

泰安市市本级

泰安市生鲜城乡冷链物流园项目

实施方案

项目单位：泰安市泰山交通物流有限公司

主管部门：泰安市人民政府国有资产监督管理委员会

财政部门：泰安市财政局

2025 年 12 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

泰安市生鲜城乡冷链物流园

### （二）立项单位

项目单位：泰安市泰山交通物流有限公司

项目单位简介：泰安市泰山交通物流有限公司于 2022 年 3 月成立，注册资金 2 亿元，系泰安市交通发展投资集团有限公司的全资子公司，持股比例为 100%，泰安市交通发展投资集团有限公司的控股公司股东为泰安市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 100%。统一社会信用代码：91370900MA7JJBX19C，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：山东省泰安市岱岳区粥店街道灵山大街 389 号老王府商业楼，法定代表人：张国宁，成立日期：2022 年 03 月 03 日，

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工；保税物流中心经营；道路货物运输（网络货运）；保险代理业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）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）；道路货物运输站经营；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；包装服务；国内货物运输代理；国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；无船承运业务；停车场服务；物业管理；广告发布；

货物进出口；技术进出口；非居住房地产租赁；机械设备销售；机动车修理和维护；船舶修理；建筑工程用机械销售；汽车新车销售；新能源汽车整车销售；汽车零配件零售；非金属矿及制品销售；仓储设备租赁服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务。（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

2024 年 7 月 5 日，该项目已完成登记备案，项目代码为 2407-370911-04-01-612854。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于泰安市岱岳区，京台高速以东、京沪高铁以西、开元河以南、市公交公司以北。项目总占地面积 38.6 亩。规划建设 2 层自动化冷库 1 栋，总建筑面积 17000 平方米，项目需购置冷藏车约 20 台，年最大存储量 10 万立方米，存货量约 10 万吨。

### （五）项目建设期限

项目建设工期预计 19 个月，开工时间 2025 年 8 月，竣工时间 2027 年 3 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- （1）项目单位提供的基础数据、资料和图纸；
- （2）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；

(3)《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(建标【2007】164号)；

(4)《市政工程投资估算指标》；

(5)《山东省市政工程概算定额》(SD03-21-2018)；

(6)《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院第590号令)；

(7)《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(鲁政字〔2015〕286号)；

(8)《山东省国土资源厅 山东省财政厅关于泰安市征地上附着物和青苗补偿标准的批复》(鲁国土资字〔2017〕357号)；

(9)建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

(10)泰安市材料预算价格；

(11)省、市定额站发布的有关文件和政策性调整；

(12)相关的法律、法规。

## (二) 资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

(1)项目投入一定资本金，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、资金来源表

本项目估算总投资8100.00万元，其中：项目单位自有资金

2100.00 万元，本期拟调整专项债券 3200.00 万元，后续拟发行专项债券 2800.00 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	8100.00	100.00%	
一、资本金	2100.00	25.93%	
（一）自有资金	2100.00	25.93%	
（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）	6000.00	74.07%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟调整专项债券	3200.00	39.51%	
（三）后续拟发行专项债券	2800.00	34.57%	
（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	2025	2026	2027	2028
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	18472.10	0.00	0.00	1839.35	3065.59
经营活动支出	B	3159.60	0.00	0.00	344.26	536.26
支付的各项税费	C	4930.13	0.00	0.00	391.95	731.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	10382.37	0.00	0.00	1103.15	1797.66
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	7794.48	4400.00	3246.24	148.24	
流动资金支出	F	100.00	0.00	0.00	100.00	
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7894.48	-4400.00	-3246.24	-248.24	
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	2100.00	1200.00	500.00	400.00	
专项债券	I	6000.00	3200.00	2800.00	0.00	
银行借款	J	0.00				
偿还债券本金	K	6000.00				
偿还银行借款本金	L	0.00				
支付债券利息	M	1062.32	0.00	53.76	151.76	151.76
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	1037.68	4400.00	3246.24	248.24	-151.76
四、期初现金	P	0.00		0.00	0.00	1103.15
期内现金变动	Q=D+G+O	3525.57	0.00	0.00	1103.15	1645.90
五、期末现金	R=P+Q	3525.57	0.00	0.00	1103.15	2749.04

