

2022 年山东省德州市宁津县农产品骨干保鲜冷
链物流基地项目实施方案



2022 年山东省德州市宁津县农产品骨干保鲜冷链物流基地项目实施方案

宁津县瑞宁乡村振兴产业发展有限公司

2022 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁津县农产品骨干保鲜冷链物流基地项目

（二）项目单位

宁津县瑞宁乡村振兴产业发展有限公司

营业执照代码：91371422MA3MNQ5L2C

类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：刘立忠

注册资本：20000 万人民币

成立日期：2018 年 2 月 5 日

登记机关：宁津县市场监督管理局

登记状态：开业

住所：山东省德州市宁津县中心大街 27 号。

经营范围： 经营范围包括一般项目：土地整治服务；园区管理服务；休闲观光活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；智能农业管理；农业园艺服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；农业生产托管服务；农业生产资料的购买、使用；农业科学研究和试验发展；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农作物栽培服务；农作物秸秆处理及加工利用服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；物联网应用服务；农村集体经济组织管理。（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

经营活动)。

(三) 项目规划审批

2020年3月2日该项目在山东省投资项目在线审批监管平台取得了山东省建设项目备案证明,备案号为:2020-371422-59-03-007545。

2022年1月6日取得不动产权证书,证书号为:鲁(2022)宁津县不动产权第0002070号。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目占地面积200000平方米,约合300亩,建筑面积111700平方米,其中:综合楼建筑面积8500平方米,调度中心建筑面积2200平方米,电商孵化基地建筑面积4600平方米,设备用房建筑面积900平方米,冷链仓储建筑面积63800平方米,普通仓储建筑面积23200平方米,仓储展示建筑面积8000平方米。集中停车场停车位381个。

项目购置制冷机组20余组,分检分级包装线4条,冷链物流车、电动力叉车、地牛等设备。本项目建成后,冷链仓储存储量为7万吨,普通仓储存储量为14万吨,总存储量为21万吨,流动系数取1.25,物流强度为26.25万吨,将形成集农产品冷藏、运输、储备、贸易于一体的物流基地,以保证食品质量安全,减少食品损耗。

(五) 项目建设期限

本项目建设期为2020年12月至2022年11月。

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) 山东省建筑工程综合定额；
- 2) 山东省安装工程综合定额；
- 3) 山东德州市材料预算定额价目表；
- 4) 国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 5) 项目建设单位提供的有关基础资料。

2. 估算总额

本项目总投资为 40,000.00 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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	40,000.00	100.00%	
一、资本金	10,000.00	25.00%	
自有资金	10,000.00	25.00%	
二、债务资金	30,000.00	75.00%	
专项债券	30,000.00	75.00%	

银行借款			
------	--	--	--

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于租赁收入和停车位收入。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 30.00%进行项目净现金流入测算。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表 （单位：万元）

年份	综合楼租赁收入	电商孵化基地租赁收入	仓储及仓储展示租赁收入	停车收入	合计
2021	-	-	-		-
2022	-	-	-		-
2023	214.20	139.13	2,729.90	145.95	3,229.17
2024	357.00	231.88	4,549.83	243.25	5,381.95
2025	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2026	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2027	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2028	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2029	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2030	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2031	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2032	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2033	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2034	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2035	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2036	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2037	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2038	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2039	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2040	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2041	571.20	371.00	7,279.72	389.20	8,611.12
2042	238.00	154.58	3,033.22	162.17	3,587.97
合计	10,519.60	6,832.58	134,068.18	7,167.77	158,588.13

