

泰安市岱岳区鲁中绿色农副产品集散基地建设项目 实施方案

项目单位：泰安市岱岳城乡建设投资发展有限公司

主管部门：泰安市岱岳区国有资产监督管理局

财政部门：泰安市岱岳区财政局

编制时间：2026 年 7 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：鲁中绿色农副产品集散基地建设项目

（二）项目单位

项目单位：泰安市岱岳城乡建设投资发展有限公司

统一社会信用代码：91370900MA3D9HTW6X

法定代表人：胡茂辉

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岱岳财金大厦 2110 室

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程监理；公路工程监理；建设工程设计；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；房地产开发经营；林木种子生产经营；燃气经营；供电业务；生物质燃气生产和供应；餐饮服务；保税物流中心经营。（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：工程管理服务；土地整治服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；林业产品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；智能输配电及控制设备销售；以自有资金从事投资活动；旅游开发项目策划咨询；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食用农产品初加工；食用农产品零售；食用农产品批发；园区管理服务；道路货物运输站经营；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；办公设备租赁服务；非居住房地产租赁。（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

2022年9月，京延工程咨询有限公司编制了《鲁中绿色农副产品集散基地建设项目可行性研究报告》。

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为2210-370911-04-01-695718。

本项目已取得鲁(2023)泰安市不动产权第0040896号不动产权证书、地字第370900202300023号建设用地规划许可证、建字第370900202300169、3709002024GG0214411、3709002024GG0199413、3709002024GG0198422号建设工程规划许可证和编号370911202403150401、370911202603240101号建筑工程施工许可证。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为鲁中绿色农副产品集散基地建设项目，建设内容包括农特产品冷链物流仓储基地、农特产品加工仓储基地两部分。总占地面积206733 m²（其中农特产品冷链物流仓储基地43374 m²、农特产品加工仓储基地163359 m²），总建筑面积175157.03 m²（农特产品冷链物流仓储基地83569.03 m²、农特产品加工仓储基地91588 m²），具体建设内容如下：

1、农特产品冷链物流仓储基地：建设现代农副产品冷链物流产业园，工程占地面积43374 m²（65.06亩），规划总建筑面积83569.03 m²，建设冷冻库（含制冷机房）37439.92 m²，冷藏库45593.38 m²及配套建筑535.73 m²。

2、农特产品加工仓储基地：建设粮食肉类等民生物资仓储基地、保税物流中心、食品研发区、农副产品交易区。设施占地面积163359 m²（245.34亩），总建筑面积91588 m²，其中净化车间28928 m²、标准车

间 50635 m²、配套用房 12025 m²（食堂 4384 m²、倒班楼 4766 m²、汽修房 756 m²、门卫 183 m²、公厕司机休息室 139 m²、公用站房 1754 m²、垃圾房 43 m²）。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2027 年 12 月。

截至目前，项目已完成农特产品冷链物流仓储基地项目 1 号冷链配送中心建设，正在进行 2 号冷链配送中心建设，总体建设进度约 30%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《投资项目可行性研究指南》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- 4、《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》；
- 5、《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》；
- 6、《泰安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》；
- 7、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 8、《建筑抗震设计规范》（GB50011—2010）；
- 9、《泰安市土地利用总体规划》；

10、《“十四五”冷链物流发展规划》；

11、《山东省“十四五”冷链物流发展规划》；

12、《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》；

13、《关于支持加快农产品供应链体系建设进一步促进冷链物流发展的通知》；

14、《泰安市岱岳城乡建设投资发展有限公司鲁中绿色农副产品集散基地建设项目可行性研究报告》。

（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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 85625 万元，其中自有资金 45625 万元，前期已发行专项债券 6000 万元，本期拟发行专项债券 11600 万元，后续拟发行专项债券 22400 万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	85625	100%	
一、资本金	45625	53.28%	
（一）自有资金	45625		
（二）专项债券	0		
1、已发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	40000	46.72%	
（一）已发行专项债券	6000		
（二）本期拟发行专项债券	11600		
（三）后续拟发行专项债券	22400		
（四）银行融资	0		

