

潍坊市昌邑市
昌邑市粮食仓储物流设施配套项目实施方案

项目单位：山东瑞泰农业投资有限公司

财政部门：昌邑市财政局

2025 年 3 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

昌邑市粮食仓储物流设施配套项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：山东瑞泰农业投资有限公司

项目单位简介：山东瑞泰农业投资有限公司成立于 2019 年 12 月 16 日，法定代表人为李汝祥，注册资本为 8000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370700MA3R7U8D4F，企业地址位于山东省潍坊市昌邑市围子街道下小路 153-34 号，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品销售（仅销售预包装食品）；初级农产品收购；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；食用农产品批发；食用农产品零售；农业机械销售；肥料销售；谷物销售；制冷、空调设备销售；制冷、空调设备制造；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；通用设备修理；合同能源管理；节能管理服务；供冷服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；日用品批发；日用品销售；针纺织品销售；家居用品销售；日用家电零售；家用电器销售；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口；五金产品批发；五金产品零售；橡胶制品销售；合成材料销售；电子元器件与机电组件设备销售；电

力设施器材销售；机械电气设备销售；机械零件、零部件销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；轻质建筑材料销售。（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）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）项目规划审批

2021 年 10 月 24 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2110-370786-04-01-330981。

2022 年 8 月 10 日，昌邑市行政审批服务局核发地字第 3707862022054 号《建设用地规划许可证》，用地单位山东瑞泰农业投资有限公司，项目名称昌邑市粮食仓储物流设施配套项目。

2022 年 8 月 15 日，昌邑市自然资源和规划局核发鲁（2022）昌邑市不动产权第 0008754 号《不动产权证书》，权利人山东瑞泰农业投资有限公司，坐落昌邑市平安东街以南、永大东路以西，权利性质出让，用途仓储用地，面积 40237 平方米。

2022 年 10 月 10 日，昌邑市行政审批服务局核发建字第 3707862022066 号《建设工程规划许可证》，建设单位山东瑞

泰农业投资有限公司，建设位置平安东街以南、永大东路以西，建设规模 10686.17 平方米，项目名称昌邑市粮食仓储物流设施配套项目智能化原粮仓 A 型 1#、智能化原粮仓 A 型 2#、智能化原粮仓 A 型 3#、智能化原粮仓 B 型 1#、智能化原粮仓 B 型 2#。

2023 年 2 月 7 日，昌邑市行政审批服务局核发建字第 3707862023003 号《建设工程规划许可证》，建设单位山东瑞泰农业投资有限公司，建设位置平安东街以南、永大东路以西，建设规模 4891.22 平方米，项目名称昌邑市粮食仓储物流设施配套项目质检中心、粮情监测中心（粮食交易中心）、物资储备仓库、配套用房 1#。

2022 年 10 月 25 日，昌邑市行政审批服务局核发编号 370786202210260101 号《建筑工程施工许可证》，项目名称昌邑市粮食仓储物流设施配套项目智能化原粮仓 A 型 1#、智能化原粮仓 A 型 2#、智能化原粮仓 A 型 3#、智能化原粮仓 B 型 1#、智能化原粮仓 B 型 2#，建设规模 10686.17 平方米。

2022 年 2 月 7 日，潍坊市生态环境局昌邑分局出具《关于对昌邑市粮食仓储物流设施配套项目环评情况的说明》，按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 版），该项目不纳入环境影响评价管理。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于昌邑市区，总占地面积约 100 亩，总建筑面积约 40000 平方米。改建粮食初加工车间、粮食精加工车间；新建智能化原粮仓、粮情监测中心、物资储备仓库、粮食烘干仓、粮食交易中心、粮食分装配送中心、质检中心及基础设施配套等，新购粮食储运、环流熏蒸、质量检测仪器等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 2 月至 2025 年 12 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、建筑工程按当地询价估列
- 5、装置性材料购置按市场询价估列
- 6、《昌邑市粮食仓储物流设施配套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。

