

德州市齐河县农产品冷链物流配送中心项目 实施方案

项目单位：齐河齐源绿季农业集团有限公司

主管单位：齐河县发展和改革局

财政部门：齐河县财政局

二〇二六年十月



一、项目基本情况

（一）项目名称

齐河县农产品冷链物流配送中心项目

（二）立项单位

齐河齐源绿季农业集团有限公司

项目单位简介：齐河齐源绿季农业集团有限公司，成立于 2021 年 2 月 24 日，注册资本 5 亿元，为齐河县县属国有企业山东齐源发展集团有限公司全资控股子公司。主要承担齐河县农业全产业链发展任务，是齐河实施乡村振兴战略的重要载体。公司营业范围：农业专业及辅助性活动；食用农产品批发；农业科学研究和试验发展；谷物种植；水果种植；农林废物资源化无害化利用技术研发；食用农产品零售；园区管理服务等。（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

2022 年 8 月，中天昊建设管理集团股份有限公司对该项目出具了《齐河县农产品冷链物流配送中心项目可行性研究报告》。

2022 年 8 月，本项目通过山东省投资项目在线审批监管平台备案，出具了《山东省建设项目备案证明》，备案项目代码为 2208-371425-89-01-980635。

（四）项目规模与主要建设内容

齐河县农产品冷链物流配送中心项目位于齐河县华店镇姜庄村，占地面积约 150 亩，主要建设内容包括：冷链仓库 85776.85 m²；农产品交易市场 13648.00 m²，蔬菜零售交易市场 2351.72 m²，粮油调味品交易市场 2355.52 m²，综合商贸服务中

心 6926.70 m²,农产品线上平台交易市场 2728.70 m²,数字仓储智慧调度中心 2797.30 m²,配套设备用房 2475.20 m²,并配置自动化制冷系统、智能化管理系统、室外配套、市政基础工程等设备设施。

(五) 项目建设期限

2024 年 1 月至 2027 年 12 月,项目现状: A1 冷库三层混凝土框架结构完成,二次结构植筋完成(未开始砌筑)。A2 预制桩基完成,塔吊基座浇筑完成。预计工程进度为 28%。

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)《投资项目可行性研究指南(试用版)》;
- (3)国家现行投资估算的有关规定;
- (4)《山东省工程造价信息》;
- (5)德州市目前有关设备、材料市场价格;
- (6)德州市相关工程的有关资料;
- (7)《齐河县农产品冷链物流配送中心项目可行性研究报告》;
- (8)项目单位提供的其他有关基础资料;
- (9)本地类似工程造价情况。

(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 89,000.00 万元。其中，项目单位自有资金 18,000.00 万元，本期拟发行专项债券 27,900.00 万元，后期拟发行专项债券 43,100.00 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	89,000.00	100.00%	
一、资本金	18,000.00	20.22%	
（一）自有资金	18,000.00	20.22%	
（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）	71,000.00	79.78%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	27,900.00	31.35%	
（三）后续拟发行专项债券	43,100.00	48.43%	
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 89,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 18,000.00 万元。目前项目已到位资本金 13,300.00 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	2024 年	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	207,902.09	-	-	-	-	5,632.27
经营活动支出	B	11,724.65	-	-	-	-	353.97
支付的各项税费	C	48,183.13	-	-	-	-	1,117.83
经营活动现金净流量	D=A-B-C	147,994.32	-	-	-	-	4,160.46
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	85,464.00	5,000.00	5,000.00	33,389.00	42,075.00	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-85,464.00	-5,000.00	-5,000.00	-33,389.00	-42,075.00	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	18,000.00	5,000.00	5,000.00	3,389.00	4,611.00	-
专项债券	I	71,000.00	-	-	30,000.00	41,000.00	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	71,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	49,633.50	-	-	-	1,464.50	2,059.00
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	-31,633.50	5,000.00	5,000.00	33,389.00	44,146.50	-2,059.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	2,071.50
期内现金变动	Q=D+G+O	30,896.82	-	-	-	2,071.50	2,101.46
五、期末现金	R=P+Q	30,896.82	-	-	-	2,071.50	4,172.96

