

日照市东港区绿能低碳农产品冷链物流中心项目 实施方案

项目单位：日照新东港置业有限公司

主管部门：日照市东港区发展和改革局

财政部门：日照市东港区财政局

二〇二六年九月

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照市东港区绿能低碳农产品冷链物流中心项目

（二）立项单位

日照新东港置业有限公司

日照新东港置业有限公司，负责人为张永强，统一社会信用代码为 91371102071300254C，机构地址位于山东省日照市东港区秦楼街道山东路北、青岛路西东港万达广场 2BC 幢 01 单元 20 层。

（三）项目规划审批

2026 年 7 月，山东衡泰工程咨询有限公司对该项目出具了《日照市东港区绿能低碳农产品冷链物流中心项目可行性研究报告》；

2026 年 7 月取得了山东省建设项目备案证明，项目代码为 2607-371102-89-01-229968。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于日照市东港区晗阳路以东、兴海西路以南交汇处，占地面积约 46667 平方米，建筑面积 38345 平方米，建设冷链库房 37530 平方米、制冷机房及办公等附属用房 815 平方米，规划停车位 262 个；配套全套标准化冷链作业设备，搭建一体化智能冷链仓储体系，同步建设光伏+储能+充电桩智慧

能源系统，配套完善厂内道路、综合管网等基础设施。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2026 年 8 月至 2027 年 12 月，项目处于前期准备阶段。

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、关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》《山东省安装工程消耗量定额》等的通知（鲁建标字〔2016〕39 号）；
- 3、《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》（鲁建标字〔2020〕24 号）；
- 4、《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；
- 5、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字〔2016〕40 号）；
- 6、国家及地方颁发的工程建设其他费用标准；
- 7、项目单位提供的有关数据、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

本项目总投资为 28,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,100.00 万元，本期拟发行专项债券 14,000.00 万元，银行融资 5,900.00 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	28,000.00	100.00%	
一、资本金	8,100.00	28.93%	
（一）自有资金	8,100.00	28.93%	
（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）	19,900.00	71.07%	
（一）已发行（调整）专项债券		-	
（二）本期拟发行专项债券	14,000.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券		-	
（四）银行融资	5,900.00	21.07%	

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 2.8 亿元，资本金 500 万元已到位。

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
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	73,523.40	-	-	2,216.53
经营活动支出	B	10,406.12	-	-	342.76
支付的各项税费	C	11,633.54	-	-	259.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	51,483.74	-	-	1,614.71
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	26,963.00	20,664.00	5,800.00	499.00
流动资金支出	F	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-26,963.00	-20,664.00	-5,800.00	-499.00
三、融资活动产生的现金	—	-			
资本金 (自有资金)	H	8,100.00	1,000.00	7,100.00	-
专项债券	I	14,000.00	14,000.00	-	-
银行借款	J	5,900.00	5,900.00	-	-
偿还债券本金	K	14,000.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L	5,900.00	-	393.33	393.33
支付债券利息	M	14,700.00	-	490.00	490.00
支付银行借款利息	N	1,888.01	236.00	220.27	204.53
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-8,488.01	20,664.00	5,996.40	-1,087.86
四、期初现金	P		-	-	196.40
期内现金变动	Q=D+G+O	16,032.72	-	196.40	27.85
五、期末现金	R=P+Q	16,032.72	-	196.40	224.25

(续1)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	2,470.58	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60
经营活动支出	B	346.82	348.85	348.85	348.85	355.55	355.55
支付的各项税费	C	344.26	389.56	393.50	397.43	399.67	403.61
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,779.50	1,859.18	1,855.25	1,851.32	1,842.37	1,838.43
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	393.33	393.33	393.33	393.33	393.33	393.33
支付债券利息	M	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
支付银行借款利息	N	188.80	173.07	157.33	141.60	125.87	110.13
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,072.13	-1,056.40	-1,040.66	-1,024.93	-1,009.20	-993.46
四、期初现金	P	224.25	931.62	1,734.40	2,548.99	3,375.37	4,208.54
期内现金变动	Q=D+G+O	707.37	802.78	814.58	826.38	833.17	844.97
五、期末现金	R=P+Q	931.62	1,734.40	2,548.99	3,375.37	4,208.54	5,053.51

