

胶东智慧物流港项目 实施方案

财政部门：莱阳市财政局

主管单位：山东省莱阳经济开发区管理委员会

实施单位：莱阳市瑞宝特园区投资开发有限公司

编制时间：2022 年 4 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

胶东智慧物流港项目

（二）项目单位

莱阳市瑞宝特园区投资开发有限公司成立于2017年07月25日，注册地位于山东省烟台市莱阳市龙门西路228号，法定代表人为于成豪。经营范围包括许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；道路货物运输（不含危险货物）；建设工程监理；测绘服务；工程造价咨询业务。（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）一般项目：土地整治服务；园区管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；广告制作；国内贸易代理；贸易经纪；寄卖服务；销售代理；集贸市场管理服务；以自有资金从事投资活动；非融资担保服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；资产评估；土地调查评估服务；招投标代理服务；工程管理服务；停车场服务；装卸搬运；土石方工程施工；城乡市容管理；国内货物运输代理（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）。

（三）项目规划审批

项目已取得项目备案证明，项目代码2105-370682-04-01-991813。

（四）项目规模与主要建设内容

胶东智慧物流港项目由莱阳市瑞宝特园区投资开发有限公司投资开发建设。建设功能完善的高标准综合物流港，四至范围为东至白龙河、莱阳西六交路口，西至冯格庄街道西边界，南至蓝烟铁路，北至柏林庄街道唐河，总占地面积 3000 亩，总建筑面积 40 万平方米，主要建设普通仓库 25 万平方米，冷链仓库 5 万平方米，运营中心 10 万平方米，集装箱堆场 10 万平方米，停车场 10 万平方米及配套设施等。

（五）项目建设期限

项目建设期 4 年，从 2021 年开始至 2025 年竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）；

（2）《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；

（3）莱阳市地区材料预算价格；

（4）临近地区类似工程造价；

（5）现行投资估算的有关规定。

2. 估算总额

本项目估算总投资 1500000 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	1500000.00	100%	
一、资本金	750000.00	50.00%	
自有资金	750000.00		
二、债务资金	750000.00	50.00%	
专项债券	750000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于物流厂房租金收入、冷链厂房租金收入、集装箱租金收入、停车场收入，考虑物价的影响每年递增 1%。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	物流厂房租金收入	冷链厂房租金收入	集装箱租金收入	停车场收入	合计
2026 年	63000.00	21000.00	16800.00	4800.00	105600.00
2027 年	72720.00	24240.00	19392.00	5817.60	122169.60
2028 年	82628.10	27542.70	22034.16	6855.07	139060.03
2029 年	83454.38	27818.13	22254.50	7912.71	141439.72
2030 年	84288.92	28096.31	22477.05	7991.84	142854.12
2031 年	85131.81	28377.27	22701.82	8071.76	144282.66
2032 年	85983.13	28661.04	22928.84	8152.47	145725.49
2033 年	86842.96	28947.65	23158.12	8234.00	147182.74
2034 年	87711.39	29237.13	23389.70	8316.34	148654.57
2035 年	88588.51	29529.50	23623.60	8399.50	150141.11
2036 年	89474.39	29824.80	23859.84	8483.50	151642.53
2037 年	90369.14	30123.05	24098.44	8568.33	153158.95
2038 年	91272.83	30424.28	24339.42	8654.02	154690.54
2039 年	92185.56	30728.52	24582.81	8740.56	156237.45
2040 年	93107.41	31035.80	24828.64	8827.96	157799.82
2041 年	94038.49	31346.16	25076.93	8916.24	159377.82
2042 年	39182.70	13060.90	10448.72	3715.10	66407.42
合计	1409979.73	469993.24	375994.59	130457.00	2386424.57

