

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

2025 年 9 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

立项单位：山东晟丰冷链物流有限公司，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）：赵善淼；

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，《山东省建设项目备案证明》，山东晟丰冷链物流园项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成项目备案，项目代码：2208-371772-04-01-354491。

2016年10月19日，菏泽市牡丹区环境保护局《关于菏泽银田冷链物流有限公司银田冷链物流中心建设项目环境影响报告表的批复》菏牡环报告表【2016】49号，该项目在落实报告表提出的污染防治措施后，可满足污染物排放要求，从

环保角度同意项目建设。

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），经审核，菏泽市银田冷链物流中心项目符合城乡规划要求。

山东晟丰冷链物流有限公司《企业变更信息》，根据工商信息登记显示，菏泽银田冷链物流有限公司变更为山东晟丰冷链物流有限公司。

2025年6月4日，菏泽鲁西新区管理委员会颁发《建设工程规划许可证》（建字第371772202500002号），经审查，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

山东晟丰冷链物流有限公司取得鲁（2025）菏泽市不动产权第0017407号不动产权证，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：仓储用地，面积：13112.00平方米。

（四）项目规模与主要建设内容

项目地点位于山东省菏泽市高新区马岭岗镇花乡酒厂对过，主要建设冷库、急冻库、常温供配中心、物流分拣配送中心、气调保鲜库、制冰库高架立体配送库，日流通量约6000/天。项目规划总占地面积约145亩，总建筑面积约93700平方米（计容建筑面积约121700平方米）。符合产业政策声明：该项目不涉及国家产业政策限制淘汰类的产品工艺及设备。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 11 月至 2026 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）《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 66,415.25 万元，其中，项目单位自有资金 13,615.25 万元，已发行专项债券 18,000.00 万元，本期拟发行专项债券 9,300.00 万元，后续拟发行专项债券 25,500.00 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	66,415.25		
一、资本金			
(一) 自有资金	13,615.25	20.50%	
(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)	52,800.00	79.50%	
(一) 已发行专项债券	18,000.00		
(二) 本期拟发行专项债券	9,300.00		
(三) 后续拟发行专项债券	25,500.00		
(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	2029 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	193,862.35	-	-	-	-	-	6,076.20	6,214.04	6,351.83
经营活动支出	B	34,486.42	-	-	-	-	-	1,014.37	1,019.38	1,024.40
支付的各项税费	C	39,795.91	-	-	-	-	-	1,217.21	1,245.00	1,272.82
经营活动现金净流量	D=A-B-C	119,580.02	-	-	-	-	-	3,844.62	3,949.66	4,054.61
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	63,624.00	3,000.00	14,764.17	3,126.62	18,200.00	24,533.21			
流动资金支出	F	2,791.25	-	242.25	524.40	564.30	1,460.30			
投资活动现金净流量	G=E-F	-66,415.25	-3,000.00	-15,006.42	-3,651.02	-18,764.30	-25,993.51			
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金 (自有资金)	H	13,615.25	3,000.00	6.42	651.02	8,764.30	1,193.51			
专项债券	I	52,800.00	-	15,000.00	3,000.00	10,000.00	24,800.00			
银行借款	J	-	-	-	-	-	-			
偿还债券本金	K	52,800.00	-	-	-	-	-			
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-			
支付债券利息	M	43,052.75	-	-	-	-	-	1,956.30	1,956.30	1,956.30
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	-29,437.50	3,000.00	15,006.42	3,651.02	18,764.30	25,993.51	-1,956.30	-1,956.30	-1,956.30
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	-	1,888.32	3,881.68
期内现金变动	Q=D+G+O	23,727.27	-	-	-	-	-	1,888.32	1,993.36	2,098.31
五、期末现金	R=P+Q	23,727.27	-	-	-	-	-	1,888.32	3,881.68	5,979.99
项目/年度	公式	2030 年	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	6,489.64	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	1,051.01	1,051.01	1,051.01	1,074.34	1,074.34	1,074.34	1,099.53	1,099.53	1,099.53
支付的各项税费	C	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,300.66
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,137.97	4,137.97	4,137.97	4,114.64	4,114.64	4,114.64	4,089.45	4,089.45	4,089.45
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	1,956.30	1,956.30	1,956.30	1,956.30	1,956.30	1,956.30	1,556.30	1,556.30	1,556.30
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	-1,956.30	-1,956.30	-1,956.30	-1,956.30	-1,956.30	-11,956.30	-1,556.30	-1,556.30	-1,556.30
四、期初现金	P	5,979.99	8,161.66	10,343.33	12,525.00	14,683.34	16,841.68	9,000.02	11,533.17	14,066.32

期内现金变动	Q=D+Q+O	2,181.67	2,181.67	2,158.34	2,158.34	-7,841.66	2,533.15	2,533.15	2,533.15
五、期末现金	R=P+Q	8,161.66	12,525.00	14,683.34	16,841.68	9,000.02	11,533.17	14,066.32	16,599.47
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	—								2047 年
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	1,126.74	1,126.74	1,126.74	1,156.13	1,156.13	1,156.13	1,187.87	1,187.87
支付的各项税费	C	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,300.66	1,360.43	1,379.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,062.24	4,062.24	4,062.24	4,032.85	4,032.85	4,032.85	3,941.34	3,921.83
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	1,556.30	1,556.30	1,556.30	1,556.30	1,314.05	1,071.80	1,071.80	1,071.80
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	-1,556.30	-1,556.30	-1,556.30	-1,556.30	-16,314.05	-1,071.80	-1,071.80	-1,071.80
四、期初现金	P	16,599.47	19,105.41	21,611.35	24,117.29	26,593.84	14,312.64	17,273.69	20,143.23
期内现金变动	Q=D+G+O	2,505.94	2,505.94	2,505.94	2,476.55	-12,281.20	2,961.05	2,869.54	2,850.03
五、期末现金	R=P+Q	19,105.41	21,611.35	24,117.29	26,593.84	14,312.64	17,273.69	20,143.23	22,993.26
项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
									2056 年