(续2)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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60
经营活动支出	B	355.55	355.55	355.55	362.48	362.48	362.48
支付的各项税费	C	407.54	411.47	415.41	417.60	421.53	425.46
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,834.50	1,830.57	1,826.63	1,817.52	1,813.59	1,809.65
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	393.33	393.33	393.33	393.33	393.33	393.33
支付债券利息	M	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
支付银行借款利息	N	94.40	78.67	62.93	47.20	31.47	15.74
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-977.73	-962.00	-946.26	-930.53	-914.80	-899.07
四、期初现金	P	5,053.51	5,910.28	6,778.85	7,659.22	8,546.21	9,444.99
期内现金变动	Q=D+G+O	856.77	868.57	880.37	886.99	898.79	910.59
五、期末现金	R=P+Q	5,910.28	6,778.85	7,659.22	8,546.21	9,444.99	10,355.58

(续3)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60
经营活动支出	B	362.48	362.48	369.64	369.64	369.64	369.64
支付的各项税费	C	429.40	429.40	427.59	427.59	427.59	427.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,805.72	1,805.72	1,800.36	1,800.36	1,800.36	1,800.36
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	393.38	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
支付银行借款利息	N	0.00	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-883.38	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00
四、期初现金	P	10,355.58	11,277.92	12,593.64	13,904.00	15,214.36	16,524.73
期内现金变动	Q=D+G+O	922.34	1,315.72	1,310.36	1,310.36	1,310.36	1,310.36
五、期末现金	R=P+Q	11,277.92	12,593.64	13,904.00	15,214.36	16,524.73	17,835.09

(续4)表2 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2047年	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	A	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60	2,597.60
经营活动支出	B	369.64	377.04	377.04	377.04	377.04	377.04
支付的各项税费	C	427.59	425.73	425.73	425.73	425.73	425.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,800.36	1,794.83	1,794.83	1,794.83	1,794.83	1,794.83
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	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
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	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00
四、期初现金	P	17,835.09	19,145.45	20,450.28	21,755.11	23,059.94	24,364.77
期内现金变动	Q=D+G+O	1,310.36	1,304.83	1,304.83	1,304.83	1,304.83	1,304.83
五、期末现金	R=P+Q	19,145.45	20,450.28	21,755.11	23,059.94	24,364.77	25,669.60

(续 5) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	2,597.60	2,597.60	2,597.60	1,298.80
经营活动支出	B	384.69	384.69	384.69	192.34
支付的各项税费	C	423.80	423.80	423.80	150.65
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,789.11	1,789.11	1,789.11	955.80
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	-	-	-	14,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	490.00	490.00	490.00	490.00
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	-490.00	-490.00	-490.00	-14,490.00
四、期初现金	P	25,669.60	26,968.70	28,267.81	29,566.92
期内现金变动	Q=D+G+O	1,299.11	1,299.11	1,299.11	-13,534.20
五、期末现金	R=P+Q	26,968.70	28,267.81	29,566.92	16,032.72

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 14,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.50%；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 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	-	14,000.00	-	14,000.00	3.50%	-	-
2027 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2028 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2029 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2030 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2031 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2032 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2033 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2034 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2035 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2036 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2037 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2038 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2039 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2040 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2041 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2042 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2043 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2044 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2045 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2046 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2047 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2048 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2049 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2050 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00

2051 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2052 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2053 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2054 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2055 年	14,000.00	-	-	14,000.00	3.50%	490.00	490.00
2056 年	14,000.00	-	14,000.00	-	3.50%	490.00	14,490.00
合计		14,000.00	14,000.00		3.50%	14,700.00	28,700.00

2、银行贷款

本项目拟计划申请银行贷款筹集金额为 5,900.00 万元，假设利率为 4%，期限为 15 年，银行贷款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行贷款还本付息情况（单位：万元）