收入预测方法说明：

本项目正式投产后，预估正常年约有 80%的租赁建筑物可以对外

出租，其中：综合楼、电商孵化基地、仓储及仓储展示、加油站等均租赁，停车场等自营。根据宁津县办公及仓储租赁市场价格情况，参照德州市同类项目租赁定价及咨询项目单位后，预计项目建成后综合楼租赁价格为 100 元/m²/月，电商孵化基地租赁价格为 120 元/m²/月，仓储展示租赁价格为 50 元/m²/月，冷链仓储价格为 2.5 元/t/天，普通仓储价格为 1.2 元/t/天，经计算，项目年租赁收入合计为 11,745.60 万元；停车位 381 个，假设日均停车时间为 10h，收费标准为 5 元/h，年停车率取 80%，运营时间取 365d，则年停车收入约为 556.00 万元；则本项目正常年营业收入约为 12,301.60 万元。

（二）运营成本预测

（1）、本项目总成本费用包括外购原材料、外购燃料动力费、工资及福利费、折旧摊销、利息支出等。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 30.00%进行项目净现金流出测算，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	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	合计
2021		-	-	-	-
2022		-	-	-	-
2023	54.60	548.96	58.50	361.63	1,023.70
2024	91.00	914.95	97.50	361.63	1,465.09
2025	145.60	1,463.92	156.00	361.63	2,127.15
2026	145.60	1,463.92	160.68	361.63	2,131.83
2027	145.60	1,463.92	165.50	361.63	2,136.65
2028	145.60	1,463.92	170.47	361.63	2,141.62
2029	145.60	1,463.92	175.58	361.63	2,146.73
2030	145.60	1,463.92	180.85	361.63	2,152.00
2031	145.60	1,463.92	186.27	361.63	2,157.42
2032	145.60	1,463.92	191.86	361.63	2,163.01

2033	145.60	1,463.92	197.62	266.28	2,073.41
2034	145.60	1,463.92	203.54	266.28	2,079.34
2035	145.60	1,463.92	209.65	266.28	2,085.45
2036	145.60	1,463.92	215.94	266.28	2,091.74
2037	145.60	1,463.92	222.42	266.28	2,098.21
2038	145.60	1,463.92	229.09	266.28	2,104.89
2039	145.60	1,463.92	235.96	266.28	2,111.76
2040	145.60	1,463.92	243.04	266.28	2,118.84
2041	145.60	1,463.92	250.33	266.28	2,126.13
2042	60.67	609.97	107.44	110.95	889.02
合计	2,681.47	26,960.47	3,658.24	6,123.80	39,423.98

成本预测方法说明：

(1) 原材料费用：项目正常年原材料费为 112.00 万元

(2) 燃料及动力费：项目正常年燃料动力费为 1126.09 万元。

(3) 工资及福利费

正常年工资及福利费 120.00 万元。每年递增 3%。

(4) 折旧及摊销

固定资产采用直线法进行摊销，设备按 30 年折旧，净残值率计取 5%，正常年需折旧费 1,854.520 万元。

无形资产按 20 年摊销，净残值为零，你按摊销费为 150.00 万元。

(5) 修理费：项目正常年修理费为 278.18 万元。

6、相关税费

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	9%	不动产租赁
	13%	原材料采购
城建税	5%	

教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

7、利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，2021 年 4 月已发行专项债 5,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.89%；本次发行 2,200.00 万元，剩余额度 22,800.00 万元假设于 2022 年下半年发行完毕，债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 4.20%，利息按半年支付，最后一次还本付息，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	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2021	-	5,000.00		5,000.00	97.25	97.25
2022	5,000.00	25,000.00		30,000.00	719.50	719.50
2023	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2024	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2025	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2026	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2027	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2028	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2029	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2030	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2031	30,000.00		-	30,000.00	1,244.50	1,244.50
2032	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2033	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2034	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2035	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2036	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2037	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2038	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2039	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50
2040	30,000.00			30,000.00	1,244.50	1,244.50

2041	30,000.00		5,000.00	25,000.00	1,147.25	6,147.25
2042	25,000.00		25,000.00	-	525.00	25,525.00
合计		30,000.00	30,000.00		24,890.00	54,890.00

