

枣庄市齐盛供应链服务有限公司  
联运智慧农商中心  
实施方案

项目单位：枣庄市齐盛供应链服务有限公司

主管部门：枣庄市国有资产监督管理委员会

财政部门：枣庄市财政局

二〇二五年十月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

联运智慧农商中心

### （二）立项单位

单位名称：枣庄市齐盛供应链服务有限公司

单位地址：山东省枣庄市市中区崮山路与北新路交叉口南 50 米路东

法定代表人：李强

注册资本：6000 万元

单位性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91370402MACRD3B023

枣庄市齐盛供应链服务有限公司成立于 2023 年 8 月。经营范围包括一般项目：供应链管理服务；产业用纺织制成品销售；针纺织品及原料销售；机械电气设备销售；家具销售；劳动保护用品销售；文具用品批发；五金产品批发；发电机及发电机组销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；照明器具销售；电子产品销售；服装服饰批发；非居住房地产租赁；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产经纪；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；住房租赁；物联网应用服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）。

（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：酒类经营；建设工程施工；房地产开发经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（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）。

根据国家企业信用公示系统和信用中国（山东）查询结果，公司信用良好。

### （三）项目规划审批

1、2023 年 8 月 14 日，本项目已完成项目备案，项目代码为：2308-370402-04-01-870416。

2、2023 年 9 月 6 日，枣庄市齐盛供应链服务有限公司出具《不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺》。

3、2023 年 9 月 13 日，取得枣庄市市中区自然资源局不动产权证书《2023 枣庄市不动产权第 1021126 号》。

4、2024 年 2 月 1 日，取得枣庄市建科工程勘察设计审查中心出具的《山东省施工图设计文件审查合格书》（编号：37040220230025 号）。

5、2024 年 5 月 10 日，取得枣庄市市中区行政审批服务局出具的《建设工程规划许可证》（建字第 37040220240005 号）。

6、2024 年 6 月 20 日，取得枣庄市市中区行政审批服务局出具的《关于对联运智慧农商中心水土保持方案准予许可决定书》（市中行审综(2024)264 号）。

7、2024 年 7 月 12 日，取得山东省人民防空建筑设计院有限责任公司出具的《人防工程施工图设计文件审查合格书》（施工图审查〔2024〕S010 号）。

8、2024 年 7 月 24 日，取得枣庄市市中区行政审批服务局出具的建筑工程施工许可证（编号 370402202407240101）。

9、2024 年 12 月 5 日，建设项目环境影响登记表完成备案，备案号：202437040200000090。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于枣庄市市中区齐村镇崮山路东侧、规划北新路南侧、新崮山路西。项目总用地 58396 平方米(87.6 亩)，用地性质为商业用地，总建筑面积 61988.51 平方米，其中地上总建筑面积 47556.67 平方米，地下总建筑面积 14431.84 平方米。该项目以农副产品商贸、生鲜冷链仓储物流等业务为主营业务，主要建设生鲜冷链仓储库 21250 平方米(库容 15 万立方)、农副产品流通区、冷链配送分拣区，其他区域商业配套使用。购置物流储运相关设备。同时配套建设室外管网、道路、绿化、停车场等。

#### （五）项目建设期限

项目建设 24 个月，预计 2024 年 7 月开工，2026 年 6 月建成，建设期为 2 年。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

《建设项目经济评价方法与参数第三版》；

《建设项目经济评价方法与参数》(发改投资〔2006〕1325 号)；

《市政工程投资估算指标》（2007 年建设部颁）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；

《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》；

《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》；

关于印发《山东省“十四五”冷链物流发展规划》的通知（鲁政办字〔2022〕31号）；

《枣庄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》；

《枣庄市“十四五”现代物流发展规划》；

《枣庄市促进冷链物流加快发展实施方案》；

《山东省建设用地控制标准(2024年版)》；

建设单位提供的有关资料和数据。

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，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 30000.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,000.00 万元，拟申请专项债券 15670.00 万元，已发行专项债券 6000.00 万元，本期发行专项债券 670.00 万元，后期发行专项债券 9000.00 万元，另外通过银行融资 7330.00 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	30000.00	100%	
一、资本金	7,000.00	23.33%	