借款存 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	-	5,900.00	-	5,900.00	4.00%	236.00	236.00
2027	5,900.00	-	393.33	5,506.67	4.00%	220.27	613.60
2028	5,506.67	-	393.33	5,113.34	4.00%	204.53	597.86
2029	5,113.34	-	393.33	4,720.01	4.00%	188.80	582.13
2030	4,720.01	-	393.33	4,326.68	4.00%	173.07	566.40
2031	4,326.68	-	393.33	3,933.35	4.00%	157.33	550.66
2032	3,933.35	-	393.33	3,540.02	4.00%	141.60	534.93
2033	3,540.02	-	393.33	3,146.69	4.00%	125.87	519.20
2034	3,146.69	-	393.33	2,753.36	4.00%	110.13	503.46
2035	2,753.36	-	393.33	2,360.03	4.00%	94.40	487.73
2036	2,360.03	-	393.33	1,966.70	4.00%	78.67	472.00
2037	1,966.70	-	393.33	1,573.37	4.00%	62.93	456.26
2038	1,573.37	-	393.33	1,180.04	4.00%	47.20	440.53
2039	1,180.04	-	393.33	786.71	4.00%	31.47	424.80
2040	786.71	-	393.33	393.38	4.00%	15.74	409.07
2041	393.38	-	393.38	0.00	4.00%	0.00	393.38
合计		5,900.00	5,900.00			1,888.01	7,788.01

（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 51,483.74 万

元，融资本息合计 36,488.01 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

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、建设过程中风险

（1）项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、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也会对项目建设期产生影响。

（2）项目可能造成环境破坏的风险

本工程施工期可能会对当地的生态环境造成一定程度的影响。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包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险

等对环境的影响。

2.应对措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价,应采取下述风险防范措施。

(1) 公开通报本工程项目建设标准;介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响;解答居民对项目的疑问及听取居民的建议,做到人人知情、事事无疑问。

(2) 深化各阶段设计方案,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案变更而拖延工期或造成报废工程;

(3) 选择有较好施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工队伍,确保工程的质量与进度,通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范施工合同。做好应急预案。

(二) 与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响,在本期债券存续期内,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

日照市东港区绿能低碳农产品冷链物流中心项目主管部门为日照新东港置业有限公司，项目单位为日照市东港区发展和改革局，本次拟申请专项债券 1.4 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

日照市东港区绿能低碳农产品冷链物流中心项目总体绩效目标为

1、产出指标

该项目位于日照市东港区晗阳路以东、兴海西路以南交汇处，占地面积约 46667 平方米，建筑面积 38345 平方米，建设冷链库房 37530 平方米、制冷机房及办公等附属用房 815 平方米，规划停车位 262 个；配套全套标准化冷链作业设备，搭建一体化智能冷链仓储体系，同步建设光伏+储能+充电桩智慧能源系统，配套完善厂内道路、综合管网等基础设施。

2、资金筹措指标

项目总投资 28,000.00 万元，其中政府专项债券 14,000.00 万元，项目单位自有资金 8,100.00 万元，银行融资 5,900.00 万元。

2026 年项目绩效目标为

1、建设内容及产出

该项目位于日照市东港区晗阳路以东、兴海西路以南交汇处，占地面积约 46667 平方米，建筑面积 38345 平方米，建设冷链库房 37530 平方米、制冷机房及办公等附属用房 815 平方米，规划停车位 262 个；配套全套标准化冷链作业设备，搭建一体化智能冷链仓储体系，同步建设光伏+储能+充电桩智慧能源系统，配套完善厂内道路、综合管网等基础设施。

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）项目的建设符合国家产业政策 根据《产业结构调整指导目录 2024 年本 》，该项目属于鼓励类“二十九、现代物流业”中的“7. 国家物流枢纽、国家骨干 冷链物流基地、国家级示范物流园区、城郊大仓基地、产销冷链集配中心建设与运营，城市物流所需的公共仓储及车辆停靠、装 卸、充换电等配套设施建设”，符合目前国家产业政策的要求。

