

滨州市阳信县牛智谷产业园基础设施建设项目 实施方案

项目单位：山东金诺国际冷链物流产业园有限公司

主管部门：阳信县国有资产服务中心

财政部门：阳信县财政局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

阳信县牛智谷产业园基础设施建设项目

（二）立项单位

1. 建设单位：山东金诺国际冷链物流产业园有限公司；
2. 类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；
3. 住 所：山东省滨州市阳信县工业三路以南与内环东路以西交汇处；
4. 法人代表：丁庆鹏；
5. 注册资本：10000 万元人民币；
6. 成立日期：2018 年 09 月 06 日；
7. 经营范围：冷链物流产业园的运营管理；货物运输；仓储服务（不含危险化学品及易燃易爆品）；冷库及制冷设备租赁；农、畜产品批发零售；电子商务运营及开发；搬运装卸服务；物业管理服务；备案范围内的进出口业务。（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

山东慧通咨询有限公司于 2022 年 10 月对该项目出具了《山东金诺国际冷链物流产业园有限公司阳信县牛智谷产业园基础设施建设项目可行性研究报告》。

2022 年 10 月 28 日，阳信县发展和改革局出具《关于对阳信县牛智谷产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（阳发改审批〔2022〕102 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地约 127.11 亩，总建筑面积为 134000 平方米，主要建设牛肉食品加工类标准净化厂房 50000 平方米、牛肉预制菜加工类标准净化厂房 40000 平方米、海关监管保税仓 8000 平方米、冷链配送服务中心 14000 平方米、牛羊肉及加工食品质量监督检验中心 2200 平方米、牛智谷大数据科创中心 19800 平方米，配备食品质量可追溯体系、智能化交易展示、大数据、实验仪器等设备设施 1000 余台套，配套道路、给排水、供电、燃气、供热等基础设施。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2024 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）《中共中央国务院关于深化体制机制改革加快实施创新驱动发展战略的若干意见》（2015 年第 10 号国务院公报）；

（2）《中共中央国务院关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》；

（3）《关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级

的实施方案》;

(4)《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 2035 年远景目标纲要》(2021 年 3 月 13 日);

(5)《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》(鲁政发〔2021〕5 号);

(6)《滨州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》(2021 年 04 月 19 日);

(7)《阳信县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》(2021 年 5 月);

(8)《产业结构调整指导目录(2019 年本)》;

(9)《中华人民共和国市政工程可行性研究报告投资估算编制方法》;

(10)国家发展和改革委员会建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(11)《中华人民共和国全国市政工程投资估算指标》;

(12) 其他有关国家政策及信息资料。

(13) 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（如有）。

2、资金来源

本项目估算总投资 153,000.00 万元，其中：项目单位自有资金 77,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 66,000.00 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	153,000.00	100.00%	
一、资本金	77,000.00	50.33%	
（一）自有资金	77,000.00	50.33%	
（二）银行贷款	-	0.00%	
1、已贷款		0.00%	
2、本期拟贷款	-	0.00%	
3、后续拟贷款		0.00%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	76,000.00	49.67%	
（一）已发行专项债券	-	0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	6.54%	
（三）后续拟发行专项债券	66,000.00	43.14%	
（四）银行融资		0.00%	

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	295,743.97	-	-	21,745.88	21,745.88	21,745.88
经营活动支出	B	31,313.08	-	-	2,335.18	2,335.18	2,335.18
支付的各项税费	C	65,922.17	-	-	4,743.38	4,743.38	4,743.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	198,508.72	-	-	14,667.32	14,667.32	14,667.32
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	146,650.00	50,000.00	50,000.00	46,650.00	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-146,650.00	-50,000.00	-50,000.00	-46,650.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	77,000.00	77,000.00	-	-	-	-
专项债券	I	76,000.00	76,000.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	76,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	47,880.00	1,596.00	3,192.00	3,192.00	3,192.00	3,192.00
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	29,120.00	151,404.00	-3,192.00	-3,192.00	-3,192.00	-3,192.00
四、期初现金	P		-	101,404.00	48,212.00	13,037.32	24,512.65
期内现金变动	Q=D+G+O	80,978.72	101,404.00	-53,192.00	-35,174.68	11,475.32	11,475.32

五、期末现金	R=P+Q	80,978.72	101,404.00	48,212.00	13,037.32	24,512.65	35,987.97
续上表：							
项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	21,745.88	21,745.88	21,745.88	21,745.88	23,920.47	23,920.47
经营活动支出	B	2,335.18	2,335.18	2,335.18	2,335.18	2,494.47	2,494.47
支付的各项税费	C	4,743.38	4,743.38	4,743.38	4,743.38	5,453.09	5,453.09
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14,667.32	14,667.32	14,667.32	14,667.32	15,972.91	15,972.91
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	3,192.00	3,192.00	3,192.00	3,192.00	3,192.00	3,192.00
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	-3,192.00	-3,192.00	-3,192.00	-3,192.00	-3,192.00	-3,192.00
四、期初现金	P	35,987.97	47,463.29	58,938.61	70,413.94	81,889.26	94,670.17
期内现金变动	Q=D+G+O	11,475.32	11,475.32	11,475.32	11,475.32	12,780.91	12,780.91
五、期末现金	R=P+Q	47,463.29	58,938.61	70,413.94	81,889.26	94,670.17	107,451.08

