

# 鲁中现代粮食物流中心项目 实施方案

实施单位盖章：



日期：2022 年 9 月 3 日

主管部门盖章：



日期：2022 年 9 月 3 日

同级财政盖章：

泰安市财政局



日期：2022 年 9 月 3 日

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

鲁中现代粮食物流中心项目。

### （二）项目单位

1.单位名称：山东泰山粮食储备集团有限公司

2.法人代表：王成华

3.法定地址：山东省泰安市东岳大街西首(大河站东)

4.注册资金：10,000.00 万元人民币

5.公司类型：有限责任公司（国有独资）

6.经营范围：粮食收购；油脂、油料、食品及农副产品的仓储、运输、加工、销售；粮油贸易代理服务；商品信息咨询；信息技术咨询服务；预包装食品批发与零售；谷物、豆及薯类批发；农副产品网上销售；房屋及设备租赁；货物及技术进出口；房地产开发；物业管理；以自有资金对外投资。（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）

### （三）项目规划审批

2020年3月4日，取得《山东省建设项目备案证明》。项目单位：山东泰山粮食储备集团有限公司；项目名称：鲁中现代粮食物流中心；建设地点：宁阳县乡饮乡乡饮村；项目总投资36,250.02万元。建设起止年限自2020年至2022年。

### （四）项目规模与主要建设内容



项目占地 150 亩，建筑面积 78121.50 平方米，建设 10 万吨高标准粮食仓库；建设区域性职能粮食电子交易平台，设立泰安市粮油质检中心分中心，配备散粮装卸设备及运输车辆；建设日处理小麦 1000 吨面粉生产线、200 吨面制品生产线。主要能耗为电能，吨粉电耗 30 度。

### （五）项目建设期限

建设起止年限自 2020 年至 2022 年。

## 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）估算依据

- 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泰安市材料预算价格
- ④国家有关投资估算的规定
- ⑤国内同类工程造价情况

##### （2）估算说明

- ①根据有关土地出让协议，项目区土地费按 17.33 万元/亩计算。
- ②勘察设计费按工程费用的 0.3% 计算；
- ③工程咨询监理费按工程费用的 0.3% 计算；
- ④建设单位管理费按工程费用的 0.75% 计算；
- ⑤基本预备费按第一、二部分费用之和的 2.3% 计算；
- ⑥工程造价咨询费按工程费用的 0.37% 计算；

⑦场地准备及临时设施费按工程费用的 0.6% 计算；

⑧工程保险费按工程费用的 0.3% 计算；

⑨其他各类规费按工程费用的 3.74% 计算；

⑩建设期利息：发行债券募集资金 9683 万元，债券存续期为 10 年。

### 3. 估算总额

本项目估算总投资为 36,250.02 万元，其中：一期总投资约 16,852.44 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，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	16,852.44	100%	
一、资本金	7,169.44	42.54%	
自有资金	7,169.44		
二、债务资金	9,683.00	57.46%	
专项债券	9,683.00		



### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### (一) 运营收入预测

一期项目建成达到仓储要求后,可实现收储粮食 10 万吨。其中: 8 万吨仓容用于粮食储备, 2 万吨用于经营粮食周转仓使用。本项目预期收入主要来源于 10 万吨粮食收储仓容产生的年现金流入。

运营期各年收入预测如下:

表 2: 运营收入估算表 (单位: 万元)

年度	8 万吨国家粮食储备	2 万吨经营 粮食周转仓	合计
2020 年			
2021 年			
2022 年			
2023 年	1,360.00	1,388.10	2,748.10
2024 年	1,360.00	1,388.10	2,748.10
2025 年	1,360.00	1,388.10	2,748.10
2026 年	1,360.00	1,388.10	2,748.10
2027 年	1,360.00	1,388.10	2,748.10
2028 年	1,360.00	1,388.10	2,748.10
2029 年	1,360.00	1,388.10	2,748.10
2030 年	1,360.00	1,388.10	2,748.10
2031 年	1,360.00	1,388.10	2,748.10
2032 年	906.67	925.40	1,832.07
合计	13,146.67	13,418.30	26,564.97

收入预测方法说明:

#### 1、粮食储备 8 万吨产生的年现金流入

(1) 粮食储备 8 万吨, 按现行粮食储备相关政策, 储备 1 万吨粮食可获保管费收入 100.00 万元, 此项现金净收入 800.00 万元。

(2) 按国家政策, 储备粮每 4 年轮换一次, 每年有 2 万吨储备



粮用于轮换，轮换 1 万吨储备粮可获轮换收入 80.00 万元，此项现金流入 160.00 万元。

(3) 在储备粮轮换过程中，由于收储时间和出售时间产生的时间差，预计每万吨粮食毛利 200.00 万元，此项现金流入 400.00 万元。

合计以上 3 项，粮食储备 8 万吨产生的年现金流入 1,360.00 万元。

## 2、粮食周转仓 2 万吨用于经营产生的年现金净流入

一期项目建成达到仓储要求后，其中的 2 万吨用于经营粮食周转仓使用。每年麦秋两季收购粮食，进行短时间仓储后，根据市场价格变化情况周转出售。假设周转使用 4 次，即预计销售 8 万吨。

(1) 粮食周转仓产生的现金流入 20,000.00 万元

按可行性研究报告分析粮食销售价格每吨在 2,500.00 元，现金流入=8 万吨\*2,500.00 元=20,000.00 万元。

(2) 粮食周转仓产生的现金流出 18,611.90 万元

按可行性研究报告分析粮食收购价格每吨在 2,326.49 元，现金流出=8 万吨\*2,326.49 元=18,611.90 万元。

(3) 粮食周转仓产生的现金净流入

粮食周转仓 2 万吨产生的现金净流入=20,000.00 万元-18,611.90 万元=1,388.10 万元。

## 3、10 万吨粮食收储仓容产生的年现金流入

10 万吨粮食收储仓容产生的年现金流入=粮食储备 8 万吨产生的年现流入 1,360.00 万元+粮食周转仓 2 万吨产生的现金净流入 1,388.10 万元=2,748.10 万元。

## (二) 运营成本预测

项目建成后，影响本次发行债券还本付息的支出(即 2022 年-2029



年) 包括项目运营成本和相关税费。项目运营成本包括包括工资、保险及福利费等人员费用, 项目所需水、电、修理等间接费用, 折旧、财务费用等。经测算, 各年预计运营成本如下:

表 3: 运营支出估算表

金额单位: 人民币万元

年度	工资、保险及福利费等其他费用	项目所需水、电、修理等间接费用	财务费用	折旧	合计
2020 年			24.66		24.66
2021 年			99.86		99.86
2022 年			172.46		172.46
2023 年	291.00	78.00	323.91	800.49	1,493.40
2024 年	308.46	82.68	323.91	800.49	1,515.54
2025 年	326.97	87.64	323.91	800.49	1,539.01
2026 年	346.59	92.90	323.91	800.49	1,563.88
2027 年	367.38	98.47	323.91	800.49	1,590.25
2028 年	389.42	104.38	323.91	800.49	1,618.21
2029 年	412.79	110.64	323.91	800.49	1,647.83
2030 年	437.56	117.28	199.26	800.49	1,554.59
2031 年	463.81	124.32	124.05	800.49	1,512.67
2032 年	327.76	87.85	51.45	533.66	1,000.72
合计	3,671.73	984.18	2,939.11	7,738.07	15,333.08

成本预测方法说明:

#### 1、工资、保险及福利费等人员费用

(1) 一期项目建成达到仓储要求后, 只有项目, 劳动定员为 30 人, 项目运营第一年 2023 年员工平均工资按 66600 元/年计算, 全年所需工资为 199.00 万元, 以后年度按 6% 递增。

(2) 保险、福利费等其他费用按工资总额的 46% 计算, 项目运营第一年 2023 年现金流出为 92.00 万元 (199 万元\*46%), 以后年度



按 6% 递增。

一期项目建成达到仓储要求后，项目运营第一年 2023 年工资、保险及福利费等人员费用合计现金流出 291.00 万元，以后年度按 6% 递增。

## 2、项目所需水、电、修理等间接费用

一期项目建成达到仓储要求后，只有仓储项目，新建粮库运营费用较低，项目运营第一年 2023 年预计每万吨仓容按 7.80 万元预测，项目所需水、电、修理等费用 78.00 万元（10 万吨\*7.80 万元），以后年度按 6% 递增。

