

2025 年山东省临沂市  
临沂罗开粮食物资储运加工项目  
实施方案

财政部门：临沂市罗庄区财政局

主管单位：临沂创领产业投资集团有限公司

项目单位：临沂罗开产业园运营管理有限公司

2025 年 3 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

临沂罗开粮食物资储运加工项目

### （二）立项单位

单位名称：临沂罗开产业园运营管理有限公司

法定代表人：周晓星

注册资本：3,000 万元

统一社会信用代码：91371311MAD9DLAHXJ

经营范围：一般项目：园区管理服务；食用农产品零售；食用农产品批发；食用农产品初加工；粮油仓储服务；非居住房地产租赁；物业管理；运输货物打包服务；陆路国际货物运输代理；道路货物运输站经营；停车场服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；供应链管理服务；国内集装箱货物运输代理；国内货物运输代理；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；轮胎销售；物料搬运装备销售；五金产品零售；日用百货销售；货物进出口；国内贸易代理；贸易经纪；光伏设备及元器件销售；光伏设备及元器件制造；光伏发电设备租赁；工业工程设计服务。

### （三）项目规划审批

项目已取得的批复手续如下：

1.立项手续:2024 年 3 月 13 日，项目单位完成山东省建设

项目备案证明,项目代码:2403-371311-04-01-556154;

2.规划手续: 2024 年 5 月 16 日, 取得临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心出具的《关于“临沂罗开粮食物资储运加工项目”规划的意见》(城规罗分函〔2024〕005 号), 该项目符合国土空间规划;

3.土地手续: 2024 年 5 月 16 日, 取得临沂市罗专区自然资源局出具的《关于申请出具临沂罗开粮食物资储运加工项目拟用地情况说明的函》的复函(临罗自然资函字〔2024〕15 号);

4.环评手续: 2024 年 5 月 16 日, 取得建设项目环境影响登记表, 备案号为 202437131100000055。

#### (四) 项目规模与主要建设内容

项目位于罗庄区罗庄街道小山后村、大山后社区, 东至新通达南路, 西至恒新能源煤场建设用地, 南至南外环, 北至规划双龙路。

项目总占地面积 217.95 亩 (145,304.62 平方米), 计容面积 174,380.20 平方米, 总建筑面积 123,987.60 平方米, 其中地上建筑面积 123,460.60 平方米, 地下建筑面积 527 平方米。

项目按照功能分区划分: 核心区建筑面积 10,267.60 平方米, 主要建设 4 栋散装平房仓、管理生活用房、机械库以及辅助用房等; 示范区建筑面积 94,184 平方米, 主要建设 24 栋 1-3

层标准化车间；配套区建筑面积 19,009 平方米，主要建设综合服务中心、职工公寓、餐厅，以及相关配套用房。

项目建成后，可加工、存储配送粮食、应急物资等，平房仓总仓容量为 3.7 万吨。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 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、《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》；

2、《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》；

3、《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

4、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

5、原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

6、《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

7、同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

8、工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；

9、现行工程投资估算的有关规定；

## 10、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 70,000 万元，其中：项目单位自有资金 57,000 万元，已发行专项债券 9,000 万元，本期拟发行专项债券 4,000 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	70,000.00	100.00%	
一、资本金	57,000.00	81.43%	
（一）自有资金	57,000.00	81.43%	
（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）	13,000.00	18.57%	
（一）已发行专项债券	9,000.00	12.86%	
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	5.71%	
（三）后续拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	52,338.65				1,331.83
经营活动支出	16,019.53				535.47
支付的各项税费	4,648.01				123.39
经营活动现金净流量	31,671.11				672.97
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	69,298.00	21,000.00	23,694.00	24,604.00	
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-69,298.00	-21,000.00	-23,694.00	-24,604.00	
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	57,000.00	12,000.00	20,000.00	25,000.00	
专项债券	13,000.00	9,000.00	4,000.00		
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金	13,000.00				
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	11,880.00		306.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	45,120.00	21,000.00	23,694.00	24,604.00	-396.00

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
四、期初现金					
期内现金变动	7,493.11				276.97
五、期末现金	7,493.11				276.97

(续)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,491.40	1,650.98	1,697.78	1,697.78	1,759.75
经营活动支出	537.06	538.66	539.13	539.13	548.30
支付的各项税费	136.93	150.46	150.46	150.46	156.61
经营活动现金净流量	817.41	961.86	1,008.19	1,008.19	1,054.85
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					
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
四、期初现金	276.97	698.38	1,264.24	1,876.44	2,488.63
期内现金变动	421.41	565.86	612.19	612.19	658.85
五、期末现金	698.38	1,264.24	1,876.44	2,488.63	3,147.48