3、项目总投资、资本金到位情况

截至目前，项目累计完成投资约 14000 万元，其中资本金到位 8000 万元，专项债券到位 6000 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

项目资金测算平衡情况见下表：

表 2：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	244693.87	0	0	0	0	6879.19	9172.38	10318.88	11350.77
经营活动支出	B	139531.46	0	0	0	0	3988.76	5250.01	5880.58	6468.53
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105162.41	0	0	0	0	2890.43	3922.37	4438.3	4882.24
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	84409.1	3000	5000	39930.7	36478.4				
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-84409.1	-3000	-5000	-39930.7	-36478.4	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	45625	3000	5000	20000	17625				
专项债券	I	40000	0	0	20000	20000				
银行借款	J									
偿还债券本金	K	40000	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	28203	0	0	69.3	1146.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6
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	17422	3000	5000	39930.7	36478.4	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	1323.83	3679.6	6551.3
期内现金变动	Q=D+G+O	38175.31	0	0	0	0	1323.83	2355.77	2871.7	3315.64
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	1323.83	3679.6	6551.3	9866.94

续表：

项目/年度	公式	合计	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	244693.87	11350.77	11350.77	11350.77	11350.77	12498.52	12498.52	12498.52	12498.52
经营活动支出	B	139531.46	6468.53	6468.53	6468.53	6468.53	7122.29	7122.29	7122.29	7122.29
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105162.41	4882.24	4882.24	4882.24	4882.24	5376.23	5376.23	5376.23	5376.23
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	84409.1								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F	-84409.1	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	45625								
专项债券	I	40000								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	40000	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	28203	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6	1566.6
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	17422	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6	-1566.6
四、期初现金	P		9866.94	13182.58	16498.22	19813.86	23129.5	26939.13	30748.76	34558.39
期内现金变动	Q=D+G+O	38175.31	3315.64	3315.64	3315.64	3315.64	3809.63	3809.63	3809.63	3809.63
五、期末现金	R=P+Q		13182.58	16498.22	19813.86	23129.5	26939.13	30748.76	34558.39	38368.02

续表：

项目/年度	公式	合计	2040 年	2041 年	2042 年	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	A	244693.87	12498.52	13760.25	13760.25	13760.25	13760.25	13760.25	15137.86	15137.86
经营活动支出	B	139531.46	7122.29	7841.15	7841.15	7841.15	7841.15	7841.15	8626.13	8626.13
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105162.41	5376.23	5919.1	5919.1	5919.1	5919.1	5919.1	6511.73	6511.73
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	84409.1								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F	-84409.1	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	45625								
专项债券	I	40000								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	40000	0	17600	0	0	0	0	2400	20000
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	28203	1566.6	1497.3	940.8	940.8	940.8	940.8	940.8	420
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	17422	-1566.6	-19097.3	-940.8	-940.8	-940.8	-940.8	-3340.8	-20420
四、期初现金	P		38368.02	42177.65	28999.45	33977.75	38956.05	43934.35	48912.65	52083.58
期内现金变动	Q=D+G+O	38175.31	3809.63	-13178.2	4978.3	4978.3	4978.3	4978.3	3170.93	-13908.27
五、期末现金	R=P+Q		42177.65	28999.45	33977.75	38956.05	43934.35	48912.65	52083.58	38175.31

（二）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 6000 万元，全部为 2026 年 3 月发行，发行期限为 15 年，年利率为 2.31%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目本期拟发行专项债券 11600 万元，假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券 22400 万元，其中 2026 年下半年发行 2400 万元，2027 年上半年发行 20000 万元。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	0	20000	0	20000	2.31%/4.2%	69.3	69.3
2027 年	20000	20000	0	40000	2.31%/4.2%	1146.6	1146.6
2028 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2029 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2030 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2031 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2032 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2033 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2034 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2035 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2036 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2037 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2038 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6

