

山东晟丰冷链物流园项目 实施方案

项目单位：山东晟丰冷链物流有限公司

主管部门：菏泽市商务局

财政部门：菏泽市财政局

2023 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

山东晟丰冷链物流园项目

（二）立项单位

项目立项单位为山东晟丰冷链物流有限公司。

项目单位简介：项目单位组织机构代码：91371702344489874F；住所：山东省菏泽市高新区马岭岗镇工业园区纸坊村绿迅农业东临；单位性质：国有控股；单位负责人（法人）：宋坤；项目单位职能（经营范围）：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；食用农产品批发；食用农产品零售；鲜肉批发；国内货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

（三）项目规划审批

2022年8月18日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得《山东省建设项目备案证明》；

2016年10月24日，菏泽市牡丹区住房和城乡建设局核发《建设项目选址意见书》（选字第372901201600015号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划总占地面积约120亩，总建筑面积约76300.00

平方米。主要建设预冷库、急冻库、气调保鲜库、制冰车间、食品分割加工车间、农产品分拣配送库、常温库、高架立体配送库)。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 11 月至 2024 年 11 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

(1) 国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

(2) 国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》。

(3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

(4) 《山东省建设工程造价管理办法》。

(5) 《山东省建筑安装工程费用项目组成》。

(6) 《山东省建设工程费用定额》。

(7) 《山东省建筑安装工程费用及计算规则》。

(8) 《土建及设备材料购置按市场询价估列。

(9) 《菏泽市工程造价相关规定。》

(10) 《山东晟丰冷链物流园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) 采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 65,041.50 万元，其中，项目单位自有资金 32,041.50 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 18,000.00 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	65,041.50		
一、资本金			
（一）自有资金	32,041.50	49.26%	
（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）	33,000.00	50.74%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	18,000.00		
（四）银行融资			

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	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	A	125,721.13	-	-	-	6,076.20	6,214.04	6,351.83	6,489.64
经营活动支出	B	19,273.41	-	-	-	914.94	917.70	920.46	944.81
支付的各项税费	C	27,045.50	-	-	-	1,217.21	1,245.00	1,288.15	1,337.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	79,402.22	-	-	-	3,944.05	4,051.34	4,143.22	4,207.43
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	63,624.00	3,000.00	33,904.17	26,719.83	-			
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-63,624.00	-3,000.00	-33,904.17	-26,719.83	-			
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金（自有资金）	H	32,041.50	3,000.00	19,241.67	9,799.83	-			
专项债券	I	33,000.00	-	15,000.00	18,000.00	-			
银行借款	J	-	-	-	-	-			
偿还债券本金	K	33,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	29,700.00	-	337.50	1,080.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	2,341.50	3,000.00	33,904.17	26,719.83	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	2,459.05	5,025.39	7,683.61
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	2,459.05	2,566.34	2,658.22	2,722.43

五、期末现金	R=P+Q	18,119.72	-	-	-	2,459.05	5,025.39	7,683.61	10,406.04
项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64
经营活动支出	B	944.81	944.81	968.14	968.14	968.14	993.33	993.33	993.33
支付的各项税费	C	1,337.40	1,337.40	1,331.57	1,331.57	1,331.57	1,325.27	1,325.27	1,325.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,207.43	4,207.43	4,189.93	4,189.93	4,189.93	4,171.04	4,171.04	4,171.04
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	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00
四、期初现金	P	10406.04	13128.47	15850.9	18555.83	21260.76	23965.69	26651.73	29337.77
期内现金变动	Q=D+G+O	2,722.43	2,722.43	2,704.93	2,704.93	2,704.93	2,686.04	2,686.04	2,686.04
五、期末现金	R=P+Q	13,128.47	15,850.90	18,555.83	21,260.76	23,965.69	26,651.73	29,337.77	32,023.81