(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	5,945.17	6,258.07	6,258.07	6,258.07	6,570.98	6,570.98
经营活动支出	B	356.47	358.98	358.98	358.98	373.73	373.73
支付的各项税费	C	1,180.38	1,242.93	1,242.93	1,242.93	1,330.00	1,330.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,408.31	4,656.16	4,656.16	4,656.16	4,867.24	4,867.24
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	2,059.00	2,059.00	2,059.00	2,059.00	2,059.00	2,059.00
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	-2,059.00	-2,059.00	-2,059.00	-2,059.00	-2,059.00	-2,059.00
四、期初现金	P	4,172.96	6,522.28	9,119.44	11,716.60	14,313.77	17,122.01
期内现金变动	Q=D+G+O	2,349.31	2,597.16	2,597.16	2,597.16	2,808.24	2,808.24
五、期末现金	R=P+Q	6,522.28	9,119.44	11,716.60	14,313.77	17,122.01	19,930.26

(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	6,570.98	6,570.98	6,570.98	6,899.53	6,899.53	6,899.53
经营活动支出	B	373.73	373.73	373.73	389.22	389.22	389.22
支付的各项税费	C	1,330.00	1,330.00	1,330.00	1,457.52	1,457.52	1,457.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,867.24	4,867.24	4,867.24	5,052.78	5,052.78	5,052.78
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	2,059.00	2,059.00	2,059.00	2,059.00	2,059.00	2,059.00
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	-2,059.00	-2,059.00	-2,059.00	-2,059.00	-2,059.00	-2,059.00
四、期初现金	P	19,930.26	22,738.50	25,546.75	28,354.99	31,348.77	34,342.55
期内现金变动	Q=D+G+O	2,808.24	2,808.24	2,808.24	2,993.78	2,993.78	2,993.78
五、期末现金	R=P+Q	22,738.50	25,546.75	28,354.99	31,348.77	34,342.55	37,336.33

(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	6,899.53	6,899.53	7,244.50	7,244.50	7,244.50	7,244.50
经营活动支出	B	389.22	389.22	405.49	405.49	405.49	405.49
支付的各项税费	C	1,457.52	1,659.80	1,793.70	1,793.70	1,793.70	1,793.70
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,052.78	4,850.50	5,045.32	5,045.32	5,045.32	5,045.32
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	2,059.00	1,249.90	1,249.90	1,249.90	1,249.90	1,249.90
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	-29,959.00	-1,249.90	-1,249.90	-1,249.90	-1,249.90	-1,249.90
四、期初现金	P	37,336.33	12,430.11	16,030.71	19,826.12	23,621.54	27,416.95
期内现金变动	Q=D+G+O	-24,906.22	3,600.60	3,795.42	3,795.42	3,795.42	3,795.42
五、期末现金	R=P+Q	12,430.11	16,030.71	19,826.12	23,621.54	27,416.95	31,212.37

(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	7,244.50	7,606.73	7,606.73	7,606.73	7,606.73	7,606.73
经营活动支出	B	405.49	422.57	422.57	422.57	422.57	422.57
支付的各项税费	C	1,793.70	1,934.29	1,934.29	1,934.29	1,934.29	1,934.29
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,045.32	5,249.87	5,249.87	5,249.87	5,249.87	5,249.87
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	1,249.90	1,249.90	1,249.90	1,249.90	1,249.90	1,249.90
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-1,249.90	-1,249.90	-1,249.90	-1,249.90	-1,249.90	-1,249.90
四、期初现金	P	31,212.37	35,007.79	39,007.75	43,007.72	47,007.69	51,007.65
期内现金变动	Q=D+G+O	3,795.42	3,999.97	3,999.97	3,999.97	3,999.97	3,999.97
五、期末现金	R=P+Q	35,007.79	39,007.75	43,007.72	47,007.69	51,007.65	55,007.62

(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	2057年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	7,987.06	7,987.06	7,987.06	7,987.06	3,993.53
经营活动支出	B	440.50	440.50	440.50	440.50	220.25
支付的各项税费	C	2,081.92	2,081.92	2,081.92	2,081.92	1,048.57
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,464.65	5,464.65	5,464.65	5,464.65	2,724.71
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	-	-	-	2,100.00	41,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,249.90	1,249.90	1,249.90	1,249.90	594.50
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	-1,249.90	-1,249.90	-1,249.90	-3,349.90	-41,594.50
四、期初现金	P	55,007.62	59,222.37	63,437.11	67,651.86	69,766.61
期内现金变动	Q=D+G+O	4,214.75	4,214.75	4,214.75	2,114.75	-38,869.79
五、期末现金	R=P+Q	59,222.37	63,437.11	67,651.86	69,766.61	30,896.82

