

# 沂南县预制菜产业园项目 实施方案



项目单位：山东云仓冷链有限公司

主管部门：沂南县财政局

财政部门：沂南县财政局



2025 年 3 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

沂南县预制菜产业园项目

### （二）立项单位

单位名称：山东云仓冷链有限公司

法定代表人：田昊正

注册资本：20,000 万元

统一社会信用代码：91371321MA3TP1QY1A

经营地址：山东省临沂市沂南县辛集镇长虹大道 8 号

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）；国内货物运输代理；从事国际集装箱船、普通货船运输；肉制品及副产品加工（3000 吨/年及以下的西式肉制品加工项目除外）；鲜肉批发；鲜肉零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；水产品批发；水产品零售；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；运输设备租赁服务；仓储设备租赁服务；企业管理咨询（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：酒类经营；食品经营；道路货物运输（不含危险货物）；国际道路货物运输；生鲜乳道路运输；食品经营（销售预包装食品）；食品经营（销售散装食品）。

### （三）项目规划审批

1、立项手续：2023 年 8 月 2 日，项目单位完成山东省

建设项目备案证明，项目代码：2308-371321-04-01-221470，对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资等事项进行备案。

2、土地手续：2022 年 9 月 21 日，项目单位取得沂南县人民政府《关于山东云仓冷链有限公司使用集体建设用地的批复》（沂政复〔2022〕45 号）。

2024 年 4 月 30 日，项目单位取得位于新集镇凤头村的集体建设用地使用权，产权编号鲁（2024）沂南县不动产权第 0004379 号。

3、2024 年 5 月 16 日，项目单位取得沂南县行政审批服务局颁发的《乡村建设规划许可证》（乡字第 371321202440014 号），本项目符合国土空间规划和用途管制要求。

4、施工手续：2024 年 5 月 17 日，项目单位取得沂南县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（371321202405170101 编号），准予施工。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于辛集镇（澳柯玛大道东首路南、青岛内陆港以西），占地 300 亩，总建筑面积 30 万平方米，其中标准化厂房 28 万平方米，创业孵化中心 2 万平方米，并配套建设供水管网约 2.4 公里，排水管网约 3.8 公里，电力管网约 2 公里，停车位 928 个，园区道路约 4.8 万平方米。

#### （五）项目建设期限

本项目建设期为 2024 年 1 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、《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》；
- 4、《产业结构调整指导目录（2019 版）》；
- 5、《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）；
- 6、《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）；
- 7、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；
- 8、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；
- 9、《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；
- 10、同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- 11、工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；
- 12、现行工程投资估算的有关规定；
- 13、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 118,836.25 万元，其中：项目单位自有 88,836.25 万元，2024 年已发行专项债券 5,000 万元，本期拟发行专项债券 5,000 万元，后续拟发行专项债券 20,000 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	118,836.25	100.00%	
一、资本金	88,836.25	74.76%	
（一）自有资金	88,836.25	74.76%	
（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）	30,000.00	25.24%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	4.21%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	4.21%	
（三）后续拟发行专项债券	20,000.00	16.83%	
（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	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
经营活动收入	151,364.77				3,623.04
经营活动支出	14,598.77				339.26
支付的各项税费	25,293.44				483.66
经营活动现金净流量	111,472.57				2,800.12
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	117,696.25	15,000.00	39,767.50	62,928.75	
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-117,696.25	-15,000.00	-39,767.50	-62,928.75	
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	88,836.25	10,000.00	30,000.00	48,836.25	
专项债券	30,000.00	5,000.00	10,000.00	15,000.00	
银行借款					
偿还债券本金	30,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	37,350.00		232.50	907.50	1,245.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	51,486.25	15,000.00	39,767.50	62,928.75	-1,245.00
四、期初现金					
期内现金变动	45,262.57				1,555.12
五、期末现金	45,262.57				1,555.12

（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	4,075.92	4,528.80	4,528.80	4,528.80	4,739.04
经营活动支出	348.71	358.37	365.99	373.84	382.97
支付的各项税费	534.12	584.58	584.58	584.58	609.80
经营活动现金净流量	3,193.09	3,585.85	3,578.23	3,570.39	3,746.26
二、投资活动产生的现金					

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
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					
支付债券利息	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00
四、期初现金	1,555.12	3,503.21	5,844.07	8,177.30	10,502.69
期内现金变动	1,948.09	2,340.85	2,333.23	2,325.39	2,501.26
五、期末现金	3,503.21	5,844.07	8,177.30	10,502.69	13,003.95

（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	4,739.04	4,739.04	4,739.04	4,739.04	4,959.79
经营活动支出	391.30	399.87	408.71	417.80	428.28
支付的各项税费	609.80	609.80	609.80	609.80	636.30
经营活动现金净流量	3,737.94	3,729.36	3,720.53	3,711.43	3,895.22
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）					

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00
四、期初现金	13,003.95	15,496.89	17,981.25	20,456.78	22,923.21
期内现金变动	2,492.94	2,484.36	2,475.53	2,466.43	2,650.22
五、期末现金	15,496.89	17,981.25	20,456.78	22,923.21	25,573.43

(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	4,959.79	4,959.79	4,959.79	4,959.79	5,191.58
经营活动支出	437.93	447.87	458.11	468.66	480.68
支付的各项税费	636.30	636.30	636.30	636.30	664.11
经营活动现金净流量	3,885.57	3,875.62	3,865.38	3,854.84	4,046.79
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					
支付债券利息	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00



