

潍坊市滨海经济技术开发区农副产品仓储物流中心项目 实施方案

项目单位：潍坊滨海新城开发建设有限公司

主管部门：潍坊滨海经济技术开发区建设交通局

财政部门：潍坊滨海经济技术开发区财政金融局

2026 年 9 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

滨海经济技术开发区农副产品仓储物流中心项目

（二）立项单位

潍坊滨海新城开发建设有限公司，项目单位简介：潍坊滨海新城开发建设有限公司是一家从事基础设施配套管理,建设管理,市政工程建设管理等业务的公司，成立于 2012 年 04 月 18 日，公司坐落在山东省，详细地址为：潍坊滨海经济开发区滨海创业大厦 B 座 302 室；经国家企业信用信息公示系统查询得知，潍坊滨海新城开发建设有限公司的信用代码/税号为 91370700595204589M，法人是马天心，注册资本为 5000.00 万人民币，企业的经营范围为：基础设施配套、建设、管理；市政工程建设、管理；房地产开发经营；建设物资经营；房屋拆迁；物业管理；房屋、设备租赁；机械加工制造；建筑材料的生产及新型建材的开发。（以上经营范围均不含国家法律法规禁止或限制经营的项目，需许可经营的，凭相关许可或资质经营）（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）。

（三）项目规划审批

2023 年 4 月，宣怀管理咨询（天津）有限公司对该项目出具了《滨海经济技术开发区农副产品仓储物流中心项目可行

性研究报告可行性研究报告》；2023年4月13日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码 2304-370772-89-01-631189，项目总投资 233465.00 万元。

（四）项目规模与主要内容

滨海经济技术开发区农副产品仓储物流项目占地 236000 平方米，主要建设内容包括：新建保鲜冷库 90000 平方米、新建速冻冷库 90000 平方米、农副产品交易中心 56000 平方米，配套交易中心智慧化管理平台。购置全自动库房进出库设备、全自动提升机设备、智慧化制冷设备机房等。同步实施园区内门卫、锅炉房、污水处理设施、道路等基础设施配套建设等。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 8 月至 2028 年 8 月，项目处于开工准备阶段。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）《潍坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（2）《潍坊市滨海经开区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

（3）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（4）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(5) 国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录(2019 年本)》;

(6) 国家及相关部委的现行有关规范、标准等;

(7) 国家及地方有关政策、法规、规定;

(8) 潍坊滨海经开区及周边市场需求预测;

(9) 建设单位提供的相关资料。

(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 233,465.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 133,465.00 万元, 本次拟发行专项债券 27,900.00 万元, 后续拟发行专项债券 72,100.00 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	233,465.00	100.00%	
一、资本金	133,465.00	57.17%	
(一) 自有资金	133,465.00	57.17%	
(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	42.83%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	27,900.00	11.950%	
（三）后续拟发行专项债券	72,100.00	30.88%	
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

该项目总投资 233,465.00 万元，其中资本金根据建设进度逐步到位。

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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	320,065.38	-	-	2,780.59	8,341.76	9,533.43
经营活动支出	B	27,218.26	-	-	249.62	748.86	827.04
支付的各项税费	C	60,846.65	-	-	527.67	1,583.00	1,810.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	232,000.47	-	-	2,003.30	6,009.90	6,895.63
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	228,012.00	29,641.56	114,006.00	84,364.44	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-228,012.00	-29,641.56	-114,006.00	-84,364.44	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	133,465.00	1,741.56	46,712.75	85,010.69	-	-
专项债券	I	100,000.00	27,900.00	72,100.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	100,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	77,445.00	-	1,918.50	3,000.00	3,000.00	3,000.00
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	56,020.00	29,641.56	116,894.25	82,010.69	-3,000.00	-3,000.00
四、期初现金	P		-	-	2,888.25	2,537.80	5,547.70
期内现金变动	Q=D+G+O	60,008.47	-	2,888.25	-350.45	3,009.90	3,895.63
五、期末现金	R=P+Q	60,008.47	-	2,888.25	2,537.80	5,547.70	9,443.33

