

日照高新冷链及仓储物流项目实施方案

项目单位：日照恒源绿色产业科技集团有限公司

主管部门：日照高新技术产业开发区科技与经济发展局

财政部门：日照高新技术产业开发区财政局

二〇二六年十月

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照高新冷链及仓储物流项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：日照恒源绿色产业科技集团有限公司

项目单位简介：项目单位为日照恒源绿色产业科技集团有限公司，注册地位于山东省日照高新区高新七路电子产业园 8 号研发楼 414 室，法定代表人为赵龙超；注册资本：12000 万元人民币；统一社会信用代码为 91371109MA7ELEJG77。经营范围：一般项目：企业总部管理；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；园区管理服务；工程管理服务；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）许可项目：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

2024 年 1 月，山东弘运环咨工程咨询有限公司出具了《日照市日照高新冷链及仓储物流项目可行性研究报告》。

2024 年 2 月 18 日，该项目取得编号为 2402-371194-04-01-702005 的《山东省建设项目备案证明》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于日照北路以西、范家官庄河以北，总占地面积约 160 亩。主要建设仓配一体化中心 3.86 万平方米、中央厨房 2.45 万平方米、冷链仓储设施 2.81 万平

平方米智能流水分拨中心 1.74 万平方米、综合服务中心 2.3 万平方米、地下车库 0.6 万平方米、消防水池及机房 0.2 万平方米，总建筑面积约 13.95 万平方米。建设双回路电源 3.5 千米，雨污分流排水设施 5 千米，新能源配套设施及充电桩等园区配套设施。服务于日照市农资、农产品、生鲜冷链等在日照市及周边地区的干线分拨与城市配送。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 2 月至 2027 年 12 月，项目现状整体进度：目目前已完成 1#加工车间、2#加工车间建设，正在进行室外配套管网、道路等施工，建设进度达 80%。

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、《山东省建设工程概算定额》；
- 3、《山东省建设工程定额价目表》；
- 4、《建筑工程建筑面积计算规范》；
- 5、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 6、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）；
- 7、类似工程的建设投资指标；
- 8、国家及地方颁发的工程建设其他费用标准；
- 9、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

本项目估算总投资 88,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 18,000.00 万元，前期已发行 15,000.00 万元。本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，通过银行融资 50,000.00 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	88,000.00	100.00%	
一、资本金	18,000.00	20.45%	
（一）自有资金	18,000.00	20.45%	
（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）	70,000.00	79.55%	
（一）已发行专项债券	15,000.00	17.05%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	5.68%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	50,000.00	56.82%	

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 88,000.00 万元，已到位银行借款融资 21,000 万元，前期已发行专项债券 15,000.00 万元，自有资金 5,550.00 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	410,370.26	-	-	-	13,440.99
经营活动支出	B	108,926.38	-	-	-	3,425.27
支付的各项税费	C	113,020.01	-	-	-	3,227.63
经营活动现金净流量	D=A-B-C	188,423.88	-	-	-	6,788.10
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	81,275.00	25,000.00	25,000.00	31,275.00	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-81,275.00	-25,000.00	-25,000.00	-31,275.00	-
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金 (自有资金)	H	18,000.00	5,500.00	6,000.00	6,500.00	-
专项债券	I	20,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-
银行借款	J	50,000.00	21,000.00	29,000.00	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	50,000.00				1,250.00
支付债券利息	M	10,695.00	106.50	269.00	500.00	500.00
支付银行借款利息	N	19,752.90	919.92	1,128.80	2,215.00	2,187.31
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-12,447.90	35,473.58	43,602.20	3,785.00	-3,937.31
四、期初现金	P		-	10,473.58	29,075.78	1,585.78
期内现金变动	Q=D+G+O	94,700.98	10,473.58	18,602.20	-27,490.00	2,850.78
五、期末现金	R=P+Q	94,700.98	10,473.58	29,075.78	1,585.78	4,436.57

(续上表)

项目/年度	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	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12
经营活动支出	3,719.47	3,737.87	3,756.82	3,776.33	3,796.43	3,817.14
支付的各项税费	3,828.77	3,854.83	3,889.64	3,925.90	3,966.76	4,008.45
经营活动现金净流量	7,572.87	7,528.42	7,474.66	7,418.88	7,357.92	7,295.53
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	2,500.00	3,035.71	3,571.42	3,857.14	4,142.86	4,321.43
支付债券利息	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
支付银行借款利息	2,076.56	1,953.95	1,795.73	1,631.19	1,447.66	1,260.18
融资活动现金净流量	-5,076.56	-5,489.66	-5,867.15	-5,988.33	-6,090.52	-6,081.61
四、期初现金	4,436.57	6,932.87	8,971.64	10,579.14	12,009.69	13,277.10
期内现金变动	2,496.31	2,038.76	1,607.50	1,430.55	1,267.40	1,213.92
五、期末现金	6,932.87	8,971.64	10,579.14	12,009.69	13,277.10	14,491.01

