

淄博市经济开发区佳沃(淄博)全球数智农食融合物流 基础设施项目实施方案

项目单位：淄博鸿程投资管理有限公司

主管部门：淄博经济开发区管理委员会财政局

财政部门：淄博经济开发区管理委员会财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

淄博经济开发区佳沃(淄博)全球数智农食融合物流基础设施项目

（二）立项单位

项目单位：淄博鸿程投资管理有限公司

统一社会信用代码：91370310MABXLRQD7G

法定代表人：刘肇勇

注册地址：山东省淄博市淄博经济开发区傅家镇南京路与王舍路交叉路口东 300 米路北房家小区 47 号楼 302-4 室

企业类型：有限责任公司

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；园区管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁。（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

2024 年 06 月 18 日，淄博经济开发区佳沃(淄博)全球数智农食融合物流基础设施项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2406-370393-89-05-360436。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总用地面积约 230 亩，总建筑面积约 13.1 万 m²，主

要建设产销冷链集配中心和多温区冷库、全自动立体常温库共 33 个,单体库容约 210m³及 10 座农产品中转站、5 栋功能仓库和 5 栋数智交易中心等。同时进行园区内道路 3 千米给排水 7.3 千米、停车位 228 个等配套设施建设。其中厂房建筑面积 47599.67 m²、功能仓库建筑面积 6705.35 m²,农产品数智交易中心建筑面积 73060.79 m²,地下建筑面积 4034.52 m²。

项目一期占地面积 135 亩,主要建设 8 栋厂房为 2 层设计、2 栋仓库为 1 层设计及 4 栋农产品数智交易中心,建筑面积 102183.12 m²,其中厂房建筑面积 39267.65 m²,仓库建筑面积 820.16 m²,农产品数智交易中心建筑面积 58060.79 m²,同时进行园区内给排水、绿化、停车位等配套设施建设。

项目二期占地面积 95 亩,总建筑面积 29217.21 m²、其中农产品中转站建筑面积约 8332.02 m²、功能仓库建筑面积约 5885.19 m²,农产品数智交易中心建筑面积 15000 m²,同时进行园区内道路、给排水、绿化、停车位等配套设施建设。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月,其中项目一期预计工期为 2025 年 3 月至 2027 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1、鲁建标字〔2003〕2 号发布的《山东省建筑工程消耗

量定额》;

2、鲁建标字〔2003〕3号发布的《山东省安装工程消耗量定额》;

3、鲁标定字〔2006〕4号发布的《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》;

4、鲁建标字〔2003〕20号发布的《山东省建设工程施工机械台班费用计算规则》;

5、鲁建标字〔2006〕3号发布的《山东省建设工程施工机械、仪器仪表台班单价表》;

6、鲁建标字〔2003〕4号发布的《山东省建筑工程量计算规则》、《山东省安装工程量计算规则》;

7、鲁建标字〔2006〕2号发布的《山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则》;

8、项目单位提供的基础数据资料和图纸;

9、现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准;

10、国家现行投资估算的有关规定;

11、淄博市材料预算价格;

12、淄博市同类工程造价情况。依据国家有关部门关于建设项目在可行性研究阶段投资估算的编制要求;

13、建设单位提供的有关资料:;

14、《佳沃（淄博）全球数智农食融合产业基地可行性研究报告》。

（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。

2、资金来源

本项目估算总投资 64,076.00 万元，其中，项目单位自有资金 41,076.00 万元，本期拟发行专项债券 23,000.00 万元。项目一期估算总投资 46,000.00 元，项目单位自有资金 23,000.00 万元，本期拟发行专项债券 23,000.00 万元。本期拟发行专项债券仅用于项目一期。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