（一）自有资金	7,000.00		
（二）其他资金	0		
（三）专项债券	0		
1、已发行专项债券	0		
2、本期拟发行专项债券	0		
3、后续拟发行专项债券	0		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	23000.00	76.67%	
（一）已发行专项债券	6000.00		
（二）本期拟发行专项债券	670.00		
（三）后续拟发行专项债券	9000.00		
（四）银行融资	7330.00		

### 三、项目预收益、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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	-	-	2,936.69	5,873.36	5,873.36	5,873.36
经营活动支出	B	-	-	326.45	656.34	659.89	663.55
经营活动支付的各项税费	C	-	-	462.37	1,249.98	1,249.10	1,248.18
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	-	-	2,147.87	3,967.04	3,964.37	3,961.63
二、投资活动产生的现金流量	—						
支付的项目建设资金	E	5,000.00	10,670.00	14,040.87			
支付的其他资金	F						
投资活动现金流量小计	G=-E-F	-5,000.00	-10,670.00	-14,040.87	-		
三、筹资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	7,000.00					
专项债券	I		6,670.00	9,000.00			
银行借款	J		7,330.00				
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	-	60.90	328.60	508.60	508.60	508.60
支付银行借款利息	N	-		307.86	307.86	307.86	307.86
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	7,000.00	13,939.10	8,363.54	-816.46	-816.46	-816.46
四、期初现金	P		2,000.00	5,269.10	1,739.64	4,890.22	8,038.13
期内现金变动	Q=D+G+O	2,000.00	3,269.10	-3,529.46	3,150.58	3,147.91	3,145.17
五、期末现金	R=P+Q	2,000.00	5,269.10	1,739.64	4,890.22	8,038.13	11,183.30

续表

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	—						
经营活动现金流入	A	5,873.36	5,873.36	5,873.36	5,873.36	5,873.36	5,873.36
经营活动支出	B	667.32	671.20	675.20	679.32	683.56	687.93
经营活动支付的各项税费	C	1,247.24	1,246.27	1,245.27	1,244.24	1,243.18	1,242.09
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	3,958.80	3,955.89	3,952.89	3,949.80	3,946.62	3,943.34
二、投资活动产生的现金流量	—						
支付的项目建设资金	E						
支付的其他资金	F						
投资活动现金流量小计	G=-E-F						
三、筹资活动产生的现金	—						
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	508.60	508.60	508.60	508.60	508.60	508.60
支付银行借款利息	N	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	-816.46	-816.46	-816.46	-816.46	-816.46	-816.46
四、期初现金	P	11,183.30	14,325.64	17,465.07	20,601.50	23,734.84	26,865.00
期内现金变动	Q=D+G+O	3,142.34	3,139.43	3,136.43	3,133.34	3,130.16	3,126.88
五、期末现金	R=P+Q	14,325.64	17,465.07	20,601.50	23,734.84	26,865.00	29,991.88



续表

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动现金流入	A	5,873.36	5,873.36	5,873.36	5,873.36	5,873.36	489.45	85,653.18
经营活动支出	B	692.43	697.07	701.85	706.77	711.84	98.44	9,979.16
经营活动支付的各项税费	C	1,240.96	1,239.80	1,238.61	1,237.38	1,251.33	-10.16	17,875.84
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	3,939.97	3,936.49	3,932.90	3,929.21	3,910.19	401.17	57,798.18
二、投资活动产生的现金流量	—							-
支付的项目建设资金	E							29,710.87
支付的其他资金	F							-
投资活动现金流量小计	G=-E-F							-29,710.87
三、筹资活动产生的现金	—							-
资本金（自有资金）	H							7,000.00
专项债券	I							15,670.00
银行借款	J							7,330.00
偿还债券本金	K					6,670.00	9,000.00	15,670.00
偿还银行借款本金	L				-	7,330.00		7,330.00
支付债券利息	M	508.60	508.60	508.60	508.60	447.70	180.00	7,629.00
支付银行借款利息	N	307.86	307.86	307.86	307.86	307.86		4,617.90
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	-816.46	-816.46	-816.46	-816.46	-14,755.56	-9,180.00	-5,246.90
四、期初现金	P	29,991.88	33,115.39	36,235.42	39,351.86	42,464.61	31,619.24	
期内现金变动	Q=D+G+O	3,123.51	3,120.03	3,116.44	3,112.75	-10,845.37	-8,778.83	22,840.41
五、期末现金	R=P+Q	33,115.39	36,235.42	39,351.86	42,464.61	31,619.24	22,840.41	