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	6,489.64	3,244.82
经营活动支出	B	1,020.54	1,020.54	1,020.54	1,049.93	1,049.93	1,049.93	1,081.67	508.39
支付的各项税费	C	1,318.47	1,318.47	1,318.47	1,631.47	1,631.47	1,631.47	1,707.91	754.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,150.63	4,150.63	4,150.63	3,808.24	3,808.24	3,808.24	3,700.06	1,981.74
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	-	-	-	-	-	-	15,000.00	18,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,147.50	405.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-1,485.00	-16,147.50	-18,405.00
四、期初现金	P	32023.81	34689.44	37355.07	40020.7	42343.94	44667.18	46990.42	34542.98
期内现金变动	Q=D+G+O	2,665.63	2,665.63	2,665.63	2,323.24	2,323.24	2,323.24	-12,447.44	-16,423.26
五、期末现金	R=P+Q	34,689.44	37,355.07	40,020.70	42,343.94	44,667.18	46,990.42	34,542.98	18,119.72

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.5%；后续拟发行专项债券 18,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.5%，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 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023	0.00	15,000.00		15,000.00	4.50%	337.50	337.50
2024	15,000.00	18,000.00		33,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
2025	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2026	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2027	33,000.00		-	33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2028	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2029	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2030	33,000.00		-	33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2031	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2032	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2033	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2034	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2035	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2036	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2037	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2038	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2039	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2040	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2041	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
2042	33,000.00			33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00

2043	33,000.00		15,000.00	18,000.00	4.50%	1,147.50	16,147.50
2044	18,000.00		18,000.00	0.00	4.50%	405.00	18,405.00
合计		33,000.00	33,000.00	-		29,700.00	62,700.00

（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 79,402.22 万元，融资本息合计 62,700.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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

项目风险分析贯穿于项目建设和生产运营的全过程，项目风险因素主要有市场风险、工程风险、资金风险、政策风险、外部协作条件和社会风险等。

1、市场风险

市场风险的主要因素有市场需求量、竞争能力和价格等。

本项目市场前景较好，企业具有很强的市场竞争力。

2、工程风险

本项目在筹备和立项阶段已对场区的工程地质条件、水文地质条件进行了详细的勘察，为初步设计、施工图设计和工程建设提供了可靠的依据，可保证工程的顺利实施，避免了工程风险。

3、资金风险

如果项目不能及时得到风险投资，项目的建设将面临极大的挑战。

4、政策风险

自改革开放以来，我国的政治经济形式一直在稳步发展，近年来又提出国家支持资源型城市转型和重点产业振兴的重大决策。为本项目的尽快实施提供了便利和保障。另外，菏泽市政府又加大对仓储物流行业的支持和扶持力度，所以国家和地方各级政府的政策都有利于项目的实施。

5、外部协作条件风险

本项目所在地为菏泽市，项目周边具有良好的交通运输、供水、供电等主要外部协作配套条件，可保证项目建设和运营的正常进行。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务盈利能力分析可知，项目收益对商户租赁数量较为敏感，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及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

山东晟丰冷链物流园项目主管部门为菏泽市商务局，项目单位为山东晟丰冷链物流有限公司，本次拟申请专项债券 1.5 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目的建设是农产品市场发展的需要

本项目是适应高效农业的发展对鲜活农产品冷链物流服务需求不断增长、现代物流业的需求日趋旺盛的发展。农产品物流市场不断扩大，迫切需要建立高效率、低成本的物流供应

服务体系。城镇化快速发展，亟待建立和完善一体化的物流配送体系和农村物流服务体系。

（2）项目的建设有利于促进菏泽市经济发展

本项目冷链物流仓储主要服务于食品、农产品领域，农副产品加工是菏泽市主导产业之一，也是本项目物流主要的服务对象。本项目投产后，将对增强地方经济实力起到重要的作用，并可带动当地相关行业的发展，促进菏泽市经济发展。

（3）项目的建设是企业自身发展的需要

本项目走在菏泽市农产品物流行业的前列，具有远见卓识，看到农产品物流业的市场前景，积极建设本项目，极大地推动了当地经济的发展，带动当地相关产业的启动与加速，带动当地经济飞速发展。同时也会给企业带来很好的社会经济效益。