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	64,076.00	100.00%	
一、资本金	41,076.00	64.11%	
（一）自有资金	41,076.00		
（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			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
二、债务资金（不含用作资本金部分）	23,000.00	35.89%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	23,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	102,057.66	-	-	-	3,024.01	3,393.80	3,393.80
经营活动支出	B	6,084.46	-	-	-	220.65	220.65	220.65
支付的各项税费	C	25,443.87	-	-	-	387.55	427.62	427.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	70,529.33	-	-	-	2,415.81	2,745.53	2,745.53
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	61,488.50	35,482.50	18,965.00	7,041.00	-	-	-
流动资金支出	F	2,587.50	517.50	1,035.00	1,035.00	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-64,076.00	-36,000.00	-20,000.00	-8,076.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	41,076.00	13,000.00	20,000.00	8,076.00	-	-	-
专项债券	I	23,000.00	23,000.00	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	23,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	28,462.50	-	-	-	1,035.00	1,035.00	1,035.00
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	12,613.50	36,000.00	20,000.00	8,076.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	1,380.81	3,091.35
期内现金变动	Q=D+G+O		-	-	-	1,380.81	1,710.53	1,710.53
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	1,380.81	3,091.35	4,801.88

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	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	3,393.80	3,393.80	3,563.49	3,563.49	3,563.49	3,563.49	3,563.49	3,741.67
经营活动支出	B	220.65	220.65	222.65	222.65	222.65	222.65	222.65	224.74
支付的各项税费	C	427.62	427.62	445.64	445.64	445.64	445.64	445.64	464.57
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,745.53	2,745.53	2,895.21	2,895.21	2,895.21	2,895.21	2,895.21	3,052.36
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	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
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	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00
四、期初现金	P	4,801.88	6,512.41	8,222.95	10,083.16	11,943.37	13,803.58	15,663.79	17,524.00
期内现金变动	Q=D+G+O	1,710.53	1,710.53	1,860.21	1,860.21	1,860.21	1,860.21	1,860.21	2,017.36
五、期末现金	R=P+Q	6,512.41	8,222.95	10,083.16	11,943.37	13,803.58	15,663.79	17,524.00	19,541.36

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3,741.67	3,741.67	3,741.67	3,741.67	3,928.75	3,928.75	3,928.75	3,928.75
经营活动支出	B	224.74	224.74	224.74	224.74	226.94	226.94	226.94	226.94
支付的各项税费	C	464.57	464.57	464.57	464.57	484.45	484.45	484.45	484.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,052.36	3,052.36	3,052.36	3,052.36	3,217.36	3,217.36	3,217.36	3,217.36
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	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
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	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00
四、期初现金	P	19,541.36	21,558.71	23,576.07	25,593.43	27,610.79	29,793.16	31,975.52	34,157.88
期内现金变动	Q=D+G+O	2,017.36	2,017.36	2,017.36	2,017.36	2,182.36	2,182.36	2,182.36	2,182.36
五、期末现金	R=P+Q	21,558.71	23,576.07	25,593.43	27,610.79	29,793.16	31,975.52	34,157.88	36,340.25

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	3,928.75	4,125.19	4,125.19	4,125.19	4,125.19	4,125.19	4,331.45	4,331.45	-
经营活动支出	B	226.94	229.25	229.25	229.25	229.25	229.25	231.67	231.67	-
支付的各项税费	C	822.54	1,201.61	1,559.81	1,918.00	2,276.20	2,634.40	3,033.58	3,410.85	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,879.27	2,694.33	2,336.13	1,977.94	1,619.74	1,261.54	1,066.20	688.93	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	23,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	517.50
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	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-23,517.50
四、期初现金	P	36,340.25	38,184.52	39,843.85	41,144.98	42,087.93	42,672.67	42,899.21	42,930.41	42,584.33
期内现金变动	Q=D+G+O	1,844.27	1,659.33	1,301.13	942.94	584.74	226.54	31.20	-346.07	-23,517.50
五、期末现金	R=P+Q	38,184.52	39,843.85	41,144.98	42,087.93	42,672.67	42,899.21	42,930.41	42,584.33	19,066.83

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 23,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。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。

专项债券还本付息情况表（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
2025 年	-	23,000.00		23,000.00	4.50%	517.50	517.50
2026 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2027 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2028 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2029 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2030 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2031 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2032 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2033 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2034 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2035 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2036 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2037 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2038 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2039 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2040 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2041 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2042 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2043 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2044 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2045 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2046 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00

