

菏泽市成武县智慧冷链物流园·A区项目 实施方案

项目单位：成武城材基础设施投资有限公司

主管部门：成武县财政局

财政部门：成武县财政局

2025 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

成武智慧冷链物流园·A区项目。

（二）立项单位

本项目立项单位：成武城材基础设施建投投资有限公司，统一社会信用代码：91371723MA3BYNA98K；住所：成武县工业园区伯乐大街东段南；法定代表人：李潇；经营范围：市政设施管理，建筑材料销售，土地整治服务，自然生态系统保护管理，水资源管理，供应链管理服务等。

（三）项目规划审批

2022年7月4日，成武城材基础设施建投投资有限公司将成武智慧冷链物流园·A区在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2207-371723-04-01-984662。

2022年3月14日，成武县自然资源和规划局向成武城材基础设施建投投资有限公司颁发鲁（2022）成武县不动产权第0052022号产权证书，载明成武城材基础设施建投有限公司对位于大田集镇经五路与纬三路交叉口西南角的151208平方米土地具有使用权，权利类型：国有建设用地使用权。

2022年7月4日，成武县行政审批服务局就成武智慧冷链物流园·A区向成武城材基础设施建投投资有限公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证，载明建设用地符合国土空

间规划和用途管制要求。

2022年7月14日，成武县行政审批服务局就成武智慧冷链物流园·A区向成武城材基础设施建投投资有限公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证，载明建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2022年12月22日，成武县行政审批服务局就成武智慧冷链物流园·A区向成武城材基础设施建投投资有限公司颁发中华人民共和国建筑工程施工许可证，载明建筑工程符合施工条件，准予施工。

2022年9月6日，菏泽市生态环境局成武县分局核发《关于成武城材基础设施建投投资有限公司成武智慧冷链物流园·A区项目环评情况的说明》载明项目不纳入建设项目环境影响评价管理。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于成武县项目位于山东省菏泽市成武县大田集港航产业园区内，纬三路西段南侧，占地面积约226.81亩，总建筑面积约189527.6平方米，其中地上建筑面积186487.6平方米，地下建筑3040平方米。主要建设包括冷库、加工车间及其配套设施工程。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2024年12月至2027年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。
- 2、《山东省建设工程工程量清单计价定额》。
- 3、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）。
- 4、建设项目可行性研究编制内容及深度的有关规定。
- 5、国家现行的有关法规和规定。
- 6、当地相关工程的有关资料。

（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。

2、资金来源

本项目估算总投资 98,236.00 万元，其中，项目单位自有资金 78,236.00 万元，本期拟发行专项债券 13,000.00 万元，后续拟发行专项债券 7,000.00 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	98,236.00		

一、资本金	78,236.00	79.64%	
（一）自有资金	78,236.00		
（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）	20,000.00	20.36%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	13,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	-		

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	2034 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	127,772.91	-	-	-	-	8,378.55	9,425.87	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19
经营活动支出	B	8,967.61	-	-	-	-	657.53	685.46	713.39	722.99	722.99	722.99	733.36
支付的各项税费	C	26,065.05	-	-	-	-	1,457.94	1,783.47	2,109.00	2,106.60	2,106.60	2,106.60	2,104.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	92,740.25	-	-	-	-	6,263.08	6,956.94	7,650.80	7,643.60	7,643.60	7,643.60	7,635.83
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	96,436.00	9,643.60	28,930.80	38,574.40	19,287.20	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	1,800.00	-	-	900.00	900.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-98,236.00	-9,643.60	-28,930.80	-39,474.40	-20,187.20	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	78,236.00	9,643.60	8,930.80	39,474.40	20,187.20	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	20,000.00	-	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	11,700.00					900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
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	66,536.00	9,643.60	28,930.80	39,474.40	20,187.20	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P			-	-	-	-	5,363.08	11,420.02	18,170.82	24,914.42	31,658.02	38,401.62
期内现金变动	Q=D+G+O	61,040.25	-	-	-	-	5,363.08	6,056.94	6,750.80	6,743.60	6,743.60	6,743.60	6,735.83
五、期末现金	R=P+Q	61,040.25	-	-	-	-	5,363.08	11,420.02	18,170.82	24,914.42	31,658.02	38,401.62	45,137.45
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	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	10,473.19	5,236.59
经营活动支出	B	733.36	733.36	744.56	744.56	744.56	744.56	744.56	744.56	308.50
支付的各项税费	C	2,104.00	2,104.00	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03	2,336.03	1,074.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,635.83	7,635.83	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60	7,392.60	3,853.34
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
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
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	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-20,900.00
四、期初现金	P	45,137.45	51,873.28	58,609.11	65,101.71	71,594.31	78,086.91	84,578.62	91,065.53	97,552.44
期内现金变动	Q=D+G+O	6,735.83	6,735.83	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60	6,492.60	-17,046.66
五、期末现金	R=P+Q	51,873.28	58,609.11	65,101.71	71,594.31	78,086.91	84,578.62	91,065.53	97,552.44	80,505.78