（三）项目运营损益表

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	-	2,962.54	4,937.57	7,900.11
税金及附加	-	-	355.62	622.26	998.11
营业成本	97.25	719.50	4,167.96	4,567.24	5,166.15
利润总额	-97.25	-719.50	-1,561.04	-251.93	1,735.85
企业所得税	-	-	-	-	433.96
净利润	-97.25	-719.50	-1,561.04	-251.93	1,301.88

续

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	7,900.11	7,900.11	7,900.11	7,900.11	7,900.11
税金及附加	998.11	998.11	998.11	998.11	998.11
营业成本	5,170.83	5,175.65	5,180.62	5,185.73	5,191.00
利润总额	1,731.17	1,726.35	1,721.38	1,716.27	1,711.00
企业所得税	432.79	431.59	430.35	429.07	427.75
净利润	1,298.37	1,294.76	1,291.04	1,287.20	1,283.25

续

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	7,900.11	7,900.11	7,900.11	7,900.11	7,900.11
税金及附加	998.11	998.11	999.21	999.21	999.21
营业成本	5,196.42	5,202.01	4,634.42	4,640.35	4,646.46
利润总额	1,705.57	1,699.99	2,266.48	2,260.55	2,254.44
企业所得税	426.39	425.00	566.62	565.14	563.61
净利润	1,279.18	1,274.99	1,699.86	1,695.41	1,690.83

续

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
营业收入	7,900.11	7,900.11	7,900.11	7,900.11	7,900.11
税金及附加	999.21	999.21	999.21	999.21	999.21
营业成本	4,652.75	4,659.23	4,665.90	4,672.77	4,679.85
利润总额	2,248.15	2,241.68	2,235.00	2,228.13	2,221.05
企业所得税	562.04	560.42	558.75	557.03	555.26
净利润	1,686.12	1,681.26	1,676.25	1,671.10	1,665.79

续

年份	2041 年	2042 年
营业收入	7,900.11	3,291.71

税金及附加	999.21	416.34
营业成本	4,589.89	1,962.56
利润总额	2,311.01	912.81
企业所得税	577.75	228.20
净利润	1,733.26	684.61

（四）项目资金测算平衡表

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	3,229.17	5,381.95	8,611.12
2. 经营活动支付的现金流	-	-	1,023.70	1,465.09	2,127.15
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	517.49	919.78	1,933.06
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	1,687.98	2,997.09	4,550.90
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	5,000.00	33,432.00	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-5,000.00	-33,432.00	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	10,000.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	5,000.00	25,000.00	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	97.25	719.50	1,244.50	1,244.50	1,244.50
5. 筹资活动产生的现金流合计	14,902.75	24,280.50	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	9,902.75	751.25	1,194.73	2,947.31
2. 期内现金变动	9,902.75	-9,151.50	443.48	1,752.59	3,306.40
3. 期末现金	9,902.75	751.25	1,194.73	2,947.31	6,253.72

续

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	8,611.12	8,611.12	8,611.12	8,611.12	8,611.12
2. 经营活动支付的现金流	2,131.83	2,136.65	2,141.62	2,146.73	2,152.00
3. 经营活动支付的各项税金	1,931.89	1,930.69	1,929.45	1,928.17	1,926.85
4. 经营活动产生的现金流小计	4,547.39	4,543.78	4,540.06	4,536.22	4,532.27
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-

三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,244.50	1,244.50	1,244.50	1,244.50	1,244.50
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	6,253.72	9,556.61	12,855.89	16,151.45	19,443.17
2. 期内现金变动	3,302.89	3,299.28	3,295.56	3,291.72	3,287.77
3. 期末现金	9,556.61	12,855.89	16,151.45	19,443.17	22,730.94

续

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	8,611.12	8,611.12	8,611.12	8,611.12	8,611.12
2. 经营活动支付的现金流	2,157.42	2,163.01	2,073.41	2,079.34	2,085.45
3. 经营活动支付的各项税金	1,925.50	1,924.10	2,077.79	2,076.31	2,074.78
4. 经营活动产生的现金流小计	4,528.20	4,524.01	4,459.92	4,455.47	4,450.89
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,244.50	1,244.50	1,244.50	1,244.50	1,244.50
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	22,730.94	26,014.64	29,294.15	32,509.56	35,720.54
2. 期内现金变动	3,283.70	3,279.51	3,215.42	3,210.97	3,206.39
3. 期末现金	26,014.64	29,294.15	32,509.56	35,720.54	38,926.93