(续上表)

项目/年度	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	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12
经营活动支出	3,838.46	3,860.43	3,883.05	3,906.35	3,930.36	3,955.08
支付的各项税费	4,052.96	4,098.69	4,148.41	4,198.75	4,251.29	4,289.01
经营活动现金净流量	7,229.69	7,162.00	7,089.66	7,016.01	6,939.47	6,877.03
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	4,500.00	4,750.00	5,000.00	5,142.86	5,285.72	2,642.86
支付债券利息	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
支付银行借款利息	1,060.83	855.94	634.44	409.78	175.62	-
融资活动现金净流量	-6,060.83	-6,105.94	-6,134.44	-6,052.64	-5,961.34	-3,142.86
四、期初现金	14,491.01	15,659.88	16,715.94	17,671.16	18,634.53	19,612.67
期内现金变动	1,168.87	1,056.06	955.22	963.38	978.13	3,734.17
五、期末现金	15,659.88	16,715.94	17,671.16	18,634.53	19,612.67	23,346.83

(续上表)

项目/年度	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	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12
经营活动支出	3,980.54	4,006.77	4,033.78	4,061.61	4,090.27	4,119.79
支付的各项税费	4,296.65	4,347.84	4,341.09	4,334.13	4,326.96	4,319.58
经营活动现金净流量	6,843.93	6,766.51	6,746.25	6,725.38	6,703.88	6,681.74
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	10,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	444.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-10,444.00	-213.00	-213.00	-213.00	-213.00	-213.00
四、期初现金	23,346.83	19,746.76	26,300.27	32,833.51	39,345.89	45,836.78
期内现金变动	-3,600.07	6,553.51	6,533.25	6,512.38	6,490.88	6,468.74
五、期末现金	19,746.76	26,300.27	32,833.51	39,345.89	45,836.78	52,305.52

(续上表)

项目/年度	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	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12	15,121.12
经营活动支出	4,150.19	4,181.51	4,213.76	4,246.99	4,281.21	4,316.46
支付的各项税费	4,311.98	4,304.15	4,296.09	4,287.78	4,279.23	4,270.42
经营活动现金净流量	6,658.94	6,635.45	6,611.26	6,586.34	6,560.68	6,534.24
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	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-213.00	-213.00	-213.00	-213.00	-213.00	-213.00
四、期初现金	52,305.52	58,751.46	65,173.92	71,572.18	77,945.52	84,293.20
期内现金变动	6,445.94	6,422.45	6,398.26	6,373.34	6,347.68	6,321.24
五、期末现金	58,751.46	65,173.92	71,572.18	77,945.52	84,293.20	90,614.44

(续上表)

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动收入	15,121.12	15,121.12	3,780.28
经营活动支出	4,352.76	4,390.16	1,097.54
支付的各项税费	4,261.34	4,251.99	1,049.69
经营活动现金净流量	6,507.01	6,478.97	1,633.05
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	-	-	10,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-
支付债券利息	213.00	213.00	106.50
支付银行借款利息	-	-	-
融资活动现金净流量	-213.00	-213.00	-10,106.50
四、期初现金	90,614.44	96,908.45	103,174.42
期内现金变动	6,294.01	6,265.97	-8,473.45
五、期末现金	96,908.45	103,174.42	94,700.98

（二）应付本息情况

1、政府专项债应付本息情况

本项目 2025 年 4 月已发行专项债券 10,000.00 万元，专项债券利率为 2.13%，债券发行期限为 30 年；2026 年 4 月已发行专项债券 5,000.00 万元，专项债券利率为 2.24%，债券发行期限为 15 年；本期拟发行 5,000.00 万元，假设专项债券利率为 3.50%，债券发行期限为 15 年。项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。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
2025	-	10,000.00	-	10,000.00	2.13%	106.50	106.50
2026	10,000.00	10,000.00	-	20,000.00	2.13-3.50%	269.00	269.00
2027	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2028	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2029	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2030	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2031	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2032	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2033	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2034	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2035	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2036	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2037	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2038	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2039	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2040	20,000.00	-	-	20,000.00	2.13-3.50%	500.00	500.00
2041	20,000.00	-	10,000.00	10,000.00	2.13-3.50%	444.00	10,444.00
2042	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2043	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2044	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2045	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2046	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00

