

临沂市沂水县农产品冷链物流项目 实施方案

项目单位：沂水汇创产业投资开发有限公司

主管部门：沂水县国有资产管理服务中心

财政部门：沂水县财政局

2026年6月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

沂水县农产品冷链物流项目

(二) 立项单位

立项单位：沂水汇创产业投资开发有限公司

法定代表人：王伟

注册资本：50,000 万人民币

统一社会信用代码：91371323MADM4EBL22

注册地址：山东省临沂市沂水县龙家圈街道淮河路 9 号
108 室

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；企业管理；会议及展览服务；企业总部管理；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；土地使用权租赁；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；办公设备租赁服务；仓储设备租赁服务；企业管理咨询；市政设施管理；城乡市容管理；公共事业管理服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；组织文化艺术交流活动；工业工程设计服务；环保咨询服务；工程管理服务；城市公园管理；城市绿化管理；规划设计管理；旅游开发项目策划咨询；信息技术咨询服务；居民日常生活服务；建筑物清洁服务；农村生活垃圾经营性服务；餐饮管理；

酒店管理；家政服务；停车场服务；信息系统集成服务；专业保洁、清洗、消毒服务；家具安装和维修服务；安全技术防范系统设计施工服务；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；消防技术服务；创业空间服务；商业综合体管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；光伏设备及元器件销售；办公设备销售；办公设备耗材销售；电气设备销售；安防设备销售；纸制品销售；专用设备修理；电气设备修理；通用设备修理；国内货物运输代理；供应链管理服务；园林绿化工程施工；对外承包工程。（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：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；城市生活垃圾经营性服务；电气安装服务；职业中介活动；道路危险货物运输；食品销售。（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）

（三）项目规划审批

1、2026 年 2 月 6 日，取得项目备案证明（项目代码：2602-371323-89-01-275352）。

2、2025 年 6 月 27 日，取得不动产权证书（鲁〔2025〕沂水县不动产权第 0004873 号）。

3、2026 年 2 月 26 日，取得沂水县行政审批服务局《关

于<关于咨询沂水县农产品冷链物流项目是否需办理建设用地规划许可证的函>的复函》（沂审服规划函〔2026〕11号）。

4、2026年3月20日，取得建设项目环境影响登记表（备案号：202637132300000332）。

（四）项目规模与主要内容

项目规划占地 112.03 亩，总建筑面积约 105000 平方米。其中地上建筑面积合计 90000 平方米，主要建设冷藏冷冻库、农产品分拣车间、综合服务楼及其配套设施；地下建筑面积合计 6000 平方米，主要为地下停车场及其他配套用房；同时建设电力等配套工程。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 5 月至 2028 年 4 月。项目未开工。

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、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;

7、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;

8、《建设项目投资估算编制规程》(CECA/GC1-2007);

9、同类工程及相关工程的投资估算有关数据;

10、工程所在地的人工、材料、机械预算价格等;

11、现行工程投资估算的有关规定;

12、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 45,006.95 万元,其中,项目单位自有资金 9,006.95 万元,本期拟发行专项债券 22,500.00 万元,后续拟发行专项债券 13,500.00 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	45,006.95	100.00%	
一、资本金	9,006.95	20.01%	
（一）自有资金	9,006.95	20.01%	
（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）	36,000.00	79.99%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	22,500.00	49.99%	
（三）后续拟发行专项债券	13,500.00	30.00%	
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 45,006.95 万元，资本金到位 400.00 万元。

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 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2026 年 5 月 -2028 年 4 月	2028 年 5 月-12 月	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	108,451.01		4,384.25	6,963.22	7,350.06	7,350.06	7,350.06	7,717.57	7,717.57
经营活动支出	B	14,165.36		639.53	961.23	963.17	963.17	963.17	1,000.07	1,000.07
支付的各项税费	C	23,641.83		661.19	1,215.35	1,326.42	1,326.42	1,326.42	1,423.16	1,423.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	70,643.82		3,083.53	4,786.64	5,060.48	5,060.48	5,060.48	5,294.33	5,294.33
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	43,994.45	43,994.45							
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-43,994.45	-43,994.45							
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	9,006.95	9,006.95							
专项债券	I	36,000.00	36,000.00							
银行借款	J									
偿还债券本金	K	36,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	13,500.00	1,012.50	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
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	-4,493.05	43,994.45	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P				2,183.53	6,070.16	10,230.64	14,391.12	18,551.60	22,945.93
期内现金变动	Q=D+G+O	22,156.32		2,183.53	3,886.64	4,160.48	4,160.48	4,160.48	4,394.33	4,394.33
五、期末现金	R=P+Q	22,156.32		2,183.53	6,070.16	10,230.64	14,391.12	18,551.60	22,945.93	27,340.26