2、资金来源

本项目估算总投资 30000 万元，其中，项目单位自有资金 7900 万元，已发行专项债券 9600 万元，本期拟发行专项债券 12500 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	30000	100.00%	
一、资本金	7900	26.33%	
（一）自有资金	7900		
（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）	22100	73.67%	
（一）已发行专项债券	9600		
（二）本期拟发行专项债券	12500		
（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

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
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	56,018.63	-	-	-	-	3,358.00	3,408.37
经营活动支出	B	4,856.70	-	-	-	-	276.08	281.58
支付的各项税费	C	10,508.21	-	-	-	-	436.50	450.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	40,653.72	-	-	-	-	2,645.42	2,675.95
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	28,648.93	11,155.63	1,737.35	1,737.34	14,018.60		
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-28,648.93	-11,155.63	-1,737.35	-1,737.34	-14,018.60		
三、融资活动产生的现金	—	0.00						
资本金 (自有资金)	H	7,900.00	1,717.39	2,060.87	2,060.87	2,060.87		
专项债券	I	22,100.00	9,600.00	-	-	12,500.00		
银行借款	J	0.00	-	-				
偿还债券本金	K	22,100.00	-	-				
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-				
支付债券利息	M	11,415.30	161.76	323.52	323.52	542.27	761.02	761.02
支付银行借款利息	N	0.00						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,515.30	11,155.63	1,737.35	1,737.35	14,018.60	-761.02	-761.02
四、期初现金	P		-	0.00	-0.00	0.00	-0.00	1,884.40
期内现金变动	Q=D+C+O	8,489.49	0.00	-0.00	0.01	-0.00	1,884.40	1,914.93
五、期末现金	R=P+Q		0.00	-0.00	0.00	-0.00	1,884.40	3,799.33

(续表)

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	3,459.50	3,511.39	3,564.06	3,617.52	3,671.78	3,726.86
经营活动支出	B	287.30	293.41	299.74	306.28	313.22	320.57
支付的各项税费	C	465.37	480.03	494.89	509.94	525.14	540.48
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,706.83	2,737.95	2,769.43	2,801.30	2,833.42	2,865.81
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	761.02	761.02	761.02	761.02	761.02	761.02
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	-761.02	-761.02	-761.02	-761.02	-761.02	-761.02
四、期初现金	P	3,799.33	5,745.14	7,722.07	9,730.48	11,770.77	13,843.17
期内现金变动	Q=D+G+O	1,945.81	1,976.93	2,008.41	2,040.28	2,072.40	2,104.79
五、期末现金	R=P+Q	5,745.14	7,722.07	9,730.48	11,770.77	13,843.17	15,947.96

(续表)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,782.76	3,839.50	3,897.10	3,955.55	4,014.89	4,075.11	4,136.24
经营活动支出	B	328.13	336.10	344.47	353.26	362.45	372.05	382.06
支付的各项税费	C	564.45	897.06	918.10	979.82	1,041.77	1,063.55	1,140.28
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,890.18	2,606.34	2,634.53	2,622.47	2,610.67	2,639.51	2,613.90
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				9,600.00			12,500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	761.02	761.02	761.02	599.26	437.50	437.50	218.75
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	-761.02	-761.02	-761.02	-10,199.26	-437.50	-437.50	-12,718.75
四、期初现金	P	15,947.96	18,077.12	19,922.43	21,795.94	14,219.15	16,392.33	18,594.33
期内现金变动	Q=D+G+O	2,129.16	1,845.32	1,873.51	-7,576.79	2,173.17	2,202.01	-10,104.85
五、期末现金	R=P+Q	18,077.12	19,922.43	21,795.94	14,219.15	16,392.33	18,594.33	8,489.49

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 9600 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.37%；本期拟发行专项债券 12500 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%；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。

