

淄博市周村区金旭农产品电子商务物流港
(农产品加工及冷链仓储) 建设
项目实施方案

项目单位：淄博金旭产业发展有限公司

主管部门：淄博市周村区政府国有资产监督管理局

财政部门：淄博市周村区财政局

2025 年 6 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

金旭农产品电子商务物流港(农产品加工及冷链仓储)建设项目

(二) 立项单位

单位名称: 淄博金旭产业发展有限公司

统一社会信用代码: 91370306MADCP7MFXJ

法定代表人: 范晓瑞

注册地址: 山东省淄博市周村区周隆路 7226 号方达电子商务园 C 座一楼 2 号

成立日期: 2024-03-15

单位性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围: 一般项目: 工业互联网数据服务; 园区管理服务; 供应链管理服务; 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 停车场服务; 食用农产品批发; 家具销售; 建筑材料销售; 建筑用钢筋产品销售; 非居住房地产租赁; 市场营销策划; 物业管理; 房地产经纪。(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: 房地产开发经营。(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

2024年3月22日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码2403-370306-89-01 -722501。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目规划用地面积 27302 平方米（折合 40.95 亩），总建筑面积约 35000 平方米，主要建设冷链仓储中心（冷藏保鲜区、加工包装区、物流配送区等）、园区综合管理中心及园区基础设施配套。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 月至 2026 年 8 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1、《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》；

2、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；

3、《国务院办公厅关于印发“十四五”冷链物流发展规划的通知》（国办发〔2021〕46 号）；

4、《农业农村部关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》（农市发〔2020〕2 号）；

5、《农业农村部办公厅关于做好现代设施农业建设项目

谋划储备的通知》（农办计财〔2023〕18号）；

6、《关于进一步优化发展环境促进生鲜农产品流通的实施意见》（发改经贸〔2020〕809号）；

7、《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》；

8、《山东省人民政府办公厅关于发展现代设施农业的实施意见》（鲁政办字〔2024〕137号）；

9、《淄博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》；

10、《淄博市农业高质量发展与农业农村现代化促进规划（2020-2025年）》；

11、《周村区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》；

12、《关于加快推进品牌周村建设的实施意见》；

13、国家及地方有关法律法规。

（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 15,000 万元，其中，项目单位自有资金 7,600 万元，本期拟发行专项债券 7,400 万元。项目建设中根据资金需求及融资进度成本等变化进行科学、合理的调整。

项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	15,000.00	100.00%	
一、资本金	7,600.00	50.67%	
（一）自有资金	7,600.00		
（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）	7,400.00	49.33%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,400.00		
（三）后续拟发行专项债券	-		
（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

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
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	18,076.80			612.77	1,953.21	2,068.11	2,068.11
经营活动支出	B	4,102.09			146.52	452.06	464.60	466.48
支付的各项税费	C	1,529.60			66.06	150.18	173.40	172.93
经营活动现金净流量	D=A-B-C	12,445.11			400.19	1,350.97	1,430.11	1,428.70
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	14,572.65	3,000.00	9,107.55	2,465.10			
流动资金支出	F	427.35		142.45	284.90			
投资活动现金净流量	G=E-F	-15,000.00	-3,000.00	-9,250.00	-2,750.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	7,600.00	3,000.00	1,850.00	2,750.00			
专项债券	I	7,400.00		7,400.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	7,400.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2,421.65				284.90	284.90	284.90
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	5,178.35	3,000.00	9,250.00	2,750.00	-284.90	-284.90	-284.90
四、期初现金	P					400.19	1,466.26	2,611.47
期内现金变动	Q=D+G+O				400.19	1,066.07	1,145.21	1,143.80
五、期末现金	R=P+Q				400.19	1,466.26	2,611.47	3,755.27