续

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	8,611.12	8,611.12	8,611.12	8,611.12	8,611.12
2. 经营活动支付的现金流	2,091.74	2,098.21	2,104.89	2,111.76	2,118.84
3. 经营活动支付的各项税金	2,073.21	2,071.59	2,069.92	2,068.20	2,066.43
4. 经营活动产生的现金流小计	4,446.18	4,441.32	4,436.31	4,431.16	4,425.85
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-

2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,244.50	1,244.50	1,244.50	1,244.50	1,244.50
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50	-1,244.50
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	38,926.93	42,128.60	45,325.42	48,517.23	51,703.89
2. 期内现金变动	3,201.68	3,196.82	3,191.81	3,186.66	3,181.35
3. 期末现金	42,128.60	45,325.42	48,517.23	51,703.89	54,885.24

续

年份	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	8,611.12	3,587.97	158,588.13
2. 经营活动支付的现金流	2,126.13	889.02	39,423.98
3. 经营活动支付的各项税金	2,088.92	857.86	36,392.00
4. 经营活动产生的现金流小计	4,396.07	1,841.09	82,772.15
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	38,432.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-38,432.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	10,000.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	30,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	5,000.00	25,000.00	30,000.00
4. 支付融资利息	1,147.25	525.00	24,890.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-6,147.25	-25,525.00	-14,890.00
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金	54,885.24	53,134.06	-
2. 期内现金变动	-1,751.18	-23,683.91	29,450.15
3. 期末现金	53,134.06	29,450.15	29,450.15

（五）其他需要说明的事项

1. 假设债券额度在 6 月发行，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2042 年仅考虑 5 个月收入、成本。

2. 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

本项目收入主要是租赁收入和车位费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租赁收入和车位费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 82,772.15 万元，融资本息合计为 54,890.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.51 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-德州市宁津县农产品骨干保鲜冷链物流基地项目（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	30,000.00	24,890.00	54,890.00	
银行借款				
融资合计	30,000.00	24,890.00	54,890.00	82,772.15
覆盖倍数				1.51

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

与项目收益相关的风险

本项目资金筹措渠道为企业自筹及政府专项债。财务制度健全，在工程建设资金按时足额到位后，能够做到专款专储、专账、专管、专用。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

宁津县农产品骨干保鲜冷链物流基地项目，项目实施单位为宁津县瑞宁乡村振兴产业发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.22 亿元用于宁津县农产品骨干保鲜冷链物流基地项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家的相关产业政策

国家发改委《产业结构调整指导目录》（2019 年本）由鼓励、限制和淘汰三类目录组成。该项目建设的内容符合第一类“鼓励类”的第二十九条“现代物流业”中的第 2 款“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”。

《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》指出：“支持物流企业加强与制造企业合作，全面参与制造企业的供应链管理，或与制造企业共同组建第三方物流企业。各级人民政府

要加大对物流基础设施投资的扶持力度，对符合条件的重点物流企业的运输、仓储、配送、信息设施和物流园区的基础设施建设给予必要的资金扶持。”

《国务院关于加快发展服务业的若干意见》指出：“大力发展面向生产的服务业，促进现代制造业与服务有机融合、互动发展。细化深化专业分工，鼓励生产制造企业改造现有业务流程，推进业务外包，加强核心竞争力，同时加快从生产加工环节向自主研发、品牌营销等服务环节延伸，降低资源消耗，提高产品的附加值。优先发展运输业，提升物流的专业化、社会化服务水平，大力发展第三方物流。”

该项目所开发建设的是冷链物流仓储设施，项目的建设有利于提升当地的物流服务水平，优化资源配置，推动物流业发展方式的转变。因此，项目的建设符合国家相关产业政策的要求。