3、一期仓储项目折旧费预测，一期项目总投资 16,852.44 万元，按净残值 5%，折旧年限 20 年计算；

## 4、财务费用

财务费用为债券利息。

鲁中现代粮食物流中心自有资金 7,169.44 万元；2020 年 5 月发行专项债券 1,683.00 万元（发行期限 10 年，利率 2.93%，每半年支付利息，债券发行期间应付利息 493.11 万元）；2021 年 6 月发债专项债券 3,000.00 万元（发行期限 10 年，利率 3.37%，每半年支付利息，债券发行期间应付利息 1,011.00 万元）；2022 年 6 月 27 日发行专项债券 1,500.00 万元（发行期限 10 年，发行利率 2.94%，债券发行期间应付利息 441.00 万元）；本次调整申请使用已发行的专项债券募集资金 1,000.00 万元，发行期限 10 年，发行利率 2.94%，每半年支付一次利息，到期一次性还本，本次债券发行期间应付利息 294.00 万元；预计 2022 年下半年发行专项债券 2,500.00 万元，发行期限 7 年，假设发行债券利率按 4.00% 测算，每年支付一次利息，到期一次性还本，债券发行期间应付利息 700.00 万元。应还本付息情况如下：



(1) 2020 年 5 月发行专项债券 1,683.00 万元，应还本付息情况

如下：

金额单位：人民币万元

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
2020 年		1,683.00		1,683.00	2.93%	24.66	24.66
2021 年	1,683.00			1,683.00	2.93%	49.31	49.31
2022 年	1,683.00			1,683.00	2.93%	49.31	49.31
2023 年	1,683.00			1,683.00	2.93%	49.31	49.31
2024 年	1,683.00			1,683.00	2.93%	49.31	49.31
2025 年	1,683.00			1,683.00	2.93%	49.31	49.31
2026 年	1,683.00			1,683.00	2.93%	49.31	49.31
2027 年	1,683.00			1,683.00	2.93%	49.31	49.31
2028 年	1,683.00			1,683.00	2.93%	49.31	49.31
2029 年	1,683.00			1,683.00	2.93%	49.31	49.31
2030 年	1,683.00		1,683.00		2.93%	24.66	1,707.66
合计		1,683.00	1,683.00			493.11	2,176.11

(2) 2021 年 6 月发行专项债券 3000.00 万元，应还本付息情况如

下：

金额单位：人民币万元

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
2021 年		3,000.00		3,000.00	3.37%	50.55	50.55
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.37%	101.10	101.10
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.37%	101.10	101.10
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.37%	101.10	101.10
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.37%	101.10	101.10
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.37%	101.10	101.10
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.37%	101.10	101.10
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.37%	101.10	101.10
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.37%	101.10	101.10



2030 年	3,000.00			3,000.00	3.37%	101.10	101.10
2031 年	3,000.00		3,000.00		3.37%	50.55	3,050.55
合计		3,000.00	3,000.00			1,011.00	4,011.00

(3) 2022 年 6 月 27 日发行专项债券 1,500.00 万元，应还本付息

情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增债券	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
2022 年		1,500.00		1,500.00	2.94%	22.05	22.05
2023 年	1,500.00			1,500.00	2.94%	44.10	44.10
2024 年	1,500.00			1,500.00	2.94%	44.10	44.10
2025 年	1,500.00			1,500.00	2.94%	44.10	44.10
2026 年	1,500.00			1,500.00	2.94%	44.10	44.10
2027 年	1,500.00			1,500.00	2.94%	44.10	44.10
2028 年	1,500.00			1,500.00	2.94%	44.10	44.10
2029 年	1,500.00			1,500.00	2.94%	44.10	44.10
2030 年	1,500.00			1,500.00	2.94%	44.10	44.10
2031 年	1,500.00			1,500.00	2.94%	44.10	44.10
2032 年	1,500.00		1,500.00	0.00	2.94%	22.05	1,522.05
合计		1,500.00	1,500.00	0.00		441.00	1,941.00

(4) 本次调整申请使用已发行的专项债券募集资金 1,000.00 万元，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增债券	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
2022 年		1,000.00		1,000.00	2.94%		
2023 年	1,000.00			1,000.00	2.94%	29.40	29.40
2024 年	1,000.00			1,000.00	2.94%	29.40	29.40
2025 年	1,000.00			1,000.00	2.94%	29.40	29.40
2026 年	1,000.00			1,000.00	2.94%	29.40	29.40
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.94%	29.40	29.40