续

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	10,725.12	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96
经营活动支出	B	905.22	944.31	944.31	949.98	949.98	949.98
支付的各项税费	C	2,038.54	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,781.37	8,224.23	8,224.23	8,218.56	8,218.56	8,218.56
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
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	-3,000.00	-3,000.00	-3,000.00	-3,000.00	-3,000.00	-3,000.00
四、期初现金	P	9,443.33	14,224.69	19,448.93	24,673.16	29,891.73	35,110.29
期内现金变动	Q=D+G+O	4,781.37	5,224.23	5,224.23	5,218.56	5,218.56	5,218.56
五、期末现金	R=P+Q	14,224.69	19,448.93	24,673.16	29,891.73	35,110.29	40,328.85

续

项目/年度	公式	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	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96
经营活动支出	B	949.98	949.98	955.93	955.93	955.93	955.93
支付的各项税费	C	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,218.56	8,218.56	8,212.61	8,212.61	8,212.61	8,212.61
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	-	-	-	-	27,900.00	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,163.00
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	-3,000.00	-3,000.00	-3,000.00	-3,000.00	-30,900.00	-2,163.00
四、期初现金	P	40,328.85	45,547.42	50,765.98	55,978.59	61,191.20	38,503.81
期内现金变动	Q=D+G+O	5,218.56	5,218.56	5,212.61	5,212.61	-22,687.39	6,049.61
五、期末现金	R=P+Q	45,547.42	50,765.98	55,978.59	61,191.20	38,503.81	44,553.42

续

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96
经营活动支出	B	955.93	962.18	962.18	962.18	962.18	962.18
支付的各项税费	C	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,212.61	8,206.36	8,206.36	8,206.36	8,206.36	8,206.36
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,163.00	2,163.00	2,163.00	2,163.00	2,163.00	2,163.00
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	-2,163.00	-2,163.00	-2,163.00	-2,163.00	-2,163.00	-2,163.00
四、期初现金	P	44,553.42	50,603.03	56,646.39	62,689.75	68,733.11	74,776.47
期内现金变动	Q=D+G+O	6,049.61	6,043.36	6,043.36	6,043.36	6,043.36	6,043.36
五、期末现金	R=P+Q	50,603.03	56,646.39	62,689.75	68,733.11	74,776.47	80,819.83

续

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96	11,320.96
经营活动支出	B	968.75	968.75	968.75	968.75	968.75	975.64
支付的各项税费	C	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42	2,152.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,199.80	8,199.80	8,199.80	8,199.80	8,199.80	8,192.90
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,163.00	2,163.00	2,163.00	2,163.00	2,163.00	2,163.00
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	-2,163.00	-2,163.00	-2,163.00	-2,163.00	-2,163.00	-2,163.00
四、期初现金	P	80,819.83	86,856.62	92,893.42	98,930.22	104,967.01	111,003.81
期内现金变动	Q=D+G+O	6,036.80	6,036.80	6,036.80	6,036.80	6,036.80	6,029.90
五、期末现金	R=P+Q	86,856.62	92,893.42	98,930.22	104,967.01	111,003.81	117,033.71

续

项目/年度	公式	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	11,320.96	11,320.96	5,660.48
经营活动支出	B	975.64	975.64	487.82
支付的各项税费	C	2,152.42	2,152.42	1,076.21
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,192.90	8,192.90	4,096.45
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	-	-	72,100.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	2,163.00	2,163.00	1,081.50
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	-2,163.00	-2,163.00	-73,181.50
四、期初现金	P	117,033.71	123,063.61	129,093.52
期内现金变动	Q=D+G+O	6,029.90	6,029.90	-69,085.05
五、期末现金	R=P+Q	123,063.61	129,093.52	60,008.47

（二）应付本息情

本项目本期拟发行专项债券 27,900.00 万元，假设债券期限 15 年，利率为 3.00%；后续拟发行专项债券 72,100.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.00%；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
2026	-	27,900.00		27,900.00	3.00%	-	-
2027	27,900.00	72,100.00		100,000.00	3.00%	1,918.50	1,918.50
2028	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2029	100,000.00		-	100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2030	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2031	100,000.00		-	100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2032	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2033	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2034	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2035	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2036	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2037	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2038	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2039	100,000.00			100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2040	100,000.00		-	100,000.00	3.00%	3,000.00	3,000.00
2041	100,000.00		27,900.00	72,100.00	3.00%	3,000.00	30,900.00
2042	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00

