

临沂市河东区沂蒙优质农产品冷链仓储物流项目 实施方案

项目单位：山东沂蒙优质农产品有限公司

主管部门：临沂农业发展集团有限公司

财政部门：临沂沂河新区财政金融局

2025 年 11 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

沂蒙优质农产品冷链仓储物流项目。

（二）立项单位

立项单位：山东沂蒙优质农产品有限公司；

法定代表人：徐鲁科；

注册资本：26,788.41 万人民币；

统一社会信用代码：91371300698097819B；

注册地址：临沂经济技术开发区沂河路 101 号；

经营范围：经营范围包括一般项目：食用菌种植；食用农产品初加工；初级农产品收购；食用农产品批发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；仓单登记服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；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）；地产中草药（不含中药饮片）购销；供应链管理；食用农产品零售；谷物销售；豆及薯类销售；农副产品销售；日用百货销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；厨具卫具及日用杂品零售；水产品批发；未经加工的坚果、干果销售；新鲜蔬菜批发；鲜肉批发；保健食品（预包装）销售；劳动保护用品销售。（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：城

市配送运输服务（不含危险货物）；食品销售。（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、2022 年 8 月，项目完成备案，项目代码：2208-371372-04-01-123693。

2、2022 年 10 月，项目完成《建设项目环境影响登记表》（20223713000200000171）备案。

3、2025 年 5 月，项目取得临沂沂河新区管理委员会颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 3713122025G0040531 号）。

4、2023 年 7 月，项目取得不动产权证书（鲁 2023 临沂市不动产权第 0136023 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地 30 亩，总建筑面积 18,251.77 平方米，其中建设低温冷库面积 18,107.27 平方米，配电室 144.5 平方米。购置螺杆式并联机组、蒸发式冷凝器、桶泵机组、自动型空气分离器、提升机、多层库货架系统、立体库货架系统等冷链仓储设备，建成后可达到冷库单体库容 9.8 万立方米。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 6 月至 2026 年 12 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、《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》;
- 3、《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》;
- 4、《产业结构调整指导目录（2019 版）》;
- 5、《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）;
- 6、《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）;
- 7、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;
- 8、原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度;
- 9、《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）;
- 10、同类工程及相关工程的投资估算有关数据;
- 11、工程所在地的人工、材料、机械预算价格等;
- 12、现行工程投资估算的有关规定;
- 13、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、发行专项债券的方式。本项目估算总投资 12,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 6,260.00 万元，已发行专项债券 3,640.00 万元，本期拟发行专项债券 2,100.00 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	12,000.00	100.00%	
一、资本金	6,260.00	52.17%	
（一）自有资金	6,260.00	52.17%	
（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）	5,740.00	47.83%	
（一）已发行专项债券	3,640.00	30.33%	
（二）本期拟发行专项债券	2,100.00	17.50%	
（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

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	16,695.95			987.14	1,048.84	1,172.23	1,172.23
经营活动支出	B	5,108.52			338.63	345.36	358.81	358.81
支付的各项税费	C	2,151.69			131.08	137.87	151.45	151.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,435.75			517.44	565.61	661.97	661.97
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	11,874.52	7,124.71	4,749.81				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,874.52	-7,124.71	-4,749.81				
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	6,260.00	1,384.71	4,875.29				
专项债券	I	5,740.00	5,740.00					
银行借款	J							
偿还债券本金	K	5,740.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,882.26		125.48	125.48	125.48	125.48	125.48
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	4,377.74	7,124.71	4,749.81	-125.48	-125.48	-125.48	-125.48
四、期初现金	P					391.95	832.08	1,368.57
期内现金变动	Q=D+G+O	1,938.97			391.95	440.13	536.49	536.49
五、期末现金	R=P+Q	1,938.97			391.95	832.08	1,368.57	1,905.05

(续)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,172.23	1,217.17	1,217.17	1,217.17	1,217.17	1,217.17
经营活动支出	B	358.81	367.81	367.81	367.81	367.81	367.81
支付的各项税费	C	151.45	156.40	156.40	156.40	156.40	156.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	661.97	692.96	692.96	692.96	692.96	692.96
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	125.48	125.48	125.48	125.48	125.48	125.48
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-E-L-M-N	-125.48	-125.48	-125.48	-125.48	-125.48	-125.48
四、期初现金	P	1,905.05	2,441.54	3,009.01	3,576.49	4,143.96	4,711.44
期内现金变动	Q=D+G+O	536.49	567.48	567.48	567.48	567.48	567.48
五、期末现金	R=P+Q	2,441.54	3,009.01	3,576.49	4,143.96	4,711.44	5,278.91