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 27,900.00 万元，假设发行期限为 15 年，利率为 2.90%；后期拟发行专项债券 43,100.00 万元（其中 2026 年发行 2,100.00 万，2027 年发行 41,000.00 万），假设发行期限为 30 年，利率为 2.90%。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	-	30,000.00	-	30,000.00	2.90%	-	-
2027 年	30,000.00	41,000.00	-	71,000.00	2.90%	1,464.50	1,464.50
2028 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2029 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2030 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2031 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2032 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2033 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2034 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2035 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2036 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2037 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2038 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2039 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2040 年	71,000.00	-	-	71,000.00	2.90%	2,059.00	2,059.00
2041 年	71,000.00	-	27,900.00	43,100.00	2.90%	2,059.00	29,959.00
2042 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2043 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2044 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2045 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2046 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2047 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2048 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2049 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90

2050 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2051 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2052 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2053 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2054 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2055 年	43,100.00	-	-	43,100.00	2.90%	1,249.90	1,249.90
2056 年	43,100.00	-	2,100.00	41,000.00	2.90%	1,249.90	3,349.90
2057 年	41,000.00	-	41,000.00	-	2.90%	594.50	41,594.50
合计		71,000.00	71,000.00			49,633.50	120,633.50

（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 147,994.32 万元，融资本息合计 120,633.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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、自然风险。项目建设过程中常常会受到各种复杂的地形地貌和气候的影响，如地质、水文条件不良、天气异常、特殊土等问题，这些自然环境因素的不确定性，加大了项目建设施工的困难，致使项目工期拖延、成本超支、工程质量难以保证。自然风险包括自然力风险和气候风险。自然力风险是由于自然灾害引起的可能对项目建设存在着的风险，比如洪水、泥石流、滑坡等等；气候风险是由于

天气原因使项目建设存在风险，导致给项目建设项目造成损失，如下雨、高温、严寒。

2、项目设计风险。设计技术风险：由于技术发展使技术适用性、先进性不符合项目建设项目要求的不利因素而引起的风险，如设计规范的选取等；设计质量风险：设计人员的设计能力和水平高低可能给项目建设带来的风险；设计的基础资料的正确性风险：设计的基础资料的完整性，设计文件的准确性，资料是否真实可靠等。

3、施工风险。施工组织、技术方案风险，即施工组织、进度安排不合理，方案不科学、施工所用到的新技术、新材料、新工艺的风险；施工场地条件风险，即临时设施、地质条件等。

4、材料风险。施工人员的技术水平、心理素质、建设单位、承包商、监理各方配合问题风险，机械设备是否完备、良好的风险，原材料质量，成品、半成品问题，材料供应、保管风险。

5、财务风险。项目资金供应风险，即建设单位的项目资金供应是否能及时到位；工程预算超支风险，即项目投资预算超支风险，投资控制中合同额与结算的差异问题带来的项目风险；保险风险：保险的承保方式，承保的工程内容，保费等风险。

（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

齐河县农产品冷链物流配送中心项目由齐河齐源绿季农业集团有限公司作为项目单位。本期拟发行政府专项债券 27,900.00 万元，用于本项目建设。项目工期为 2024 年 1 月-2027 年 12 月。

（二）项目绩效目标

本项目总体绩效目标聚焦农产品冷链物流高效发展与债务安全偿还，具体包括：

产出目标：按期建成总占地面积 150 亩、总建筑面积约 11.9 万平方米的冷链物流配送中心，其中含 3 座总容积 34 万立方米的冷藏库、各类交易市场及配套服务设施，配齐自动化制冷系统、智能化管理系统等核心设备，确保工程质量达标、符合行业标准；项目建成后实现年稳定运营，冷库出租率不低于 85%，交易市场商位入驻率不低于 90%，形成完善的农产品仓储、交易、配送一体化服务能力。

效益目标：推动齐河县冷链物流标准化、智慧化水平显著提升，农产品流通损耗率降低至 8% 以下，年流通农产品规模超 100 万吨；带动当地就业 200 余个岗位，助力农民增收及农业产业转型升级，促进乡村振兴与区域经济协同发展。

2026 年项目绩效目标:

建设进度目标: 完成 A1 冷库二次结构砌筑及设备安装基础工程, A2 冷库主体结构封顶, 各类交易市场及配套服务设施主体工程完工率达到 60%; 专项债券资金规范使用, 拨付进度与工程建设进度匹配, 资金使用合规率 100%。

产出指标: 年内完成冷藏库核心制冷设备采购及部分安装, 交易市场商位规划布局全部完成; 工程质量验收合格率 100%, 无安全施工事故。

效益指标: 启动项目招商筹备工作, 与不少于 20 家本地及周边农产品生产企业、流通商户达成初步合作意向; 项目建设期间带动临时就业 200 余人, 为后续运营奠定基础。

(三) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 政策相关性

本项目齐河县农产品冷链物流配送中心项目主要建设冷链仓库, 根据《产业结构调整指导目录(2019 年本)》, 本项目符合“鼓励类”第二十九项“现代物流业”第 2 条“农产品物流配送设施建设, 农产品、食品、药品冷链物流, 食品、药品物流质量安全控制技术服务”、“鼓励类”第三十三项“商贸服务业”第 1 条“现代化的农产品、生产资料市场流通设施建设”, 属于国家鼓励建设项目。

2023 年中央一号文件《中共中央 国务院关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》指出“加快粮食烘干、农产品产地冷藏、冷链物流设施建设”“支持建设产地冷链集配中心”“加快完善县乡电子商务和快递物流配送体系, 建设县域集采集配中心, 推动农村客货邮融合发展, 大力发展共同配送、及时零售

等新模式，推动冷链物流服务网络向乡村下沉”。

《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》中提出：加强农产品仓储保鲜和冷链物流设施建设，健全农村产权交易、商贸流通、检验检测认证等平台 and 智能标准厂房等设施，引导农村二三产业集聚发展，打造区域性农产品骨干冷链物流基地。

《山东省“十四五”冷链物流发展规划》，提出：到 2025 年，着力构建产销衔接顺畅、城乡全面覆盖、内外双向联通的冷链物流网络，基本形成畅通高效、安全绿色、智慧便捷、保障有力的现代冷链物流体系；到 2025 年，全面建成现代冷链物流体系。到 2025 年，培育形成一批具有较强市场影响力的冷链物流龙头企业和农产品区域公用品牌。冷链物流与现代农业、食品药品生产加工、商贸流通等产业领域加速融合。

《德州市现代物流业发展规划（2021—2025 年）》提出，以中心城区、平原县、禹城市、乐陵市、齐河县为核心，高起点建设农产品食品冷链物流设施。在优质果蔬、肉禽、食用菌生产基地等建设一批设施先进、节能环保、快捷高效的标准冷链流通加工配送中心。重点建设大宗鲜活农产品产地预冷设施，持续推进初加工、冷藏保鲜、冷链运输等设施设备建设。完善升级一批物流冷藏设施，在综合性物流园区中配置冷库与气调库。落实农村建设的保鲜仓储设施用电执行农业生产电价的相关政策。积极对接京津冀大型商贸超市、生鲜电商平台，规划建设一批生鲜农产品低温配送和处理中心。规模化发展订单农业，进一步减少流通环节，促进农产品、食品新鲜直供。到 2025 年，建设以冷链物流为支撑的优质农产品及食品供应中心，建设医药和特色危险化学品冷链物流基地，全市重点冷链物

流企业达到 10 家。对接省会经济圈，充分发挥齐河物流基础设施的重要作用，实现济德物流产业协同发展、优势互补、共赢共享，进而提升齐河县仓储物流服务水平。

本项目与国家及省、市相关行业宏观政策和发展规划一致。

（2）职能相关性

齐河县物流业发展快速，已建成重点物流园区 10 个，各类物流中心、货运场站及配送中 314 家，有盖世冠威国际物流、普洛斯国际物流、山东济铁齐河物流、德州宏运通国际物流、京东齐河亚洲一号等一批国内外知名物流企业、园区汇聚齐河，产业集聚优势明显。本项目的实施有助于提高齐河冷链物流竞争力，推动冷链物流绿色融合创新发展，提升冷链物流智慧化、标准化、专业化水平，进一步发挥齐河的区位优势，强化在物流行业的竞争力。