续上表：

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	23,920.47	23,920.47	23,920.47	23,920.47	-
经营活动支出	B	2,494.47	2,494.47	2,494.47	2,494.47	-
支付的各项税费	C	5,453.09	5,453.09	5,453.09	5,453.09	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,972.91	15,972.91	15,972.91	15,972.91	-
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	-	-	-	-	76,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,192.00	3,192.00	3,192.00	3,192.00	1,596.00
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	-3,192.00	-3,192.00	-3,192.00	-3,192.00	-77,596.00
四、期初现金	P	107,451.08	120,231.99	133,012.90	145,793.81	158,574.72
期内现金变动	Q=D+G+O	12,780.91	12,780.91	12,780.91	12,780.91	-77,596.00
五、期末现金	R=P+Q	120,231.99	133,012.90	145,793.81	158,574.72	80,978.72

（二）应付本息情况

专项债券

本期拟发行专项债券 10,000.00 万元；假设债券期限 15 年，利率 4.20%，在债券存续期每年/半年支付债券利息（10 年期及以上债券为每半年付息，10 年期以下债券为每年付息），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	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022	-	-	-	-	4.20%	-	-
2023	-	76,000.00	-	76,000.00	4.20%	1,596.00	1,596.00
2024	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2025	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2026	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2027	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2028	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2029	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2030	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2031	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2032	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2033	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2034	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00

						0	
2035	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2036	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2037	76,000.00	-	-	76,000.00	4.20%	3,192.00	3,192.00
2038	76,000.00	-	76,000.00	-	4.20%	1,596.00	77,596.00
合计		76,000.00	76,000.00			47,880.00	123,880.00

（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 198,508.72 万元，融资本息合计 123,880.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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

项目在施工期对自然环境和生态环境都会产生一定的污

染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。要采取必要措施使负面影响降到最低。该项目为市政配套工程，所以在运营期不存在负面影响。

（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运营效益）

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

阳信县牛智谷产业园基础设施建设项目主管部门为阳信县国有资产服务中心，项目单位为山东金诺国际冷链物流产业园有限公司，本次拟申请专项债券 1.0 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1.项目实施的必要性

（1）《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 2035 年远景目标纲要》（2021 年 3 月 13 日）；

(2)《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》(鲁政发〔2021〕5 号);

(2) 项目建设符合相关“十四五规划”

《中华人民共和国国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第三篇 加快发展现代产业体系 巩固壮大实体经济根基”“第十一章 建设现代化基础设施体系”中指出:统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设,打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。

《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第十四篇加快基础设施建设筑牢高质量发展支撑”:“以更好促进区域协调、产业升级、民生改善为目标,坚持智能化、网络化、现代化方向,畅通高效连接,完善服务功能,构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。”

2.项目实施的公益性

1、优化城市产业结构,促进经济发展,从而提升滨州市城市综合竞争力;

2、充分利用企业经济资源、自然资源与社会资源,合理利用人力、物力和财力,取得最佳经济效益;

3.该项目实施具有良好的社会效益。增加就业岗位,增进

就业水平。工程建设需要大量的建筑工人和一定量的管理人员，对人才和劳动力市场形成一定的需求，为下岗、失业人员提供就业机会，增加就业机会，对缓解现阶段社会就业压力起到一定的作用。总之，该项目实施符合国家及地方的产业政策和发展规划，对相关行业的发展具有积极作用，项目的建设具有良好的社会效益和经济效益。

3.项目实施的收益性

本项目息前净现金流量为 198,508.72 万元，融资本息合计为 123,880.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍，具有良好的偿债能力。项目建成后，吸引更多的资金和人口进入城市，带动其他产业发展，增强城市发展活力。

4. 项目建设投资合规性

项目总占地约 127.11 亩，总建筑面积为 134000 平方米，主要建设牛肉食品加工类标准净化厂房 50000 平方米、牛肉预制菜加工类标准净化厂房 40000 平方米、海关监管保税仓 8000 平方米、冷链配送服务中心 14000 平方米、牛羊肉及加工食品质量监督检验中心 2200 平方米、牛智谷大数据科创中心 19800 平方米，配备食品质量可追溯体系、智能化交易展示、大数据、实验仪器等设备设施 1000 余台套，配套道路、给排水、供电、燃气、供热等基础设施。

5.项目成熟度

根据项目环境影响评价内容,该项目产生的污染因素属常规性的,针对其采取的污染治理措施技术是成熟、可靠的。通过对施工期及项目运营期加强管理,严格按照有关标准执行相应的环境保护措施,不会对环境造成影响。该项目完成后加强环境管理监测工作,配置专业环保管理人员,负责公司日常生产过程中的环境管理监测工作。通过对施工、运营过程中所排污染物均实施一系列确实可行的污染防治措施,使污染物对受纳环境影响较小,符合污染物总量控制目标,同时符合清洁生产的要求。