（2）符合国家经济社会“十三五”规划的要求

《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：“加快建立社会化、专业化、信息化的现代物流服务体系，大力发展第三方物流，优先整合和利用现有物流资源，加强物流基础设施的建设和衔接，提高物流效率，降低物流成本。推动农产品、大宗矿产品、重要工业品等重点领域物流发展。优化物流业发展的区域布局，支持物流园区等物流功能集聚区有序发展。推广现代物流管理，提高物流智能化和标准化水平。”

该项目为宁津县农产品骨干保鲜冷链物流基地项目，项目建成

后将从事产品的仓储和物流，不仅有利于加强物流基础设施的建设、提高物流效率、降低物流成本，还有利于现代物流管理的推广，整合物流设施资源，促进物流行业的健康快速发展。因此，项目的建设符合国家经济社会“十三五”发展规划的要求。

（3）符合山东省“十三五”规划及相关产业政策的要求

《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》中针对现代物流业提出：“完善物流基础设施，支持建设大型物流园区，加快提升物流业专业化、信息化、社会化和规模化服务水平。以济南、青岛全国性物流节点城市和一批区域节点城市为重点，建设重要物流通道、大型物流设施和物流信息网络平台，规划布局一批产业集聚、功能集成、经营集约的现代物流园区，积极发展综合性物流、专业性物流、行业性物流和特色物流，加强社会应急性物流体系建设，促进城乡物流一体化发展。推进制造业企业物流业务外包，培育一批以第三方物流为主的大型物流企业，鼓励集团化发展、连锁化经营、智能化管理。支持提升物流服务科技含量，推广应用可视化与货物跟踪、电子结算等物流新技术，实现由仓储运输配送的有形服务向提升空间时间利用价值的无形服务转变。”

《山东省“十三五”服务业发展规划纲要》指出：“积极发展现代物流业，重点规划建设国家、省级、区域性物流节点城市和现代物流园区，促进物流向中心城市、向先进制造业和现代农业生产基地和物流园区集聚，构建物流基地、物流中心、配送中心互为补充、协调发展的物流基础设施体系，提高物流效率；内地以物流园

区和物流信息平台建设为重点，提高物流业集聚发展的水平，重点发展综合性、专业性物流和特色物流，延伸物流服务网点到农村，提高城乡物流配送功能，鼓励现代物流企业实现集团化发展、连锁化经营、智能化管理，培育一批拥有自主品牌、在全国有重要影响的骨干物流企业。”

《山东省现代物流业“十三五”发展规划》中针对鲁北物流区域指出：“以德州为中心，以聊城、滨州、东营为重点，大力发展连接东部沿海和中西部内陆的中转物流、农产品物流。”针对德州市指出：“充分发挥铁路、公路连接京津塘交通枢纽城市的优势，承接国家贯通南北物流通道节点的任务，建立以服务于工业、农业、商贸等为主的综合性物流园区。发展成为我省连接东北、华北的商品物资交流的重要物流基地。重点建设华北商贸物流城、京铁物流园、资通国际陆港综合物流园和规划建设齐河的山东盖世物流中心、禹城的山东国际商贸港、庆云的红云高新技术产业园物流中心。”

《山东省人民政府办公厅关于贯彻落实国办发〔2011〕38号文件促进物流业健康发展的意见》指出：“支持物流企业承接制造企业剥离的运输、仓储设施以及铁路专用线、货场货站等。各级人民政府要加大对物流基础设施投资的扶持力度，对重点物流企业和物流园区的基础设施建设给予必要的资金扶持。各级服务业发展引导资金及重点行业和新兴产业发展、中小企业发展、商贸流通业发展等专项资金向符合条件的物流业发展项目予以重点倾斜。”

