

滨州市高铁物流园区基础设施建设项目 实施方案

项目单位：滨州城市建设发展有限公司

主管部门：滨州市人民政府国有资产监督管理委员会

财政部门：滨州市财政局

2025 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

滨州市高铁物流园区基础设施建设项目

（二）项目单位

项目立项单位名称：滨州城市建设发展有限公司（根据公司业务发展的需要，原立项单位为滨州市高铁片区开发运营有限公司，公司于 2024 年 12 月 31 日将名称变更为滨州城市建设发展有限公司）。

单位简介：滨州城市建设发展有限公司成立于 2020 年 2 月 25 日，注册资金 2 亿元，注册地址为山东省滨州市滨城区黄河十六路 997 号惠众大厦 1 号楼 1115 号。公司经营范围主要包括许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营。（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；市政设施管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；智能仓储装备销售；园区管理服务；国内货物运输代理；物料搬运装备销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；酒店管理；停车场服务。（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

2020年3月，山东展弘绿色低碳科技有限公司出具了《滨州市高铁片区开发运营有限公司高铁物流园区基础设施建设项目可行性研究报告》。

2020年3月17日，滨城区行政审批服务局对该项目出具了《关于高铁物流园区基础设施建设项目核准的批复》（滨城审批字〔2020〕32号）。

（四）项目规模与主要建设内容

建设内容及规模：主要建设物流中心、货运部、储物仓冷库、道路及停车场硬化、配套管网、泵站。本项目物流园区总占地面积约300亩，建筑面积22.4万平方米，建设内容为：（1）物流园区包括物流中心、货运部、储物仓、冷库，其中物流中心占地面积约4000m²，建筑面积为24000m²，一共6层；货运部占地面积约为30000m²，建筑面积为30000m²；储物仓占地面积约为16000m²，建筑面积为80000m²，一共5层；冷库占地面积约为30000m²，建筑面积为90000m²，一共3层，停车场硬化103000m²等。（2）管网及配套工程包括配套管网工程、路灯配套工程，其中配套管网工程建设管网44.3公里、泵站一座：渤海四路管网工程（北外环至黄河二十路），黄河二十路排水管网工程（渤海四路-2至秦台河截污管线），黄河十八路排水管网工程（渤海五路至秦台河截污管线），渤海四路-1路排水管网工程（北外环至

黄河二十路),渤海四-2路排水管网工程(北外环至铁路),秦台河西岸污水管网工程(黄河十八路至铁路)、黄河二十路污水泵站(黄河二十路秦台河西岸)、渤海二路排水工程(第一标段)北外环-铁路段、渤海二路排水工程(第二标段)铁路段-梧桐五路、渤海二路排水工程(第三标段)梧桐五路-永莘路;路灯配套工程 692 盏。(3)地下综合管廊工程,其中地下综合管廊约 3km:黄河十九路地下综合管廊工程西起渤海五路,向东延伸至渤海二路,全线共设大的路口五处,管理用房一处。管廊全部为单舱支线管廊,采用钢筋混凝土矩形断面,内置强电、弱电、给水、预留中水等管线。

(五) 项目建设期限

本项目施工进度为 2020 年 3 月至 2026 年 2 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

- (1) 《投资项目可行性研究报告指南(试用版)》;
- (2) 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》;
- (3) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015);
- (4) 《山东省建筑工程概算定额》(2018 年版);
- (5) 《山东省安装工程概算定额》(2018 年版);
- (6) 《市政工程投资估算编制方法》(建标〔2007〕

164号)；

(7) 《山东省市政工程价目表》(2009)；

(8) 设备及材料按现行市场价格估算；

(9) 类似工程建设经济指标；

(10) 建设单位提供的其他有关资料。

(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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 35,000.00 万元，前期已发行专项债券 75,400.00 万元（调整至其他项目 17,200.00 万元），本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 26,800.00 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	135,000.00	100.00%	
一、资本金	35,000.00	25.93%	
（一）自有资金	35,000.00	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）	100,000.00	74.07%	
（一）已发行专项债券	58,200.00	43.11%	
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	11.11%	
（三）后续拟发行专项债券	26,800.00	19.85%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金测算平衡表