## （二）应付本息情况

### 1、前期债券发行情况

发行人拟就本项目，已发行专项债券 6,000.00 万元，融资利率为 2.03%，期限为 15 年。在债券期限内，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 本项目前期发行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		6,000.00		6,000.00	2.03%	60.90	60.90
2026 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2027 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2028 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2029 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2030 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2031 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2032 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2033 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2034 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2035 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2036 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2037 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2038 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2039 年	6,000.00			6,000.00	2.03%	121.80	121.80
2040 年	6,000.00		6,000.00		2.03%	60.90	6,060.90
合计		6,000.00	6,000.00			1,827.00	7,827.00

### 2、本期债券发行情况

本期拟发行专项债券 670.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.00%，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 4 本项目本期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		670.00		670.00	4.00%		-
2026 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2027 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2028 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2029 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2030 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2031 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2032 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2033 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2034 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2035 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2036 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2037 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2038 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2039 年	670.00			670.00	4.00%	26.80	26.80
2040 年	670.00		670.00		4.00%	26.80	696.80
合计		670.00	670.00			402.00	1,072.00

## 2、后续债券发行情况

发行人拟就本项目，预计后续申请发行专项债券 9000.00 万元，假设融资利率为 4.00%，期限为 15 年。在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本付息情况如下表所示。

表 5 本项目后续拟发行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
2026 年		9,000.00		9,000.00	4.00%	180.00	180.00
2027 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2028 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2029 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2030 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2031 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2032 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2033 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2034 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00

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
2035 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2036 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2037 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2038 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2039 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2040 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2041 年	9,000.00		9,000.00		4.00%	180.00	9,180.00
合计		9,000.00	9,000.00			5,400.00	14,400.00

### 3、银行借款

本项目拟通过银行借款 7330.00 万元，期限是 15 年，利率为 4.20%。每半年支付利息，分期还本，银行借款还本付息情况如下。

表 6 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		7,330.00		7,330.00	4.20%		-
2026 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2027 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2028 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2029 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2030 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2031 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2032 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2033 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2034 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2035 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2036 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2037 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2038 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2039 年	7,330.00			7,330.00	4.20%	307.86	307.86
2040 年	7,330.00		7,330.00		4.20%	307.86	7,637.86
合计		7,330.00	7,330.00			4,617.90	11,947.90

### （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 57,798.18 万元，融资

本息合计 35,246.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.64 倍。

#### 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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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.工程风险

本项目为联运智慧农商中心，工程施工现场以露天野外为主，工程风险主要为：气候、水利条件异常，导致施工不能按计划进行；工程地质条件发生重大变化，导致工期延长、工程量及投资增加。

##### 2.成本控制风险

项目建设受建材价格变化、劳动力成本增加、工期迟延、通货膨胀、汇率波动、利率变化等方面的影响而增加投资风险。

##### 3.建设周期适宜性风险

工程能否在规定的工期内按时或提前完工，不仅关系到投资者是否能早日收回投资并盈利，也关系到政府的基础设施是否能早日发挥社会和经济效益。建设单位往往受各种主客观原因的制约，如期完工总有一定难度。由于受自然因素的影响，建设单位的经营管理水平、技术力量、设施设备保障、施工科学性等的制约，以及政府行政环境的宽松度等影响，存在项目建工期适宜性风险。

#### 4.质量控制风险

项目建设质量是投资成败的关键，在建设阶段实行的是项目总承包的方式承建，建设单位将工程发包给施工单位，如果对施工单位的承接能力、技术力量、施工水平、设施设备、管理手段等把关不严，或者对分包与总包之间的施工、管理、原材料配套等方面衔接不好，都容易出现建设质量问题。

#### 5.技术障碍风险

本项目为联运智慧农商中心，由于受投资成本、人才技能水平、技术成熟度等方面的制约，项目建设中难免存在各种技术障碍。如果由于工程设计不合理、采用技术措施不当或者项目建设中的某些重大技术障碍不能在建设期内得到解决等，都会影响项目投资的成败或投资效益。