本项目是集现代化加工、分割、冷藏、运输、销售于一体的商品流转和交易的场所。这一举措将对促进菏泽市乃至山东省的物流产业向现代化、信息化、专业化发展具有积极作用。

（4）项目的建设有利于形成以物流为龙头的新型服务业产业集群。

本项目的建设将带来现代的管理方式和服务模式，并满足市场的需求，给当地带来一个以农产品物流为龙头的新的产业模式。本项目建立后，本地区可能会形成物流产业为龙头产业

集聚现象，大量的物流企业随之诞生落户，其他相关产业更加会快速跟进，形成一个极具发展潜力的产业集团，在物流业的带动之下，将会带动工业、农业、商业的逐渐繁荣。

（5）项目的建设有利于带动菏泽市农副产品行业的发展壮大。

由于缺乏市场信息和分布全国的销售网络，菏泽市农副产品企业一直存在规模普遍较小、产值少、利税低、竞争力弱的现象。本项目的建设将会给当地的食物加工业、畜牧业、养殖业、种植业、农副产品销售企业带来先进管理体制和最新、最快的市场信息，形成国际化的市场导向，使得这些中小企业有目的性的学习，从而更加快速成长。

菏泽市及其周边地区的农副产品资源十分丰富，由于缺乏有效的物流体系和销售网络，农副产品发展一直受到制约，随着本项目建设，利用新理念的物流配送和销售网络，彻底地打开制约发展的瓶颈，促使菏泽市农副产品适时外销，帮助解决冷藏保鲜、销售和配送的问题。

项目的建立，将带动整个农产品行业的发展，降低企业成本，增加产品销量，根据目前菏泽市的整体状况，将会给整个农产品行业带来长足的增长。

（6）项目的建设有利于解决城市生活配套服务的问题。

随着社会的发展变迁，消费者的需求开始变得多样化起

来。人们对于日常饮食的习惯也在日新月异。市民的消费需要更加卫生和安全，本项目通过在当地城市建立冷链物流仓储中心，可以在最短的时间内将全国各地的农副产品送到千家万户，极大地丰富了市民的菜篮子。

本项目采用的冷链物流技术，从农产品和原料的生产加工的源头到市场销售等所有环节的温度进行严格的控制，在最大程度上保证城市百姓的食品安全问题。

本项目市场可以充分地发掘菏泽市及周边地区对于农产品行业的潜在需求，刺激消费，同时会带动了当地城市服务业、商业的繁荣。促进城市消费经济健康有序地发展，从而对当地宏伟而长远的经济发展目标提供有力的保障。

综上所述，本建设是十分必要的，也是可行的，希望政府及有关部门对本项目给予积极有力的支持。

2、项目实施的公益性

该项目的实施符合国家政策，项目实施将带动当地多个行业的发展，使商贸物流业踏上一个新台阶；同时本项目的建设，解决了部分职工再就业问题，有利于社会的安定团结，促进当地软环境的发展，有利于提高当地人民的生活质量和水平。

3、项目实施的收益性

项目收入包含租金、装卸费及管理费收入，年均收入为6,489.64 万元。本项目营业收入需缴纳增值税，城市维护建设

税为增值稅的 7%，教育費附加為增值稅的 3%，土地使用稅（按照財政部、國家稅務總局發布《關於繼續實施物流企業大宗商品倉儲設施用地城鎮土地使用稅優惠政策的通知》（財稅〔2017〕33 號）規定，減半征收土地使用稅）。經測算，項目年均需繳納稅金及附加為 1,020.54 萬元。

4、項目建設投資合規性

（1）項目建設符合當前國家產業政策

根據《產業結構調整指導目錄（2019 年本）》，本項目屬於“鼓勵類”中“第二十九、現代物流業”中“2、農產品物流配送（含冷鏈）設施建設，食品物流質量安全控制技術服務”，符合當前我國產業政策，因此本項目投資方向正確。

（2）項目建設符合《國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》

《中國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》要求：“深化流通體制改革，促進流通信息化、標準化、集約化，推動傳統商業加速向現代流通轉型升級。加強物流基礎設施建設，大力發展第三方物流和綠色物流、冷鏈物流、城鄉配送。實施高技術服務業創新工程。引導生產企業加快服務環節專業化分離和外包。建立與國際接軌的生產性服務業標準體系，提高國際化水平。”