表 2：项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	439,296.00	-	-	-	-	-	-	12,480.00
经营活动支出	B	140,474.79	-	-	-	-	-	-	3,966.74
支付的各项税费	C	71,972.07	-	-	-	-	-	-	1,752.80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	226,849.14	-	-	-	-	-	-	6,760.46
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	125,829.63	49,850.00	100.00	100.00	50.00	20,000.00	49,929.63	5,800.00
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-125,829.63	-49,850.00	-100.00	-100.00	-50.00	-20,000.00	-49,929.63	-5,800.00
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金（自有资金）	H	35,000.00	800.00	1,600.00	2,000.00	1,800.00	12,800.00	16,000.00	-
专项债券	I	100,000.00	49,800.00	-	-	-	8,400.00	41,800.00	-
银行借款	J	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	77,159.40	729.57	1,459.14	1,459.14	1,459.14	1,459.14	2,604.24	3,544.74
支付银行借款利息	N	5,632.00	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-47,791.40	49,870.43	140.86	540.86	340.86	19,740.86	55,195.76	-3,544.74
四、期初现金	P		-	20.43	61.29	502.15	793.01	533.87	5,800.00
期内现金变动	Q=D+G+O	53,228.11	20.43	40.86	440.86	290.86	-259.14	5,266.13	-2,584.28
五、期末现金	R=P+Q	53,228.11	20.43	61.29	502.15	793.01	533.87	5,800.00	3,215.72

(续上表)

项目/年度	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00
经营活动支出	4,760.09	4,760.09	4,760.09	4,760.09	4,769.10	4,769.10	4,769.10	4,769.10	4,769.10
支付的各项税费	2,144.35	2,144.35	2,144.35	2,026.74	2,206.88	2,252.88	2,298.88	2,346.88	2,394.88
经营活动现金净流量	8,071.56	8,071.56	8,071.56	8,189.17	8,000.02	7,954.02	7,908.02	7,860.02	7,812.02
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	30,000.00	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	49,800.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	4,600.00	4,600.00	4,800.00	4,800.00	5,000.00
支付债券利息	3,544.74	3,544.74	3,544.74	2,815.17	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60
支付银行借款利息	-	-	-	1,200.00	1,200.00	1,016.00	832.00	640.00	448.00
融资活动现金净流量	-3,544.74	-3,544.74	-3,544.74	-23,815.17	-7,885.60	-7,701.60	-7,717.60	-7,525.60	-7,533.60
四、期初现金	3,215.72	7,742.54	12,269.36	16,796.18	1,170.18	1,284.60	1,537.02	1,727.44	2,061.86
期内现金变动	4,526.82	4,526.82	4,526.82	-15,626.00	114.42	252.42	190.42	334.42	278.42
五、期末现金	7,742.54	12,269.36	16,796.18	1,170.18	1,284.60	1,537.02	1,727.44	2,061.86	2,340.28

(续上表)

项目/年度	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00
经营活动支出	4,778.55	4,778.55	4,778.55	4,778.55	4,778.55	4,788.48	4,798.91	4,798.91	4,798.91	4,798.91
支付的各项税费	2,442.52	2,492.52	2,504.52	2,504.52	2,504.52	2,502.04	2,499.43	2,499.43	2,499.43	2,499.43
经营活动现金净流量	7,754.93	7,704.93	7,692.93	7,692.93	7,692.93	7,685.48	7,677.66	7,677.66	7,677.66	7,677.66
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金										
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	5,000.00	1,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60
支付银行借款利息	248.00	48.00	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-7,333.60	-3,333.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60
四、期初现金	2,340.28	2,761.61	7,132.93	12,740.26	18,347.59	23,954.92	29,554.80	35,146.86	40,738.92	46,330.99
期内现金变动	421.33	4,371.33	5,607.33	5,607.33	5,607.33	5,599.88	5,592.06	5,592.06	5,592.06	5,592.06
五、期末现金	2,761.61	7,132.93	12,740.26	18,347.59	23,954.92	29,554.80	35,146.86	40,738.92	46,330.99	51,923.05

(续上表)

项目/年度	2046年	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	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	14,976.00	7,488.00
经营活动支出	4,809.85	4,809.85	4,809.85	4,809.85	4,809.85	4,821.35	4,821.35	4,821.35	4,821.35	2,410.67
支付的各项税费	2,496.69	2,678.55	2,678.55	2,678.55	2,678.55	2,675.68	2,675.68	2,675.68	2,675.68	1,397.11
经营活动现金净流量	7,669.45	7,487.60	7,487.60	7,487.60	7,487.60	7,478.98	7,478.98	7,478.98	7,478.98	3,680.22
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金										
资本金(自有资金)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	8,400.00	41,800.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	2,085.60	940.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-2,085.60	-10,485.60	-42,740.50
四、期初现金	51,923.05	57,506.90	62,908.90	68,310.90	73,712.89	79,114.89	84,508.27	89,901.64	95,295.02	92,288.40
期内现金变动	5,583.85	5,402.00	5,402.00	5,402.00	5,402.00	5,393.38	5,393.38	5,393.38	-3,006.62	-39,060.28
五、期末现金	57,506.90	62,908.90	68,310.90	73,712.89	79,114.89	84,508.27	89,901.64	95,295.02	92,288.40	53,228.11