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

本项目预期收入主要来源于物流厂房租金收入、冷链厂房租金收入、集装箱租金收入、停车场收入，考虑物价的影响每年递增 1%。

运营期各年收入预测如下：

1. 物流厂房租金收入：项目对外出租物流厂房，出租面积约 250000.00 m²。根据莱阳市租金价格调研以及项目未来开发建设情况，

经调研，莱阳市厂房租金区间为 100-500 元/m²/月，胶东智慧物流港项目为国内四通一达和顺丰提供专业化定制分拣仓库，包含全套专业分拣设备，承租方只需拎包运营，因此租金包含设备的价值。本项目按照 300 元/m²/月计算，运营期前 2 年出租率为 70%、80%，运营期第三年及以后出租率为 90%。

周边物流厂房租赁价格一览表

序号	项目名称	位置	租金价格（元/m ² /月）
1	莱阳市 308 国道北厂房	莱阳市	100
2	莱阳宏盛现代城南厂房	莱阳市	450
3	莱阳富山路厂房	莱阳市	500
4	莱阳凤凰路厂房	莱阳市	100

2. 冷链厂房租金收入：项目对外出租冷链厂房，出租面积约 50000.00 m²。根据莱阳市租金价格调研情况，莱阳市厂房租金区间为 400-750 元/m²/月，项目所在地莱阳作为食品工业名城，拥有鲁花花生油、龙大肉食、春雪食品为代表的一大批食品企业，产品出口量为山东前列，本项目冷链仓库，按照企业出口仓库的标准量身定做，包含全套制冷设备和出口检测设备。本项目按照 500 元/m²/月计算，运营期前 2 年出租率为 70%、80%，运营期第三年及以后出租率为 90%。

周边冷链厂房租赁价格一览表

序号	项目名称	位置	租金价格（元/m ² /月）
1	莱阳市古城街厂房	莱阳市	750
2	莱阳城区军民路厂房	莱阳市	600
3	莱阳市中心柏于路厂房	莱阳市	400
4	莱阳厂区泊新厂房	莱阳市	750

3. 集装箱租金收入：项目对外出租集装箱，出租面积约

100000.00 m²。根据集装箱租金调研情况，集装箱租金价格约为 6 元/m²/天，即 180 元/m²/月，考虑项目未来开发建设情况，本项目按照 6.67 元/m²/天，即 200 元/m²/月计算，运营期前 2 年出租率为 70%、80%，运营期第三年及以后出租率为 90%。

4. 停车场收入：项目对外出租停车场地，出租面积约 100000.00 m²，根据调研情况，停车场地整体租赁价格约 50-120 元/m²/月，本项目停车场部分专为山东省批复的莱阳市化工园区服务，该停车场按照专业化工运输车辆量身打造，安全达标，投入大，是周边 80 公里内唯一专业化工车辆停车场。本项目按照 80 元/m²/月计算，运营期前 3 年出租率为 50%、60%、70%，运营期第四年及以后出租率为 80%。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料费、动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费、摊销费、利息支出等，考虑物价的影响每年递增 1%。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料及动力费	外购原材料	人员费用	修理费	其他费用	合计
2026 年	2,474.10	450.00	960.00	6,626.050	210.20	10,720.35
2027 年	2,498.84	454.50	969.60	6,692.31	212.30	10,827.55
2028 年	2,523.83	459.05	979.30	6,759.23	214.42	10,935.83
2029 年	2,549.07	463.64	989.09	6,826.82	216.56	11,045.18
2030 年	2,574.56	468.28	998.98	6,895.09	218.73	11,155.64
2031 年	2,600.31	472.96	1,008.97	6,964.04	220.92	11,267.20
2032 年	2,626.31	477.69	1,019.06	7,033.68	223.13	11,379.87