(续)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,759.75	1,759.75	1,759.75	1,759.75	1,824.19
经营活动支出	548.30	548.30	548.30	548.30	557.92
支付的各项税费	156.61	156.61	156.61	156.61	162.98
经营活动现金净流量	1,054.85	1,054.85	1,054.85	1,054.85	1,103.28
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					
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00



项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
四、期初现金	3,147.48	3,806.32	4,465.17	5,124.02	5,782.87
期内现金变动	658.85	658.85	658.85	658.85	707.28
五、期末现金	3,806.32	4,465.17	5,124.02	5,782.87	6,490.15

(续)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,824.19	1,824.19	1,824.19	1,824.19	1,892.07
经营活动支出	557.92	557.92	557.92	557.92	568.03
支付的各项税费	162.98	162.98	162.98	162.98	169.71
经营活动现金净流量	1,103.28	1,103.28	1,103.28	1,103.28	1,154.33
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					
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
四、期初现金	6,490.15	7,197.43	7,904.72	8,612.00	9,319.28
期内现金变动	707.28	707.28	707.28	707.28	758.33
五、期末现金	7,197.43	7,904.72	8,612.00	9,319.28	10,077.61

(续)

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,892.07	1,892.07	1,892.07	1,892.07	1,963.47
经营活动支出	568.03	568.03	568.03	568.03	578.64
支付的各项税费	169.71	169.71	169.71	169.71	176.79
经营活动现金净流量	1,154.33	1,154.33	1,154.33	1,154.33	1,208.04
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					
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
四、期初现金	10,077.61	10,835.94	11,594.26	12,352.59	13,110.92
期内现金变动	758.33	758.33	758.33	758.33	812.04
五、期末现金	10,835.94	11,594.26	12,352.59	13,110.92	13,922.95

(续)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	1,963.47	1,963.47	1,963.47	1,963.47
经营活动支出	578.64	578.64	578.64	578.64
支付的各项税费	176.79	176.79	176.79	176.79
经营活动现金净流量	1,208.04	1,208.04	1,208.04	1,208.04
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				
流动资金				
银行借款				
偿还债券本金				
偿还流动资金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
四、期初现金	13,922.95	14,734.99	15,547.03	16,359.06
期内现金变动	812.04	812.04	812.04	812.04
五、期末现金	14,734.99	15,547.03	16,359.06	17,171.10

(续)

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,038.40	2,038.40	2,038.40	1,156.28
经营活动支出	589.78	589.78	589.78	296.26
支付的各项税费	184.21	184.21	184.21	53.22
经营活动现金净流量	1,264.40	1,264.40	1,264.40	806.80
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				
流动资金				
银行借款				
偿还债券本金			9,000.00	4,000.00
偿还流动资金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	90.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-9,396.00	-4,090.00

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
四、期初现金	17,171.10	18,039.51	18,907.91	10,776.31
期内现金变动	868.40	868.40	-8,131.60	-3,283.20
五、期末现金	18,039.51	18,907.91	10,776.31	7,493.11

## （二）专项债券应付本息情况

2024 年 10 月已发行专项债券 9,000 万元，期限为 30 年，利率 2.4%，本期拟发行专项债券 4,000 万元，假设期限均为 30 年，利率 4.5%。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 2 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	应付利息	还本付息 合计
2024 年		9,000.00		9,000.00		
2025 年	9,000.00	4,000.00		13,000.00	306.00	306.00
2026 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2027 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2028 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2029 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2030 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2031 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2032 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2033 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00

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	应付利息	还本付息 合计
2034 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2035 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2036 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2037 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2038 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2039 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2040 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2041 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2042 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2043 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2044 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2045 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2046 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2047 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2048 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2049 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2050 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2051 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2052 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2053 年	13,000.00			13,000.00	396.00	396.00
2054 年	13,000.00		9,000.00	4,000.00	396.00	9,396.00

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	应付利息	还本付息合计
2055 年	4,000.00		4,000.00	0.00	90.00	4,090.00
合计		13,000.00	13,000.00		11,880.00	24,880.00

### （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 31,671.11 万元，融资本息合计 24,880 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

## 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂罗开产业园运营管理有限公司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、工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。
- 2、质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。
- 3、安全风险:发生安全事故造成成本增加，且安全事故会