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2020 年 5 月已发行专项债券 67,000.00 万元(调整至其他项目 17,200.00 万元)，债券发行期限为 10 年，利率为 2.93%；2024 年 8 月已发行专项债券 6,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，利率为 2.45%；2024 年 10 月已发行专项债券 2,400.00 万元，债券发行期限为 30 年，利率为 2.40%；本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 26,800.00 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：

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
2020	-	49,800.00	-	49,800.00	2.93%	729.57	729.57
2021	49,800.00	-	-	49,800.00	2.93%	1,459.14	1,459.14
2022	49,800.00	-	-	49,800.00	2.93%	1,459.14	1,459.14
2023	49,800.00	-	-	49,800.00	2.93%	1,459.14	1,459.14
2024	49,800.00	8,400.00	-	58,200.00	2.40%-4.50%	1,459.14	1,459.14
2025	58,200.00	41,800.00	-	100,000.00	2.40%-4.50%	2,604.24	2,604.24
2026	100,000.00	-	-	100,000.00	2.40%-4.50%	3,544.74	3,544.74
2027	100,000.00	-	-	100,000.00	2.40%-4.50%	3,544.74	3,544.74
2028	100,000.00	-	-	100,000.00	2.40%-4.50%	3,544.74	3,544.74
2029	100,000.00	-	-	100,000.00	2.40%-4.50%	3,544.74	3,544.74
2030	100,000.00	-	49,800.00	50,200.00	2.40%-4.50%	2,815.17	52,615.17
2031	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2032	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2033	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2034	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2035	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60

2036	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2037	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2038	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2039	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2040	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2041	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2042	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2043	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2044	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2045	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2046	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2047	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2048	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2049	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2050	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2051	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2052	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2053	50,200.00	-	-	50,200.00	2.40%-4.50%	2,085.60	2,085.60
2054	50,200.00	-	8,400.00	41,800.00	2.40%-4.50%	2,085.60	10,485.60
2055	41,800.00	-	41,800.00	-	2.40%-4.50%	940.50	42,740.50
合计		100,000.00	100,000.00			77,159.40	177,159.40

2、补充营运资金

本项目自 2030 年期初开始补充营运资金借入 30,000.00 万元，在借款存续期内根据项目剩余资金情况偿还至 2037 年全部偿还完毕，每年年末支付借款利息，期间假设利率 4.00%，还本付息如下表：

表 4 本项目补充营运资金还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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
2030	-	30,000.00	-	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2031	30,000.00	-	4,600.00	25,400.00	4.00%	1,200.00	5,800.00
2032	25,400.00	-	4,600.00	20,800.00	4.00%	1,016.00	5,616.00
2033	20,800.00	-	4,800.00	16,000.00	4.00%	832.00	5,632.00
2034	16,000.00	-	4,800.00	11,200.00	4.00%	640.00	5,440.00
2035	11,200.00	-	5,000.00	6,200.00	4.00%	448.00	5,448.00
2036	6,200.00	-	5,000.00	1,200.00	4.00%	248.00	5,248.00

2037	1,200.00	-	1,200.00	-	4.00%	48.00	1,248.00
合计		30,000.00	30,000.00			5,632.00	35,632.00

（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 226,849.14 万元，融资本息合计 182,791.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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）资源不足风险：项目所需的人力、物力、财力等资源不足，导致项目进度延误。控制措施包括合理规划项目资源需求，提前储备资源，建立资源协调机制等。