2028 年	1,000.00			1,000.00	2.94%	29.40	29.40
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.94%	29.40	29.40
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.94%	29.40	29.40
2031 年	1,000.00			1,000.00	2.94%	29.40	29.40
2032 年	1,000.00		1,000.00	0.00	2.94%	29.40	29.40
合计		1,000.00	1,000.00	0.00		294.00	1,294.00

(5) 2022 年下半年预计发行债券 2,500.00 万元，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增债券	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
2022 年		2,500.00		2,500.00	4.00%	0.00	0.00
2023 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2024 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2025 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2026 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2027 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2028 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2029 年	2,500.00		2,500.00	0.00	4.00%	100.00	2,600.00
合计		2,500.00	2,500.00	0.00		700.00	3,200.00

## 5、税金及附加

一期项目建成达到仓储要求，只有粮食仓储和购销，按现行国家优惠政策，国有粮食购销企业免征增值税（国税总局公告 2015 年第 42 号），资金账簿、购销合同免印花税、自用房产免房产税、城镇土地使用税（财税【2016】28 号）。鲁中现代粮食物流中心一期建设项目属国有粮食购销企业，所得税税率为 25%。税金测算表详见表 4：

表 4：所得税测算表（万元）

项目	运营收入	减：运营支出	经营结余	所得税费用
----	------	--------	------	-------



2020 年		24.66	-24.66	
2021 年		99.86	-99.86	
2022 年	0.00	172.46	-172.46	
2023 年	2,748.10	1,493.40	1,254.70	239.43
2024 年	2,748.10	1,515.54	1,232.56	308.14
2025 年	2,748.10	1,539.01	1,209.09	302.27
2026 年	2,748.10	1,563.88	1,184.22	296.05
2027 年	2,748.10	1,590.25	1,157.85	289.46
2028 年	2,748.10	1,618.21	1,129.89	282.47
2029 年	2,748.10	1,647.83	1,100.27	275.07
2030 年	2,748.10	1,554.59	1,193.51	298.38
2031 年	2,748.10	1,512.67	1,235.43	308.86
2032 年	1,832.07	1,000.72	831.34	207.84
合计	26,564.97	15,333.08	11,231.88	2,807.97

### (三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

表 5：项目运营损益表（万元）

项目	运营收入	减：运营支出	经营结余	所得税费用	净利润
2020 年		24.66	-24.66		-24.66
2021 年		99.86	-99.86		-99.86
2022 年	0.00	172.46	-172.46		-172.46
2023 年	2,748.10	1,493.40	1,254.70	239.43	1,015.27
2024 年	2,748.10	1,515.54	1,232.56	308.14	924.42
2025 年	2,748.10	1,539.01	1,209.09	302.27	906.82
2026 年	2,748.10	1,563.88	1,184.22	296.05	888.16
2027 年	2,748.10	1,590.25	1,157.85	289.46	868.38
2028 年	2,748.10	1,618.21	1,129.89	282.47	847.42
2029 年	2,748.10	1,647.83	1,100.27	275.07	825.20
2030 年	2,748.10	1,554.59	1,193.51	298.38	895.13
2031 年	2,748.10	1,512.67	1,235.43	308.86	926.57
2032 年	1,832.07	1,000.72	831.34	207.84	623.51
小计	26,564.97	15,333.08	11,231.88	2,807.97	8,423.91



## （五）其他需要说明的事项

1.本次调整申请使用已发行的专项债券募集资金 1,000.00 万元于 2022 年 8 月发行成功，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目预期收入主要来源于 10 万吨粮食收储仓容产生的年现金流入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目本次债券发行期间（2020 年-2032 年 8 月）可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 19,101.09 万元，融资本息合计为 12,622.11 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.51 倍。

表 6：现金流覆盖倍数表（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	9,683.00	2,939.11	12,622.11	19,101.09
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

### （一）与项目建设相关的风险

项目建设生产期间，项目驻地大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，使得周边居民与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成周边居民内心的不安与担忧。

### （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，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

鲁中现代粮食物流中心，项目主管部门为泰安市人民政府国有资产监督管理委员会，项目实施单位为山东泰山粮食储备集团有限公司。《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预[2022]92 号）进行债券用途调整：将 2022 年山东省政府交通水利及



