泰安市宁阳县城南粮食仓储物流及基础设施配套项目

实施方案

项目单位：山东兴宁土地发展集团有限公司

项目主管部门：宁阳县国有资产运营中心

财政部门：宁阳县财政局

2026 年 8 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

城南粮食仓储物流及基础设施配套项目

（二）立项单位

山东兴宁土地发展集团有限公司

统一社会信用代码：91370921MA3U3GJ6XW

法定代表人：孙建民

一般项目：政府采购代理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；土地使用权租赁；自然生态系统保护管理；城市绿化管理；城乡市容管理；规划设计管理；工程管理服务；社会经济咨询服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；融资咨询服务；非融资担保服务；休闲观光活动；住房租赁；市场营销策划；粮食收购；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农副产品销售；谷物种植；谷物销售；橡胶制品销售；高品质合成橡胶销售；机械设备销售；电子产品销售；电子专用设备销售；五金产品零售；机械电气设备销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；有色金属合金销售；建筑材料销售。（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；建设工程设计；测绘服务；建设工程施工；建设工程监理；矿产资源勘查；非煤矿山矿产资源开采。（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

2025 年 11 月，京延工程咨询有限公司编制了《城南粮食仓储物流及基础设施配套项目可行性研究报告》。

2025 年 11 月，完成山东省建设项目登记备案，项目代码:2511-370921-04-01-773656。

2024 年 7 月，取得项目所在地块鲁（2024）宁阳县不动产权第 0003116 号不动产权证书。

2025 年 11 月，宁阳县行政审批服务局出具了《关于城南粮食仓储物流及基础设施配套项目办理相关建设手续的说明》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于宁阳县泗店镇，建设内容包括对现有 10 万吨粮食仓储物流基地进行升级改造，改造后可达到仓容 13 万吨。总占地面积 109 亩，总建筑面积约 36382 平方米，其中改造面积约 19500 平方米,新建辅助用房 9385 平方米、新建粮仓 7497 平方米（5 万吨仓），配套购置粮食清理、输送设备、环流熏蒸、电子计量、微机测温、机械通风、信息化系统及配套设施等。通过此次升级改造，项目粮食仓储能力可由 10 万吨提升到 18 万吨，对宁阳及周边粮食进行收购、存储，切实维护国家粮食安全。

（五）项目建设计划及现状

项目预计工期 2025 年 12 月至 2027 年 6 月。

截至目前 1-4#粮仓已完成改造工程量的 40%,正在进行新

建部分设计和相关建设手续办理。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2、项目单位提供的基础数据资料和图纸；

3、现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；

4、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；

5、《山东省住房和城乡建设厅关于发布〈《建设工程工程量清单计价标准》实施指引〉的通知》（鲁建标字〔2025〕6号）；

6、《山东省住房和城乡建设厅关于发布建设工程造价计价依据的通知》（鲁建标字〔2025〕7号）；

7、泰安市材料预算价格；

8、泰安市同类工程造价情况。

（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18733万元，其中：项目单位自筹资金9733万元，计划发行专项债券9000万元，本期拟发行专项债

9000 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	18,733.00	100.00%	
一、资本金	9,733.00	51.96%	
（一）自有资金	9,733.00	51.96%	
（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）	9,000.00	48.04%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	9,000.00	48.04%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

