

#### 8、债券资金需求合理性

项目总投资 48,000.00 万元，申请债券 38,400.00 万元解决，占项目总投资的 80.00%，其余 9,600.00 万元由项目单位自筹解决，占项目总投资的 20.00%，债券资金需求合理。

#### 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。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 131,317.59 万元，项目债券本息合计 81,825.00 万元，本息覆盖倍数为 1.60，本项目收费价格稳定，偿债计划具有可行性。

#### 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。

平原济铁内陆港（一带一路）冷链物流基础设施建设工程项目的建设符合国家产业政策和当地城市发展规划，对于改善城市面貌，加快城市化进程具有积极的作用，且能够提高和改善当地生活居住环境条件，同时可带动当地经济的发展以及当地建材工业和第三产业的发展，具有良好的经济效益和社会效益。因此，该项目的开发建设是必要的、可行的，对于当前发展平原县具有重大的推动意义，绩效目标合理。

### （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131,317.59万元，融资本息合计为81,825.00万元，项目本息覆盖倍数为1.60，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。