潍坊市昌邑市畜牧产品冷链物流园项目实施方案

昌邑市三农投资建设有限公司

一、项目基本情况

（一）项目名称

昌邑市畜牧产品冷链物流园项目

（二）项目单位

昌邑市三农投资建设有限公司成立于2021年04月23日，注册地位于山东省潍坊市昌邑市奎聚街道奎聚路368号9楼901，法定代表人为张清涛。经营范围包括许可项目：各类工程建设活动；施工专业作业；建设工程设计；建筑智能化工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；矿产资源（非煤矿山）开采；水利工程质量检测；自来水生产与供应；天然水收集与分配。（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；对外承包工程；工程管理服务；土石方工程施工；建筑用石加工；建筑材料销售；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园林绿化工程施工；防洪除涝设施管理；水资源管理；水污染治理；水利相关咨询服务；水环境污染防治服务；水土流失防治服务；灌溉服务；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；生态恢复及生态保护服务；自然生态系统保护管理；农业面源和重金属污染防治技术服务；农业专业及辅助性活动；农作物栽培服务；智能农业管理；农业园艺服务；园区管理服务。

（三）项目规划审批

2021年10月24日，昌邑市畜牧产品冷链物流园项目取得山东省建设备案证明，项目代码：2110-370786-04-01-771017。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于昌邑市都昌街道，占地面积约150亩，建筑面积约60000平方米，计划投资5亿元，新建畜牧产品速冻库、低温冷藏库、检验检疫中心、物流配送中心、综合办公区及基础设施配套等。新购畜牧产品储运车辆、仓储质量监测系统、检疫设备等。

（五）项目建设期限

计划于2022年3月开工建设，2025年10月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据及原则

（1）《产业结构调整指导目录》(2019年本)

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（3）国家发改委关于编制项目可研报告的有关规定

（7）《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二〇三五年远景目标纲要》

（8）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

（9）《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

（10）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月）；

（11）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年修订）；

（12）《中华人民共和国水土保持法》（20118 个月 3 月）；

（13）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月修订）；

（14）《潍坊市城市总体规划（2018-2035 年）》；

（15）项目所在地有关基础资料

（16）项目承办单位提供的基础资料

2. 估算总额

本项目估算总投资 50000.00 万元，其中自筹 25000.00 万元，专项债券 25000.00 万元。

（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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	50000.00	100%	

一、资本金	25000.00	50.00%	
自筹	25000.00		
二、债务资金	25000.00	50.00%	
专项债券	25000.00		
其他	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目建成后，主要经营收入来源于冷库、物流中心及配套设施租赁收入。

项目建成后根据项目施工单位昌邑市三农投资建设有限公司（以下简称甲方）与潍坊辰兴物业管理有限公司（以下简称乙方）签订的意向租赁协议书，租赁面积按建筑面积60000㎡的95%考虑，租赁单价98元/㎡/月。运营期各年收入预测如下：

表2：运营收入估算表（单位：万元）

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
租赁收入	**1,117.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**
建筑面积（㎡）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
租赁单价（元/㎡/月）	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
1年=12个月	2.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%
现金流入合计	**1,117.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**

（续表）

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
租赁收入	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**
建筑面积（㎡）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
租赁单价（元/㎡/月）	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
1年=12个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%	95%
现金流入合计	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**

（续表）

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年

租赁收入	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**
建筑面积（m²）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
租赁单价（元/m²/月）	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率（%）	95%	95%	95%	95%	95%
现金流入合计	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**

（续表）

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
租赁收入	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**135,181.20**
建筑面积（m²）	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00	-
租赁单价（元/m²/月）	98.00	98.00	98.00	98.00	-
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	-
出租率（%）	95%	95%	95%	95%	
现金流入合计	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**6,703.20**	**135,181.20**

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、人员费用、修理费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	燃料及动力费	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	-	-	-	-	
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	1.34	8.33	13.06	11.17	33.90
2026 年	8.41	52.50	78.38	67.03	206.32
2027 年	8.83	55.13	78.38	67.03	209.37
2028 年	9.27	57.88	78.38	67.03	212.56
2029 年	9.74	60.78	78.38	67.03	215.93
2030 年	10.22	63.81	78.38	67.03	219.44
2031 年	10.74	67.00	78.38	67.03	223.15
2032 年	11.27	70.36	78.38	67.03	227.04
2033 年	11.84	73.87	78.38	67.03	231.12
2034 年	12.43	77.57	78.38	67.03	235.41
2035 年	13.05	81.44	78.38	67.03	239.90
2036 年	13.70	85.52	78.38	67.03	244.63
2037 年	14.39	89.79	78.38	67.03	249.59