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 年		9,600.00		9,600.00	实际利率 /3.5%	161.76	161.76
2023 年	9,600.00			9,600.00	实际利率 /3.5%	323.52	323.52
2024 年	9,600.00			9,600.00	实际利率 /3.5%	323.52	323.52
2025 年	9,600.00	12,500.00		22,100.00	实际利率 /3.5%	542.27	542.27
2026 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2027 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2028 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2029 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2030 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2031 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02

2032 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2033 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2034 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2035 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2036 年	22,100.00			22,100.00	实际利率 /3.5%	761.02	761.02
2037 年	22,100.00		9,600.00	12,500.00	实际利率 /3.5%	599.26	10,199.26
2038 年	12,500.00			12,500.00	实际利率 /3.5%	437.50	437.50
2039 年	12,500.00		-	12,500.00	实际利率 /3.5%	437.50	437.50
2040 年	12,500.00		12,500.00	-	实际利率 /3.5%	218.75	12,718.75
合计		22,100.00	22,100.00			11,415.30	33,515.30

(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 40,653.72 万元，融资本息合计 33,515.30 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化,导致利用率降低,运营成本增加,市场状况达不到预期要求。

2、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素,导致项目不能按期建成;未能制定有效的企业竞争策略,而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整,使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化,导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的

配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

昌邑市粮食仓储物流设施配套项目，项目单位为山东瑞泰农业投资有限公司，本次拟申请专项债券 1.25 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性

根据国家《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，该项目符合“鼓励类”第一项“农林牧渔业”第 9 条“粮食储备技术及装备：粮油干燥节能设备，农户绿色储粮生物技术，驱鼠技术，农户新型储粮仓（彩钢板组合仓、钢骨架矩形仓、网式干燥仓、热浸镀锌钢板仓等），安全绿色储粮技术及装备推广应用”、“鼓励类”第二十九项“现代物流业”第 1 条“粮食、棉花、食糖、化肥、铁矿石、煤炭、石油等重要商品现代化物流设施建设”相关要求，属于国家鼓励建设项目，项目的建设符合国家产业政策要求。

《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》中指出：坚持农业农村优先发展，全面推进乡村振兴。走中国特色社会主义乡村振兴道路，全面实施乡村振兴战略，强化以工补农、以城带乡，推动形成工农互促、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系，加快农业农村现代化。

《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》中指出：深化农业供给侧结构性改革，塑强农业领先优势，增强农业综合生产能力，完善现代农业产业体系、生产体系、经营体系。

《潍坊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》中指出：坚决落实重要农产品保障战略，提高农业质量效益和竞争力，加快在体制机制、科技创新、产业高质量发展等方面形成突破，构建现代农业产业体系、生产体系和经营体系，建设全国农业开放发展引领区、农业科技创新先行区、农村一二三产业融合发展示范区。

项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

（2）职能相关性

该项目建成后，有利于加快粮食仓储体系的发展，开展科学保粮，保障昌邑市粮食安全，促进当地国民经济健康持续快速发展。该项目有利于完善粮食供应网络体系，有利于保障国家粮食安全，稳定大局，实现粮食散储、散运、散装、散卸的变革，对促进社会稳定和发展具有重要意义。

（3）需求相关性

项目建设是加快农民奔“小康”的进程的需要。项目的建设将有力地促进当地和周边地区粮食产品的销路，增加农民对粮食等农作物的供给量，因而提高农民的收入，加快农民奔“小康”的进程。项目建设推动粮食行业供给侧结构性改革，保障昌邑市粮食安全，保护种粮农民利益，推动一二三产业融合发展，促进产销衔接，降低粮食流通成本，提高流通效率。

综上所述，本项目的实施是非常必要和十分迫切的，不具

有替代性，社会公众及企业是直接的受益对象。

2、项目实施的公益性

（1）项目实施的外部公益性

项目的建设有利于保障昌邑市粮食安全，稳定大局，实现粮食散储、散运、散装、散卸的变革，提高粮食流通自动化、系统化和设施现代化水平，提高粮食流通效率，降低粮食流通成本，能带动建材、粮油加工等相关行业的发展，能强力拉动当地投资，推动民生及社会事业发展，企业所延伸的更多配套服务业可以提供就业岗位，有利于解决当地人员的就业问题，有利于社会的稳定发展，增加当地群众的就业机会和收入，促进消费，拉动地方国民经济的增长。该项目的经济、社会效益明显，具有较强的可行性。