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 5400 万元，其中：资本金已到位 5400 万元，已发行专项债券 0 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　项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	37,353.34			362.96	829.62	1,037.02	1,037.02	1,119.98	1,119.98	1,119.98
经营活动支出	B	6,115.64			86.85	178.88	189.25	189.25	195.90	195.90	195.90
支付的各项税费	C	6,996.42		-	63.22	114.59	137.43	137.43	146.56	146.56	146.56
经营活动现金净流量	D=A-B-C	24,241.28		-	212.89	536.15	710.34	710.34	777.52	777.52	777.52
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	18,575.50	5,400.00	9,600.00	3,575.50						
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-18,575.50	-5,400.00	-9,600.00	-3,575.50	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金（自有资金）	H	9,733.00	5,400.00	600.00	3,733.00						
专项债券	I	9,000.00		9,000.00							
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	9,000.00									
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	9,450.00			315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
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	283.00	5,400.00	9,600.00	3,418.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00
四、期初现金	P		-	-	-	55.39	276.54	671.88	1,067.22	1,529.74	1,992.26
期内现金变动	Q=D+G+O	5,948.78	-	-	55.39	221.15	395.34	395.34	462.52	462.52	462.52
五、期末现金	R=P+Q		-	-	55.39	276.54	671.88	1,067.22	1,529.74	1,992.26	2,454.78

续：

项目年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	1,119.98	1,119.98	1,209.58	1,209.58	1,209.58	1,209.58	1,209.58	1,306.35	1,306.35	1,306.35	1,306.35
经营活动支出	195.90	195.90	203.13	203.13	203.13	203.13	203.13	211.00	211.00	211.00	211.00
支付的各项税费	146.56	146.56	156.42	156.42	188.85	260.73	260.73	280.03	280.03	280.03	280.03
经营活动现金净流量	777.52	777.52	850.03	850.03	817.60	745.72	745.72	815.32	815.32	815.32	815.32
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	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00
四、期初现金	2,454.78	2,917.30	3,379.82	3,914.86	4,449.89	4,952.49	5,383.21	5,813.93	6,314.25	6,814.57	7,314.90
期内现金变动	462.52	462.52	535.03	535.03	502.60	430.72	430.72	500.32	500.32	500.32	500.32
五、期末现金	2,917.30	3,379.82	3,914.86	4,449.89	4,952.49	5,383.21	5,813.93	6,314.25	6,814.57	7,314.90	7,815.22

续：

项目年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	1,306.35	1,410.86	1,410.86	1,410.86	1,410.86	1,410.86	1,523.73	1,523.73	1,523.73	1,523.73	1,523.73	1,234.22
经营活动支出	211.00	219.55	219.55	219.55	219.55	219.55	228.86	228.86	228.86	228.86	228.86	179.23
支付的各项税费	280.03	300.86	300.86	300.86	300.86	300.86	323.36	323.36	323.36	323.36	323.36	266.57
经营活动现金净流量	815.32	890.45	890.45	890.45	890.45	890.45	971.51	971.51	971.51	971.51	971.51	788.42
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											-	9,000.00
支付债券利息	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-9,315.00
四、期初现金	7,815.22	8,315.55	8,891.00	9,466.45	10,041.90	10,617.35	11,192.80	11,849.31	12,505.83	13,162.34	13,818.85	14,475.36
期内现金变动	500.32	575.45	575.45	575.45	575.45	575.45	656.51	656.51	656.51	656.51	656.51	-8,526.58
五、期末现金	8,315.55	8,891.00	9,466.45	10,041.90	10,617.35	11,192.80	11,849.31	12,505.83	13,162.34	13,818.85	14,475.36	5,948.78

（二）应付本息情况

本期拟发行专项债券9000万元，假设债券期限为30年，年利率 3.5%，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　本期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		9,000.00		9,000.00	3.50%	-	-
2027年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2028年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2029年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2030年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2031年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2032年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2033年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2034年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2035年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2036年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2037年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2038年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2039年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2040年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2041年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2042年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2043年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2044年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2045年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2046年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2047年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2048年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2049年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2050年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2051年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2052年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2053年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2054年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2055年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00	315.00
2056年	9,000.00		9,000.00	0.00	3.50%	315.00	9,315.00
合　计		9,000.00	9,000.00	-		9,450.00	18,450.00

（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 24241.28 万元，融资本息合计 18450.00 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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及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行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

城南粮食仓储物流及基础设施配套项目，项目主管部门宁阳县国有资产运营中心，实施单位为山东兴宁土地发展集团有限公司，本次拟申请专项债券9000万元用于城南粮食仓储物流及基础设施配套项目的建设，期限30年。