（3）項目建設符合《山東省國民經濟和社會發展第十四

个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

《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的建议》指出：做大做强现代服务业。适应产业融合发展趋势和服务专业化发展要求，加快发展技术含量和附加值高的现代服务业。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。

（4）项目建设符合《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》

规划中指出：在严格符合土地利用总体规划、城市总体规划的前提下，按照节约、集约用地的原则，在重要的物流节点城市加快整合与合理布局物流园区，推进物流园区水、电、路、通信设施和多式联运设施建设，加快现代化立体仓库和信息平台建设，完善周边公路、铁路配套，推广使用甩挂运输等先进运输方式和智能化管理技术，完善物流园区管理体制，提升管理和服务水平。结合区位特点和物流需求，发展货运枢纽型、生产服务型、商贸服务型、口岸服务型和综合服务型物流园区，以及农产品、农资、钢铁、煤炭、汽车、医药、出版物、危险货物运输、快递等专业类物流园区，发挥物流园区的示范带动作用。

到 2020 年，基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系。物流的社会化、专业化水平进一步提升。物流业增加值年均增长 8%左右，物流业增加值占国内生产总值的比重达到 7.5%左右。第三方物流比重明显提高。新的物流装备、技术广泛应用。物流企业竞争力显著增强。一体化运作、网络化经营能力进一步提高，信息化和供应链管理水平和明显提升，形成一批具有国际竞争力的大型综合物流企业集团和物流服务品牌。

物流基础设施及运作方式衔接更加顺畅。物流园区网络体系布局更加合理，多式联运、甩挂运输、共同配送等现代物流运作方式保持较快发展，物流集聚发展的效益进一步显现。物流整体运行效率显著提高。全社会物流总费用与国内生产总值的比率由 2013 年的 18%下降到 16%左右，物流业对国民经济的支撑和保障能力进一步增强。

（5）项目建设符合《“互联网+”高效物流实施意见》（发改经贸〔2016〕1647 号）

——构建物流信息互联共享体系。推动传统物流活动向信息化、数据化方向发展，促进物流相关信息特别是政府部门信息的开放共享，夯实“互联网+”高效物流发展的信息基础，形成互联网融合创新与物流效率提升的良性互动。

——加强物流信息标准化。加快物流技术、装备、流程、

服务、安全等标准制修订工作，建立健全物流数据采集、管理、开放、应用等相关标准规范，重点完善包装、托盘、周转箱、货品编码等标准。加强基础共性标准、关键技术标准和重点应用标准研究，制修订一批行业急需的企业间物流信息交互标准以及物流公共信息平台应用开发、通用接口、数据传输等标准，并加强推广应用。

——提升智慧物流配送水平。鼓励建设物流配送云服务平台，依托大数据、云计算、北斗导航等技术采集交通路况、气象等信息，加强对物流配送车辆、人员、温控等要素的实时监控，统筹利用相关数据资源，优化配送路线和运力，并依据实时路况动态调整，做好供应商、配送车辆、网点、用户等各环节信息的精准对接，大幅提高配送效率。加强智能物流能力建设。鼓励企业使用符合标准的低碳环保配送车型和智能化托盘等集装单元化技术，提升配送的标准化、智能化水平。

5、项目成熟度

（1）建设工期

本项目建设期 24 个月。全过程主要为工程建设准备阶段（完成项目建设的前期工作，包括项目立项、可研论证及报批等）；设计阶段（初步设计和施工图设计）；项目实施阶段（建设项目施工）；设备招标采购、设备安装、调试阶段；竣工监理验收阶段等，最后交付使用，使之达到设计规模。

（2）进度安排

本项目实施过程中各项投资和各工作环节有些是同时开展和交叉进行的，因此，在项目报批及可研阶段需将项目实施的各阶段的工作环节进行统一规划，以便对项目实施做出切实、合理的安排。

建设期限暂定为 2 年，自 2022 年 11 月着手前期准备工作，至 2024 年 11 月完成竣工验收工作。

（3）工期目标与保证措施

工期管理组织机构成立以项目经理为组长，有关人员参加的领导小组，健全岗位责任制，从组织上、制度上、控制方法上、防范措施上保证总工期目标的实现。具体做好以下工作：

A.合同条款的落实

明确工期时间，以合同的约束力作为施工单位的承诺保证。

B.组织机构的落实

严格按项目法管理，建立完善的管理体系，并调配经验丰富和技术水平高的项目经理、主办施工员和质量安全检查员等组成强有力的项目经理部全面负责工程施工管理，并选择经验丰富的施工班组完成各专业工种的施工。