山东省人民政府《关于贯彻国发〔2007〕7号文件进一步加快发展

服务业的意见》指出：“大力促进金融、现代物流、科技与信息等生产性服务业的发展，推动先进制造业与现代服务业融合互动发展，大力发展现代物流业。抓紧构建鲁中、鲁东、鲁南、鲁西四大物流集聚区。充分发挥我省港口众多、交通发达、产业集聚的优势，推动物流资源的整合与优化。深化物流企业改革，完善经营管理机制，促进企业物流专业化与社会化，大力发展第三方物流，提升物流企业的集团化经营和现代化管理水平。”

拟建项目位于山东省德州市宁津县津城街道李会村。项目建成后不仅有利于提升物流业专业化、信息化、社会化和规模化服务水平，还有利于加快宁津县物流产业的建设步伐，促进当地物流业的发展。因此，项目的建设符合山东省“十三五”规划及相关产业政策的要求。

（4）符合德州市经济社会发展规划的要求

《德州市商务系统“十三五”发展规划现代物流业发展规划》指出：“依托京沪铁路、德龙烟铁路、104国道、京台高速、德滨高速和京沪高铁等交通干线，以中心城区、陵县、平原、禹城、临邑、齐河、宁津等县市区及沿线中心镇为节点，构建与环渤海经济圈和济南都市圈承接的物流纵向发展带，强化德州物流的‘南融北接’能力。主要包括齐河、禹城、临邑、平原、陵县五县市，定位于农产品物流、装备制造物流、化工产品物流及商贸物流方向，以齐河盖世冠威国际物流园、禹城国际商贸港、临邑东部物流中心、平原铁路物流中心等为依托，形成对接济南、服务济南的物流组团，加

快济德一体化进程。”

该项目充分利用当地区位和交通优势发展现代物流，项目建成后 will 促进物流业形成新的经济增长点，为德州市的经济社会的发展提供有力的支撑。因此，项目的建设符合当地经济社会发展规划的要求，有利于促进当地经济的发展。

（5）符合宁津县经济社会发展的要求

2019 年，宁津县积极构建“一心多元”现代农业发展格局，占地 8.1 万亩的民天农谷现代农业示范园区初具规模，“农立方”获批省级田园综合体创建项目。农业结构持续优化。50 万亩粮食生产功能区和 2 万亩棉花生产保护区的农业“两区”划定工作顺利完成，建设高标准农田 4 万亩，水肥一体化面积达到 1.3 万亩，有效保障粮食生产稳定，宁津县成功举办了山东（宁津）2019 中国农民丰收节，被列为国家区域性良种繁育基地。新建畜禽养殖场 14 处，新增设施蔬菜（食用菌）1700 亩、中草药种植 1200 亩、特色水产养殖 1000 亩、“三品一标”认证产品 12 个，宁津县被评为省级高效特色农业发展示范县。龙头带动作用不断增强。市级以上农业产业化重点龙头企业发展到 17 家，创建国家级农民合作示范社 2 家，省级示范社 29 家、家庭农场 2 家，和膳公司、众兴公司成功创建省级农业“新六产”示范主体，

2019 年，宁津县新增 4 家国家高新技术企业，20 家企业被列入国家科技型中小企业评价系统，实现历史性突破。富士制御、瑞弘生物公司同时获批省级工程实验室，智衡减振、莱茵艾佳公司被认

定为省级企业技术中心，胜宁电器公司被认定为省级“一企一技术”研发中心，蓝德健身器材公司在齐鲁股权交易中心成功挂牌。产业升级步伐加快。电梯产业在旧楼加装市场抢占一定份额、赢得先机，健身器材产业向大健康领域迈进，4个家具绿动能共享园区相继建成投产，宁津县（健身器材和家具）快速维权中心顺利通过国家知识产权局验收，三大产业集群特色更加鲜明。平台支撑能力持续增强。总投资106亿元的亿达奔克、新宝、丰达等26个新旧动能转换项目相继落地。康宁湖片区“退二进三”稳步推进，拓展用地空间1500亩，腾讯云、跨境电商集聚区等优质项目先后签约入驻，南部科技金融创新区建设拉开帷幕。