（二）项目绩效目标

城南粮食仓储物流及基础设施配套项目总体绩效目标为，对现有10万吨粮食仓储物流基地进行升级改造，改造后可达到仓容13万吨。总占地面积109亩，总建筑面积约36382平方米，其中改造面积约19500平方米，新建辅助用房9385平方米、新建粮仓7497平方米（5万吨仓），配套购置粮食清理、输送设备、环流熏蒸、电子计量、微机测温、机械通风、信息化系统及配套设施等。通过此次升级改造，项目粮食仓储能力可由10万吨提升到18万吨，对宁阳及周边粮食进行收购、存

储，切实维护国家粮食安全。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年绩效目标为完成项目总体建设内容的60%。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

宁阳作为农业大县，自古以来以农业发展为主导，带动其他产业发展。粮食资源非常丰富，建库条件十分有利。目前宁阳县地方粮食储备仓库存储规模远远不能满足国家要求和生产需要，大量的储备粮分散存储，从近年来的运行情况看，由于库点分散，安全储粮隐患较多，日常管理工作存有诸多困难和问题，极不适应储备粮食食品储存、统一管理的要求。

从粮食供应和需求预测看，宁阳县农业粮食生产连续几年丰收，粮食部门认真执行按保护价敞开收购农民余粮的政策，粮食收购库存逐年增加，储粮难和卖粮难的矛盾十分突出。鉴于此，为确保各级粮食储备的质量和储存安全，做到关键时刻调得动、用得上，保证山东省内各市地的粮食供应，宁阳土地储备开发有限公司提出建设宁阳土地储备开发有限公司储备粮库项目。

2、项目实施的公益性

项目的建设与运营，可以缓解宁阳县粮食仓储压力，保证储粮安全，搞活粮食经营，对提高经济效益有极大的促进作用。可以解决当地储粮难和农民卖粮难，不愿意卖粮的问题，有效的保护本地区农民种粮的积极性，对地区农业的持续、健康、

稳定发展起到较大的推动作用。有效地改善粮食储备条件和扩大储备能力，同时降低粮食储存成本和提高粮食储藏品质，使宁阳县及周边地区的粮食储运、调拨、供应的布局更加趋于合理，为粮食流通和粮食储备提供便利条件。

3、项目实施的收益性

项目建成后，现金流入有粮库租赁和辅助用房租赁现金流入，项目实施具有收益性。基本能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

4、项目建设投资合规性

2025 年 11 月，京延工程咨询有限公司编制了《城南粮食仓储物流及基础设施配套项目可行性研究报告》。

2025 年 11 月，完成山东省建设项目登记备案，项目代码:2511-370921-04-01-773656。

2024 年 7 月，取得项目所在地块鲁（2024）宁阳县不动产权第 0003116 号不动产权证书。

2025 年 11 月，宁阳县行政审批服务局出具了《关于城南粮食仓储物流及基础设施配套项目办理相关建设手续的说明》。

5、项目成熟度

项目已完成立项、可研，已取得土地、审批局等手续，已开工建设，项目实施条件成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 18733 万元，拟申请地方政府专项债券 9000 万元，占项目总投资的 48.04%，项目实施单位自筹资金 9733

万元，占项目总投资的51.96%。资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目运营收入主要来源于粮库租赁和辅助用房租赁现金流入，通过对项目收入来源、成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目投向符合规定，资金需求符合实际。项目拟申请地方政府专项债券9000万元，可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工，债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划

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，以粮库租赁和辅助用房租赁现金流入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

（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，项目具有偿债计划，偿债计划比较切

实可行，偿债风险比较可控。

10、绩效目标合理性

项目单位会同主管部门按照要求设定了项目绩效目标，设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关。绩效目标设置合理。

（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24241.28万元，融资本息合计为18450.00万元，项目本息覆盖倍数为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、银行贷款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。