（3）需求相关性

项目建设是当地农业产业转型升级、加快农业新旧动能转换的需要。《关于印发山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的通知》中明确提出：深化农业供给侧结构性改革，促进农村一二三产业融合发展，构建现代农业产业体系、生产体系和经营体系，为农业现代化建设探索路径。加快划定粮食生产功能区和重要农产品生产保护区，推进高标准农田建设，实施渤海粮仓科技示范工程和种养业良种工程，巩固山东保障粮食安全的重要地位，保障重要农产品供给。加快发展智慧农业、定制农业、体验农业等新业态，建设农村电商、云农场、冷链物流等支撑体系，加快推进特色农产品优势区建设，促进农业特色产业做大做强。落实食品安全战略，加大对出口食品农产品质量安全示范区建设的支持力度，进一步

提升示范效应，带动提升内销农产品质量。

项目建设是稳定当地农民就业、促进农民增收的有效措施，是推动当地乡村振兴的需要。齐河县是农业大县，粮食种植面积 220 万亩，年产量 27 亿斤；蔬菜种植面积 25 万亩，年产量 115 万吨；渔业养殖面积 2.2 万亩，年产量 1.8 万吨；肉蛋奶年产量 20 万吨。本项目中的冷链仓库为农产品提供仓储保鲜设施，可以实现错峰销售，提高农民收入；交易市场为农产品提供稳定的流通渠道，有利于稳定种植面积，稳定农民就业；本项目设有 150 余个商位，产生 600 余个岗位，有利于带动当地农民就业。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，促进当地经济快速发展，具有明显的经济和社会效益，项目的建设是十分必要的。

2. 项目实施的公益性

项目建成，进一步健全齐河县农产品加工流通体系，将有效解决冷链物流短板，推动冷链物流与现代农业、加工制造、现代流通融合发展，助力冷链产品规模生产、渠道扩张、品质提升和品牌建设，进一步聚焦发展农产品冷链物流，提高农产品流通效率和现代化水平，更好保障市场供应，推动当地农业一二三产业融合发展，进而带动当地农民增收、促进乡村振兴。

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建筑物租赁现金流入。项目建成后，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 147,994.32 万元，融资本息合计 120,633.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23，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.项目实施的合规性

2022年8月，中天昊建设管理集团股份有限公司对该项目出具了《齐河县农产品冷链物流配送中心项目可行性研究报告》。

2022年8月，本项目通过山东省投资项目在线审批监管平台备案，出具了《山东省建设项目备案证明》，备案项目代码为 2208-371425-89-01-980635。

5、项目成熟度

2022年8月，中天昊建设管理集团股份有限公司对该项目出具了《齐河县农产品冷链物流配送中心项目可行性研究报告》。

2022年8月，本项目通过山东省投资项目在线审批监管平台备案，出具了《山东省建设项目备案证明》，备案项目代码为 2208-371425-89-01-980635。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目估算总投资 89,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 18,000.00 万元，本期拟发行专项债券 27,900.00 万元，后期拟发行专项债 43,100.00 万元。

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。该项目预期产生的现金流入主要来源于供建筑物租赁收入，并且本项目收费标准充分参考了当地市场的承受能力，符合当前德州市市场现状。

（2）成本预测的合理性。本项目建成后运营成本包括修理费、其他费用（其他营业费、其他管理费）、折旧费，并且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，收益测算过程合规。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 147,994.32 万元，融资本息合计 120,633.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23，符合专项债发行要求。

8、债券资金需求合理性

本项目本期拟发行专项债券 27,900.00 万元，占项目总投资的 31.35%，后期拟发行专项债券 43,100.00 万元，占项目总投资的 48.43%，项目资本金占比 20.22%，满足固定资产投资项目资本金管理要求；债券资金全部用于项目建设投资，专款专用，与项目建设进度和资金需求相匹配，无超需求发行情况；债券还本付息计划结合项目运营收益实现节奏制定，2028 年起项目进入稳定运营期，形成稳定的现金流入，可足额支付债券利息，2057 年项目具备充足的资金偿还债券本金，债券资金需求合理、使用方向合规。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划可行性

该项目债券为附息债券，按单利计算，每半年付息一次，到期还本和赔付最后一次利息。项目组织机构健全，目前已按要求设置专门机构对项目进行管理，分工基本明确。齐河县财政局负责预算审核、资金筹集、拨付及监管，各单位职责分工明确，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建筑物租赁现金流入，可能面临价格调整等的不确定性，一旦下调，不能从收费中获取足够的收益，将出现还款困难。

（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 147,994.32 万元，融资本息合计 120,633.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23，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。