C.选择性能优良的施工机具

合理配置施工机械设备，提高使用效率，保证各项作业、

各工种之间的进度协调。同时配备足够的易损件和消耗料，制定机械操作规程，严格管理，设立机修小组对机械进行保养、维修、管理。按组织计划进场安装、调试、并保证机械完好，使所有进场机械设备处于最佳状态。

D.做好材料管理工作

根据工程控制计划要求，进行工料分析，编制相应的材料进场计划；材料采购选择合格的材料供应商；材料进场必须先检验合格后才投入使用；施工现场的材料堆放整齐有序，并做出正确标识；仓库管理有条不紊，材料入仓、领用、退还等均清楚用台账记下；定期做好工地材料盘点工作。对于未确定品牌的材料设备，提供质量优质、进货周期短、价格合理的材料设备供业主审批，保证材料设备尽早订货，避免出现停工待料现象。

E.强化项目经理部的领导

健全各项管理制度和岗位责任制，并将其落实到每个部门和每个成员，责任到人，加强三级验收及工种间验收交接工作，确保每道工序在完成后不出现返工现象，使每道工序顺利按时完成。

F.科学合理管理工程施工进度

按照施工组织设计、施工进度计划要求，编制优化的施工网络进度计划、月度计划，按照项目进度控制目标要求，对照

实际进度、客观条件进行分析、调整，不断完善管理、合理调整每月计划，使之符合施工网络进度计划。当实际进度拖后时，在保证质量前提下增加投入，采取措施，确保进度与计划一致。工程进度实行周末检查，每周召开一次例会，通过例会制度落实每天进度，实行动态管理，随时调整计划，及时确定对策，使进度计划确实能指导生产并真正付诸实施。

（4）质量目标与保证体系

A.加强项目领导

成立专门的项目工作领导小组，并制定出详细的工作计划，建立严格的考核制度，明确人员职责。

B.加强资金管理

在项目建设整个过程中设置专职财务人员，切实执行国家基本建设项目财务管理办法，建立资金使用和监控体系。项目建设资金要设立专户存储，做到专款专用。按照合同、工程进度、工程质量拨付工程款。

建立审计监督机制，严禁乱支滥用，坚持大额开支集中审批制度。建设单位要定时对资金的拨付、到位、配套、使用情况和工程进度情况，向区领导小组和资金来源单位进行报告，用科学的机制、严密的财经纪律管理资金和运作资金。

C.加强质量管理

该项目严格按照国家基本建设程序办事，建立设计一审查

一招标一施工一验收一建档的工程管理体系。实行项目法人制、工程监理制、合同管理制。由监理公司和质监站负责全面质量监督，同时项目业主及有关部门要组成质量监控小组，随时对建设项目质量进行跟踪监督。施工前组织技术培训，明确技术要点和质量标准，强化质量意识，做好各工序的检查验收工作。项目竣工后，由有关单位组织全面验收，合格后交付使用。

严格按照 ISO9001 质量体系程序文件及作业指导书要求进行施工，执行施工程序，保证各分项工程质量一次成活，避免返工，耗时费工。

D.运用现代化管理方法

利用项目管理软件进行计划编制，并运用计算机对计划进行动态跟踪管理，使工期计划更科学合理。找出超前或滞后的工程项目，分析原因，及时对各种生产要素进行调整平衡，保证各项工作按计划完成。

运用现代化管理方法指导生产，加强信息化动态管理，优化、深化施工组织，以科学为依据，运用统筹方法、网络技术，根据现有资源，组织材料、人力资源的合理配置，保障各阶段施工的连续性，消除窝工、停工现象。