2）技术风险：项目中使用的技术可能存在缺陷或不成熟，导致项目失败或延误。控制措施包括进行充分的技术评估和验证，引入备份技术方案，加强技术培训等。

3）需求变更风险：项目需求在实施过程中发生变更，导致项目范围扩大或调整，影响项目进度。控制措施包括建

立需求变更管理流程，进行充分的需求沟通和确认，控制变更范围等。

4) 供应商风险：项目依赖的供应商可能出现交付延迟、质量问题等，影响项目进度。控制措施包括选择可靠的供应商，建立供应商管理机制，加强合同管理等。

5) 法律法规风险：项目实施过程中可能违反相关法律法规，导致项目受阻或受到处罚。控制措施包括进行法律法规合规性审查，建立合规管理制度，加强内部培训等。

6) 项目管理风险：项目管理不善，导致项目进度延误、成本超支等问题。控制措施包括建立有效的项目管理体系，制定详细的项目计划，加强项目监控和沟通等。

7) 市场风险：市场环境变化可能导致项目需求减少或项目价值降低。控制措施包括进行充分的市场调研和分析，制定风险应对策略等。

（二）与项目收益相关的风险

1) 市场风险：项目建成后，市场需求、价格等因素可能发生变化，导致项目收益无法达到预期水平。

2) 技术风险：项目采用的技术可能存在缺陷或过时，导致项目无法正常运行或效率低下。

3) 运营风险：项目运营过程中可能会出现各种问题，如管理不善、人员流失等，导致项目收益下降。

4) 自然风险：自然灾害、气候变化等不可抗力因素可能会对项目产生影响，导致项目收益下降。

5) 政策风险：国家政策、法律法规等变化可能会对项

目产生影响，导致项目收益下降。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

高铁物流园区基础设施建设项目，项目主管单位为滨州市人民政府国有资产监督管理委员会，项目单位为滨州市城市建设发展有限公司，本次拟申请专项债券 1.5 亿元用于本项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目符合国家产业政策

①根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，本项目属于第一类“鼓励类”第二十九项“现代物流业”第 2 条“农产品物流配送设施建设，农产品、食品、药品冷链物流，食品、药品物流质量安全控制技术服务”的范畴，因此项目建设符合国家产业政策。

②《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：建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力。加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

《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：建设现代流通体系。统筹现代流通体系硬件、软件、渠道和平台建设，构建与新发展格局相适应的融合化、标准化、智慧化现代物流网，推动全社会流通大幅降本增效。完善冷链物流体系，科学布局冷链设施，建设济南、青岛等国家骨干冷链物流基地，打造辐射全国的冷链物流集散中心。完善仓储配送体系，建设智能云仓，鼓励生产企业、商贸流通共享共用仓储基础设施。培育具有国际竞争力的现代流通企业，推进数字化、智能化改造和跨界融合。支持物流、快递企业和应急物资制造企业深度合作，构建关键原材料、产成品等高效应急调运体系。

《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》中指出：强化集群发展、绿色发展、安全发展，重点推进产品升级、精深加工、品牌提升及电子商务、冷链物流等业态融合，推动畜牧水产做深加工、做宽销售、做强品牌。

完善商贸流通基础网络。建立健全数字化商品流通体系，畅通农产品上行和消费品下行渠道，降低物流综合成本。提升电商、快递进农村综合水平，推动农村商贸流通转型升级。推进中国供销滨州农产品电商物流园建设，补齐农产品冷链物流设施短板，加快农产品分拨、包装、预冷等集配装备和分拨仓、前置仓等仓储设施建设。补齐县城城镇化短板弱项。围绕产业培育设施提质增效，完善产业平台配套设施、冷链物流设施和农贸市场。

③《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》中指出：将启动农产品仓储保鲜冷链物流设施建设工程，支持家庭农场、农民合作社、供销合作社、邮政快递企业、产业化龙头企业建设产地分拣包装、冷藏保鲜、仓储运输、初加工等设施，并安排中央预算内投资，支持建设一批骨干冷链物流基地。

该项目的建设推进仓储物流基础设施建设，完善鲜活农产品冷链物流体系，符合关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见的要求。

④《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》中指出：加强农产品物流骨干网络和冷链物流体系建设。聚焦农产品流通“最先一公里”，加强农产品产地冷链物流体系建设，鼓励企业利用产地现有常温仓储设施改造或就近新建产后预冷、贮藏保鲜、分级包装等冷链物流基础设施，开展分拣、包装等流通加工业务。鼓励企业创新冷链物流基础设施经营模式，开展多品种经营和“产销双向合作”，提高淡季期间设施利用率。加强邮政、快递物流与特色农产品产地合作，畅通农产品“上行”通道。发展第三方冷链物流全程监控平台，加强全程温度、湿度监控，减少“断链”隐患，保障生鲜农产品品质和消费安全。鼓励和引导大型农产品流通企业拓展社区服务网点，减少中间环节，降低农产品物流成本。发展“生鲜电商+冷链宅配”“中央厨房+食材冷链配送”等冷链物流新模式，改善消费者体验。推动地方全面落实冷链物流企业用水、用电、用气与工业同价政策。

该项目的建设，创新发展物流基础设施经营模式，开展

多品种经营和“产销双合作”，同时项目建成后保障生鲜农产品品质和消费安全，减少了中间环节，降低了物流成本，符合推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的要求。