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
2047 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2048 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2049 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2050 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2051 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2052 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2053 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2054 年	23,000.00			23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
2055 年	23,000.00		23,000.00	-	4.50%	517.50	23,517.50
合计		23,000.00	23,000.00			31,050.00	54,050.00

（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 70,529.33 万元，融资本息合计 54,050.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.30。

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

1. 项目建设风险:如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善,可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险:如果发生政策调整或者项目运营方经营不善,可能导致项目收益不能达到预期。

（二）与项目收益相关的风险

1. 利率波动风险

在债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素,会引起资本市场利率的波动,进而对本项目的财务成本产生影响,可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化,可能影响本次发行债券的流动性,可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

淄博经济开发区佳沃(淄博)全球数智农食融合物流基础设施项目主管部门为淄博经济开发区管理委员会财政局,项目单位为淄博鸿程投资管理有限公司,本次拟申请专项债券23,000.00万元用于项目一期建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

国家在《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》指出“坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，把科技自立自强作为国家发展的战略支撑，面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大需求、面向人民生命健康，深入实施科教兴国战略、人才强国战略、创新驱动发展战略，完善国家创新体系，加快建设科技强国”。

《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》指出“面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大战略需求、面向人民生命健康，推动源头创新、技术创新、产业创新，打造全国重要的创新高地”；“强化企业创新主体地位，构建科技、教育、产业、金融紧密结合的创新生态，推动产业链上中下游、大中小企业融通创新”；“优化科技规划体系和运行机制，推动重点科技领域项目、基地、人才、资金一体化配置，促进创新活力竞相迸发、创新成果高效转化、创新价值充分体现”。

《淄博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》指出“坚持创新在现代化建设全局中的核心

地位，以创新驱动发展战略为指引，完善创新体系，聚力打造科教强市、人才强市，建设国家创新型城市”；“强化企业创新主体地位，以增强企业自主研发能力为核心，加快建立健全企业主导产业技术研发创新的体制机制，促进各类创新要素向企业集聚”；“充分发挥创新创业平台在科技创新中的基础支撑作用，更大力度推进山东半岛国家自主创新示范区建设，加快提升自主创新、开放创新、协同创新能力”。

2、项目实施的公益性

项目建成后，有利于稳定农副食品、蔬菜、水果、海鲜水产、肉类冷冻品销售量和价格，为人民增收提供保障。因此，该项目具有公益性。

3、项目实施的收益性

淄博经济开发区佳沃(淄博)全球数智农食融合物流基础设施项目可产生用于资金平衡的项目的息前净现金流为70,529.33 万元，融资本息合计 54,050.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.30，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。从财务评价分析结果看，不论是动态指标还静态指标，都表明项目具有较强盈利能力。在项目经营期

内，现金流量充裕，累计净现金大于零，项目可实现自身资金平衡，具有较强的财务生存能力。

4、项目投资合规性

淄博经济开发区佳沃(淄博)全球数智农食融合物流基础设施项目属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围。

5、项目成熟度

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标匹配，进度安排科学有序。各项与项目关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目符合国家发展规划和远景目标、山东省发展规划和远景目标及淄博市发展规划和远景目标。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理，本次申请的专项债券项目资金与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据当前国内融资环境，淄博经济开发区佳沃(淄博)全球数智农食融合物流基础设施项目可以以相较银行贷款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。本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，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流为 70,529.33 万元，融资本息合计 54,050.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.30，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。项目投入资源与预期产出及效果相匹配，成本投入合理，成本测算依据充分。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资额为 64,076.00 万元，其中：项目资本金 41,076.00 万元，剩余 23,000.00 万元通过发行政府专项债券的方式筹集。本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，用于淄博经济开发区佳沃(淄博)全球数智农食融合物流基础设施项目，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。本项目的偿债计划和偿债保障措施满足项目收益与融资平衡的要求。

本债券的风险因素主要有：(1) 利率波动风险。在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动

等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。（2）流动性风险。债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

10、绩效目标合理性

项目建成后，将带动地区经济的快速发展，为区域经济建设提供高效助推。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且，符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

（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为 70,529.33 万元，融资本息合计 54,050.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.30，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券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。