

2022 年山东省济宁市鱼台县济宁成鑫食品有限
公司农产品仓储保鲜冷链物流项目

项目实施方案

济宁成鑫食品有限公司

鱼台县商贸服务中心

鱼台县财政局

2022 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

济宁成鑫食品有限公司农产品仓储保鲜冷链物流项目

（二）项目单位

建设单位：济宁成鑫食品有限公司

法定代表人：刘继承

地址：山东省济宁市鱼台县滨湖街道工业路南首路东

经营范围：牲畜屠宰加工销售（凭许可证核定的范围经营，有效期限以许可证为准）（国家禁止和限制经营的项目不得经营；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

2021年8月31日，济宁成鑫食品有限公司完成本项目备案，项目代码为2108-370827-04-01-994949。

2019年12月25日，鱼台县自然资源和规划局出具不动产权证书（鲁（2019）鱼台县不动产权第0002508号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划占地面积40亩。项目总建筑面积23225平方米，主要包括：20000吨冷藏库，用于收储当地蔬菜、水果、淡水鱼等各类农产品，建筑面积7500平方米，内设速冻间、缓冲间；配套办公、分拣中心、检验检测中心等综合性场所以及信息发布系统、互联网物流、货物仓储平台，建筑面积15725平方米；配建理货、分拣等冷链配送设施；购置冷链物流运输车辆20辆；配套建设电力设施、供排水管

网、污水处理设施等附属设施。

（五）项目建设期限

项目建设期共 26 个月，具体为 2021 年 11 月至 2023 年 12 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）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （2）《中华人民共和国国民经济与社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （3）《山东省国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》；
- （4）《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （5）国务院《物流业调整和振兴规划》（国发〔2016〕8 号）；
- （6）《国务院办公厅关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的意见》（国办发〔2017〕29 号）；
- （7）国家九部委《关于促进我国现代物流业发展的意见》；
- （8）《农产品冷链物流发展规划》（2015-2020）；
- （9）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （10）《山东省建筑工程消耗量定额》；
- （11）《山东省安装工程消耗量定额》；
- （12）《济宁市工程造价信息》；
- （13）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资为 25,000.00 万元,其中:建设投资 24,988.97 万元,铺底流动资金 11.03 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

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	25,000.00	100.00%	
一、资本金	16,000.00	64.00%	
自有资金	16,000.00		
二、债务资金	9,000.00	36.00%	
专项债券	9,000.00		

(一) 运营收入预测

本项目建成后收入主要为冷藏库租赁收入;分拣中心、检验检测中心等租赁收入,项目达产年可实现年营业收入 1,207.99 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	冷藏库租赁收入	分拣中心、检验检测中心等租赁收入	合计
2024 年	390.09	817.90	1,207.99
2025 年	390.09	817.90	1,207.99
2026 年	390.09	817.90	1,207.99
2027 年	390.09	817.90	1,207.99
2028 年	390.09	817.90	1,207.99
2029 年	390.09	817.90	1,207.99
2030 年	390.09	817.90	1,207.99
2031 年	390.09	817.90	1,207.99
2032 年	390.09	817.90	1,207.99
2033 年	390.09	817.90	1,207.99
2034 年	409.59	858.80	1,268.39
2035 年	409.59	858.80	1,268.39
2036 年	409.59	858.80	1,268.39
2037 年	409.59	858.80	1,268.39
2038 年	409.59	858.80	1,268.39
2039 年	409.59	858.80	1,268.39
2040 年	409.59	858.80	1,268.39
2041 年	409.59	858.80	1,268.39
2042 年	409.59	858.80	1,268.39
2043 年	409.59	858.80	1,268.39
2044 年	430.07	901.74	1,331.81
2045 年	430.07	901.74	1,331.81
2046 年	430.07	901.74	1,331.81
2047 年	430.07	901.74	1,331.81
2048 年	430.07	901.74	1,331.81
2049 年	430.07	901.74	1,331.81
2050 年	430.07	901.74	1,331.81
2051 年	430.07	901.74	1,331.81
2052 年	430.07	901.74	1,331.81
合计	11,867.43	24,882.66	36,750.09

1、冷藏库租赁收入

本项目冷藏库建筑面积为 7500.00 平方米，按照 95%的比例进行租赁，租赁单价按 1.50 元/平方米/天计，且每 10 年单价上涨 5%，则达产年可实现年租赁收入 390.09 万元。