E.实行奖罚制度

按经济规律办事，健全内部经济承包责任制，对各工期控

制点制定奖罚措施,将工程施工进度的奖罚与工程质量、安全、文明施工及各方协调配合的施工情况挂钩,对消极怠工者及时处理,以带动整个工程健康发展,按期完成。

F.施工单位加强对工人的技术培训

定期进行技术培训,新进场工人必须经培训合格后才能上岗,新工序开工前对工人进行技术交底,提高工人素质和技术水平,提高工作效率与施工进度。

G.创造良好的外部环境

成立协调小组,做好前期准备工作,协调好与周边各城镇、地方政府有关部门企事业单位的关系,创造良好的外部环境,减少对施工的干扰。

6、项目资金来源和到位可行性

(1) 项目资金来源:

项目预计总投资约 65,041.50 万元,拟由建设单位通过自筹与申请地方政府专项债相结合的方式进行筹集。资金筹措暂定方案如下:

自筹:建设单位拟自筹 32,041.50 万元,占总投资的 49.26%。

地方政府专项债:项目地方政府专项债 33,000.00 万元,占总投资的 50.74%。

年限: 20 年

利率：4.5%。

（2）到位可行性：

项目融资额为 33,000.00 万元，融资存续期限为 20 年。经测算，项目在整个融资存续周期内需偿还本息总额约为 62,700.00 万元，其中：应还本金 33,000.00 万元，应付利息 29,700.00 万元。

融资存续期间，本项目总融资成本（债券存续期内还本付息总额）为 62,700.00 万元，项目预计总的可用于偿债的收益约为 65,041.50 万元（含已经计入总投资的建设期利息），覆盖倍数为 1.27 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于预冷库租赁收入、急冻库租赁收入、气调保鲜库租赁收入、制冰车间租赁收入、食品分割加工车间租赁收入、农产品分拣配送库租赁收入、常温库租赁收入、高架立体配送库租赁收入、物业管理租赁收入。

运营使用负荷率：第 1 年 85%，第 2 年 90%，第 3 年 95%，以后年度 100%。

①预冷库租赁收入：可租赁面积 9156 平方米，单价 3 元

/平方米/天。

②急冻库租赁收入：可租赁面积 3815 平方米，单价 3 元/平方米/天。

③气调保鲜库租赁收入：可租赁面积 3815 平方米，单价 3 元/平方米/天。

④制冰车间租赁收入：可租赁面积 2289 平方米，单价 3 元/平方米/天。

⑤食品分割加工车间租赁收入：可租赁面积 15260 平方米，单价 2.5 元/平方米/天。

⑥农产品分拣配送库租赁收入：可租赁面积 15260 平方米，单价 2.5 元/平方米/天。

⑦常温库租赁收入：可租赁面积 15260 平方米，单价 2.5 元/平方米/天，使用负荷率 300%。

⑧高架立体配送库租赁收入：可租赁面积 11445 平方米，单价 2.5 元/平方米/天，使用负荷率 250%。

⑨物业管理收入：按出租面积计算，单价 1.5 元/平方米/月。

由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，未来预测收入在以上基础上调减 45%进行测算。

项目总收入 125,721.13 万元，年均收入 6,286.06 万元。

（2）运营成本

①外购燃料动力费

本项目所需燃料和动力主要为水、电，主要为日常经营管理过程使用。所需要外购燃料动力价格均按菏泽市实际价格计算：

电价依据《山东省发展和改革委员会关于山东电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（鲁发改价格〔2020〕1352 号），暂定菏泽市用电电价为 0.7202 元/度；

水价依据《关于调整非居民用水和特种用水价格的通知》（菏价格发〔2016〕6 号），非居民用水综合水价为 4.20 元/立方米，其中：基本水价 2.63 元/立方米、污水处理费 1.0 元/立方米、水资源费 0.40 元/立方米、城市附加 0.17 元/立方米；

水年用量 12.68 万立方米；年耗电量 426.84 万 kWh。

②工资及福利费

项目职工定员为 45 人，职工年平均工资及福利 6.00 万元/人（含提取几项基金），每 3 年上浮 8%。

③修理费

项目固定资产的 0.5%平均至各年的数值计取，则平均每年的维修费用为 162.84 万元，主要用于设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。