2047	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2048	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2049	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2050	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2051	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2052	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2053	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2054	10,000.00	-	-	10,000.00	2.13%	213.00	213.00
2055	10,000.00	-	10,000.00	-	2.13%	106.50	10,106.50
合计		20,000.00	20,000.00			10,695.00	30,695.00

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 50,000.00 万元，已于 2025 年上半年借入 21,000 万元，拟 2026 下半年借入 29,000 万元，年期限 15 年，利率 4.43%。在借款存续期每年支付借款利息，银行借款于 2028 年 7 月 7 日开始还款，每半年还款一次，2028 年 7 月 7 日计划还款 1,250.00 万元；2029 年 1 月 8 日计划还款 1,250.00 万元，2029 年 7 月 6 日计划还款 1,250.00 万元；2030 年 1 月 8 日计划还款 1,250.00 万元，2030 年 7 月 8 日计划还款 1,785.71 万元；2031 年 1 月 8 日计划还款 1,785.71 万元，2031 年 7 月 8 日计划还款 1,785.71 万元；2032 年 1 月 8 日计划还款 1,785.71 万元，2032 年 7 月 8 日计划还款 2,071.43 万元；2033 年 1 月 7 日计划还款 2,071.43 万元，2033 年 7 月 8 日计划还款 2,071.43 万元；2034 年 1 月 6 日计划还款 2,071.43 万元，2034 年 7 月 7 日计划还款 2,250.00 万元；2035 年 1 月 8 日计划还款 2,250.00 万元，2035 年 7 月 6 日计划还款 2,250.00 万元；2036 年 1 月 8 日计划还款 2,250.00 万元，2036 年 7 月 8 日计划还款 2,500.00 万元；2037 年 1 月 8 日计划还款 2,500.00 万元，2037 年 7 月 8 日计划还款 2,500.00 万元；2038 年 1 月 8 日计划还款 2,500.00 万元，2038 年 7 月 8 日计划还款 2,642.86 万元；2039 年 1 月 7 日计划还款 2,642.86 万元，2039 年 7 月 8 日计划还款 2,642.86 万元；2040 年 1 月 16 日计划还款 2,642.86 万元。银行借款还本付息情况如下：

表 4 本项目银行借款还本付息情况（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
2025	-	21,000.00	-	21,000.00	4.43%	919.92	919.92
2026	21,000.00	29,000.00	-	50,000.00	4.43%	1,128.80	1,128.80
2027	50,000.00	-	-	50,000.00	4.43%	2,215.00	2,215.00
2028	50,000.00	-	1,250.00	48,750.00	4.43%	2,187.31	3,437.31
2029	48,750.00	-	2,500.00	46,250.00	4.43%	2,076.56	4,576.56
2030	46,250.00	-	3,035.71	43,214.29	4.43%	1,953.95	4,989.66
2031	43,214.29	-	3,571.42	39,642.87	4.43%	1,795.73	5,367.15
2032	39,642.87	-	3,857.14	35,785.73	4.43%	1,631.19	5,488.33
2033	35,785.73	-	4,142.86	31,642.87	4.43%	1,447.66	5,590.52
2034	31,642.87	-	4,321.43	27,321.44	4.43%	1,260.18	5,581.61
2035	27,321.44	-	4,500.00	22,821.44	4.43%	1,060.83	5,560.83
2036	22,821.44	-	4,750.00	18,071.44	4.43%	855.94	5,605.94
2037	18,071.44	-	5,000.00	13,071.44	4.43%	634.44	5,634.44
2038	13,071.44	-	5,142.86	7,928.58	4.43%	409.78	5,552.64
2039	7,928.58	-	5,285.72	2,642.86	4.43%	175.62	5,461.34
2040	2,642.86	-	2,642.86	-	4.43%	-	2,642.86
合计		50,000.00	50,000.00			19,752.90	69,752.90

（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 188,423.88 万元，融资本息合计 100,447.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.88。

四、专项债券使用与项目现金流入缴库安排

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现金流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

本项目建筑材料改变和更新的风险、建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、产品加工工艺、产品生产力因素短缺风险、施工事故风险、产品市场供求风险。

（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运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

日照高新冷链及仓储物流项目主管部门为日照高新发展集团有限公司，实施单位为日照恒源绿色产业科技集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.5 亿元用于项目建设，期限 15 年。