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	1,264.35	1,264.35	1,264.35	1,264.35
经营活动支出	B	377.26	377.26	377.26	377.26
支付的各项税费	C	161.59	161.59	161.59	161.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	725.50	725.50	725.50	725.50
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				5,740.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	125.48	125.48	125.48	125.48
支付银行借款利息	N				
融资活动现金净流量	O=H+I+J-E-L-M-N	-125.48	-125.48	-125.48	-5,865.48
四、期初现金	P	5,278.91	5,878.93	6,478.94	7,078.96
期内现金变动	Q=D+G+O	600.01	600.01	600.01	-5,139.99
五、期末现金	R=P+Q	5,878.93	6,478.94	7,078.96	1,938.97

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 7 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 15 年，利率 1.94%；2025 年 10 月已发行专项债券 640.00 万元，期限 15 年，利率 2.31%；本期拟发行专项债券 2,100.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.50%，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 3-1 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		3,000.00		3,000.00	1.94%		
2026 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2027 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2028 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2029 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2030 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2031 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2032 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2033 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2034 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20

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	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2036 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2037 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2038 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2039 年	3,000.00			3,000.00	1.94%	58.20	58.20
2040 年	3,000.00		3,000.00		1.94%	58.20	3,058.20
合计		3,000.00	3,000.00			873.00	3,873.00

表 3-2 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		640.00		640.00	2.31%		
2026 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2027 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2028 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2029 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2030 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2031 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2032 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2033 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2034 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2035 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78

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
2036 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2037 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2038 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2039 年	640.00			640.00	2.31%	14.78	14.78
2040 年	640.00		640.00		2.31%	14.78	654.78
合计		640.00	640.00			221.76	861.76

表 3-3 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		2,100.00		2,100.00	2.50%		
2026 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2027 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2028 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2029 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2030 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2031 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2032 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2033 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2034 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2035 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2036 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50

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
2037 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2038 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2039 年	2,100.00			2,100.00	2.50%	52.50	52.50
2040 年	2,100.00		2,100.00		2.50%	52.50	2,152.50
合计		2,100.00	2,100.00			787.50	2,887.50

（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 9,435.75 万元，融资本息合计 7,622.26 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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、工期变化产生的风险

影响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的等，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。

2、工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

（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，如果租赁库容发生较大变化，用量需求减少，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

沂蒙优质农产品冷链仓储物流项目主管部门为临沂农业发展集团有限公司，项目单位为山东沂蒙优质农产品有限公司，本次拟申请专项债券 2,100.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目是贯彻落实冷链物流规划政策的需要

国家层面政策。国家层面政策为冷链物流发展提供了强有力的支持。《中共中央国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》强调推动农村流通高质量发展，优化农产品冷链物流体系建设，加快建设骨干冷链物流基地，布局建设县域产地公共冷链物流设施，实施农村电商高质量发展工程，加强农村流通领域市场监管。

《“十四五”现代物流发展规划》提出提升冷链物流服务水平，完善冷链物流设施网络，提高冷链物流质量效率，依托国家骨干冷链物流基地等大型冷链物流设施，加强生鲜农产品质量监管，健全进口冷链食品检验检疫制度，增强农产品批发市场冷链流通能力。《扩大内需战略规划纲要（2022－2035 年）》指出

完善物流基础设施网络，统筹国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地等布局建设，提高跨区域物流服务能力，加快建设农产品产地仓储保鲜冷链物流设施，推动食品产销供的冷链全覆盖。《“十四五”冷链物流发展规划》对冷链物流的全流程、全环节、全场景提出了更高的发展要求，针对冷链物流“最先一公里”和“最后一公里”等行业难题提出了科学可行的指导方案。《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》提出丰富乡村经济业态，发展县域经济，推进农村一二三产业融合发展，加强农产品仓储保鲜和冷链物流设施建设，引导农村二三产业集聚发展，完善利益联结机制，让农民更多分享产业增值收益。

山东省层面政策。山东省《“十四五”冷链物流发展规划》提出构建“集散基地+集配中心+采供网点”三级节点冷链物流网络体系，强化与国家骨干冷链物流基地联动，建设转运分拨型、生产服务型 and 商贸服务型集散基地，打造产地服务型和消费服务型集配中心，以“首末一公里”冷链物流需求为导向，布局建设满足生鲜农产品品控要求和城乡居民消费需求的采供网点。《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》强调发展现代高效农业，建设农村电商、云农场、冷链物流等支撑体系，促进农业特色产业做大做强。《山东省“十四五”现代

物流发展规划》提出完善专业冷库设施布局，推进国家骨干冷链物流基地和农产品产地冷藏保鲜设施建设，发展果蔬保鲜冷链物流，延长产业链条，提升冷链物流服务能力。这些政策为山东省冷链物流高质量发展提供了明确方向和有力支持。