（二）应付本息情况

本项目 2023 年 1 月已发行专项债券 15,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.23%；2024 年 5 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.66%；本项目本期拟发行专项债券 9,300.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 25,500.00 万元，其中 700.00 万元期限 10 年，计划于 2025 年发行，剩余债券期限为 30 年，计划于 2026 年发行，利率均为 4%，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	已发行债券利息	融资利率	应付利息	应付利息合计	还本付息合计
2023	0.00	15,000.00		15,000.00	242.25	4.00%		242.25	242.25
2024	15,000.00	3,000.00		18,000.00	524.40	4.00%		524.40	524.40
2025	18,000.00	10,000.00		28,000.00	564.30	4.00%		564.30	564.30
2026	28,000.00	24,800.00		52,800.00	564.30	4.00%	896.00	1,460.30	1,460.30
2027	52,800.00			52,800.00	564.30	4.00%	1,392.00	1,956.30	1,956.30
2028	52,800.00			52,800.00	564.30	4.00%	1,392.00	1,956.30	1,956.30
2029	52,800.00			52,800.00	564.30	4.00%	1,392.00	1,956.30	1,956.30
2030	52,800.00			52,800.00	564.30	4.00%	1,392.00	1,956.30	1,956.30
2031	52,800.00			52,800.00	564.30	4.00%	1,392.00	1,956.30	1,956.30
2032	52,800.00			52,800.00	564.30	4.00%	1,392.00	1,956.30	1,956.30
2033	52,800.00			52,800.00	564.30	4.00%	1,392.00	1,956.30	1,956.30
2034	52,800.00			52,800.00	564.30	4.00%	1,392.00	1,956.30	1,956.30
2035	52,800.00		10,000.00	42,800.00	564.30	4.00%	1,392.00	1,956.30	11,956.30
2036	42,800.00			42,800.00	564.30	4.00%	992.00	1,556.30	1,556.30
2037	42,800.00			42,800.00	564.30	4.00%	992.00	1,556.30	1,556.30
2038	42,800.00			42,800.00	564.30	4.00%	992.00	1,556.30	1,556.30
2039	42,800.00			42,800.00	564.30	4.00%	992.00	1,556.30	1,556.30

2040	42,800.00			42,800.00	564.30	4.00%	992.00	1,556.30	1,556.30
2041	42,800.00			42,800.00	564.30	4.00%	992.00	1,556.30	1,556.30
2042	42,800.00			42,800.00	564.30	4.00%	992.00	1,556.30	1,556.30
2043	42,800.00		15,000.00	27,800.00	322.05	4.00%	992.00	1,314.05	16,314.05
2044	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2045	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2046	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2047	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2048	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2049	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2050	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2051	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2052	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2053	27,800.00			27,800.00	79.80	4.00%	992.00	1,071.80	1,071.80
2054	27,800.00		3,000.00	24,800.00	39.90	4.00%	992.00	1,031.90	4,031.90
2055	24,800.00			24,800.00	0.00	4.00%	992.00	992.00	992.00
2056	24,800.00		24,800.00	0.00	0.00	4.00%	496.00	496.00	25,296.00
合计		52,800.00	52,800.00	-	12,084.00		33,760.00	45,844.00	98,644.00

（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 119,580.02 万元，融资本息合计 98,644.00 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

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 0.93 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,农副产业发展一直受到制约,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11,750.84万元。本项目营业收入需缴纳增值税,城市维护建设税为增值税的7%,教育费附加为增值税的3%,土地使用税(按照财政部、国家税务总局发布《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税〔2017〕33号)规定,减半征收土地使用税)。经测算,项目年均需缴纳税金及附加为1,438.99万元。

4、项目建设投资合规性

2022年8月18日,《山东省建设项目备案证明》,山东晟丰冷链物流园项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成项目备案,项目代码:2208-371772-04-01-354491。

5、项目成熟度

2022年8月18日,《山东省建设项目备案证明》,山东晟丰冷链物流园项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成项目备案,项目代码:2208-371772-04-01-354491。

2016年10月19日,菏泽市牡丹区环境保护局《关于菏泽银田冷链物流有限公司银田冷链物流中心建设项目环境影

响报告表的批复》荷牡环报告表【2016】49号，该项目在落实报告表提出的污染防治措施后，可满足污染物排放要求，从环保角度同意项目建设。

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），经审核，菏泽市银田冷链物流中心项目符合城乡规划要求。

山东晟丰冷链物流有限公司《企业变更信息》，根据工商信息登记显示，菏泽银田冷链物流有限公司变更为山东晟丰冷链物流有限公司。

2025年6月4日，菏泽鲁西新区管理委员会颁发《建设工程规划许可证》（建字第371772202500002号），经审查，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

山东晟丰冷链物流有限公司取得鲁（2025）菏泽市不动产权第0017407号不动产权证，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：仓储用地，面积：13112.00平方米。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为项目资本金和发行专项债券。项目总投资66,415.25万元，其中资本金13,615.25万元，专项债融资52,800.00万元。

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。

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。

(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。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次拟发行债券资金 9,300.00 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）偿债计划可行性分析

项目资金主要来源为项目资本金和发行专项债券，项目总投资 66,415.25 万元，发行专项债券募集资金 52,800.00 万元，其余部分企业自行筹集，资金筹集到位可行性强。

（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，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息前净现金流为 119,580.02 万元，融资本息合计 98,644.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 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。

