

济南市商河县济南国家粮食储备物流项目一期
项目实施方案

项目单位：济南联合百川园区运营有限公司

主管部门：商河县产业投资开发有限公司

财政部门：济南市商河县财政局

2025年4月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南国家粮食储备物流项目一期

（二）立项单位

济南联合百川园区运营有限公司是本项目的立项主体。

济南联合百川园区运营有限公司(曾用名:济南联合百川投资管理有限公司)成立于 2016 年 10 月 26 日,企业注册资本 34500 万人民币。法定代表人:杨松。地址:山东省济南市商河县经济开发区科源街。统一社会信用代码:91370126MA3CKBNX9D。

公司经营范围:物业管理;市政设施管理;建筑材料销售;以自有资金从事投资活动;企业管理;园区管理服务;商业综合体管理服务;园林绿化工程施工;土地使用权租赁;住房租赁;非居住房地产租赁;建筑工程机械与设备租赁;办公设备租赁服务;仓储设备租赁服务;房屋拆迁服务;柜台、摊位出租;特种设备出租;城市绿化管理;自有资金投资的资产管理服务;小微型客车租赁经营服务;粮食收购;粮油仓储服务;进出口代理;货物进出口;销售代理;国内贸易代理;初级农产品收购;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);农产品智能物流装备销售;农业生产托管服务;农作物收割服务;有色金属合金销售;金属材

料销售；针纺织品销售；针纺织品及原料销售。（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）。

济南联合百川园区运营有限公司系商河县产业投资开发集团有限公司全资子公司。

（三）项目规划审批

2023 年 9 月 6 日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2309-370126-04-01-299390）；

2023 年 9 月 8 日，商河县行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》，地字第 370110202346 号；

2023 年 9 月 8 日，商河县行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》，建字第 3701102023032 号；

2023 年 11 月 14 日，本项目取得商河县自然资源局《不动产权证》，编号 37030812614，不动产第 0012308 号；

2023 年 11 月 20 日，本项目取得《建设项目环境登记表》。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于商河创新产业园赵沙路以南，总占地面积 89468.3 平方米（约 134 亩），总建筑面积 42289.49 平方米，项目设计总仓容为 22.16 万吨，年周转量约 50 万吨，主要建设质检楼、散粮平房仓、浅圆仓、机械库、一站式服务中心等配套设施以及内部道路、管网等内容。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 11 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正版）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）；
- 3、《商河县城市总体规划（2018-2035 年）》；
- 4、《商河县土地利用总体规划（2006-2020 年）》；
- 5、《商河县创新产业园控制性详细规划》；
- 6、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 7、《投资项目可行性研究指南》；
- 8、《中华人民共和国招标投标法》；
- 9、《山东省人民政府办公厅关于节约集约用地保障重大项目建设的意见》（鲁政办字〔2019〕90 号）；
- 10、项目单位提供的有关基础资料、数据；
- 11、国家及地方现行的其他相关法律、法规、规范、标准等；
- 12、本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。

(3) 拟采用银行贷款融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 46,920.00 万元，其中，项目单位自有资金 17,920.00 万元，拟通过银行融资 28,000.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 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	46,920.00	100.00%	
一、资本金	17,920.00	38.19%	
（一）自有资金	17,920.00	38.19%	
（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）	29,000.00	61.81%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	2.13%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	28,000.00	59.68%	

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	2023 年	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	66,479.42			-	6,408.04	6,408.04	6,408.04
经营活动支出	B	11,056.88			-	1,101.94	1,101.94	1,101.94
支付的各项税费	C	9,872.21				658.53	658.53	683.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	45,550.34	-	-	-	4,647.57	4,647.57	4,623.07
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	46,214.00	3,983.20	4,979.00	37,251.80			
流动资金支出	F	-			-			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-46,214.00	-3,983.20	-4,979.00	-37,251.80	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	17,920.00	3,983.20	4,979.00	8,957.80			
专项债券	I	1,000.00	-	-	1,000.00	-		-
银行借款	J	28,000.00	-	-	28,000.00	-	-	-
偿还债券本金	K	1,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	28,000.00	-	-	-	-	-	4,000.00
支付债券利息	M	400.00	-	-	20.00	40.00	40.00	40.00
支付银行借款利息	N	8,232.00	-	-	686.00	1,372.00	1,372.00	1,274.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	9,288.00	3,983.20	4,979.00	37,251.80	-1,412.00	-1,412.00	-5,314.00
四、期初现金	P			-	-	-	3,235.57	6,471.14
期内现金变动	Q=D+G+O	8,624.34	-	-	-	3,235.57	3,235.57	-690.93
五、期末现金	R=P+Q	8,624.34	-	-	-	3,235.57	6,471.14	5,780.22