2043	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2044	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2045	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2046	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2047	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2048	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2049	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2050	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2051	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2052	72,100.00		-	72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2053	72,100.00		-	72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2054	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2055	72,100.00			72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2056	72,100.00		-	72,100.00	3.00%	2,163.00	2,163.00
2057	72,100.00		72,100.00	-		1,081.50	73,181.50
合计		100,000.00	100,000.00			77,445.00	177,445.00

（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 232,000.47 万元，融资本息合计 177,445.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

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、项目合法性、合理性遭质疑的风险

该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。该项目合法，手续完备，程序完备。项目的建设符合区域经济发展需要及当地利益。

2、项目可能造成环境破坏的风险

项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要为噪声对环境的影响。通过环境和生态影响的分析中，项目在建设期和运营期对环境的影响都降到了最低。在对项目周边的群众进行的环境调查中，群众积极踊跃参与，对项目有了进一步的认识，对于建设项目能就环境问题提早与群众沟通并能提建议表示认同。

3、群众抵制征地的风险

由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺

乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。项目本身不涉及到征地，因此项目因征地遭群众抵制的风险很小。

4、施工期间安全问题和施工单位内部管理不善的风险

施工期间安全问题以及工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题。项目的实施严格按照国家的法律法规执行，对职工的安全和施工单位的内部管理到位，将可能引发社会不稳定的因素降到最低。

（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，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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，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、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

滨海经济技术开发区农副产品仓储物流中心项目主管部门为潍坊滨海经济技术开发区建设交通局，项目单位为潍坊滨海新城开发建设有限公司，本次拟申请专项债券 27,900.00 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1、项目总体绩效指标：

（1）产出指标：完成新建保鲜冷库建筑面积约 11 万平方米、新建速冻冷库建筑面积约 6 万平方米、农副产品交易中心建筑面积约 8 万平方米，配套交易中心智慧化管理平台；物流园总库容约 16 万吨。购置全自动库房进出库设备、全自动提升机设备、智慧化制冷设备机房等。该项目收入来源主要为冷库出租收入、农产品交易中心出租收入、物业收入。

（2）成本指标：投资成本 233,465.00 万元，其中总专项债券 100,000.00 万元，本次拟申请 27,900.00 万元。

2、2026 年项目绩效目标为

（1）建设内容及产出：2026 年绩效目标为部分管网建设。

（2）效益指标：2026 年项目未完成建设，不具备生产运营条件，暂无效益产出。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

（1）发展物流业可以优化资源配置，调整经济结构，改善投资环境

随着经济全球化和信息技术的迅速发展，企业生产资料的获取与产品营销范围日趋扩大，社会生产、物资流通、商品交易及其管理方式正在并将继续发生深刻的变革。与此相适应，被普遍认为企业在降低物质消耗、提高劳动生产率以外的“第三利润源”的现代物流业正在世界范围内广泛兴起。现代物流泛指原材料、产成品从起点至终点及相关信息有效流动的全过程。它将运输、仓储、装卸、加工、整理、配送、信息等方面有机结合，形成完整的供应链，为用户提供多功能、一体化的综合性服务。我国现代物流发展正处于起步阶段，与先进国家相比尚有很大差距，但市场潜力和发展前景十分广阔。加快我国现代物流发展，对于优化资源配置，调整经济结构，改善投资环境，增强综合国力和企业竞争能力，提高经济运行质量与效益，实现可持续发展战略，推进我国经济体制与经济增长方式的根本性转变，具有非常重要而深远的意义。