（2）项目实施符合《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第 十五个五年规划纲要》的要求《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十五个五年规划纲 要》第二十六章推进宜居宜业和美乡村建设中提出：“第二节发展 县域富民产业，发展各具特色的县域经济，推动农村一二三产业 深度融合，因地制宜培育农业强县、工业大县、旅游名县，推动 兴业、强县、富民一体发展。推进农产品加工业转型升级，加强 农产品市场和流通网络建设，健全仓储保鲜和冷链物流体系。开 发农业多种功能，培育壮大乡村特色产业和乡村休闲旅游、文化 体验、农村电商等新产业新业态。规范发展农民合作社，培育农

业产业化龙头企业，完善联农带农机制，推动新型农业经营主体扶持政策同带动农户增收挂钩，促进农民稳定增收。”同时纲要明确要求加快产业绿色低碳转型，大力发展绿色仓储、低碳物流，完善现代化流通基础设施体系。

本项目建设符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》相关要求。

（3）项目建设能够优化区域物流布局，降低物流成本，赋能港产城融合发展的经济需要东港区作为主城区，临港产业、食品加工、商贸流通产业集聚，但专业冷链物流配套滞后。本项目区位交通条件优越，配套完善的场内道路、管网及仓储、办公设施，可整合区域分散的冷链物流需求，实现集约化、规模化运营。通过集中仓储、统一分拨，有效缩短货物中转距离，降低企业仓储、运输、人力等综合物流成本，同时吸引冷链商贸、食品加工、物流配送企业集聚，带动上下游产业协同发展，优化城市物流布局，全面赋能区域港产城融合高质量发展。

2、项目实施的公益性

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）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。本项目建成后全部对外租赁，通过引进运营企业带动当地冷链物流中心项目发展，故本项目具备公益性。

3、项目实施的收益性

该项目预期产生的现金流入主要来源于冷链库房租赁现金流入、其他管理用房租赁现金流入、停车位现金流入和配套服务现金流入。项目建成后，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 51,483.74 万元，融资本息合计 36,488.01 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41，项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

4、项目建设投资合规性

2026 年 7 月，山东衡泰工程咨询有限公司对该项目出具了《日照市东港区绿能低碳农产品冷链物流中心项目可行性研究报告》；

2026 年 7 月取得了山东省建设项目备案证明，项目代码为 2607-371102-89-01-229968。

5、项目成熟度

2026 年 7 月，山东衡泰工程咨询有限公司对该项目出具

了《日照市东港区绿能低碳农产品冷链物流中心项目可行性研究报告》;

2026 年 7 月取得了山东省建设项目备案证明,项目代码为 2607-371102-89-01-229968。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 28,000.00 万元,其中,项目单位自有资金 8,100.00 万元,本期拟发行专项债券 14,000.00 万元,银行融资 5,900.00 万元。该项目已列入当地政府工作计划,且财政能力可支持本项目的建设。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

(1) 现金流入预测的合理性。本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力,参考周边县市类似项目收费标准,符合当前日照市市场现状。

(2) 成本预测的合理性。本项目充分考虑到当地物价及同类项目的实际运营情况,并参照国家发展改革委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算,成本的预测较为准确合理。

(3) 收益观测的合理性。本项目严格按照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)等规定,测算项目收益,收益测算过程例规。本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本

息。

8、债券资金需求合理性

本项目债券属于 2026 年债券申请领域中的“城乡冷链物流等基础设施”类，申请债券占总投资的比重为 50.00%，本息覆盖倍数为 1.41，符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划可行性

该项目债券每半年付息一次，到期还本和偿付最后一次利息。且本项目具有一定的收益，完全可以支持本项目的正常运营及债券本息的支付。

（2）偿债风险点

本项目的收益主要是冷链库房租赁现金流入、其他管理用房租赁现金流入、停车位现金流入和配套服务现金流入，受限于市场环境的变化，还可能面临收费下降等的不确定性，一旦下降，不能从收费中获取足够的收益，将出现还款困难。

10、绩效目标合理性

项目绩效目标明确，指标设置合理。项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关；绩效指标已细化、量化，指标值合理、可考核；绩效目标与项目预计解决的问题相匹配、与现实需求相匹配。但需在调整优化规划方案

后重新梳理绩效目标及绩效指标值。本项目本息覆盖倍数达到 1.41，符合相关规定，绩效目标合理。

（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 51,483.74 万元，融资本息合计 36,488.01 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41，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。