2033 年	2,652.57	482.47	1,029.25	7,104.02	225.36	11,493.67
2034 年	2,679.10	487.29	1,039.54	7,175.06	227.61	11,608.60
2035 年	2,705.89	492.16	1,049.94	7,246.81	229.89	11,724.69
2036 年	2,732.95	497.08	1,060.44	7,319.28	232.19	11,841.94
2037 年	2,760.28	502.05	1,071.04	7,392.47	234.51	11,960.35
2038 年	2,787.88	507.07	1,081.75	7,466.39	236.86	12,079.95
2039 年	2,815.76	512.14	1,092.57	7,541.05	239.23	12,200.75
2040 年	2,843.92	517.26	1,103.50	7,616.46	241.62	12,322.76
2041 年	2,872.36	522.43	1,114.54	7,692.62	244.04	12,445.99
2042 年	1,196.82	217.68	464.39	3,205.26	101.68	5,185.83
合计	43,894.55	7,983.75	17,031.96	117,556.640	3,729.25	190,196.15

成本预测方法说明：

1. 外购燃料和动力费用

项目年外购原辅材料为 450 万元；电年需要量为 2393.78 万 kW·h，单价 0.84 元/万 kW·h；水年需要量为 1188000.00 吨，单价 3.90 元/吨。项目年均外购动力费 2474.10 万元。

2. 项目预计需新增定员 80 人，年平均工资 12.00 万元/年/人，则年均工资 960.00 万元。

3. 修理费：修理费按照固定资产减去折旧费的 3.85% 计算，年均修理费为 6626.05 万元。

4. 其他费用：其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。经测算，年均其他管理费用 105.10 万元，年均其他营业费用 105.10 万元，合计年均其他费用 210.20 万元。

5. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

6. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 750000 万元，假设年利率 4.50%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		18,000.00		18,000.00	3.26%	293.40	293.40
2023 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2024 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2025 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2026 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2027 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2028 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2029 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2030 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2031 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2032 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2033 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80

2034 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2035 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2036 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2037 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2038 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2039 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2040 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2041 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2042 年	18,000.00		18,000.00		3.26%	293.40	18,293.40
合计	——	18,000.00	18,000.00	——	——	11,736.00	29,736.00

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		732,000.00		732,000.00	4.5%	16,470.00	16,470.00
2023 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2024 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2025 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2026 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2027 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2028 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2029 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2030 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2031 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2032 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2033 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2034 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2035 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2036 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2037 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2038 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2039 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2040 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2041 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2042 年	732,000.00		732,000.00		4.5%	16,470.00	748,470.00
合计	——	732,000.00	732,000.00	——	——	658,800.00	1,390,800.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	105600.00	122169.60	139060.03	141439.72	142854.12	144282.66	145725.49	147182.74
营业成本	10720.35	10827.55	10935.83	11045.19	11155.64	11267.20	11379.87	11493.67
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税折旧及摊销前利润	83782.40	98532.65	113569.53	115694.31	116851.26	118019.77	119199.97	120391.97
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	56794.27	56794.27	56794.27	56794.27	56794.27	56794.27	56794.27	56794.27
息税前利润	26988.13	41738.38	56775.26	58900.04	60056.99	61225.50	62405.70	63597.70
三、财务费用								
利息支出	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80
总财务费用	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80
税前利润	-6538.67	8211.58	23248.46	25373.24	26530.19	27698.70	28878.90	30070.90
四、所得税								
所得税费用	0.00	418.23	5812.11	6343.31	6632.55	6924.67	7219.72	7517.72
五、净利润	0.00	1254.69	17436.34	19029.93	19897.64	20774.02	21659.17	22553.17

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	148654.57	150141.11	151642.53	153158.95	154690.54	156237.45	157799.82	159377.82	66407.42
营业成本	11608.60	11724.69	11841.94	11960.36	12079.96	12200.76	12322.77	12445.99	5185.83
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8278.02	9570.83	9666.54	4027.72
息税折旧及摊销前利润	121595.89	122811.84	124039.96	125280.36	126533.17	119520.47	119505.66	120700.71	50291.96
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	56794.27	56794.27	56288.18	56288.18	56288.18	56288.18	56288.18	56288.18	4690.68
息税前利润	64801.62	66017.57	67751.78	68992.18	70244.98	63232.29	63217.47	64412.53	45601.28
三、财务费用									
利息支出	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	16763.40
总财务费用	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	16763.40
税前利润	31274.82	32490.77	34224.98	35465.38	36718.18	29705.49	29690.67	30885.73	28837.88
四、所得税									
所得税费用	7818.70	8122.69	8556.24	8866.34	9179.55	7426.37	7422.67	7721.43	7209.47
五、净利润	23456.11	24368.08	25668.73	26599.03	27538.64	22279.12	22268.00	23164.30	21628.41