2038 年	15.11	94.28	78.38	67.03	254.80
2039 年	15.86	99.00	78.38	67.03	260.27
2040 年	16.65	103.95	70.30	67.03	257.93
2041 年	17.49	109.14	29.93	67.03	223.59
2042 年	18.36	114.60	29.93	67.03	229.92
2043 年	19.28	120.33	29.93	67.03	236.57
2044 年	20.24	126.35	29.93	67.03	243.55
2045 年	21.26	132.66	24.94	67.03	245.89
合计	279.47	1,744.30	1,325.34	1,351.77	4,700.88

成本预测方法说明：

经营成本主要指项目经营过程中发生的燃料及动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用等。具体成本情况如下：

（1）燃料及动力费

该项目建成后燃料及动力费包括电费及水费，年耗电量 5.42 万 kWh，按 0.8 元/kWh 计；年耗水量 7350m³，按单价 5 元/m³计。

（2）工资及福利费

该项目建成后劳动定员 10 人，按 5 万元/人/年计，基于谨慎性原则，逐年递增 3%。

（3）修理费

该项目年维修费按固定资产折旧的 3%计。

（4）其他费用

该项目其他费用包括营售费、管理费及其他费用，按经营收入的 1%计取。

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别

增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

（5）利息支出

融资本金合计 25,000.00 万元， 其中 2022 年 5 月本期发行 10,000.00 万元， 期限为 20 年；2023 年上半年计划发行 5,000.00 万元，2024 年上半年计划发行 5,000.00 万元，2025 年内计划发行完毕，发行金额为 5,000.00 万元，拟发行专项债券期限为 20 年，假定专项债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2023 年	10,000.00	5,000.00		15,000.00	4.00%	500.00	500.00
2024 年	15,000.00	5,000.00		20,000.00	4.00%	700.00	700.00
2025 年	20,000.00	5,000.00		25,000.00	4.00%	900.00	900.00
2026 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2027 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2028 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2029 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2030 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2031 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2032 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2033 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2034 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00

2035 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2036 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2037 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2038 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2039 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2040 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2041 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2042 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	4.00%	800.00	10,800.00
2043 年	15,000.00		5,000.00	10,000.00	4.00%	500.00	5,500.00
2044 年	10,000.00		5,000.00	5,000.00	4.00%	300.00	5,300.00
2045 年	5,000.00		5,000.00	-	4.00%	100.00	5,100.00
合计		25,000.00	25,000.00			20,000.00	45,000.00

、（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、收入/成本/税金														
营业收入	0.00	0.00	0.00	1117.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20
营业成本	0.00	0.00	0.00	33.90	206.32	209.37	212.56	215.93	219.44	223.15	227.04	231.12	235.41	239.90
税金及附加	0.00	0.00	0.00									33.31	64.71	64.70
息税折旧及摊销前利润	-	-	-	1,083.30	6,496.88	6,493.83	6,490.64	6,487.27	6,483.76	6,480.05	6,476.16	6,438.77	6,403.08	6,398.60
二、折旧和摊销														
总折旧和摊销					1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00
息税前利润	-	-	-	1,083.30	5,246.88	5,243.83	5,240.64	5,237.27	5,233.76	5,230.05	5,226.16	5,188.77	5,153.08	5,148.60
三、财务费用														
利息支出	200.00	500.00	700.00	900.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
总财务费用														
税前利润	-200.00	-500.00	-700.00	183.30	4,246.88	4,243.83	4,240.64	4,237.27	4,233.76	4,230.05	4,226.16	4,188.77	4,153.08	4,148.60
四、所得税						441.42	448.64	447.82	446.95	446.04	445.08	428.66	425.98	424.87
所得税费用						441.42	448.64	447.82	446.95	446.04	445.08	428.66	425.98	424.87
五、净利润	-200.00	-500.00	-700.00	183.30	4,246.88	3,802.41	3,792.00	3,789.45	3,786.81	3,784.01	3,781.08	3,760.11	3,727.10	3,723.73