2、分拣中心、检验检测中心等租赁收入

本项目分拣中心、检验检测中心等建筑面积为 15725.00 平方米，按照 95%的比例进行租赁，租赁单价按 1.50 元/平方米/天计，且每 10 年单价上涨 5%，则达产年可实现年租赁收入 817.90 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费、其他费用。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料及动力费	工资及福利费	维修费	其他费用	合计
2024 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2025 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2026 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2027 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2028 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2029 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2030 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2031 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2032 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2033 年	2.72	30.24	18.66	15.08	66.70
2034 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21
2035 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21
2036 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21
2037 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21
2038 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21
2039 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21
2040 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21
2041 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21
2042 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21

年度	燃料及动力费	工资及福利费	维修费	其他费用	合计
2043 年	2.72	31.75	18.66	15.08	68.21
2044 年	2.72	33.34	18.66	15.08	69.80
2045 年	2.72	33.34	18.66	15.08	69.80
2046 年	2.72	33.34	18.66	15.08	69.80
2047 年	2.72	33.34	18.66	15.08	69.80
2048 年	2.72	33.34	18.66	15.08	69.80
2049 年	2.72	33.34	18.66	15.08	69.80
2050 年	2.72	33.34	18.66	15.08	69.80
2051 年	2.72	33.34	18.66	15.08	69.80
2052 年	2.72	33.34	18.66	15.08	69.80
合计	78.88	919.96	541.14	437.32	1,977.30

1. 外购燃料动力费：

项目参照类似项目并结合实际情况估算，项目建成后需要计入项目成本的年消耗电力 2.70 万 kwh（不含冷藏库、分拣中心、检验检测中心等用电），单价按 1.00 元/kWh；用水 82.50m³（只包含自用水量），单价按 3.00 元/m³计算；则达产外购燃料及动力费用为 2.72 万元。

2. 工资及福利费

项目新增人员 5 名，年人均工资为 54,000.00 元，同时，按照每 10 年增长 5%的速度计算，福利费按工资总额的 12%提取，则年工资及福利 30.24 万元。

3. 维修费

维修费按固定资产原值的 0.10%计，年维修费 18.66 万元。

4. 其他费用

年其他费用为 15.08 万元，包括其他管理费 3.00 万元，其他营业费 12.08 万元。

5. 相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加，其中城市维护建设税按照增值税的 5.00% 计取，教育费附加按照增值税的 5.00% 计取（含 2.00% 的山东省地方教育费附加），经营期内税金及附加总额为 329.75 万元。

6. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次由济宁市鱼台县稻米产业融合示范园项目调整至本项目金额 9,000.00 万元，利率 3.37%，期限 30 年。存续期应还本付息情况如下表所示：

表 4：债券存续期还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		9,000.00		9,000.00	101.10	101.10
2023 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2024 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2025 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2026 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2027 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2028 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2029 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2030 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2031 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2032 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2033 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2034 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2035 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2036 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2037 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2038 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2039 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2040 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2041 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2042 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2043 年	9,000.00		-	9,000.00	303.30	303.30
2044 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2045 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2046 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2047 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2048 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2049 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2050 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2051 年	9,000.00			9,000.00	303.30	303.30
2052 年	9,000.00		9,000.00	-	151.65	9,151.65
合计		9,000.00	9,000.00		9,048.45	18,048.45

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99
营业成本	66.7	66.7	66.7	66.7	66.7	66.7	66.7	66.7	66.7
税金及附加	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84
息税折旧及摊销前利润	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51
息税前利润	675.94	675.94	675.94	675.94	675.94	675.94	675.94	675.94	675.94
三、财务费用									
利息支出	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30
总财务费用									
税前利润	372.64	372.64	372.64	372.64	372.64	372.64	372.64	372.64	372.64
四、所得税									
所得税费用	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16	93.16
五、净利润	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48	279.48

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,207.99	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39
营业成本	66.7	68.21	68.21	68.21	68.21	68.21	68.21	68.21	68.21	68.21
税金及附加	10.84	11.38	11.38	11.38	11.38	11.38	11.38	11.38	11.38	11.38
息税折旧及摊销前利润	1,130.45	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51
息税前利润	675.94	734.29	734.29	734.29	734.29	734.29	734.29	734.29	734.29	734.29
三、财务费用										
利息支出	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.3
总财务费用										
税前利润	372.64	430.99	430.99	430.99	430.99	430.99	430.99	430.99	430.99	430.99
四、所得税										
所得税费用	93.16	107.75	107.75	107.75	107.75	107.75	107.75	107.75	107.75	107.75
五、净利润	279.48	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24