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	0.00											
经营活动收入	2386424.57					105600.00	122169.60	139060.03	141439.72	142854.12	144282.66	145725.49
经营活动支出	190196.18					10720.35	10827.55	10935.83	11045.19	11155.64	11267.20	11379.87
支付的各项税费	144734.91					0.00	418.23	5812.11	6343.31	6632.55	6924.67	7219.72
经营活动产生的现金净额	2051493.48					94879.65	110923.82	122312.09	124051.22	125065.93	126090.79	127125.89
二、投资活动产生的现金	0.00											
建设成本支出	1377663.67	826598.20	275532.73	137766.37	137766.37							
流动资金支出	16641.77					13642.20	-2303.65	1419.11	210.00	129.68	130.97	132.28
投资活动产生的现金净额	-1394305.44	-826598.20	-275532.73	-137766.37	-137766.37	-13642.20	2303.65	-1419.11	-210.00	-129.68	-130.97	-132.28
三、融资活动产生的现金	0.00											
资本金	750000.00	93361.60	309059.53	171293.17	171293.17	4992.53	0.00					

专项债券	750000.00	750000.00										
政府资金	0.00											
偿还债券本金	750000.00											
偿还银行借款 本金	0.00											
支付债券利息	670536.00	16763.40	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80
支付银行借款 利息	0.00											
融资活动产生 的现金净额	79464.00	826598.20	275532.73	137766.37	137766.37	-28534.27	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-33526.80
四、期初现金	11823213.93		0.00	0.00	0.00	0.00	52703.18	132403.85	219770.03	310084.45	401493.91	493926.92
期内现金变动	736652.04	0.00	0.00	0.00	0.00	52703.18	79700.67	87366.17	90314.42	91409.46	92433.02	93466.81
五、期末现金	12559865.97	0.00	0.00	0.00	0.00	52703.18	132403.85	219770.03	310084.45	401493.91	493926.92	587393.73

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	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	147182.74	148654.57	150141.11	151642.53	153158.95	154690.54	156237.45	157799.82	159377.82	66407.42
经营活动支出	11493.67	11608.60	11724.69	11841.94	11960.36	12079.96	12200.76	12322.77	12445.99	5185.83
支付的各项税费	7517.72	7818.70	8122.69	8556.24	8866.34	9179.55	15704.40	16993.49	17387.97	11237.19
经营活动产生的现金净额	128171.35	129227.26	130293.73	131244.34	132332.25	133431.04	128332.29	128483.56	129543.86	49984.40
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出	133.61	134.94	136.29	137.65	139.03	140.42	141.83	143.24	144.68	2029.48
投资活动产生的现金净额	-133.61	-134.94	-136.29	-137.65	-139.03	-140.42	-141.83	-143.24	-144.68	-2029.48
三、融资活动产生的现金										
资本金										
专项债券										
政府资金										
偿还债券本金										750000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	33526.80	16763.40

支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-33526.80	-766763.40
四、期初现金	587393.73	681904.68	777470.20	874100.84	971680.73	1070347.15	1170110.96	1264774.63	1359588.14	1455460.53
期内现金变动	94510.95	95565.52	96630.64	97579.89	98666.42	99763.81	94663.67	94813.52	95872.38	-718808.48
五、期末现金	681904.68	777470.20	874100.84	971680.73	1070347.15	1170110.96	1264774.63	1359588.14	1455460.53	736652.04

（五）其他需要说明的事项

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是本项目预期收入主要来源于物流厂房租金收入、冷链厂房租金收入、集装箱租金收入、停车场收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对营业收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 2196228.39 万元，融资本息合计为 1420536.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.55 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	750000.00	670536.00	1420536.00	2196228.39
融资合计	750000.00	670536.00	1420536.00	
覆盖倍数	1.55			