续表

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	6703.20	135181.20
营业成本	244.63	249.59	254.80	260.27	257.93	228.59	229.92	236.57	243.55	245.89	4700.88
税金及附加	64.69	64.68	64.67	64.66	64.76	65.31	65.30	65.28	65.27	65.32	812.66
息税折旧及摊销前利润	6,393.88	6,388.93	6,383.73	6,378.27	6,380.51	6,414.30	6,407.98	6,401.35	6,394.38	6,391.99	129667.66
二、折旧和摊销											0.00
总折旧和摊销	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	25000.00
息税前利润	5,143.88	5,138.93	5,133.73	5,128.27	5,130.51	5,164.30	5,157.98	5,151.35	5,144.38	5,141.99	104667.66
三、财务费用											0.00
利息支出	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	800.00	500.00	300.00	100.00	20000.00
总财务费用											0.00
税前利润	4,143.88	4,138.93	4,133.73	4,128.27	4,130.51	4,164.30	4,357.98	4,651.35	4,844.38	5,041.99	84667.66
四、所得税	423.71	422.50	421.22	419.87	487.51	831.28	879.73	953.10	1001.38	1092.23	10887.99
所得税费用	423.71	422.50	421.22	419.87	487.51	831.28	879.73	953.10	1,001.38	1,092.23	10887.99
五、净利润	3,720.17	3,716.43	3,712.51	3,708.40	3,643.00	3,333.02	3,478.25	3,698.25	3,843.00	3,949.76	73779.67

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	2022 年	2023 年	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流	-													
经营活动收入	135,181.20	-	-	-	1,117.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20
经营活动支出	4,700.88	-	0	0	33.9	206.32	209.37	212.56	215.93	219.44	223.15	227.04	231.12	235.41
支付的各项税费	31,953.59				122.99	737.97	1026.92	1116.24	1115.41	1114.54	1113.63	1112.68	1414.27	1698.39
增值税	6,772.24	-	-	-									277.62	539.24
营业税金及附加	812.66	-	-	-									33.31	64.71
所得税	9,486.30	-	-	-			288.95	378.27	377.44	376.57	375.66	374.71	365.37	356.47
房产税	14,882.39	0.00	0.00		122.99	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97
经营活动产生的现金净额	98,526.73	-	-	-	960.31	5,758.91	5,466.91	5,374.40	5,371.86	5,369.22	5,366.42	5,363.48	5,057.81	4,769.40
二、投资活动产生的现金净额	-													
建设成本支出	50,000.00	20000.00	10000.00	10000.00	10000.00									
流动资金支出	-													
投资活动产生的现金净额	-50,000.00	-20,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00									
三、筹资活动产生的现金净额	-													
自筹	25,000.00	10000.00	5000.00	5000.00	5000.00									
专项债券	25,000.00	10000	5000	5000	5000									
银行借款	-													
偿还债券本金	25,000.00													

偿还银行借款本金	-													
支付债券利息	20,000.00	200	500	700	900	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
支付银行利息	-													
融资活动产生的现金净额	5,000.00	19,800.00	9,500.00	9,300.00	9,100.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00
四、期初现金	718,788.09	0.00	-200.00	-700.00	-1400.00	-1339.69	3419.22	7886.13	12260.53	16632.39	21001.61	25368.03	29731.51	33789.32
期内现金变动	53,526.73	-200.00	-500.00	-700.00	60.31	4758.91	4466.91	4374.40	4371.86	4369.22	4366.42	4363.48	4057.81	3769.40
五、期末现金		-200.00	-700.00	-1400.00	-1339.69	3419.22	7886.13	12260.53	16632.39	21001.61	25368.03	29731.51	33789.32	37558.72

续表

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金流											
经营活动收入	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20	6,703.20
经营活动支出	239.9	244.63	249.59	254.8	260.27	257.93	223.59	229.92	236.57	243.55	245.89
支付的各项税费	1697.21	1695.96	1694.65	1693.28	1691.84	1760.42	2109.29	2157.62	2230.86	2279.03	2370.39
增值税	539.17	539.09	539.01	538.93	538.84	539.68	544.23	544.13	544.02	543.91	544.37
营业税金及附加	64.7	64.69	64.68	64.67	64.66	64.76	65.31	65.3	65.28	65.27	65.32
所得税	355.37	354.21	352.99	351.71	350.37	418.01	761.78	810.22	883.59	931.88	1,022.73
房产税	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97	737.97
经营活动产生的现金净额	4,766.09	4,762.61	4,758.96	4,755.12	4,751.09	4,684.85	4,370.32	4,315.66	4,235.77	4,180.62	4,086.92
二、投资活动产生的现金净额											

建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额											
三、筹资活动产生的现金净额											
资本金											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金		0					0	10000	5000	5000	5000
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	800	500	300	100
支付银行利息											
融资活动产生的现金净额	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-10,800.00	-5,500.00	-5,300.00	-5,100.00
四、期初现金	37558.72	41324.81	45087.42	48846.38	52601.50	56352.59	60037.44	63407.76	56923.42	55659.19	54539.81
期内现金变动	3766.09	3762.61	3758.96	3755.12	3751.09	3684.85	3370.32	-6484.34	-1264.23	-1119.38	-1013.08
五、期末现金	41324.81	45087.42	48846.38	52601.50	56352.59	60037.44	63407.76	56923.42	55659.19	54539.81	53526.73