(续 2) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,268.39	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81
营业成本	68.21	69.8	69.8	69.8	69.8	69.8	69.8	69.8	69.8	69.8
税金及附加	11.38	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95
息税折旧及摊销前利润	1,188.80	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51	454.51
息税前利润	734.29	795.55	795.55	795.55	795.55	795.55	795.55	795.55	795.55	795.55
三、财务费用										
利息支出	303.3	303.3	303.3	303.3	303.3	303.3	303.3	303.3	303.3	151.65
总财务费用										
税前利润	430.99	492.25	492.25	492.25	492.25	492.25	492.25	492.25	492.25	643.90
四、所得税										
所得税费用	107.75	123.06	123.06	123.06	123.06	123.06	123.06	123.06	123.06	160.98
五、净利润	323.24	369.19	369.19	369.19	369.19	369.19	369.19	369.19	369.19	482.92

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
		2021 年	2022 年	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	36,750.09	-	-	-	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99
经营活动支出	1,977.30				66.70	66.70	66.70	66.70	66.70
支付的各项税费	329.75				10.84	10.84	10.84	10.84	10.84
经营活动产生的现金净额	34,443.04	-	-	-	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	24,595.60	4,000.00	8,898.90	11,696.70		-	-	-	
建设期利息	404.40		101.10	303.30					
投资活动产生的现金净额	-25,000.00	-4,000.00	-9,000.00	-12,000.00	-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金									
资本金	16,000.00	4,000.00		12,000.00	-	-	-	-	
专项债券	9,000.00		9,000.00		-	-	-	-	
银行借款									
偿还债券本金	9,000.00	-	-	-	-	-	-	-	
偿还银行借款本金									
支付债券利息	8,644.05				303.30	303.30	303.30	303.30	303.30
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	7,355.95	4,000.00	9,000.00	12,000.00	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30
四、期末现金	16,798.99	-	-	-	827.15	827.15	827.15	827.15	827.15
五、累计盈余		-	-	-	827.15	1,654.30	2,481.45	3,308.60	4,135.75

(续1) 表6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,207.99	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39
经营活动支出	66.70	66.70	66.70	66.70	66.70	68.21	68.21	68.21	68.21
支付的各项税费	10.84	10.84	10.84	10.84	10.84	11.38	11.38	11.38	11.38
经营活动产生的现金净额	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,130.45	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息									
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金									
支付债券利息	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30
四、期末现金	827.15	827.15	827.15	827.15	827.15	885.50	885.50	885.50	885.50
五、累计盈余	4,962.90	5,790.05	6,617.20	7,444.35	8,271.50	9,157.00	10,042.50	10,928.00	11,813.50

(续2)表6: 项目资金测算平衡表(单位:万元)

年度	18	19	20	21	22	23	24	25
	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								
经营活动收入	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,268.39	1,331.81	1,331.81
经营活动支出	68.21	68.21	68.21	68.21	68.21	68.21	69.80	69.80
支付的各项税费	11.38	11.38	11.38	11.38	11.38	11.38	11.95	11.95
经营活动产生的现金净额	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,188.80	1,250.06	1,250.06
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息								
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款								
偿还债券本金	-	-	-		-	-	-	-
偿还银行借款本金								
支付债券利息	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30
四、期末现金	885.50	885.50	885.50	885.50	885.50	885.50	946.76	946.76
五、累计盈余	12,699.00	13,584.50	14,470.00	15,355.50	16,241.00	17,126.50	18,073.26	19,020.02

(续3) 表6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	26	27	28	29	30	31	32
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81	1,331.81
经营活动支出	69.80	69.80	69.80	69.80	69.80	69.80	69.80
支付的各项税费	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95	11.95
经营活动产生的现金净额	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06	1,250.06
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息							
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款							
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	9,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	303.30	151.65
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-303.30	-9,151.65
四、期末现金	946.76	946.76	946.76	946.76	946.76	946.76	-7,901.59
五、累计盈余	19,966.78	20,913.54	21,860.30	22,807.06	23,753.82	24,700.58	16,798.99