（2）项目的建设是国家发展战略需求

十三届全国人大四次会议通过《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》将“加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”纳入其中。构建基于“双循环”的新发展格局是党中央在国内外环境发生显著变化大背景下，推动我国开放型经济向更高层次发展的重大战略部署。双循环的新发展格局，要求发挥我国超大规模经济体优势，利用好国内经济纵深广阔的优势，使规模效应和集聚效应充分发挥。本项目为高铁物流园基础设施建设项目，可以为国内大循环提供基础设施保障。

（3）项目的建设是地方的发展目标

《山东省“十四五”现代物流发展规划》等文件的相继出台，山东省积极创建国家物流枢纽经济示范区，形成一批综合实力雄厚、专业特色突出的物流企业和产业融合度高、辐射带动力强的物流集群载体，与新发展格局相适应的现代物流体系基本建立，引领带动三次产业生产力布局优化和联动发展，建设具有国际影响力的大宗生产资料供应链物流中心和农产品产业链物流融合创新示范区。

同时，山东省全面展开新旧动能转换重大工程以来，滨州市积极作为，确定了全市的“5+5”产业体系，即高端铝、

新型化工、纺织、粮食加工、畜牧水产等五大千亿级产业；高端装备制造、新一代信息技术、新能源新材料、医养健康、现代服务业等五大新兴产业。该项目的建设符合滨州市“5+5”产业体系中现代服务业的重点产业（现代物流），项目整体发展响应山东省、滨州市产业整体规划和布局，服务山东省、滨州市新旧动能转换工程。

（4）项目的建设有利于优化运输结构，降低物流成本

近年来，国家出台多层次政策支持物流园区发展建设，《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》中提出，要深刻认识物流高质量发展的重要意义、构建高质量物流基础设施网络体系、提升高质量物流服务实体经济能力、增强物流高质量发展的内生动力、完善促进物流高质量发展的营商环境、建立物流高质量发展的配套支撑体系。项目的建设是落实国家运输结构调整的重要举措，以物流枢纽作为产业组织、产业链串联、消费和供给衔接平台，也能够有效降低区域物流综合成本、提高物流供给质量，进而推动区域经济高质量发展。

（5）项目的建设有利于提升城市形象，满足社会需要

随着新零售和线上电商的快速发展，三四线城市对于仓储标准、能级的要求进一步提升。在滨州区域，仓储市场明显存在需求增长与供给结构不平衡的问题。从需求来看，高标仓库已经是电商、新零售、第三方物流和高端制造的基础需求，且有望保持10%的年均增长。但滨州区域以厂房改建仓库为主，市场上高标仓匮乏，需求迫切，现状市场极大制

约了区域物流发展效率。本项目的建设能为缓解城市交通压力，改善城市生态环境，解决城市环境问题及土地资源紧张问题起到积极作用，在美化城市形象的同时，也使得物流企业产生了集聚效应，为城市节约了有效资源，也为市场和企业的发展提供了有力的基础条件。

2、项目实施的公益性

本项目的建设可以发挥物流业集约化、专业化的优势，更大程度上实现物流合理化，从而节约流通费用、降低成本，提高经济效益和社会效益。项目既能为制造业和商贸业的商品流通提供强有力的物流保障，也能服务于新零售、电商、生鲜农产品的消费型供应链，为滨州经济发展提供优越的基础设施和物流环境。对发展地区经济，改善投资环境有着重要意义。

3、项目实施的收益性

本工程建成后主要是冷库租赁现金流入、物流中心租赁现金流入、货运部及储物仓租赁现金流入、停车场租赁现金流入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。

4、项目建设投资合规性

2020年3月17日，滨城区行政审批服务局对该项目出具了《关于高铁物流园区基础设施建设项目核准的批复》（滨城审批字〔2020〕32号）。

5、项目成熟度

2020年3月，山东展弘绿色低碳科技有限公司出具了《滨州市高铁片区开发运营有限公司高铁物流园区基础设

施建设项目可行性研究报告》。

2020年3月17日，滨城区行政审批服务局对该项目出具了《关于高铁物流园区基础设施建设项目核准的批复》（滨城审批字〔2020〕32号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原则。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的收入，收入的测算根据类似项目、当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程、安装工程、勘察、设计和监理等采用公开招标的方式，采取委托招标的组织形式进行招投标。在具体工程实施和建设以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果

相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 135,000.00 万元，其中已发行债券 58,200.00 万元，2025 年拟发行地方政府专项债券 41,800.00 万元，其余 35,000.00 万元由企业自筹解决，项目资本金比例为 25.93%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。

综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标

本项目处于项目建设前期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

（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 226,849.14 万元，融资本息合计为 182,791.40 万元，项目本息覆盖倍数为 1.24，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。