#### 6.资金风险

本项目需投入的资金量大，单靠投资者自有资金来保障项目建设可能性非常小。因而，需通过项目投资者再融资来推进整个项目

建设。项目建设单位的融资能力就成为项目是否能如期建成的关键，如果建设单位对自身的融资能力估计不足，可能会产生资金链断裂的风险。

## 7.管理风险

建设单位在建设管理经验、专业知识、专业人才等方面存在不足，可能会影响项目的顺利实施。

## 8.风险应对措施

（1）及早安排资金到位及使用计划，并与债务偿还计划相结合。

（2）抓住当前当地经济发展的良好势态，加快本项目的建设进度，尽早改变当地的基础设施滞后的面貌，提供配套设施完善、环境优美的生活、工作环境，形成促进工业经济发展的人气和条件。

（3）通过坚持决策程序化、管理科学化、业务多元化的发展方针，依靠增强自身实力来降低政策变化带来的风险。规定重大项目在充分研究论证的基础上进行讨论，减少决策失误；在项目实施过程中制定切实可行的方案，并强化管理，严格控制支出和成本；逐步形成以市政基础设施建设和土地成片开发并重的格局，提高配套服务水平。

（4）加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工

的未预见投资降至最低，有效控制成本风险。

(5) 严格按照基本建设程序进行各阶段的工作，组织详尽的地质勘探工作，减少不明地质状况造成的损失和影响进度，并与有关部门签定好交通、临时供电、供水的协议。项目实施时，避开多雨的汛期，制定详细的实施计划，保证项目如期竣工。

(6) 多渠道、多形式地吸引人才，建立专业管理队伍，降低管理风险。充分发挥当地在人才、政策、设施等方面的优势，建立灵活的内部激励机制，提高项目公司管理和技术水平。在选择设计、施工及监理单位时，应严格按照招标程序，择优选用相关单位。从项目公司和设计、施工、监理单位等多个层面来控制技术障碍风险和工程质量风险。

## (二) 与项目收益相关的风险

### 1.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运营。

### 2.风险应对措施

本项目通过加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；通过建立健全安全应急体制，提高安全事件处理能力，降低突发事件对运营管理的影响。从而保证项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。



## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

项目单位为枣庄市齐盛供应链服务有限公司，本项目估算总投资 30000.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,000.00 万元，拟申请专项债券 15670.00 万元，已发行专项债券 6000.00 万元，本期发行专项债券 670.00 万元，后期发行专项债券 9000.00 万元；另外通过银行融资 7330.00 万元。

项目位于枣庄市市中区齐村镇崮山路东侧、规划北新路南侧、新崮山路西。项目总用地 58396 平方米(87.6 亩)，用地性质为商业用地，总建筑面积 61988.51 平方米，其中地上总建筑面积 47556.67 平方米，地下总建筑面积 14431.84 平方米。该项目以农副产品商贸、生鲜冷链仓储物流等业务为主营业务，主要建设生鲜冷链仓储库 21250 平方米(库容 15 万立方)、农副产品流通区、冷链配送分拣区，其他区域商业配套使用。购置物流储运相关设备。同时配套建设室外管网、道路、绿化、停车场等。

### （二）评估内容

#### 1.项目实施的必要性

（1）物流是国民经济的重要组成部分，发展现代物流对国民经济具有重要意义。当前，对我国而言，发展现代物流的意义表现在以下几个方面。

第一、现代物流含有的先进的组织管理方式和现代的科技智能、

信息手段、专业人才等，更是建立社会主义市场经济体制不可缺少的重要因素。

第二、有利于加强国有企业改革，促进国有企业的发展。发展现代物流已被公认是企业降低物质消耗、提高劳动生产率以外创造利润的第三个重要资源。

第三、物流的发展，一方面会给中国经济的发展带来先进的管理观念和运作方式，另一方面方便、及时、低成本、高效率的现代物流系统也将成为中国跨国生产和营销的服务保障。

第四、大力发展现代物流产业对调整我国以加工装配为主的产业结构具有积极作用。物流业是新型的产业门类，发展潜力和发展空间很大，是国民经济新的增长点。

枣庄市市中区政府高度重视包括现代物流业在内的现代服务业发展，多次颁布实施加快发展服务业的意见和配套政策，现代物流业发展的政策环境不断改善。冷链不仅是枣庄市市中区的短板，也是整个山东的短板。本项目提出规划智慧冷链物流项目，符合当地发展规划功能分区要求。