该项目产生的污染物在设计中制定了较完善的污染防治措施,只要这些措施能够确保实施,使污染物对周围环境造成的影响减少到最低程度,从而达到预定的环境保护目标,获得良好的社会、经济和环境效益。总之,从环境保护角度而言,在保证落实各项污染物治理措施的前提下,该项目的建设是可行的。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 153000.00 万元,拟发行专项债券 76,000.00 万元,本次拟发行 10,000.00 万元;债券发行期限 15 年,假设债券利率 4.20%,后续拟发行 66,000.00 万元;债券发行期限 15 年,假设债券利率 4.20%,利息按半年支付,最后一次利息随本金一起支付,资本金占比 49.67%。项目资本金在逐步

到位，能够保证项目前期费用及后期融资所需，确保本项目顺利实施。

山东金诺国际冷链物流产业园有限公司实力雄厚，项目资金按期到期有保障。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目可研报告，对本项目收入、成本、收益情况进行合理预测。本项目预期现金流入来源于管网租赁、标准化厂房租赁、大数据产业中心租赁、研发中心租赁。租赁价格主要依据市场价格确定，项目运营成本包括工资及福利费、修理费、其他费用、利息支出等。

本项目的收入、成本、收益预测充分考虑了项目所在地的市场情况、通货膨胀、长期竞争规律等因素，预测合理。

8.债券资金需求合理性

由于本项目规模较大、建设周期较长、后期收益较高，通过精确测算项目建设各阶段经费需求，本着债券资金“逐次到位”、“按需发放”、“精准保障”、“债券资金拨付与库款支出进度的衔接匹配”的原则，合理确定债券资金需求。

经测算，该项目本次申请债券资金 10000 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划

本次拟发行债券为十五年期固定利率，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

项目偿债计划符合专项债券特征，偿债金额与每年运营收益相匹配，发行期内各阶段均可顺利还款，项目偿债计划合理可行。

（2）偿债风险

①经营风险

由于项目投资较大，收入来源较多，市场情况存在一定的不确定性，公司在项目运营管理存在一定风险。

②财务风险

项目财务风险主要表现在应收账款上，由于项目租金较多，如管理不善，后期可能存在欠费现象。

（3）偿债风险的应对措施

①偿债专项小组人员安排

公司在本次债券发行前成立偿债专项小组，专项小组自本期债券发行日起履行职责，全面负责本期债券存续期的各项事务，并在兑付日执行相关兑付工作。并视需要在本期债券兑付完成后执行后续相关工作。

②严格按照法律法规和相关规定

完善的风险管理体系，公司遵循《公司法》、《证券法》、《证券公司内部控制指引》、中国证监会等监管机构及《公司

章程》的有关规定,构建科学完善的法人治理结构,建立符合公司发展需要的组织架构和运行机制。

③建立财务预警分析指标体系,防范财务风险

市场竞争中,竞争的基本动机和目标是实现最大化收入。但是,竞争者的预期利益目标并不是总能实现的,实际上,竞争本身也会使竞争者面临不能实现其预期利益目标的危险,甚至在经济利益上受到损失。这种实际实现的利益与预期利益目标发生背离的可能性,就是竞争者面对的风险。风险是由不确定性因素而造成损失或获益的可能性。所有对公司而言建立财务预警系统是非常有必要性的,在建立短期财务预警系统的同时,还要建立长期财务预警系统。对其中获利能力、偿债能力、经济效率、发展前景进行综合性的剖析。

④管理风险

预防负责人管理不善,造成公司运营受阻;管理经验不足,公司各部门不能紧密合作,协调发展。对此健全管理机制,加强奖惩制度,寻找更多的客户渠道,为公司创造更多的利益。可聘请更高水平的技术人员指导运营工作,政府为市场管理创造良好的外部环境条件,为项目的正常运营提供支撑。同时在项目运营过程中,注重以人为本的人力资源管理,逐步建立符合实际的包括具有激励体制的薪酬和福利待遇制度体系的完整的管理制度体系,将整体利益与员工利益密切结合,稳定主要

管理人员和核心人员队伍，促进良性循环和健康发展。

10.绩效目标合理性

一是依据《关于贯彻落实〈中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见〉的通知》、财政部门绩效指标框架及行业绩效指标体系，结合项目及行业特点，科学设计本项目的绩效指标，包括产出指标、效益指标、服务对象满意度指标。产出指标具体包括数量指标、质量指标、时效指标，效益指标具体包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标等。

二是对各个指标提出量化目标，量化目标不能过高，否则实施结果可能完不成预期目标，也不能过低，使项目单位成本远高于行业通常的标准。

该项目绩效目标科学合理、细化量化、可比可测。

（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198,508.72万元，融资本息合计为123,880.00万元，项目本息覆盖倍数为1.60，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，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。