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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

资金到位风险：项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

项目实施进度风险：项目建设单位应积极协调各管理部门，积极推进项目前期准备工作和施工建设工作，加强协调，搞好服务，为项目的顺利实施创造良好的外部环境，保证项目开发的顺利实施。

（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、销售管理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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

胶东智慧物流港项目，项目实施单位为莱阳市瑞宝特园区投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 75 亿元用于项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

莱阳市地处胶东半岛腹地，辖 13 个镇、5 个街道和 1 个省级经济开发区、1 个省级滨海旅游度假区，784 个行政村，18 个城市社区，常住人口 79.5 万，面积 1732 平方公里，海岸线长 27.5 公里，是著名的“中国梨乡”“中国恐龙之乡”“中国书法之乡”“中国花生油之乡”和国家级非物质文化遗产“螳螂拳”的发源地，先后荣获中国绿色食品城、中国绿色名市、国家食品安全示范县、第一批国家农业产业化示范基地、全国食品工业强县、省级文明城市、山东省双拥模范城等荣誉称号。2020 年，实现地区生产总值 444 亿元、增长 4.3%；完成一般公共预算收入 24.2 亿元、增长 8.8%；固定资产投资 182.7 亿元、增长 6.1%；规上工业增加值增长 13.4%；外贸进出口 84 亿元、增长 28.8%；实际使用外资 4238 万美元，增长 28.7%；居民人均可支配收入 27654 元、增长 4.3%。

莱阳市的规划与建设，各种功能区的建设和实现，均导致土地利用形式发生变化；城镇化过程造成一定范围的人口迁移和就业形式的改变，这一切都使当地的社会经济发生较大的变化。非农业化人口增加，在短期内会给当地社会环境带来暂时的不稳定。但从长期发展来说，社会环境会向更先进、更文明的方向发展，短期的不利影响很快会消失。市政道路建设的快速发展，是城镇化进程的必然过程，也是城市社会经济发展的必由之路。

2、项目实施的公益性

智慧物流港是现代物流供应链上的一个重要支点，支持支持供应链上商业流、实物流、信息流、资金流等“四流”的顺畅流动，

同时物流港不仅是货物的集散地，也是相关企业的集结地，这“四流”又将园区企业与园区内、外部的相关企业和单位紧密的联系在一起，相互合作交流，互通有无，共同完成物流业务。本项目是一项造福社会的工程，它是促进经济发展、构建和谐社会的重要工作和建设内容，意义非常重大。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于物流厂房租金、冷链厂房租金收入、集装箱租金收入、停车场收入等。预期实现总收入 2386424.57 万元。

4、项目建设投资合规性

(1)筹资合规性

项目总投资 1500000 万元，其中：项目资本金 750000 万元，占总投资的 50.00%；计划融资 750000 万元，占总投资的 50.00%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用专项债等多种融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

(2)筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围

之内。

②调研多种融资和建设模式，“多条腿”走路，合理转移和降低风险发生概率。融资模式可采用政策性银行贷款、地方商业银行贷款、专项债、融资租赁、信托基金等。

③在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

④采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少利率风险对项目的影响。

项目资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控。

5、项目成熟度

(1)实施内容的明确性

胶东智慧物流港项目由莱阳市瑞宝特园区投资开发有限公司投资开发建设。建设功能完善的高标准综合物流港，四至范围为东至白龙河、莱阳西六交路口，西至冯格庄街道西边界，南至蓝烟铁路，北至柏林庄街道唐河，总占地面积 3000 亩，总建筑面积 40 万平方米，主要建设普通仓库 25 万平方米，冷链仓库 5 万平方米，运营中心 10 万平方米，集装箱堆场 10 万平方米，停车场 10 万平方米及配套设施等。