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次由济宁市鱼台县稻米产业融合示范园项目调整至本项目金额 9,000.00 万元，利率 3.37%，期限 30 年。

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

本项目收入主要是冷藏库租赁收入；分拣中心、检验检测中心等租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对冷藏库租赁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 34,443.04 万元，融资本息合计为 18,048.45 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.91 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	9,000.00	9,048.45	18,048.45	
融资合计	9,000.00	9,048.45	18,048.45	34,443.04
覆盖倍数				1.91

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

1. 对交通的影响

工程沿途需经过许多现有道路及一些规划道路，工程建设时尤其是沿路开挖和管道堆放将使车辆运输受阻，使交通变得拥挤和混乱，容易造成交通事故；另外沿路的弃土使道路在雨天时泥泞不堪，也严重影响交通；同时运输量的增加也使得道路负荷增加，影响交通畅通。但这些影响都是暂时的，随着区段施工的结束，该区段的交通影响也随之消失。

施工期间设备材料运输将影响城区内道路的正常通行，工程建设时使车辆运输被阻，同时由于堆土、建筑材料的占地，使道路变得狭窄，晴天尘土飞扬，雨天泥泞路滑，使交通变得拥挤和混乱，极易造成堵塞，这种影响随着工程的结束而消失。

2. 施工扬尘、噪声的影响

（1）扬尘的影响

工程施工期间，挖掘的泥土通常堆放在施工现场，短则几个星期，长则数月。堆土裸露以致车辆过往，满天尘土，使大气中悬浮颗粒物含量骤增，严重影响市容和景观。施工扬尘将使附近的建筑物、植物等蒙上厚厚的尘土，使邻近居家普遍蒙上一层泥土，给居住区环境的整洁带来许多麻烦。雨、雪天气，由于雨水和雪水的冲刷以及车辆的

辗压，使施工现场变得泥泞不堪，行人步履艰难。

（2）噪声的影响

施工噪声主要来自建设时施工机械和建筑材料运输、车辆马达的轰鸣及喇叭的喧闹声。特别是在夜间，施工噪声将严重影响邻近居民的工作和休息。

3. 生活垃圾的影响

工程施工时施工区内劳动力的食宿将会安排在工作区域内。这些临时食宿地的水、电以及生活废弃物若没有做出妥善的安排，则会严重影响施工区的卫生环境，导致工作人员体力下降，尤其是在夏天，施工区的生活废弃物乱扔轻则导致蚊蝇孳生，重则致使施工区工人暴发流行疾病，严重影响工程施工进度，同时使附近的居民遭受蚊、蝇、臭气、疾病的影响。

4. 弃土的影响

施工期间将产生许多弃土，这些弃土在运输、处置过程中都可能对环境产生影响。车辆装载过多导致沿程泥土散落满地；车轮沾满泥土导致运输公路布满泥土；晴天尘土飞扬，雨天路面泥泞，影响行人和车辆过往和环境质量。

弃土处置地不明确或无规划乱丢乱放，将影响土地利用、河流流畅，破坏自然、生态环境，影响城市的建设和整洁。弃土的运输需要大量的车辆，如在白天进行，必将影响本地区的交通，使路面交通变得更加拥挤。

（二）与项目收益相关的风险

该项目经济评价所采用的数据，大部分来自估算和测算，存在一定的不确定性。

1. 经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

2. 市场风险

市场风险包括：冷藏库租赁价格上下浮动，影响项目收益；：冷藏库租赁市场饱和或供大于求，影响租赁数量；冷藏库质量不过关，维修成本超预算。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济宁成鑫食品有限公司农产品仓储保鲜冷链物流项目，建设单位：济宁成鑫食品有限公司，本次由济宁市鱼台县稻米产业融合示范园项目调整至本项目金额 9,000.00 万元，利率 3.37%，期限 30 年。

项目规模与主要建设内容：项目规划占地面积 40 亩。项目总建筑面积 23225 平方米，主要包括：20000 吨冷藏库，用于收储当地蔬菜、水果、淡水鱼等各类农产品，建筑面积 7500 平方米，内设速冻间、缓冲间；配套办公、分拣中心、检验检测中心等综合性场所以及信息发布系统、互联网物流、货物仓储平台，建筑面积 15725 平方米；配建理货、分拣等冷链配送设施；购置冷链物流运输车辆 20 辆；配