（二）应付本息情况

本项目本次计划发行 13,000.00 万元，后续拟发行 7,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.5%，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 年	-	20,000.00	-	20,000.00	4.50%	-	-
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2033 年	20,000.00	-	-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2034 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2035 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2036 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2037 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2038 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2040 年	20,000.00			-	4.50%	900.00	20,900.00
合计	-	20,000.00	-			13,500.00	33,500.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 92,740.25 万元，融资本息合计 33,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.77。

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.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设产生影响。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。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

(2) 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。。

(二) 与项目收益相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际国内环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。

2、流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3、运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4、偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度、市场供应等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5、税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券的投资收益发生相应波动。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

成武智慧冷链物流园·A区项目项目单位为成武城材基础设施建设工程有限公司，本次拟申请专项债券1.3亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

保障食品安全与品质：冷链物流集散地能够提供完善的冷链设施和技术支持，确保食品在运输、储存和分销过程中的温

度控制和保鲜，降低食品变质和污染的风险，从而保障食品的新鲜度和品质，满足消费者对高品质、新鲜和安全食品的需求。

提高物流效率与降低成本：通过集约化运营和规模经济效应，冷链物流集散地可以优化物流网络，缩短供应链的长度和时间，提高物流效率。同时，共用冷库、运输设备等资源，避免了重复建设和浪费，有助于降低物流成本。

促进产业升级与经济发展：冷链物流集散地不仅服务于农产品，还可以涵盖生鲜食品、药品、化妆品等领域，提供储存、加工和分销的综合服务，促进相关产业的升级和增值。此外，项目的建设还能吸引投资和人才，带动周边产业链的发展，促进区域经济增长。

适应消费升级与市场需求：随着中国人口收入水平的提高和消费习惯的改变，对高品质、新鲜和安全的食品需求不断增加。冷链物流集散地能够满足这一市场需求，提供优质的冷链物流服务，推动消费升级和品质提升。

提升行业影响力与话语权：通过整合当地中小企业，打造区域性的集散中心，冷链物流集散地可以提高物流行业的影响力和知名度，形成物流定价的话语权，有助于行业的健康发展和良性竞争。

2、项目实施的公益性

首先，冷链物流集散地通过提供专业的低温储存和运输服

务，有效保障了食品在流通过程中的安全性和新鲜度。这减少了食品的损耗和浪费，提高了食品的附加值，从而为消费者提供了更加安全、健康的食品选择。同时，这也降低了食品安全事件的风险，保障了公众的健康。

其次，冷链物流集散地项目的发展促进了相关产业的集聚和升级。通过完善冷链物流设施和服务，可以吸引更多的农产品、食品加工企业等入驻，形成产业链上下游的紧密合作。这不仅有助于优化产业结构，提高农产品的市场竞争力，还能推动农业产业的升级和发展，进而促进经济的增长。

此外，冷链物流集散地还提升了消费者的购物体验。随着消费者对食品安全和品质的要求越来越高，冷链物流的发展满足了这一需求。通过确保食品的新鲜度和品质，冷链物流提升了消费者的满意度和忠诚度，促进了消费升级。

同时，冷链物流集散地项目也是助力乡村振兴的重要手段。通过加强农村地区的冷链物流设施建设，可以打通农产品上行的“最后一公里”，帮助农民将农产品更加便捷地销售到城市市场。这不仅提高了农产品的销售价格和农民的收入水平，还促进了农村经济的繁荣和发展。

最后，冷链物流集散地项目的发展还有助于减少环境污染。通过采用先进的冷链技术和设备，可以降低能耗和排放，实现绿色、可持续发展。

3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目投资合规性

2022年7月4日，成武城材基础设施建设工程有限公司将成武智慧冷链物流园·A区在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2207-371723-04-01-984662。

5、项目成熟度

2022年7月4日，成武城材基础设施建设工程有限公司将成武智慧冷链物流园·A区在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2207-371723-04-01-984662。

2022年3月14日，成武县自然资源和规划局向成武城材基础设施建设工程有限公司颁发鲁（2022）成武县不动产权第0052022号产权证书，载明成武城材基础设施建设工程有限公司对位于大田集镇经五路与纬三路交叉口西南角的151208平方米土地具有使用权，权利类型：国有建设用地使用权。

2022年7月4日，成武县行政审批服务局就成武智慧冷链物流园·A区向成武城材基础设施建设工程有限公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证，载明建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2022年7月14日，成武县行政审批服务局就成武智慧冷

链物流园·A区向成武城材基础设施建投投资有限公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证,载明建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2022年12月22日,成武县行政审批服务局就成武智慧冷链物流园·A区向成武城材基础设施建投投资有限公司颁发中华人民共和国建筑工程施工许可证,载明建筑工程符合施工条件,准予施工。

2022年9月6日,菏泽市生态环境局成武县分局核发《关于成武城材基础设施建投投资有限公司成武智慧冷链物流园·A区项目环评情况的说明》载明项目不纳入建设项目环境影响评价管理。

成武智慧冷链物流园·A区有各项审批许可文件,项目建设条件完善,项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目资本金和发行专项债券。项目总投资98,236.00万元,其中资本金78,236.00万元,专项债融资20,000.00万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目数据的预测参考可研报告数据,现金流入及成本预测具有合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次拟发行债券资金13,000.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

10、绩效目标合理性

绩效目标合理性《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流92,740.25万元，融资本息合计33,500.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为2.77，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。