续表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	2029 年	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	6,604.76	6,604.76	6,604.76	6,807.84	6,807.84	6,807.84	7,017.50
经营活动支出	B	1,105.02	1,105.02	1,105.02	1,108.19	1,108.19	1,108.19	1,111.45
支付的各项税费	C	776.38	825.38	874.38	969.17	1,018.17	1,401.26	2,007.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,723.36	4,674.36	4,625.36	4,730.48	4,681.48	4,298.39	3,898.67
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	-	-	-	-	-	-	1,000.00
偿还银行借款本金	L	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-
支付债券利息	M	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	20.00
支付银行借款利息	N	1,078.00	882.00	686.00	490.00	294.00	98.00	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-5,118.00	-4,922.00	-4,726.00	-4,530.00	-4,334.00	-4,138.00	-1,020.00
四、期初现金	P	5,780.22	5,385.58	5,137.94	5,037.31	5,237.79	5,585.27	5,745.67
期内现金变动	Q=D+G+O	-394.64	-247.64	-100.64	200.48	347.48	160.39	2,878.67
五、期末现金	R=P+Q	5,385.58	5,137.94	5,037.31	5,237.79	5,585.27	5,745.67	8,624.34

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 10 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 3 本次拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2025 年	-	1,000.00	-	1,000.00	4.0%	20.00	20.00
2026 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2027 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2028 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2029 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2030 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2031 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2032 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2033 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2034 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2035 年	1,000.00	-	-	1,000.00	4.0%	20.00	1,020.00
合计		1,000.00	1,000.00			400.00	1,400.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 28,000.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下。

表 4 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	应付利息	还本付息合 计
2025 年	-	28,000.00		28,000.00	686.00	686.00
2026 年	28,000.00			28,000.00	1,372.00	1,372.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	1,372.00	1,372.00

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	应付利息	还本付息合计
2028 年	28,000.00		4,000.00	24,000.00	1,274.00	5,274.00
2029 年	24,000.00		4,000.00	20,000.00	1,078.00	5,078.00
2030 年	20,000.00		4,000.00	16,000.00	882.00	4,882.00
2031 年	16,000.00		4,000.00	12,000.00	686.00	4,686.00
2032 年	12,000.00		4,000.00	8,000.00	490.00	4,490.00
2033 年	8,000.00		4,000.00	4,000.00	294.00	4,294.00
2034 年	4,000.00		4,000.00	-	98.00	4,098.00
合计	-	28,000.00		28,000.00	8,232.00	36,232.00

（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 45,550.34 万元，融资本息合计 37,632.00 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、施工扰民风险

本项目施工中可能会出现一些施工扰民的事件，但是经针对性治理后，引起较大矛盾的可能性较低。为确保施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境，在施工过程中将严格执行防止扰民施工措施。

2、项目承建单位的选择风险

在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制；对于项目所使用的各种管件和机电设备均应采取公开招标的方式采购，以保证产品的质量合格以及价格适中。

（二）与项目收益相关的风险

1、市场风险程度分析

随着市场信息化的高速发展，市场竞争的存在势也必定会对项目实施造成一定威胁。因此积极转型升级、创新发展，是项目自身发展的最佳选择，要求生产企业必须做好自己的营销策略，要树立品牌意识，扩大宣传，提升顾客对本企业产品的品牌忠诚度，积极实施品牌战略，以规避市场风险。

2、外部环境风险因素

项目符合国民经济发展的需要；项目符合国家产业政策，项目建设不存在政策上的风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

济南国家粮食储备物流项目一期项目主管部门为商河县产业投资开发集团有限公司，项目单位为济南联合百川园区运营有限公司，本次拟申请专项债券 0.1 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）国家粮食安全保障的战略要求

保障粮食安全始终是治国理政的头等大事，我国粮食安全已进入新发展阶段，随着居民收入水平上升形成的消费提档升级对粮食等基础农产品的需求不断上升，粮食安全日益成为经济安全 and 国家整体安全的重要组成部分，从战略上维护粮食安全变得越来越重要。我国明确了“以我为主、立足国内、确保产能、适度进口、科技支撑”的国家粮食安全战略，粮食储备是保障国家粮食安全的重要物质基础，在世纪疫情和百年变局交织叠加的背景下，国际粮食市场形势复杂多变，粮食储备安全显得尤为重要，国家不断加快创新完善粮食储备管理体制机制，实行政府储备规模动态调整，优化储备粮品种结构和区域布局，并根据需要适时适度增储。