(2)设计方案的可行性

以促进莱阳市经济社会发展为出发点和落脚点，提升物流运输水平，增强整体城市形象，促进全区城市更新改造和经济协调发展，按照政府主导、连片开发的方式，进一步明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加快实施本项目建设。

在设计中，项目认真执行国家或地方现行的有关设计规范和规程，遵照安全实用、技术先进、经济合理的原则，以满足专业要求。项目结构方案选择合理，在建材选取、施工方法上能够做到：因地制宜，就地取材，施工规范化，从而加快本项目的建设进度。

项目严格按照批复的设计文件进行建设。项目设计方案因地制宜，科学合理，与项目建设内容及绩效目标匹配。

(3)项目组织及实施进度安排合理性

本项目所涉及的项目是由莱阳市瑞宝特园区投资开发有限公司作为建设单位。为确保项目的规范管理和顺利实施，承办单位对项目实施“项目招投标制”“质量终身制”“项目监理制”“资金专款专户制”等管理制度。

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足项目组织协调和管理工作需要。

(4)过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下，工程技术部负责编制项目招标文件，严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规，对项目的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理机构，全面负责工程监理，并实行监理工程师负责制，以确保项目工程质量和建设工期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特点。因此，在工程实施过程中要未雨绸缪，精心组织，精心管理，保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点，为完成工程实施计划应采取下述措施：

A. 抓紧项目的前期准备工作，如立项、材料询价、施工队伍及材料、设备商的考察等工作。

B. 做好设计的准备工作，准备好设计所需的基础资料，如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C. 做好施工的技术准备工作，引进必要的施工机械。同时，在施工中注意工种的配合，对某些可控制性工程在有条件的情况下应提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A. 建立健全施工现场监理质量保证体系，坚持“质量第一”的指导思想，对质量工作实施统一组织，统一指挥，统一管理，分工明确，各负其责。

B. 施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和

评定。

C. 施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最终检验，确保质量目标实现。

D. 加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 1500000 万元，其中：项目资本金 750000 万元，占总投资的 50.00%；计划融资 750000 万元，占总投资的 50.00%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》国发[2019]26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用专项债等多种融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1)项目营业收入

本项目预期收入主要来源于物流厂房租金收入、冷链厂房租金收入、集装箱租金收入、停车场收入。

(2)项目成本

本项目总成本费用包括外购燃料费、动力费、工资及福利费、

修理费、其他费用、折旧费、摊销费、利息支出等。

(3)本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.55。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

项目建设符合莱阳市城市总体规划，既能节约土地又能合理地利用国家资源；既可扩大劳务市场，又能实现人力资源的合理配置；既可增加就业渠道，又能提高居民的生活水平和质量；既可保护环境又能繁荣经济。

项目总投资 1500000 万元，其中：项目资本金 750000 万元，占总投资的 50.00%；计划融资 750000 万元，占总投资的 50.00%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。因此，项目申请债券进行项目建设是合理的。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入

变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失

10、绩效目标合理性

(1)目标明确性

胶东智慧物流港项目由莱阳市瑞宝特园区投资开发有限公司投资开发建设。建设功能完善的高标准综合物流港，四至范围为东至白龙河、莱阳西六交路口，西至冯格庄街道西边界，南至蓝烟铁路，北至柏林庄街道唐河，总占地面积 3000 亩，总建筑面积 40 万平方米，主要建设普通仓库 25 万平方米，冷链仓库 5 万平方米，运营中心 10 万平方米，集装箱堆场 10 万平方米，停车场 10 万平方米及配套设施等。

(2)目标合理性

绩效目标一方面有利于促进智慧物流港的良性发展，改善物流作业流程，提高物流效率，有助于促进经济发展、构建和谐社会；另一方面有利于提升城市形象，加快城市建设，促进经济发展现代

化，突出城市龙头地位，实现莱阳市建设的快速发展。同时，项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

胶东智慧物流港项目收益 2196228.39 万元，项目债券本息合计 1420536.00 万元，本息覆盖倍数为 1.55，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷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。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能促进智慧物流港的良性发展。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。