④其他费用主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、

差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费等）等，暂按项目运营收入的 2%计取。

项目总成本 19,273.41 万元，年均成本 963.67 万元。

8、债券资金需求合理性

（1）债券资金需求

项目融资额为 33000.00 万元，融资存续期限为 20 年。经测算，项目在整个融资存续周期内需偿还本息总额约为 62,700.00 万元，其中：应还本金 33,000.00 万元，应付利息 29,700.00 万元。

（2）清偿能力分析

综上，融资存续期间，本项目总融资成本为 62,700.00 万元，项目预计总的可用于偿债的收益约为 79,402.22 万元，覆盖倍数为 1.27 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备较强偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

以上分析表明，项目内部收益率、投资回收期、投资利润率等财务评价指标均优于行业基准值，项目经济效益良好，项目经营安全率高，抗风险能力强，从财务角度评价，项目是可行的

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划可行性分析

项目融资额为 33,000.00 万元，融资存续期限为 20 年。经测算，项目在整个融资存续周期内需偿还本息总额约为 62,700.00 万元，其中：应还本金 33,000.00 万元，应付利息 29,700.00 万元。

综上，融资存续期间，本项目总融资成本为 62,700.00 万元，项目预计总的可用于偿债的收益约为 79,402.22 万元（含已经计入总投资的建设期利息），覆盖倍数为 1.27 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金偿还能力较强。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备较强偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

（2）偿债风险点分析

项目风险分析贯穿于项目建设和生产运营的全过程，项目风险因素主要有市场风险、工程风险、资金风险、政策风险、外部协作条件和社会风险等。

A.市场风险

市场风险的主要因素有市场需求量、竞争能力和价格等。本项目市场前景较好，企业具有很强的市场竞争力。

B.工程风险

本项目在筹备和立项阶段已对场区的工程地质条件、水文

地质条件进行了详细的勘察，为初步设计、施工图设计和工程建设提供了可靠的依据，可保证工程的顺利实施，避免了工程风险。

C.资金风险

如果项目不能及时得到风险投资，项目的建设将面临极大的挑战。

D.政策风险

自改革开放以来，我国的政治经济形式一直在稳步发展，近年来又提出国家支持资源型城市转型和重点产业振兴的重大决策。为本项目的尽快实施提供了便利和保障。另外，菏泽市政府又加大对仓储物流行业的支持和扶持力度，所以国家和地方各级政府的政策都有利于项目的实施。

E.外部协作条件风险

本项目所在地为菏泽市，项目周边具有良好的交通运输、供水、供电等主要外部协作配套条件，可保证项目建设和运营的正常进行。

（3）应对措施

任何经济活动都有风险，由于预测的不确定性，项目经营的未来状况会与设想状况发生偏离，因而使投资项目面临潜在的风险，面对风险企业必须采取有效措施降低、规避、分散或防范风险。

A.降低、规避、分散或防范风险的有效措施

对于可能发生的重大自然灾害,本项目应采取投保的方式进行解决,尽量减少损失;对于可能发生的融资问题如贷款到位不及时问题,应加大协调力度,尽力争取贷款及时足额到位,同时,建设单位要准备一定数量的资金,必要时进行垫付,确保本项目能按计划如期完成;在市场招商方面需加大市场宣传力度,在必要的情况下可利用电视、广播、报纸等媒体进行广告宣传,提高市场的知名度,还可通过国际互联网建立专业网站进行市场的宣传。

B.风险转移

在购买设备和工程施工中可能存在的风险,可以采取非保险转移的方式,即在签订合同时将部分风险损失转移给合同方承担。

从我国现阶段经济发展的形势看,上述风险发生的可能性不大,属一般风险,不影响项目的可行性。

10、绩效目标合理性

该项目的建设符合国家政策,项目建设将带动当地多个行业的发展,使商贸物流业踏上一个新台阶;同时本项目的建设,解决了部分职工再就业问题,有利于社会的安定团结,促进当地软环境的发展,有利于提高当地人民的生活质量和水平。项目具有良好的社会影响,得到了当地社会和各级政府的大力支持

持，项目与当地社会具有良好的互适性。该项目对当地社会无大的不利影响，社会风险较小。

（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 79,402.22 万元，融资本息合计为 62,700.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.27，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，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。