(续 1) 表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	3065.59	3218.87	3218.87	3218.87	844.95
经营活动支出	B	536.26	536.26	536.26	536.26	134.06
支付的各项税费	C	731.68	961.14	961.14	961.14	191.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1797.66	1721.48	1721.48	1721.48	519.48
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				3200.00	2800.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	151.76	151.76	151.76	151.76	98.00
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	-151.76	-151.76	-151.76	-3351.76	-2898.00
四、期初现金	P	2749.04	4394.94	5964.66	7534.38	5904.09
期内现金变动	Q=D+G+O	1645.90	1569.72	1569.72	-1630.28	-2378.52
五、期末现金	R=P+Q	4394.94	5964.66	7534.38	5904.09	3525.57

## (二) 应付本息情况

本项目本期拟将 2025 年 6 月 23 日发行的泰山区存量回购土地储备项目专项债券项目的 3,200.00 万元调整用于本项目，原泰山区存量回购土地储备项目专项债券项目专项债券发行期限为 7 年，发行利率为 1.68%，在债券存续期内每年支付债券利息，到期一次偿还本金。后续拟发行专项债券 2800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。还本付息测算情况如下：

表 3-1 本项目本期拟调整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
2025		3200.00		3200.00	1.68%	0.00	0.00
2026	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2027	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2028	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2029	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2030	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2031	3200.00			3200.00	1.68%	53.76	53.76
2032	3200.00		3200.00	0.00	1.68%	53.76	3253.76
合计		3200.00	3200.00			376.32	3576.32

注：本期拟将 2025 年 6 月 23 日发行的泰山区存量回购土地储备项目专项债券项目的 3,200.00 万元调整用于本项目，原泰山区存量回购土地储备项目专项债券项目专项债券发行期限为 7 年，发行利率为 1.68%。2025 年无利息，后续利息由新项目主体单位承担。

表 3-2 本项目 2026 年拟发行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
2026		2800.00		2800.00	3.50%	0.00	0.00
2027	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2028	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2029	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2030	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2031	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2032	2800.00			2800.00	3.50%	98.00	98.00
2033	2800.00		2800.00	0.00	3.50%	98.00	2898.00
合计		2800.00	2800.00			686.00	3486.00

### (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 10596.98 万元，融资本息合计 7062.32 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50。

### 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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预〔2018〕161 号) 等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、财务风险

由于本项目需要筹集的资金较大，如果有政策、市场等其他风险发生，就会影响总体的经济效益和持续运营，致使信用、筹资、现金流和投资等出现相应的风险。

#### 2、市场风险

该项目建成后，受产业结构调整、物流市场竞争等不确定性因素的影响，项目可能会面临风险。尤其是贸易、物流发展与产业发展息息相关，对实体企业有较强的依赖性，当前，国际政治

经济形式复杂多变，实体经济受其影响，将对项目造成较大影响。

### 3、供应链风险

供应链管理系统是由多个参与体、多环节、多地域、多目标等特征所构成的复杂系统，供应链上各个参与体之间的合作会因为信息不对称、市场不确定性以及其他政治、经济、法律等因素的变化，而导致供应链效率下降、成本增加等各种风险的发生。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

泰安市生鲜城乡冷链物流园项目，项目主管部门为泰安市人民政府国有资产监督管理委员会，项目建设单位为泰安市泰山交通物流有限公司，本次拟调整专项债券 3200.00 万元用于泰安市生鲜城乡冷链物流园项目建设，期限为 7 年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

产业转移和升级改变物流运行格局，专业化服务成为发展方向。在现代经济中，冷链物流作为现代服务业，已成为经济增长的主要动力和现代化的重要标志。一个地区现代物流服务业的发展在一定程度上决定着其经济发展的速度和质量，影响其未来发展的潜力和在全国区域分工格局中的地位和作用。发展农产品冷链物流，既可以减少农产品损失，又可以带动农产品长距离运输，促进农民稳定增收。