临沂市政策层面。《临沂市关于推动绿色低碳高质量发展三年行动计划（2023—2025 年）》（临政办字〔2023〕105 号），《计划》指出：“支持建设现代流通大枢纽。统筹中央和省级资金，推进我市国家综合货运枢纽强链补链城市群建设。统筹中央和省级有关资金，深入推进县域商业建设行动，支持乡镇商贸中心、县级配送体系、农产品商品化处理设施项目建设，推动建立城乡统筹、配置合理、相互促进的县域商业基础设施体系。统筹中央资金，完善生活必需品流通保供体系建设，提升农产品批发市场流通保供能力，提高骨干仓储加工配送能力和效率，强化消费终端网络网点建设，进一步发展冷链物流，加快构建“布局结构合理、网络支撑有力、物流配送顺畅、运转高效安全”的流通保供体系。”《临沂市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（临政发〔2021〕3 号），《纲要》指出：“建设现代流通体系。依托商贸服务型国家物流枢纽、全国城市绿色货运配送示范工程、综合保税区等对外开放平台，加强综合客货运枢纽和公铁海空多式联运建设，

发挥“齐鲁号”欧亚班列集结中心、临沂启阳机场国际航空口岸开放作用，加快形成内外互联互通的大通道。统筹现代流通体系硬件、软件、渠道和平台建设，构建与新发展格局相适应的融合化、标准化、智慧化现代物流网，推动全社会流通降本增效。大力促进城乡流通产业融合发展，以提质城乡电商为突破口，完善现代农村流通体系。积极支持大数据、云计算、人工智能、区块链技术等流通领域的研发和应用，促进物流、商流、信息流与资金流深度融合。加强支付结算等金融基础设施建设，提供更多直达各流通环节经营主体的金融产品。”《临沂市物流枢纽建设规划》（临发改财信〔2022〕351号）中指出，加快冷链物流基础设施网络建设，构筑以冷链物流基地为核心，区域冷链物流节点协同“最先一公里”与“最后一公里”两端物流设施高效联动的冷链物流节点网络。围绕肉类、果蔬等农副产品和生物制药主要生产基地，加快建设规模化、社会化、网络化冷链物流基础设施，建成辐射鲁苏豫皖的冷链物流服务网络。鼓励畜禽类加工龙头企业、特色水产品加工企业，加强冷链资源共享，配套发展保鲜储运设施，建设畜禽、水产品交易集散中心。构筑全流程可追溯冷链服务体系。构建以冷链物流基地为主要载体的冷链物流全程监控服务平台，完善冷链物流质量安全监测管理体系，按照规范化、标准化要求配备

车辆定位追踪以及全程温度自动监测、记录 and 控制系统。鼓励使用仓储管理、运输管理、订单管理等物流信息系统，按照冷链物流全程温控和高时效要求，整合各作业环节，建立追溯体系。选择一批农产品生产加工企业、批发市场及冷链物流企业，整合冷链供给和需求等相关信息，建立从生产源头到餐桌的全过程质量监管体系。推动冷链物流与电子商务融合发展。支持互联网电商平台企业与大型连锁超市和冷链运输企业合作，充分发挥资源整合优势，发展冷链共同配送、“生鲜电商+冷链宅配”“中央厨房+食材冷链配送”等冷链物流模式。《临沂市功能型现代流通战略支点城市建设方案》（临政办字〔2024〕49号）中指出，加快推进冷链物流基础设施建设，围绕肉类、果蔬等农副产品主要生产基地，加快建设规模化、社会化、网络化冷链物流基础设施，优化完善冷链物流网络布局。大力发展“生鲜电商+冷链宅配”“中央厨房+冷链配送+物流终端”等农产品直供冷链物流新模式。

（2）项目建设契合临沂当地产业发展需求，推动区域冷链物流产业升级

临沂市作为山东省重要的农业大市和物流枢纽，拥有丰富的农产品资源，尤其是生猪、淡水鱼、禽类肉类等特色产业优势明显。2023 年生猪出栏量达 520 万头，占全省总量的 12%；

淡水鱼年产量 11 万吨，主要产自沂河、沭河流域。但是，面临生猪屠宰后冷链流通率不高、淡水鱼因缺乏冷链加工设施，外销半径受限，附加值损失等问题，难以实现跨区域高效流通。冷链物流项目的建设，将通过建设现代化的中转和集散中心、搭建高效的物流管理系统、引入数字化管理手段，整合临沂市及周边地区的资源，减少中转环节，提高物流效率，实现产品的快速中转和分拨，助力解决临沂市农产品“低附加值、高损耗”的发展瓶颈，有效弥补临沂市冷链物流基础设施不足的短板，推动生猪、淡水鱼、禽类肉类等特色产业的转型升级，为临沂市及周边地区的农产品提供更加安全、可靠的冷链物流服务，推动区域冷链物流产业的高质量发展。