“十四五”规划明确将粮食综合生产能力列入约束类主要指标，提出强化储备安全，畅通粮食产购储加销各个环节，提

升粮食整体产业上的质量效益和竞争力，实施粮食储备设施工程、绿色仓储提升工程、物流枢纽工程等工程，将中国人的饭碗牢牢端在自己手上。

（2）国家推动粮食产业高质量发展的要求

要抓住粮食这个核心竞争力，抓好“粮头食尾”“农头工尾”，延伸粮食产业链、提升价值链、打造供应链，做好粮食市场和流通的文章。粮食产业是国民经济的基础性、战略性产业，加快粮食产业高质量发展，是保障国家粮食安全和全面推进乡村振兴的坚实基础，扩大内需构建新发展格局的重要支撑，满足人民日益增长的美好生活需要的必然要求。

“十四五”时期，面对严峻复杂的外部环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，粮食产业必须立足以我为主的战略基点，强化产购储加销全链条协同保障，坚持数量质量并重，统筹开展粮食绿色仓储、品种品质品牌、质量追溯、机械装备、应急保障能力、节约减损健康消费“六大提升行动”，全面提高粮食供给质量和产业发展水平，维护粮食产业链供应链安全稳定。

（3）国家完善粮食产业服务配套的要求

粮食物流体系是连接粮食生产和消费的重要载体，加快推进其现代化建设是保障我国粮食安全的重要一环。随着近年来“北粮南运”的不断深化和重要粮食物流线路节点建设进程的

加快，也促进了物流形式的多样化发展。

2、项目实施的公益性

本项目的建设，将为该地区居民创造一定的就业机会，提高区域居民的收入，这主要体现在项目的建设期间和使用期间。在项目建设过程中，各项建设工程会对劳动力产生直接的需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；另外，项目的建设会对建筑材料、苗木、餐饮、住宿、交通运输等产生一定需求，势必在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造部分就业机会，提高居民的收入水平。

3、项目实施的收益性

本项目实施后，将以粮库出租收入、光伏发电等为收入来源。本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 45,550.34 万元，融资本息合计为 37,632.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

4、项目建设投资合规性

2022 年 9 月 6 日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2309-370126-04-01-299390）。

5、项目成熟度

2023 年 9 月 8 日，商河县行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》，地字第 370110202346 号。

2023 年 9 月 8 日，商河县行政审批服务局出具《建设工

程规划许可证》，建字第 3701102023032 号。

2023 年 11 月 14 日，本项目取得商河县自然资源局《不动产权证》，编号 37030812614，不动产第 0012308 号。

2023 年 11 月 20 日，本项目取得《建设项目环境登记表》。

该项目目前已形成成熟规划设计，项目建设规模合理，设计内容能够符合需求，建设项目与周围环境相协调，建设方案切实可行，投资规模合理，综合考虑多方面的因素，本项目的建设实施是必要的，也是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

(1) 项目资本金 17,920.00 万元，占总投资的 38.19%，由项目单位自筹解决。

(2) 本次拟发行 10 年期专项债券资金 1,000.00 万元，占总投资的 2.13%。

(3) 拟通过银行借款 28,000.00 万元，占总投资的 59.68%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于本项目可行性研究报告及项目实施单位的现行情况，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 46,920.00 万元，按照“资金跟着项目走”原则，该项目拟申请债券资金 1,000.00 万元，与投资支出进度相匹配，资金需求符合项目进度，债券具有利率低、还期

长等特点，本项目长期收益稳定，适宜使用债券，即保证项目顺利实施，又可带动经济发展具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划可行性：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，本项目收入具有连续性，债券存续期能够覆盖当年利息，到期还本时可累积足够剩余资金。

偿债风险点

（1）收益波动风险，本项目未来产生的粮库出租收入、光伏发电等与周边经济发展、人口增长情况息息相关，而这些因素具有一定的不确定性。广泛搜集相关数据，科学选取样本，建立适用于项目实际的预测模型可以降低风险。

（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。加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，可节约项目运营成本、增加项目净收益。

10、绩效目标合理性

根据《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 45,550.34 万元，融资本息合计为 37,632.00 万元，项目本息覆盖倍数为 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、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。