随着泰安市经济的快速发展，开展高端物流服务，加强物流

与商贸业、先进制造业等行业的服务联动，实现从传统运输、仓储服务向现代物流服务提供商、供应链集成商的转变已成为本地的重要发展趋势。同时在数字物流运作中，要求应用互联网和物联网等技术去支持整个物流服务链，并能够组织相关执行成员协同为企业物流需求提供高效服务。

## 2、项目实施的公益性

本项目符合国家及地方冷链物流系统产业政策和发展规划，具有较强的示范带动作用。项目建设对于带动当地农产品冷链物流加快发展、改善产业、增加居民收入、安置劳动就业、促进经济增长等均具有重要的意义，属于产业化发展重点扶持范围。项目可间接创造上百个就业岗位，对促进分配公平，缩小贫富差距，保持社会稳定，促进社会和谐，都将起到积极作用。项目每年可以为国家和地方财政增加直接税收，对于进一步改善经济结构，促进地方经济发展，具有积极的推动作用。项目可带动区域农产品生产及国际贸易、当地农产品等相关服务行业的发展，为当地居民间接创造更多的就业机会，促进当地经济发展。

## 3、项目实施的收益性

本项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.50 倍，项目收入主要来源于物业租赁收入、货物装卸服务费、配送服务费、停车费收入、充电桩收入等，收益用于保障项目日常运营及债券本息偿还。

## 4、项目建设的投资合规性

该项目已取得泰安市泰山区行政审批服务局批复的山东省建设项目备案证明，项目代码 2407-370911-04-01-612854。因此，该项目建设具备合规性。

#### 5、项目成熟度

该项目已经取得山东省建设项目备案证明，并编制了可研报告，前期手续已办理，并于 2025 年 6 月份完成施工单位招标，2025 年 8 月已开工建设，目前属于在建项目。由项目法人对项目的策划、资金筹措、建设实施等进行全过程负责。在项目建设过程中，项目承办单位抽出精干人员，设立施工监督部、财务部、办公室等机构，对项目的概算控制、资金使用、施工组织、建设工期及工程质量等进行管理，确保项目按时完成。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 8,100.00 万元，其中，项目单位自有资金 2,100.00 万元，本期拟调整专项债券 3,200.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.68%，在债券存续期内每年支付债券利息，到期一次偿还本金。2026 年拟发行专项债券 2,800.00 万元，假设专项债券期限为 7 年，债券利率均为 3.50%。在债券存续期内每半年支付债券利息，到期一次偿还本金。2025 年项目单位已投入自有资金 1200.00 万元。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目建设冷链综合物流园，收入主要来源于物业租赁收入、

货物装卸服务费、配送服务费、停车费收入、充电桩收入等，运营成本费用主要包括公路运力采购费、人员工资及福利费、修理费及其他费用，根据项目可研报告并结合实际情况，对项目收入来源、运营成本和项目收益进行了充分论证，预测结果较为合理。

## 8、债券资金需求合理性

本项目投向领域为城乡冷链仓储物流设施领域，属于国家支持投向领域，本次申请的专项债券资金需求明确，运营收入、运营成本费用均细化编制。本项目拟发行地方政府专项债券6000.00万元，整体发债金额未超过总投80%，且项目收益对专项债整体的本息覆盖倍数为1.50倍，符合专项债申请相关政策要求，债券需求额度合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划可行性

本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以公路运输服务费、物业服务费、货物装卸服务费、充电换电收入、停车费收入等所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。项目主管单位将遵守政府专项债券管理相关政策法规的要求，负责专项债券资金收支和项目运营收支的规范管理，按要求及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入，确保专项债券本息按时偿付。评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

## （2）项目偿债风险点

本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。

### 10、绩效目标合理性

评估认为，该项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标能够保持一致，与项目预计解决的问题、现实需求基本匹配，绩效目标和指标设置与项目相关，且进行了细化、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息前净现金流为 10596.98 万元，融资本息合计 7062.32 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50，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。