目前，宁津县拥有三江、美善、宏业、宏发、德克、汇丰等20余家实木家具龙头企业，打造出4个省级名牌和1个省级著名商标。已经形成了从木材经营、“白茬”加工、零部件配套、油漆购销、成品组合到产品销售的产、供、销一体化有机产业链。

宁津县经济的迅猛发展，亟需物流行业的规模扩大，本项目的建设，顺应了宁津县的经济大势。

（6）符合企业自身开拓发展的需要，有利于企业提高竞争力

宁津县瑞宁乡村振兴产业发展有限公司根据物流业的实际发展状况，经认真调研，决定投资建设该项目，项目主要经营仓储及配送，项目建成后，不仅能够改变现有物流环境，提高仓储效率和库容利用率，而且凭借便捷的交通、经营及网络资源优势，把消费者、生产厂商及配套服务商紧密的联系在一起，形成完善的配套体系，

有力地提高了公司的知名度，增强企业的发展后劲。因此，本项目对于促进企业自身发展、提高企业整体实力和行业竞争力、实现长远发展都具有重要意义。

综上所述，该项目的建设符合国家和山东省的经济社会“十三五”及相关行业的发展规划，符合当地经济社会发展要求，不仅有利于整合当地资源、优化资源配置，促进物流业的快速健康发展，还有利于增强企业的行业竞争力。因此，该项目的建设是必要且可行的。

2、项目实施的公益性

本项目的建设有利于增加就业，将为当地提供一定量新的就业机会，本项目实施将新增 20 人的直接就业机会，项目建设过程中的施工、社会服务业等也会增加间接就业机会，项目建成运营后也将大幅度带动其上下游相关产业的发展，间接增加大量的就业岗位。通过直接和间接的就业，对和谐社会将起到积极的作用。

该项目的建设，需要大量的装卸工人，能够增加劳动力岗位，吸收农民就业，从而支持农村、农业以及农民兄弟的发展，完善农村地区的发展建设问题，使得支农政策落到实处，进一步推动农村地区发展。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于租赁收入和停车位收入。

4、项目建设的投资合规性

2020 年 3 月 2 日该项目在山东省投资项目在线审批监管平台取得了山东省建设项目备案证明，备案号为：2020-371422-59-03-007545。

5、项目成熟度

2020 年 3 月 2 日该项目在山东省投资项目在线审批监管平台取得了山东省建设项目备案证明，备案号为：2020-371422-59-03-007545。

2022 年 1 月 6 日取得不动产权证书，证书号为：鲁（2022）宁津县不动产权第 0002070 号。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 40,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，约占项目总投资的 75.00%，其余由项目单位自筹解决。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019 年 6 月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），允许将专项债券作为符

合条件的重大项目资本金。2019 年 9 月 4 日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。宁津县农产品骨干保鲜冷链物流基地项目属于为市政和产业园区基础设施范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本预测参照项目单位提供的可行性研究报告和周边同类型价格，本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 40,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，约占项目总投资的 75.00%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 25.00%，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及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活

动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 82,772.15 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 54,890.00 万元，本息覆盖倍数为 1.51，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

根据分级管理、各负其责，科学规范、依法评价，绩效导向、加强监控三项原则，按照设定的绩效目标，运用科学、合理的绩效评估指标、评估标准和评估方法，对职业教育和公共实训基地建设项目目标完成、资金使用管理以及发挥的效益情况进行客观、公正的评估。在评估本项目时，聚焦并明确绩效目标，坚持问题导向，通过实施事前绩效评估，进一步完善政策体系，健全工作机制，确保完成项目年度目标任务，项目管理不断规范，财政资金管理、土地、税费减免等政策得到严格落实，保证目标指标与现实相匹配，将目标指标进一步细化量化，严格保证目标值的科学性。

（三）评估结论

宁津县农产品骨干保鲜冷链物流基地项目收益 8.28 亿元，项目债券本息合计 5.49 亿元，本息覆盖倍数为 1.51，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。