（3）项目建设是企业自身发展的需要

山东沂蒙优质农产品有限公司以校园食材配送安全为主线，致力于构建“从源头直采，到配送中心，再到冷链物流，最后到校园餐桌”的全过程农产品追溯体系。2025 年，临沂市共有 3638 家学校食堂，临沂市校园食材配送市场规模逐年扩大，校园食材配送对食品安全和品质要求极高，冷链配送能力不足，难以满足学校对高品质食材的需求。冷链物流项目的建设将确保禽类肉类、淡水鱼等易腐食材在运输和储存过程中始终处于适宜的温度环境，避免因温度波动导致的变质或污染。

通过全程温控和追溯系统，食材从生产到配送的每一个环节都可监控，确保食品安全可追溯，为校园师生提供健康、放心的食材，推动校园食材配送服务向标准化、规范化方向发展，提升行业整体服务水平，为校园食材配送树立标杆，促进行业健康有序发展。

2、项目实施的公益性

（1）社会效益

习近平同志在十九大报告中提出实施乡村振兴战略。农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好‘三农’问题作为全党工作重中之重。”。临沂市自从打响脱贫攻坚战以来，深入学习贯彻习近平关于扶贫工作的重要论述，按照市委工作要求，巩固提升脱贫攻坚成果，统筹推进乡村振兴战略，确保脱贫有实效、可持续、经得起历史检验。

本项目为沂蒙优质农产品冷链仓储物流项目，作为临沂市区区域性农产品产地仓储冷链物流设施，致力于打造临沂市农产品冷链物流枢纽，建成“信息化、智能化、自动化、透明化、系统化、标准化、网络化、绿色化”的农产品物流区，助推临沂市农产品快速发展，为临沂市物流转型升级提供动力，成为拉动区域经济的新引擎。本项目的建设，是实现产业扶贫、乡村振兴、以产促农、补足“三农”短板的重要载体。

冷链物流是现代服务业的重要组成部分，其发展对现代服务业及其相关产业的发展有着很好的带动和推动作用。经过近几年发展，公司下设业务板块范围覆盖兰山、河东、经开、高新区、罗庄区以及兰陵县等多个县区，开展食材追溯集采平台试点，目前急需解决低温冷冻库的需求。本项目选址位于临沂经济技术开发区，该区域为经开区规划的现代物流园区，在交通、土地、政策上均有优势。同时本项目的建设将带动区域现代服务业及相关产业发展，促进区域经济发展，项目经济效益显著。

（2）项目对社会的影响分析

本项目为沂蒙优质农产品冷链仓储物流项目，主要招商农产品储运、加工、销售等相关企业入驻，符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类要求，是国家鼓励发展的项目，同时可带动现代物流、冷链物流、进出口贸易、包装、交通运输、服务业等相关行业的发展，对当地社会经济的发展起着积极的推动作用，具有明显的正面社会影响。

3、项目实施的收益性

本项目实施后，项目主要收入来源于冷库租赁，通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 9,435.75 万元，融资本息合

计为 7,622.26 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.24 倍。

4、项目投资合规性

(1) 政策条件具备

《物流业发展中长期规划(2014-2020 年)》、《临沂市物流业中长期发展规划(2017-2025)》等系列文件的出台,体现了政府对冷链物流行业的高度重视,为项目的顺利实施提供了有力的保证。

(2) 建设方案合理

项目已委托有资质的专业规划设计机构承担项目建设规划和方案设计。建设方案根据项目地自然地理条件,在满足使用功能的前提下因地制宜、灵活进行项目建设开发,建设方案合理。

(3) 建设技术有保障

项目可操作性强,在技术上属于一般建设项目,不存在项目建设单位在工程技术方面难以解决的问题。因而,技术上可行。

(4) 建设材料来源及供应情况良好

目前临沂市建设材料供应市场比较稳定,本项目所需要的砂、石、钢材、水泥、木材、石灰和沥青等主要品种,数量和

质量都有良好保证。

综上所述，本新建项目完全符合国家、省、市产业政策、生产力布局要求，项目的建设将积极推动进口肉产品仓储保鲜冷链物流设施建设，同时带动地方就业，是一项利国利民的好项目，支持、发展此项目十分必要。

5、项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

6、项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 5,740.00 万元，剩余资金由企业自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入、成本、收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资不超过 47.83%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 9,435.75 万元，且各年均均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.24 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10、绩效目标合理性

本项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 9,435.75 万元，融资本息合计 7,622.26 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24，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。