项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00
四、期初现金	25,573.43	28,214.00	30,844.62	33,465.00	36,074.84
期内现金变动	2,640.57	2,630.62	2,620.38	2,609.84	2,801.79
五、期末现金	28,214.00	30,844.62	33,465.00	36,074.84	38,876.63

(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	5,191.58	5,191.58	5,191.58	5,191.58	5,434.96
经营活动支出	491.87	503.40	515.27	527.49	541.30
支付的各项税费	664.11	664.11	1,126.38	1,126.38	1,177.70
经营活动现金净流量	4,035.60	4,024.08	3,549.93	3,537.70	3,715.96
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					
支付债券利息	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00
四、期初现金	38,876.63	41,667.23	44,446.31	46,751.24	49,043.94
期内现金变动	2,790.60	2,779.08	2,304.93	2,292.70	2,470.96
五、期末现金	41,667.23	44,446.31	46,751.24	49,043.94	51,514.90

(续)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	5,434.96	5,434.96	5,434.96	5,434.96	5,690.51
经营活动支出	554.28	567.64	581.40	595.57	611.45
支付的各项税费	1,177.70	1,177.70	1,177.70	1,177.70	1,231.57
经营活动现金净流量	3,702.99	3,689.63	3,675.87	3,661.69	3,847.49
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					
支付债券利息	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00	-1,245.00
四、期初现金	51,514.90	53,972.89	56,417.52	58,848.39	61,265.08
期内现金变动	2,457.99	2,444.63	2,430.87	2,416.69	2,602.49
五、期末现金	53,972.89	56,417.52	58,848.39	61,265.08	63,867.57

(续)

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	5,690.51	5,690.51	5,690.51	5,690.51
经营活动支出	626.49	641.98	657.93	674.36

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
支付的各项税费	1,231.57	1,231.57	1,231.57	1,231.57
经营活动现金净流量	3,832.45	3,816.96	3,801.01	3,784.58
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		5,000.00	10,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	1,245.00	1,245.00	1,012.50	337.50
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-1,245.00	-6,245.00	-11,012.50	-15,337.50
四、期初现金	63,867.57	66,455.02	64,026.98	56,815.49
期内现金变动	2,587.45	-2,428.04	-7,211.49	-11,552.92
五、期末现金	66,455.02	64,026.98	56,815.49	45,262.57

## （二）专项债券应付本息情况

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 5,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.4%，本期拟发行专项债券 5,000 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 4.5%，后续拟发行专项债券 20,000 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 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 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	应付利息	还本付息 合计
2024 年		5,000.00		5,000.00		
2025 年	5,000.00	10,000.00		15,000.00	232.50	232.50
2026 年	15,000.00	15,000.00		30,000.00	907.50	907.50
2027 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2044 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2045 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2046 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2047 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2048 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2049 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2050 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2051 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00

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
2052 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2053 年	30,000.00			30,000.00	1,245.00	1,245.00
2054 年	30,000.00		5,000.00	25,000.00	1,245.00	6,245.00
2055 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	1,012.50	11,012.50
2056 年	15,000.00		15,000.00		337.50	15,337.50
合计		30,000.00	30,000.00		37,350.00	67,350.00

### （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 111,472.57 万元，融资本息合计 67,350 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66。

## 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东云仓冷链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：新材料、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

沂南县预制菜产业园项目，项目实施单位为山东云仓冷链有限公司，本期拟发行专项债券 5,000 万元用于沂南县预制菜产业园项目。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）项目的建设有利于促进当地乡村振兴

项目属于农产品精深加工，农产品精深加工是延长农业产业链、提升价值链、优化供应链、重构利益链的关键环节；是农村产业融合、农业提质增效、农民就业增收的重要抓手。

项目的建设可促进当地农产品深加工工业的发展，延伸农业产业链条；可有效保障相关农产品的价格及农民收益，从而提高当地农民种植积极性；加快当地农业产业链的整合，提升当地农业产业链整体竞争力，对促进当地乡村振兴，具有十分重要的意义。

##### （2）项目的建设是新型工业化进程的必然选择

产业园区作为产业集群的重要载体和组成部分，能够引导企业集中布局、使资源集约利用、产生集聚效应，辐射带

动能力更强，不仅能够发挥产业链的效益，也能缩减中间生产成本，进而实现价值的最大化。产业园区所具有的性质和特征决定了产业集群最终方向，形成产业园区和产业集群的良性互动。在产业集群的指导下，推进产业园区建设，不仅是当前发展产业集群的需要，更是加快新型工业化进程的必然选择。

## 2、项目实施的公益性

项目的建设可有效提高土地利用率，节省有效土地资源，实现集约用地，提高土地利用率；同时又能有效地防止乱排放、分散排放，有利于保护环境。

## 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标准化厂房出租收入、检测费用收入及物业管理费收入，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息前净现金流量 111,472.57 万元，融资本息合计 67,350 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66 倍。

## 4、项目投资建设合规性

该项目的建设符合有关产业政策和相关发展规划要求；且项目申报单位积极投入报批工作中，各立项审批部门依照其各自法定权限范围、法定程序进行该项目的立项工作。

## 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，有利于满足当地需求。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目通过发行专项债券 30,000 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占项目总投资的 25.24%，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 111,472.57 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.66 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

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

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 111,472.57 万元，融资本息合计 67,350 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.66 倍，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。