造成工期延误，从而导致成本增加。

4、环境破坏、环境保护风险。

5、财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6、材料风险:供暖、新工艺的引进，消耗定额变化，材料价格变化等。

7、资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8、自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9、人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10、设备风险:施工设备选型不当，出现故障，安装失误。

## （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，如果项目建成后相关数量和质量距离预期差距过大，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，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

临沂罗开粮食物资储运加工项目，由临沂罗开产业园运营管理有限公司负责实施，2024年已发行专项债券9,000万元，本次拟发行专项债券4,000万元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）项目建设的支撑力度分析

项目的建设符合国家产业政策，属鼓励类项目，同时符合国家、省、市发展规划，将为临沂市经济社会发展做出一定贡献。因此，本项目具有良好的发展环境支撑力度。

##### （2）项目建设的可接受性分析

该项目经济效益、社会效益均比较明显，因此能够得到有关部门的大力支持和帮助。拟建项目的建设用地合理；运营过程中采取相应的环保措施，对环境的影响小；同时安排当地部分劳动力就业，当地群众是拟建项目的受益者，因此，该项目建设将受到周围群众的认同。

##### （3）项目建设与周边环境的适应性分析

拟建项目场地地质良好，配套条件优越，交通便利，基础设施完善，完全能支持该项目的近期建设和持续性长远发展。

## 2、项目实施的公益性

项目建成后，可实现一二三全产业链融合发展，解决粮食物资仓储、加工、品牌建设、销售等问题，引导粮食产业高质量发展。

（1）临沂作为商贸之都，粮油企业多而散，整体水平较弱。本项目将立足于现有的临沂市粮食产业基础，对粮食物资资源进行整合和提升，有力推动临沂国际商贸名城的建设。

（2）通过现代化管理和设备，充分利用绿色储粮、现代物流、新装备等技术，提高粮食存储加工的效率和质量，减少粮食浪费，有效地保障粮食安全，大幅度降低仓储物流成本。同时通过物流网络连接供应商和需求方，促进农产品的流通并提高效率。

（3）前瞻临沂市罗庄区经济社会发展和城市建设需要，整合优势资源，完善粮食物资储备体系建设，提升突发事件应急处理能力，有利于应急保供，防患灾害。

（4）解决就业问题，加快剩余劳动力的转移，在一定程度上缓解当地的就业压力。同时，通过保障粮食质量安全，提高消费者信心，促进市场健康发展。

（5）企业在经营过程中，其他相关行业的配合是必要条件，项目的建设将促进周边地区运输等相关产业的长足发展，以促进当地经济发展。

### 3、项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为原粮储存费、标准化车间租赁费和物业费收入，通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的还本付息金额为 31,671.11 万元，融资本息合计为 24,880 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.27 倍。

### 4、项目投资合规性

#### （1）符合国家发展规划

本项目属于《产业结构调整指导目录(2024 年本)》第一类“鼓励类”第一条“农林业”第 8 项“农产品仓储运输：农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”的范畴；同时也属于第二十九条“现代物流业”第 1 项“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”的范畴，项目的建设符合国家产业政策的要求。

《临沂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：深入实施“藏粮于地、藏粮于技”战略，严格耕地保护红线，确保粮食安全和重要农产品有效供给。全面保障粮油生产供应能力。严格落实国家收购政策，搞活粮食市场和流通，防止出现“卖粮难”。坚守粮食安全底线，全面实行粮食收购“先检后收”。加强种质资源保护和利用，加强种子库建设，实施种子工程攻坚行动，增强粮油储备供应水

平,优化储备粮布局和品种结构,适当增加成品粮油储备比例。完善粮食应急预案,加大对承担应急供应任务的粮食加工和经营企业支持力度,建设临沂应急救援物资及粮油食品储备贸易中心,加快构建全面完善的粮食应急供应保障网络。

本项目为粮食物资储运加工项目,项目建设与社会及市场需求相符合,与行业规划相适应。项目的建设符合国家、省及地方的整体规划,也符合地方行业发展规划的要求。

#### 5、项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持,在土地、资金和政策上给予优惠政策;通过调查研究,项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护,有利于满足当地医疗需求。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 13,000 万元,剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测,本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况,确定申请专项债券资金合计占项目总投资的 18.57%,本比例符合相

关政策和实际情况要求，较为合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 31,671.11 万元，且各年均均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.27 倍，具备较强的偿债能力。说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

#### 10、绩效目标合理性

临沂罗开粮食物资储运加工项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

### （三）评估结论

项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量 31,671.11 万元，融资本息合计 24,880 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27，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，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。总的来说，项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。