（二）项目绩效目标

1. 总体绩效目标

（1）产出指标：项目位于日照北路以西、范家官庄河以北，总占地面积约 160 亩。主要建设仓配一体化中心 3.86 万平方米、中央厨房 2.45 万平方米、冷链仓储设施 2.81 万平方米智能流水分拨中心 1.74 万平方米、综合服务中心 2.3 万平方米、地下车库 0.6 万平方米、消防水池及机房 0.2 万平方米，总建筑面积约 13.95 万平方米。建设双回路电源 3.5 千米，雨污分流排水设施 5 千米，新能源配套设施及充电桩等园区配套设施。服务于日照市农资、农产品、生鲜冷链等在日照市及周边地区的干线分拨与城市配送。

（2）资金筹措指标：投资成本 88,000.00 万元，其中专项债券 20,000.00 万元。银行融资 50,000.00 万元

2. 2026 年项目绩效目标

建设内容及产出：2026 年项目预计建设完成 1#加工车间、2#加工车间、消防水池泵房、门卫室、室外配套道路、给排水管网、绿化等施工。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

随着国际贸易的增加、供应链的全球化、电子商务的兴起以及科技的进步和应用，我国物流行业得到了空前的发展，物流企业数量越来越多、规模越来越大，对于物流基础设施的需求也不断增加。物流园区可以为物流企业提供企业经营的场地、物流活动的组织和管理服务、物流信息处理服务、进出口报关和结算服务，以及提供包括信息技术在内的现代化物流技术支持等多种综合性服务，可以为物流企业优化物流流程，提高工作效率，节省经营成本，增加经济效益。

因此，物流园区建设符合时代背景，可以更好地满足物流行业空前发展及物流企业快速发展下对物流园区的需求。

随着市场需求的快速增长，我国冷链物流市场规模也快速增长，国家骨干冷链物流基地、产地销地冷链设施建设稳步推进，冷链装备水平显著提升。冷链物流设施服务功能不断拓展，全链条温控、全流程追溯能力持续提升。冷链物流企业加速成长，网络化发展趋势明显，行业发展生态不断完善。冷链物流衔接生产消费、服务社会民生、保障消费安全得能力不断增强，在调节农产品跨季节供需、稳定市场供应、平抑价格波动、减少流通损耗中发挥了重要作用。

为了适应冷链产品市场需求的快速增长，冷链物流势必要加快发展节奏。项目建设仓配一体化中心、供应链冷库、中转分拨冷库，能够充分满足我国冷链物流市场规模快速发展下对冷链物流设施的需要。

因此项目建设是必要的，也是可行的。

2、项目实施的公益性

项目建设符合国家产业政策和相关规划，满足了物流园区及冷链物流快速发展对物流园区的需求，同时项目的建设有利于打造配套更完善、流通效率更顺畅、市场辐射能力更强的现代港航综合服务平台和依托港口的一流供应链综合服务临港产业园平台，有利于打造辐射全国的冷链物流集散中心，构建与新发展格局相适应的融合化、标准化、智慧化现代物流网。

3、项目实施的收益性

本项目建成后，主要经济流入来源为出租现金流入、物业管理现金流入等实现收益。项目有明确的现金流入来源，具备一定的收益性。

4、项目建设投资合规性

2024年2月18日，该项目取得编号为2402-371194-04-01-702005的《山东省建设项目备案证明》。

5、项目成熟度

2024年1月，山东弘运环咨工程咨询有限公司出具了《日照市日照高新冷链及仓储物流项目可行性研究报告》。

2024年2月18日，该项目取得编号为2402-371194-04-01-702005的《山东省建设项目备案证明》。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资88,000.00万元，建设期拟通过银行融资50,000.00万元，占比56.82%，拟申请专项债券20,000.00万元，占比22.73%，项目资本金18,000.00万元，占比20.45%；资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

7、项目流入、成本、收益预测合理性

本项目运营现金流入为冷库出租现金流入、档口出租现金流入、物业管理现金流入，成本主要包括运营成本，利息及借款本金，收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 88,000.00 万元，建设期拟通过银行融资 50,000.00 万元，占比 56.82%，拟申请专项债券 20,000.00 万元，占比 22.73%，项目资本金 18,000.00 万元，占比 20.45%；满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。本项目收费价格稳定，偿债计划具有可行性。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营现金流入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的规定。本项目本息覆盖倍数达到 1.88，符合相关规定，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 188,423.88 万元，融资本息合计 100,447.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.88，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。