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
2039 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2040 年	40000	0	0	40000	2.31%/4.2%	1566.6	1566.6
2041 年	40000	0	17600	22400	2.31%/4.2%	1497.3	19097.3
2042 年	22400	0	0	22400	4.2%	940.8	940.8
2043 年	22400	0	0	22400	4.2%	940.8	940.8
2044 年	22400	0	0	22400	4.2%	940.8	940.8
2045 年	22400	0	0	22400	4.2%	940.8	940.8
2046 年	22400	0	2400	20000	4.2%	940.8	3340.8
2047 年	20000	0	20000	0	4.2%	420	20420
合计		40000	40000			28203	68203

（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 105162.41 万元，融资本息合计 68203 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54 倍。

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与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

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：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、项目绩效情况

（一）项目概况

鲁中绿色农副产品集散基地建设项目，项目主管部门为泰安市岱岳区国有资产监督管理局，实施单位为泰安市岱岳城乡建设投资发展有限公司，本次拟发行专项债券 11600 万元用于本项目建设。

（二）项目绩效目标

本项目总体绩效目标为完成建设农特产品冷链物流仓储基地

83569.03 m²，建设农特产品加工仓储基地 91588 m²，确保项目综合融资成本不大于 5%，融资本息覆盖倍数 ≥ 1.2 倍。

其中 2026 年绩效目标为：完成建设农特产品冷链物流仓储基地冷藏库约 4.56 万 m²及配套建筑约 500 m²。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

本项目符合政策要求，与国家及省市发展规划相关，政策相关性较强。

本项目主管部门为泰安市岱岳区国有资产监督管理局，该部门具有监管所出资企业的国有资产的职能，规划及当年重点工作与项目相关，职能相关性较强。

本项目具有现实需求，项目建成后用于农特产品加工及冷链物流仓储基地，具有明显的经济、社会效益和可持续影响，需求相关性较强。

本项目具有公共性，属于公共财政支持范围，财政投入相关性较强。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、财政投入相关性，项目实施具有必要性。

（2）项目实施的公益性

本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为岱岳区公共利益服务，注重区域发展长期利益。评估认为，项目实施具有公益性。

（3）项目实施的收益性

本项目建成后，收入来源主要为房屋出租收入、物业费收入，具有明

确的收益渠道。评估认为，项目实施具有收益性。

2、项目投资合规性与项目成熟度

2022年9月，京延工程咨询有限公司编制了《鲁中绿色农副产品集散基地建设项目可行性研究报告》。

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为2210-370911-04-01-695718。

本项目已取得鲁(2023)泰安市不动产权第0040896号不动产权证书、地字第370900202300023号建设用地规划许可证、建字第370900202300169、3709002024GG0214411、3709002024GG0199413、3709002024GG0198422号建设工程规划许可证和编号370911202403150401、370911202603240101号建筑工程施工许可证。

评估认为，本项目可研及立项备案已经落地，项目投资较为合规，项目建设用地、规划等手续已办理，项目成熟度较高。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资85625万元，项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券进行融资40000万元，占比46.72%，剩余45625万元由项目单位自筹解决。评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性一般。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为房屋出租收入、物业费收入，项目运营成本主要为动力费、维护修理费、工资及福利费、管理及其他费用等各项成本，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5、债券资金需求合理性

本项目总投资 85625 万元，拟发行地方政府专项债券 40000 万元，本次拟发行专项债券 11600 万元用于本项目建设。本项目投向正确，债券资金需求符合实际，预算测算比较合理。评估认为，项目债券资金需求较为合理。

6、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，并以房屋出租收入、物业费收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。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，偿债风险比较可控。

7、绩效目标合理性

(1) 绩效目标明确性

项目单位泰安市岱岳城乡建设投资发展有限公司会同主管部门按照要求设定了项目绩效目标，同时将绩效目标进行了细化、量化。评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

(2) 绩效目标合理性

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。评估认为，绩效目标设置合理。

（四）评估结论

鲁中绿色农副产品集散基地建设项目收益 105162.41 万元，融资本息合计 68203 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54 倍，符合专项债券发行要求；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。