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	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	A	7,717.57	7,717.57	7,717.57	8,103.45	8,103.45	8,103.45	8,103.45	4,051.72
经营活动支出	B	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,038.83	1,038.83	1,038.83	1,038.83	519.41
支付的各项税费	C	1,423.16	1,921.81	1,975.68	2,106.32	2,106.32	2,106.32	2,176.63	1,123.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,294.33	4,795.68	4,741.81	4,958.30	4,958.30	4,958.30	4,887.99	2,408.84
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							22,500.00	13,500.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	618.75	168.75
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	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-23,118.75	-13,668.75
四、期初现金	P	27,340.26	31,734.59	35,630.27	39,472.08	43,530.39	47,588.69	51,646.99	33,416.24
期内现金变动	Q=D+G+O	4,394.33	3,895.68	3,841.81	4,058.30	4,058.30	4,058.30	-18,230.76	-11,259.91
五、期末现金	R=P+Q	31,734.59	35,630.27	39,472.08	43,530.39	47,588.69	51,646.99	33,416.24	22,156.32

(二) 应付本息情况

专项债券

本项目本期拟发行专项债券 22,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；后续拟发行专项债券 13,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.50%，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 3-1 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
2026 年		22,500.00		22,500.00	2.50%	281.25	281.25
2027 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2028 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2029 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2030 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2031 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2032 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2033 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2034 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2035 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2036 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2037 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2038 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2039 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2040 年	22,500.00			22,500.00	2.50%	562.50	562.50
2041 年	22,500.00		22,500.00		2.50%	281.25	22,781.25
合计		22,500.00	22,500.00			8,437.50	30,937.50

表 3-2 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2027 年		13,500.00		13,500.00	2.50%	168.75	168.75
2028 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2029 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2030 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2031 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2032 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2033 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2034 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2035 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2036 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2037 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2038 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2039 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2040 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2041 年	13,500.00			13,500.00	2.50%	337.50	337.50
2042 年	13,500.00		13,500.00		2.50%	168.75	13,668.75
合计		13,500.00	13,500.00			5,062.50	18,562.50

(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 70,643.82 万元，融资本息合计 49,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术和管理水平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,并且工期拖延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,确保工程的质量与进度;签订规范的合同,切实做好合同管理的工作,可以达到抵御项目风险的目的。

(二) 与项目收益相关的风险

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。

风险控制措施:

- 1、加强日常维护方面的管理,节约成本;
- 2、建立健全应急机制,降低突发事件对运营管理的影响。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

沂水县农产品冷链物流项目主管部门为沂水县国有资产管理服务中心，项目单位为沂水汇创产业投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 22,500.00 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

沂水县农产品冷链物流项目总体绩效目标为建设冷藏冷冻库、农产品分拣车间、综合服务楼、配套地下停车场与电力设施等，提升物流仓储及配套服务能力，保障项目如期竣工，满足物流作业高效、安全、智能的核心需求。2026 年项目绩效目标为全力推进前期手续办理，完成场地整理、基坑及基础施工，有序启动主体工程建设。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

物流产业是临沂市支柱产业，建设农产品冷链仓储物流中心，有着先天的优势和发展基础。依托临沂物流优势和打造长三角农产品供应基地的机遇，突出冷链物流主导产业，进行全产业链提升，打造农产品加工集群和冷链物流集散中心。项目通过智能硬件、物联网、大数据等智慧化技术与手段，提高冷链物流系统分析决策和智能执行的能力，大幅地提升沂水县物流系统的智能化、自动化水平。在功能上集加工、市场、配送、集散、仓储、运输、信息等为一体，强调信息流与物质流快速、高效、通畅地运转，旨在全力打造规模最大、理念最新、功能

最全、设施最先进的智慧物流平台。从而实现降低社会成本，提高生产效率，整合社会资源的目的。

2、项目实施的公益性

新型农产品流通体系的构建可以促进农产品收加储运销一体化发展，实现产销衔接顺畅、农产品优质优价。这不仅能解决农产品流通中的一系列问题，还能让农民获得更多的收益，提高其生活水平。

3、项目实施的收益性

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冷库、综合服务楼租赁现金流入、冷链运输服务现金流入、物业服务费现金流入、装卸服务现金流入，充分满足项目的还本付息。

4、项目建设投资合规性

该项目已完成立项审批等手续，项目建设投资合规。

5、项目成熟度

该项目建设符合城市发展总体规划的要求，项目的建设规模、建设方案、环境保护、消防安全、实施进度安排、项目组织与管理、投资估算和资金筹措方案是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

总投资为 45,006.95 万元，自有资本金 9,006.95 万元，通过发行政府专项债券融资 36,000.00 万元，符合专项债发行要

求。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目参照同类项目的价格标准，成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目属于一定收益的公益性项目发行的，符合专项债发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目冷库、综合服务楼租赁现金流入、冷链运输服务现金流入、物业服务费现金流入、装卸服务现金流入作为后续资金回笼手段，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为 70,643.82 万元，融资本息合计为 49,500.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.43 倍，充分满足沂水县农产品冷链物流项目还本付息要求。

10、绩效目标合理性

该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、资金投入、债券还本付息、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的冷库、综合服务楼租赁现金流入、冷链运输服务现金流入、物业服务费现金流入、装卸服务现金流入，有力支持起步区发展，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

(四) 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 70,643.82 万元，融资本息合计为 49,500.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.43，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹及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。