市政产业园区发展专项债券（二十一期）—2022 年山东省政府专项债券（三十五期）专项债券进行调整，发行利率 2.94%，用途调整金额为 1,000.00 万元，调整前项目名称是农民工返乡创业基地配套基础设施建设项目，调整后项目名称是鲁中现代粮食物流中心。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

随着粮食流通体制市场化改革的深入，随着“大粮食、大市场、大流通”框架的确立，传统粮食流通产业逐渐显现出与现代粮食流通市场化的不相适应，由此而带来的必将是粮食流通模式的大改变，现代粮食物流经济的大发展。

粮食是确保军需民食的重要战略物资。粮食足，天下足，粮食稳，天下安。在特殊情况下，能够及时迅速有效地开展粮食应急供应，对于保障人民群众基本生活、稳定人心、稳定社会十分重要，堪称第一要务。随着国内粮食生产的刚性制约条件凸显，国际粮价和市场波动传导性加大，粮食市场和价格的不稳定性加剧，加之自然灾害、突发性事件等影响经济社会的各种不确定因素越来越多，保障各类应急供应工作的重要物资基础是第一位的工作，必须做到“兵马未动，粮草先行”，必须从粮食产、购、加、运销到网点布局、制度建设、应急平台，全方位加强粮食应急体系建设。

《国家粮食安全长期规划纲要（2008-2020 年）》中明确指出鼓励和支持改造建设一批区域性骨干粮食应急配送中心、成品粮批发市场，提高突发事件发生时粮食的应急供给、调运、配送能力。依托骨干企业建立粮食应急生产加工能力储备，确保应急加工能力与应急供应需求相适应。依托大型粮食批发市场、龙头加工企业、粮食储备库等，在大城市群、边疆及偏远地区科学规划建设一批成



品粮应急储备设施，大中城市和价格易波动地区的成品粮储备要达到 10-15 天市场供应量。

当前国际粮情时有波动，国内粮食处于紧平衡。泰安市内粮食产销盈余也越来越小，粮食供需始终处于自给自足状态，农户存粮呈逐年下降趋势。在粮食应急体系建设中，针对包括粮食应急加工、应急配送、应急网点和应急储备建设四个环节，国有粮食企业都应成为主力军。国有大型粮食储备库的建设和使用，可保证在出现应急情况时，粮源最大程度地掌握在政府手中。企业接受国家指令后可快速反应，尽快加工调运，成为应急保障的后盾和中坚力量，担负起紧急情况下市场保障任务，维护社会稳定。

目前，地方政府通过运用财政、金融、投资等政策手段，逐步建立地方政府掌控的社会粮食周转储备。鼓励符合条件的多元市场主体参与地方粮食储备相关工作。目前，国家土地政策对应急储备保障项目加大支持力度，山东省委财经委[2020]8 号文也就补短板强弱项项目土地供应问题，提出了明确支持的意见。

本项目在宁阳落地，其战略储备功能、民生保障功能、防灾救灾功能、稳定脱贫、促进再就业功能等方面将起到极大提升，促进区域协调发展成效明显，因此，各级政府在土地供给方面给予大力倾斜与扶持是雪中送炭，是十分充分和必要的。

## 2、项目实施的公益性

加强粮食安全应急体系建设，提高政府保障粮食安全和应对粮食应急状态的能力，是贯彻落实“不忘初心牢记使命”重要思想，维护最广大人民群众利益的具体体现，是落实科学发展观，促进经济又好又快发展，构建社会主义和谐社会的重要内容，是全面履行政府职能，加强政府自身建设，提高执政能力的迫切需要。



### 3、项目实施的收益性

根据可研报告，通过项目建设，可以带来较大的经济效益，有利于加快泰安市粮食行业快速发展，可使泰安市粮食储备基础设施将进一步改善，市场竞争力进一步增强，为“泰山粮油”品牌发展提供良好的平台，促进企业发展壮大，提高企业整体素质和市场占有率，对企业长远发展具有重要意义，项目建成后能够为企业的成长、壮大提供良好的发展平台，促进泰安市农业和粮食行业发展。同时该项目的建设还能够增加就业机会，缓解社会就业压力，有利于国计民生。