（五）其他需要说明的事项

1. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目主要经营收入来源于冷库、物流中心及配套设施租赁收入，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 98526.76 万元，融资本息合计为 45000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.19 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表- 昌邑市畜牧产品冷链物流园项目

（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	25000.00	20000.00	45000.00	
银行借款			-	
融资合计	25000.00	20000.00	45000.00	98526.76
覆盖倍数				2.19

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

自然条件风险：自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。

（二）与项目收益相关的风险

外部环境风险：外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险，导致房地产价格波动，从而给投资者带来风险。例如如果出现通货膨胀，使房地产建设成本加大，随之住房售价提高，使居民购买能力降低，并且使投资者收益贬值。

项目投资风险：本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

昌邑市畜牧产品冷链物流园项目，实施单位为昌邑市三农投资

建设有限公司，拟申请专项债2.50亿元用于昌邑市畜牧产品冷链物流园项目，年限为20年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目属于国家《产业结构调整指导目录（2019年本）》“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”，是国家鼓励建设的项目，符合国家相关产业政策。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：以产业升级和提高效率为导向，发展工业设计和创意、工程咨询、商务咨询、法律会计、现代保险、信用评级、售后服务、检验检测认证、人力资源服务等产业。深化流通体制改革，促进流通信息化、标准化、集约化，推动传统商业加速向现代流通转型升级。加强物流基础设施建设，大力发展第三方物流和绿色物流、冷链物流、城乡配送。实施高技术服务业创新工程。引导生产企业加快服务环节专业化分离和外包。建立与国际接轨的生产性服务业标准体系，提高国际化水平。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：健全现代物流网络，扩大第三方物流规模，优化物流企业供应链管理服务发展，共同配送模式，提高物流企业配送信息化、智能化、精准化水平，支持有条件的市开展现代物流创新发展城市试点。

大力发展服务业，对于贯彻落实科学发展观，推动全市经济社会持续快速健康发展，加快构建社会主义和谐社会具有重要的战略意义。为此，潍坊市出台了《潍坊服务业发展规划纲要》。规划以

2008-2020 年为主要规划期，对潍坊市服务业的发展基础、战略思想、发展目标步骤、重点领域、空间布局和支撑措施作重点规划。以2021-2050年为发展远景期，对潍坊市服务业的发展远景作描述性展望。

《潍坊市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：培强做大现代服务业。适应产业融合发展趋势和专业化发展要求，加快发展技术含量和附加值高的现代服务业，实现服务业结构优化、层次提升。现代物流。依托区位交通优势，构建以跨境电子商务交易平台为引领，以航空、海运、高铁、冷链等物流业态为支撑的国际化现代物流体系，建设信息化、标准化、集约化、网络化区域性大型综合物流园区、智慧物流中心。

因此该项目的建设符合地区政策和发展规划。

2、项目实施的公益性

项目加快了昌邑市发展的需要，昌邑市畜牧产品冷链物流园项目实施后，对促进昌邑市产业结构升级具有推动作用。第一，发达的物流业能更好地推动物资合理流动，从而加速资金的周转，有利于服务业的发展，促进农业产业结构合理化。第二，发达的物流业能更好地服务于产品的流通。第三，发达的物流能够促进新型商业企业和业态形式发展，加速传统运输、仓储和零售等行业向现代物流服务领域延伸。

3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明确的收益来源，冷库出租、检疫检验服务、物流车辆租赁、技术出租等服务费用收入等，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

项目已编制完成可研报告，已获取相关备案证明。

5、项目成熟度

项目已获取立项备案相关文件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 50000.00 万元，自筹 25000.00 万元，拟发行专项债 25000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告进行披露，具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目当年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（一）项目投资风险

本项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

（二）自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

（三）项目投资风险对策

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：

（1）成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；

（2）并聘请房地产系统的专家作顾问，现场指导；

（3）实施员工前期培训，储备相关技术和人才；

（4）保持和加强与寒亭区有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

（四）自然条件风险对策

规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

10、绩效目标合理性

本项目主要经营收入来源于冷库、物流中心及配套设施租赁收入，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 98526.76 万元，融资本息合计为 45000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.19 倍。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

本项目收益 98526.76 万元，项目债券本息合计 45000.00 万元，

本息覆盖倍数为2.19，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。