(续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,068.11	2,068.11	2,068.11	2,068.11	2,068.11	1,034.05
经营活动支出	B	466.48	466.48	468.42	468.42	468.42	234.21
支付的各项税费	C	172.93	172.93	172.45	172.45	172.45	103.82
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,428.70	1,428.70	1,427.24	1,427.24	1,427.24	696.02
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						7,400.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	284.90	284.90	284.90	284.90	284.90	142.45
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	-284.90	-284.90	-284.90	-284.90	-284.90	-7,542.45
四、期初现金	P	3,755.27	4,899.07	6,042.87	7,185.21	8,327.55	9,469.89
期内现金变动	Q=D+G+O	1,143.80	1,143.80	1,142.34	1,142.34	1,142.34	-6,846.43
五、期末现金	R=P+Q	4,899.07	6,042.87	7,185.21	8,327.55	9,469.89	2,623.46

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 7,400 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，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。

专项债券还本付息情况表（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	-	7,400.00		7,400.00	3.85%	142.45	142.45
2026 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2027 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2028 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2029 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2030 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2031 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2032 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2033 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2034 年	7,400.00			7,400.00	3.85%	284.90	284.90
2035 年	7,400.00		7,400.00	-	3.85%	142.45	7,542.45
合计		7,400.00	7,400.00			2,849.00	10,249.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 12,445.11 万元，融资本息合计 10,249.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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

主要指工程技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

2、工程风险

指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。

3、资金风险

主要指资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，给建设造成的损失。

4、外部协作风险

指投资项目所需要的供水排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设带来困难。

5、社会风险

由于建设投资对社会产生的不良影响而带来的社会冲突、

社会动荡等风险。

（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、维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及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

金旭农产品电子商务物流港(农产品加工及冷链仓储)建设项目主管部门为淄博市周村区政府国有资产监督管理局，项目单位为淄博金旭产业发展有限公司，本次拟申请专项债券0.74亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

发展农产品电商产业是实现农业高质量发展的需要，是保障农民就业增收的需要，是促进农村可持续发展的需要，是提升农业国际竞争力的需要。项目实施能够夯实产业基础，促进

农业转型升级，优化产业结构，创造更多就业机会，特别是在提高农民工资性收入和经营性收入方面大有可为；此外，有助于提升我国农业核心竞争力，充分发挥互联网科技带动的科技优势，突出乡村产业整合。

2、项目实施的公益性

项目建设有助于减少食品在储存和运输过程中的损耗，提高食品的保鲜度和品质。这不仅可以增加食品的供应量，降低食品价格，从而减轻民众的生活负担，还可以促进农业、食品加工工业等相关产业的发展，提升社会福利水平；此外，项目建设可以将农产品等资源进行集中储存和调配，避免资源浪费和短缺现象的发生，满足不同地区、不同时间段的消费需求，提高人们的生活品质。

3、项目实施的收益性

本项目通过对收益以及相关运营成本、税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 12,445.11 万元，融资本息合计 10,249.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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、项目建设投资合规性

本项目建设符合国家的产业政策，各项建设条件落实，工

程技术方案切实可行，节能、环保、消防及安全卫生措施有效，项目实施不会对周边环境造成不良影响，项目所需资金基本落实，预期经济效益和社会效益较好，因此本建设项目是可行的。

5、项目成熟度

（1）项目于2024年3月22日取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为2403-370306-89-01-722501。

（2）项目于2024年6月25日取得淄博市人民政府出具的《关于淄博金旭产业发展有限公司国有建设用地使用权出让手续的批复》（淄政土周（偿）〔2024〕18号）。

（3）项目于2024年11月14日取得淄博市周村区自然资源局出具的不动产权证书，证书编号为鲁（2024）淄博周村区不动产权第0012418号。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 15,000 万元，其中，项目单位自有资金 7,600 万元，本期拟申请专项债券 7,400 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目通过对收益以及相关运营成本、税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 12,445.11 万元，融资本息合计 10,249.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本项目本期拟申请专项债券 7,400 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

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53 号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

（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 12,445.11 万元，融资本息合计 10,249.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。