### 4、项目投资合规性

2020年3月4日，取得取得《山东省建设项目备案证明》，项目投资合规。

### 5、项目成熟度

鲁中现代粮食物流中心项目手续完善成熟，2020年3月4日，取得取得《山东省建设项目备案证明》。项目单位：山东泰山粮食储备集团有限公司；项目名称：鲁中现代粮食物流中心；建设地点：宁阳县乡饮乡乡饮村；项目总投资36,250.02万元。建设起止年限自2020年至2022年。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资为36,250.02万元，其中：一期总投资约16,852.44万元。

项目资本金为7,169.44万元，占总投资的比例为42.54%，债券资金9,683.00万元（其中：2020年已发行1,683.00万元，2021年已发行3,000.00万元，2022年已发行专项债券1,500.00万元，本次调整申请



使用已发行的专项债券募集资金 1,000.00 万元，本次预计 2022 年下半年拟发行债券 2,500.00 万元），占总投资的比例为 57.46%。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

一期项目建成达到仓储要求后，可实现收储粮食 10 万吨。其中：8 万吨仓容用于国家粮食储备，2 万吨用于经营粮食周转仓使用。本项目预期收入主要来源于 10 万吨粮食收储仓容产生的年现金流入。

项目运营成本包括包括工资、保险及福利费等人员费用，项目所需水、电、修理等间接费用，折旧、财务费用等。

#### 8、债券资金需求合理性

项目建设起止年限自 2020 年至 2022 年。根据项目工程进度，2022 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

##### （1）项目偿债计划可行

按照当前偿债计划，地方政府债券项目运营期可用于偿债资金足以支付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益覆盖项目本息总额倍数达到 1.51 倍，即能保障项目还本付息，又避免过多资金闲置。项目将优先使用本身专项收入偿付债券本息，不足部分由县区指定偿债地块收益进行偿还。

##### （2）偿债风险点

##### ①项目建设相关风险及应对措施

项目建设相关风险见五、（一）

应对措施：建立项目管理机构，完善管理制度，对规范项目管理进行详细、全面地约束，增强管理人员风险意识，提高项目管理



风险的预见性，有效规避建设风险。

一是加强工程投资控制，工程设计阶段是决定投资控制目标的关键阶段，加强对初步设计、设计概算的审核。保证工程建设项目构成的完整性、合理性，根据项目总进度计划编制项目投资计划。重视工程量清单的审核及招标控制价的编制，选择合理的合同计价方式。

二是促进工程进度管理，项目建设前期加强可行性研究报告和初步设计的审核工作，要求设计进度节点，提前组织工程、设备招标投标工作，施工前对设计图纸组织相关单位进行详细审核，减少工程实施过程中的变更。加强对设计、施工、监理单位的监督管理，严格控制进度计划中关键线路上关键工序的工期，适时进行计划调整，严格处理工程延误，及时采取纠偏措施督促和优化投入资源保证里程碑计划节点；定期将工程的进展情况进行梳理。

三是严抓工程质量管理，按照计划、实施、检查、处置的循环控制原理。以事前控制为基础，事中控制为重点，降低工程的质量风险。加强勘察设计阶段设计质量控制，建立健全的项目质量、技术管理制度，设立项目监理机构。施工前要求施工单位编制质量计划，审核并设置合理的质量控制点，对质量进行全面有效的监督管理。抓好工程中主要材料和主要设备的质量控制，严把建筑材料设备进场验收环节。在每道工序完成后，要按照规范及设计图纸要求组织设计、监理、建设和施工等单位对工序进行质量验收，尤其是对隐蔽工程的验收，不放过任何可能影响施工质量的环节。

## ②项目收益相关风险及应对措施

项目收益相关风险见五、（二）

应对措施



一是建设期间重点开展整体运营及招商工作，切实扛起项目建设及运营单位主体责任，加强高铁站周边商圈开发，打造高端商务功能区，形成具有当地民俗特色的商业综合体。

二是引进具有城市综合体运营经验的管理团队，强化项目运营管理，重点关注成本管理，过程管控创效益。

#### 10、绩效目标合理性

鲁中现代粮食物流中心项目绩效目标是经过了充分论证和合理测算。所采取的措施是切实可行的，并能确保绩效目标如期实现，综合考虑成本效益。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### （三）评估结论

鲁中现代粮食物流中心项目收益 19,101.09 万元，项目债券本息合计 12,622.11 万元，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。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，项目予以支持。