3、项目实施的收益性

根据《昌邑市粮食仓储物流设施配套项目可行性研究报告》，项目建成后，有利于加快粮食仓储体系的发展，促进当地国民经济健康持续快速发展。项目主要收益来源为建筑物租赁收入。

4、项目投资建设合规性

（1）投入成本合理性

根据《昌邑市粮食仓储物流设施配套项目可行性研究报告》，该项目依据以下几个方面来进行投资估算；

国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);设备生产厂家的近期报价资料,并考虑运输费用和一定程度的上浮因素;项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格,参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理,成本测算依据充分。

(2) 成本控制措施有效性

为严格控制项目前期的成本投入,主要制定了以下措施:

① 人工成本控制

加强项目部管理水平,选用劳务水平较高的队伍,确保有效用工;

制定科学、合理的施工方案,减少无效用工;

尽量采用新材料、新技术、新工艺,提高劳动效率。

② 机械成本控制

对于机械费用的支出,应“确保不赔,稍有盈余”,积极地进行机械成本的控制。具体如下:

在机械台班定额的标准上,结合市场行情,确定合理的机械租赁价格,可通过招标竞争形式,择优选择;

根据合理的施工方案,最大限度地缩短机械的使用周期,最大限度地发挥机械地使用率,防止机械闲置或机械工作任务不饱满,降低机械租赁的成本支出;

保管、维护好租赁来的机械,防止损毁,避免赔偿;

③材料成本控制

在工程制造过程中,材料的消耗占了整个工程成本的 65% 左右,因此,加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一,按照工程的实际需用量,制定详细、准确的材料采购计划,最大限度地控制材料采购费用的支出;第二,材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采;第四,材料保管人员在材料进场时,一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的材料相一致,特别是大体积的灰、砂、石之类的材料,质量和数量均不易核准,这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质,熟练掌握相关的材料知识。

5、项目成熟度

(1) 项目实施成熟度

根据项目立项文件,项目设立期限明确。项目立项等前期相关手续齐全。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 30000 万元,其中,项目单位自筹资金金 7900 万元,拟发行专项债券 22100 万元。资金来源渠道符合相关规定;根据《昌邑市粮食仓储物流设施配套项目可行性研究报告

告》，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入合理性

根据《昌邑市粮食仓储物流设施配套项目可行性研究报告》，项目建成后，有利于加快粮食仓储体系的发展，促进当地国民经济健康持续快速发展。项目主要收益来源为建筑物租赁收入。

（2）项目成本合理性

根据《昌邑市粮食仓储物流设施配套项目可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。其中，动力费取值单价为参照国家相关能源收费标准计取；工资及福利为参照昌邑市服务行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

（3）项目收益合理性

根据《昌邑市粮食仓储物流设施配套项目可行性研究报告》，该项目收益在相关行业收益测算的合理范围内。

8、债券资金需求合理性

依据《昌邑市粮食仓储物流设施配套项目可行性研究报告》，本项目总投资金额为 30000 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 22100 万元，符合国家及山

东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，相关论证程序较完善。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金、发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 7900 万元，由项目单位自筹解决；发行地方政府专项债券 22100 万元，还本付息资金来源为建筑物租赁收入。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

（2）偿债风险可控性

依据《昌邑市粮食仓储物流设施配套项目可行性研究报告》，本项目的主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对相关偿债风险的发生，项目制定了完善的招商营销计划，并计划聘用专业的运营管理团队进行后期的招商筹划工作；聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益

情况，与昌邑市长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为当地及周边社会公众，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理性

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

（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 40,653.72 万元，融资本息合计为 33,515.30 万元，项目本息覆盖倍数为 1.21，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。