（2）发展现代农产品物流业，是有效解决“三农”问题、建设社会主义新农村的重要组成部分，对于开拓农村市场意义重大

潍坊市农业生产资料和农产品的物流量不仅数量巨大，而且供应非常分散，物流成本很高。发展现代农产品物流，降低

农业生产和农产品流通过程中的物流成本,提高农产品流通速度,不仅能为经营主体提供真实、准确的有效信息,减少市场运营过程中的不确定性和盲目性,提高农民的组织化程度和农产品的市场竞争力,使农产品在流通过程中实现增值,而且可以提高农产品的标准化程度和质量安全,减少农产品在运输过程中的损耗,降低和杜绝农产品公共安全事件的爆发,有利于保障城乡居民的根本利益,稳定增加农民收入,推动农业的产业化、现代化进程,提高农业的整体效益。农产品加工与物流协同发展,是提高与实现农产品价值,降低农产品流通成本,解决农户单个家庭小生产和社会大市场这一矛盾的重要手段,也是加快地方农业经济发展,提高人们生活水平,落实国务院有关解决“三农”问题的文件精神战略举措。优化整合现有农产品物流资源,构筑现代农产品物流体系,加快农产品加工与农产品流通现代化进程,对拉动潍坊市农业经济发展,特别是对推动地方社会经济的发展,有着十分深远的现实意义。

(3) 发展现代物流业是流通方式创新的需要

随着市场经济体制改革不断深化,我国商品市场出现全局性买方市场的格局,市场竞争日趋激烈。过去单纯靠一买一卖赚取价差的营销方式已很难发展下去,必须向以增值服务为主要竞争手段的物流配送等现代营销方式转型。发展社会主义市场经济,搞好流通极为重要,是消费通过流通来决定生产,大

规模的流通方式才能带动大规模生产。因此，要大力支持和推动连锁经营、集中配送等现代流通方式，推动经济发展，提高竞争力。现代物流是流通现代化的核心内容，物流发展程度在很大程度上代表着一个国家流通现代化的水平。

2、项目实施的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

该项目新建保鲜冷库、速冻冷库，农副产品交易中心，并配套交易中心智慧化管理平台，同步实施园区内门卫、锅炉房、污水处理设施、道路等基础设施配套建设。通过项目的建设，可以提高当地投资环境质量，吸引更多的商家来此投资，从而更好地促使当地经济向着良性循环方向发展，为当地的经济繁荣奠定基础，对于潍坊市的经济发展和保障居民生活具有重要的意义。

按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事

项的通知》（财预〔2010〕412号）对公益性项目的定义，该工程具有公益性的特征。

3、项目实施的收益性

本项目收益来源于项目运营现金流入，可用于资金平衡相关收益 238,163.97 万元。该项目采取了相关成本控制措施，成本控制有效。

4、项目建设投资合规性

2023 年 4 月，宣怀管理咨询（天津）有限公司对该项目出具了《滨海经济技术开发区农副产品仓储物流中心项目可行性研究报告可行性研究报告》；2023 年 4 月 13 日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码 2304-370772-89-01-631189，项目总投资 233465.00 万元。

5、项目成熟度

本项目为基础设施建设类项目，项目单位有丰富的建设运营经验，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

根据政府资金筹措能力，该项目总投资约 233,465.00 万元，本次拟发行专项债券 27,900.00 万元，后续拟发行专项债券 72,100.00 万元，剩余由建设单位自筹解决，保证专款专用。

7、预期现金流入、成本、收益预测合理性

本项目现金流入来源主要为冷库出租现金流入、农产品交

易中心出租收入现金流入和物业收入现金流入等，现金流入、成本测算合理可行，符合当前我市经济社会的发展状况。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本次申请债券资金27,900.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目未来数据的合理预测在专项债券发行期限内产生的可用于还付本息金额的净现金流入能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

（1）工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

（2）资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

（3）组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业

在市场竞争中失败。

（4）社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

风险防范对策：

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

（1）建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

（2）项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

10、绩效目标合理性

按照《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号）的相关规定，本项目设置立项、资金投入、按时完工、债券还本付息等多个指标。项目具有一定收益来源，能够覆盖融资本息，绩效目标合理。

（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

232,000.47 万元，融资本息合计为 177,445.00 万元，本息覆盖倍数为 1.31，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。