套建设电力设施、供排水管网、污水处理设施等附属设施。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）本项目的建设符合国家产业政策

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，本项目建设属于第一类鼓励类，第二十九项“现代物流业”第 3 条“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”。分析认为本项目属于鼓励建设的项目，因此，项目建设符合国家产业政策的规定。

（2）大力发展农产品冷链物流，是加强产业集群和特色区域建设的需要。

加强产业集群建设，改善产业集聚条件，完善服务功能。该项目以优势企业为龙头，以农产品加工、储藏、运输、零售为导向，以电子商务、信息中心为平台，完善生产与服务配套体系，充分发挥产业集群在规模效应、上下游配套和人才集聚上的优势，能进一步加强特色鱼台的建设。

（3）农产品冷链物流对于保障农产品质量安全、降低流通损耗、

稳定市场供应、满足市场多元化消费需求等具有重要意义。首先是保障农产品质量安全的需要。近年来，由于冷链保鲜设施和有效管理的不足，国内出现了多起农产品质量安全事件，影响到消费者生命健康。建立健全冷链体系，可以有效延长生鲜农产品保存期、保障新鲜度、保持营养成分，为消费者提供安全、新鲜、营养的农产品。其次是城乡一体化发展的客观要求，构建起从田头到餐桌的农产品冷链物流体系，对于满足市场多元化消费需求，提高生活品质，提升鱼台农产品流通发展水平，适应鱼台县城城乡一体化发展的需要，具有重要的现实意义。再次是降低流通损耗、稳定市场供应的有效途径，由于缺乏产后流通过程中的保鲜冷藏，农产品产后损失严重，并反映在最终销售价格上。冷链物流可以显著降低各类鲜活农产品流通损耗，延长生鲜农产品货架期。同时，利用冷藏设施对鲜活农产品市场供应进行调节，有助于均衡市场供应，稳定市场价格，保障农民和消费者利益。最后是适应农产品流通消费新模式的必然需求，近年来，农产品的跨区域、反季节、长距离流通特点，快速增长的电子商务生鲜宅配、中央厨房等新型消费模式需求，以及产销对接、团购直配等新型流通方式，都需要完善的冷链物流体系保障。

2、项目实施的公益性

本项目通过引进先进适用农产品仓储设施设备，发展农产品冷链物流和粮食仓储物流。发挥冷链设备和技术专业供应商的作用，为农产品的生产加工、批发零售和物流企业提供一体化温控解决方案，以高效优质冷链物流体系保障生鲜农产品采购和销售。在运营过程中可

通过“订单农业”的方式，与农产品生产销售企业、农民合作社以及农户等开展长期合作，实现仓储物流的社会化、规模化、集约化。促进农民增收、农业增效，推动鱼台县乡村振兴战略的顺利实施。

项目投产后对发展鱼台县经济、增加财政收入、带动当地相关产业的发展，对解决劳动力就业将起到积极的推动作用。本项目具有良好的产业化基础和广阔的市场前景。

3. 项目实施的收益性

根据项目可行性研究报告，本项目预期收入主要来源于冷藏库租赁收入；分拣中心、检验检测中心等租赁收入。运营期正常年份收入1,207.99万元。

4. 项目投资建设合规性

本项目属于国家政策引导、地方政府支持、企业投资建设的项目。

2021年8月31日，济宁成鑫食品有限公司完成项目备案，项目代码：2108-370827-04-01-994949。

5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目资本金16,000.00万元，占总投资64.00%，由项目单位自筹；发行专项债券筹资9,000.00万元，占总投资36.00%，资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为25,000.00万元，但未直接通过申

请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合鱼台县及鱼台县周边地区相同冷藏库和房屋租赁费收入等基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8. 债券资金需求合理性

项目总投资为 25,000.00 万元，项目资本金 16,000.00 万元，占总投资 64.00%，由项目单位自筹；发行专项债券筹资 9,000.00 万元，占总投资 36.00%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来自于冷藏库租赁收入；分拣中心、检验检测中心等租赁收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加

项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10. 绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

济宁成鑫食品有限公司农产品仓储保鲜冷链物流项目收益34,443.04万元，项目债券本息合计18,048.45万元，本息覆盖倍数为1.91，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。项目建设有良好的发展前景，项目本身具有很强的抗风险能力。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。