## 2.项目实施的公益性

冷链物流基地的建设和运营将促进农产品的销售，提高农产品的附加值，从而增加农民的收入。冷链物流基地可以为农产品提供储存、加工、包装、运输等一站式服务，降低农产品的损耗和成本，提高农产品的品质和竞争力。这将使得农产品能够更好地进入市场，

扩大销售渠道，提高销售价格，从而增加农民的收入。冷链物流基地还可以为农民提供就业机会，如参与冷链物流基地的建设、运营和管理工作，提高农民的技能和素质，增加农民的就业渠道和收入来源。项目公益性较强。

### 3.项目实施的收益性

本项目为联运智慧农商中心，营业收入主要来自租赁收入，运营期收益多样化且稳定性较强。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 57,798.18 万元，融资本息合计 35,246.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.64 倍。

### 4.项目建设的投资合规性

对照《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，项目属于鼓励类“二十九、现代物流业”“2. 农产品物流配送设施建设，农产品、食品、药品冷链物流，食品、药品物流质量安全控制技术服务”的规定。因此，项目的建设符合国家产业政策。并且本项目按照程序正在办理相关手续，项目前期工作扎实推进，已办理了立项手续，项目建设投资合规、符合项目建设程序。

### 5.项目成熟度

本项目设计、实施、运营等方面十分成熟，专项债券资金到位即可马上投入使用并尽快形成实物工作量，项目成熟度高。

### 6.项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 30000.00 万元，其中，项目单位自有资金

7,000.00 万元，债务资金 23000.00 万元。

建设单位已按照建设进度计划将前期资金筹集到位，并结合项目建设进度实时确定资金到位情况，本项目资金来源明确，确保资金按时到位，制定的资金投入计划切实可行。

#### 7.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目租赁给专业冷链物流公司进行运营。运营期间的总成本费用包括本运营期间的总成本费用包括公共区域的修理维护费用、管理人员的工资及福利、管理及其他费用、运营期利息、折旧及摊销等。项目收费及成本均有现有工程可供参考，收入、成本、收益预测合理。

#### 8.债券资金需求合理性

本项目估算总投资 30000.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,000.00 万元，债务资金 23000.00 万元。项目单位自有资金 7,000.00 万元，资本金占总投资（30000.00 万元）的 23.33%，项目债券资金需求详细、科学，债券资金需求预测依据扎实、客观，债券资金需求量合理；债券资金需求与项目投资额匹配，满足项目资本金不低于 20%的要求。

#### 9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

债券存续期内，本项目累计可实现收入 85,653.18 万元，累计经营活动成本 9,979.16 万元，累计缴纳各项税费为 17,770.30 万元，可偿债收益为 57,798.18 万元，融资本息合计为 35,246.90 万元，项目

收益覆盖项目债券本息总额倍数达到 1.64 倍，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，且项目单位不涉及隐债和拖欠农民工工资问题，因此，本项目具有较好的偿债能力。

本项目不属于 PPP 项目，项目单位不涉及地方政府隐性债务问题，项目收益来源切实合理，存在的偿债风险点主要为日常检查、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运营。本项目通过加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；通过建立健全安全应急体制，提高安全事件处理能力，降低突发事件对运营管理的影响。从而保证项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

综上所述，本项目规模相对较大，在发展过程中，可能会因为某种原因导致企业入驻率发生变化，引起收益变化。

## 10.目标合理性

通过分析本项目的实际需求，提高物流效率、降低损耗、提升农产品附加值。总体评估认为，项目绩效目标合理。

## （三）评估结论

债券存续期内，本项目累计可实现收入 85,653.18 万元，累计经营活动成本 9,979.16 万元，累计缴纳各项税费为 17,770.30 万元，可偿债收益为 57,798.18 万元，融资本息合计为 35,246.90 万元，项目

收益覆盖项目债券本息总额倍数达到 1.64 倍，符合专项债发债要求。

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。