

# 威海市临港区铁路智慧物流园基础设施配套工程项目 实施方案

项目单位：威海临港区信成投资开发建设有限公司

主管部门：威海临港经济技术开发区管委

财政部门：威海临港经济技术开发区财政金融局

2023 年 1 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

铁路智慧物流园基础设施配套工程项目

### （二）立项单位

威海临港区信成投资开发建设有限公司，成立于2013年3月12日，注册地位于威海临港经济技术开发区江苏东路，法定代表人为隋军涛。经营范围包括凭资质从事市政工程施工、公路建设工程施工、水利水电工程施工、市政设施维护、管道工程施工、园林绿化、房地产开发；投资项目策划。（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目除外，法律、行政法规和国务院决定限制经营的项目取得许可证后经营）（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）

### （三）项目规划审批

2022年2月9日，临港区经济发展局以威临港经发审〔2022〕3号文件批复了《铁路智慧物流园基础设施配套工程项目可行性研究报告》，项目代码为2202-371073-04-01-233875。

2022年10月10日，取得了建设用地规划许可证。

2022年10月10日，取得了建设工程规划许可证。

2022年11月3日，取得建筑工程施工综合许可证。

2022年12月16日，取得建设用地不动产权证书。

#### （四）项目规模与主要内容

依托国家级示范物流园区（威海国际物流园）建设铁路智慧物流园基础设施配套工程项目，内容主要包括仓储区、配送区、装卸区三个功能区。项目用地 500 亩，总建筑面积 35.195 万平方米。建设常温仓库 11.5 万平方米、冷链仓库 17.45 万平方米、综合物流配送中心 3.245 万平方米、跨境电商物流配送中心 3 万平方米，配套建设装卸区 2.668 万平方米、停车区 1.65 万平方米。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 2 月至 2024 年 12 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、国家有关法律法规和政策文件；
- 2、《威海临港经济技术开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和二〇三五年远景目标纲要》；
- 3、现行有关专业规程及技术规范；
- 4、有关材料资料；
- 5、项目建设单位提供的其他有关资料。

#### （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 118950.00 万元，其中，项目单位自有资金 58950.00 万元，本期拟发行专项债券 10000.00 万元，后续拟发行专项债券 50000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比
估算总投资	118950.00	100%
一、资本金	58950.00	50%
（一）自有资金	58950.00	50%
（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）	60000	50%
（一）已发行专项债券		
（二）本期拟发行专项债券	10000	8%
（三）后续拟发行专项债券	50000	42%
（四）银行融资		

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	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	—												
经营活动收入	A	274302.17				13450.80	13450.80	13450.80	13450.80	13450.80	14123.34	14123.34	14123.34
经营活动支出	B	2779.88				138.47	138.47	138.47	138.47	138.47	143.82	143.82	143.82
支付的各项税费	C	70013.53				2798.04	2798.04	2798.04	2798.04	2798.04	2964.84	2964.84	3694.46
经营活动现金净流量	D=A-B-C	201508.76				10514.29	10514.29	10514.29	10514.29	10514.29	11014.69	11014.69	10285.06
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	118950.00	5811.00	69942.00	43197.00								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-118950.00	-5811.00	-69942.00	-43197.00								
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	58950.00	5811.00	9942.00	43197.00								
专项债券	I	60000.00		60000.00									
银行借款	J												
偿还债券本金	K	60000.00											
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	47670.00				2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00
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	11280.00	5811.00	69942.00	43197.00	-2520.00	-2520.00	-2520.00	-2520.00	-2520.00	-2520.00	-2520.00	-2520.00

四、期初现金	P										7994.29	15988.59	23982.88	31977.17	39971.46	48466.15	56960.83
期内现金变动	Q=D+G+O										7994.29	7994.29	7994.29	7994.29	8494.69	8494.69	7765.06
五、期末现金	R=P+Q										7994.29	15988.59	23982.88	31977.17	39971.46	56960.83	64725.90

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的 现金											
经营活动收入	14123.34	14123.34	14829.51	14829.51	14829.51	14829.51	14829.51	15570.98	15570.98	15570.98	15570.98
经营活动支出	143.82	143.82	149.43	149.43	149.43	149.43	149.43	155.32	155.32	155.32	155.32
支付的各项税费	3944.40	3944.40	4168.51	4168.51	4168.51	4168.51	4168.51	4403.84	4403.84	4403.84	4456.34
经营活动现金净流 量	10035.12	10035.12	10511.57	10511.57	10511.57	10511.57	10511.57	11011.82	11011.82	11011.82	10959.32
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											60000.00
偿还银行借款本金											





## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本期拟发行专项债券 10000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.2%，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
2023 年		60000.00		60000.00	0.04	210.00	210.00
2024 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2025 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2026 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2027 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2028 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2029 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2030 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2031 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2032 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2033 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2034 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2035 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2036 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2037 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2038 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2039 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2040 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2041 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2042 年	60000.00			60000.00	0.04	2520.00	2520.00
2043 年	60000.00		60000.00		0.04	2310.00	62310.00
合计		60000.00	60000.00			50400.00	110400.00

## （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 201508.76 万元，融资本息合计 110400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.83。

#### **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、建设风险**

在项目建设过程中资金能否到位会直接影响到项目的建设进度和质量，因此项目存在一定的资金风险；由于项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会出现波动，项目有一定的成本风险；本项目为厂房建筑，对项目工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定的施工技术风险。

##### **2、环境风险**

项目区域对自然环境保护要求较高，在开发建设过程或后期运营过程中一旦管理不善，可能会产生一定环境风险。

### 3、筹资风险

本项目主要资金风险是投资估算不满足实际需要、筹集资金能力达不到预期效果，资本金到位不及时等。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、数量达不到预期风险

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

铁路智慧物流园基础设施配套工程主管部门为威海临港经济技术开发区管委，实施单位为威海临港区信成投资开发建设有限公司，本次拟申请专项债券1亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

《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》提出，建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力。优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。

《“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》提出，优先利用现有物流园区以及货运场站等设施，规划建设多种运输方式高效融合的综合货运枢纽，引导冷链物流、邮政快递、分拨配送等功能设施集中布局。完善货运枢纽的集疏运铁路、公路网络，加快建设多式联运设施，推进口岸换装转运设施扩能改造。

2018 年，威海国际物流园成功通过第二批国家示范物流园区评审，成为全省两家成功入选的物流园区之一。近年来，威海国际物流园依托“中韩自贸”“一带一路”等国家政策，利用威海港口集疏运优势，跨境电商业务、海运快递业务、安德及百世云仓业务、高铁快递业务等，进一步完善基础设施建设，规划建设港铁联运线路、集装箱场站，云仓仓库、快递分拣分拨仓库等，构建国际快递物流服务体系，同步加强与韩国

仁川对接，充分利用仁川港国际中转功能，突出中韩之间“海运快递”夕发朝至的优势，积极打造东北亚现代物流枢纽。

本项目紧邻桃威铁路和威海国际物流园，项目区域可有效连接威海各港口和公路运输，加强不同运输方式设施衔接，补齐集配装备和仓储设施短板，项目依托威海国际物流园，将有效推动临港区形成海陆空联动物流服务体系，打造产城融合的示范区，推动物流服务模式创新，提升物流服务品质。

本项目以市场需求为导向，积极采用先进的现代物流管理技术和技术装备，加快建立符合市场经济要求、与国际通行规则接轨及能为工商企业提供全方位优质综合物流服务的专业化、信息化、网络化的第三方物流服务网络体系。有助于推动物流降本增效，对促进产业结构调整 and 区域协调发展、培育经济发展新动能、提升国民经济整体运行效率具有重要意义。

本项目聚焦物流枢纽、通道、网络等重大基础设施和冷链物流等关键领域设施短板，紧抓物流业新旧动能转换，有助于推进传统物流业改造升级，大力培育发展新兴业态，提升物流标准化水平。

## 2、项目实施的公益性

本项目依靠桃威铁路，可加大大宗货物和中长途货物运输“公转铁”的比例，有助于发展集运输、仓储、包装、配送、流通、加工、信息处理等多种服务的现代物流业，创新引领物

流新需求，帮助现代物流形成具有更强创新力、更高附加值的产业链供应链，从而实现物流效益最大化。

### 3、项目实施的收益性

本项目收益来源为仓储设施出租收入。结合项目建设成本和建设标准，本项目收益可覆盖建设成本。

### 4、项目建设投资合规性

项目总投资估算为 118950.00 万元。测算依据为国家、省、市的相关规定及行业情况，有规定的按规定计算，无规定的参考行业相关取费依据及市场价格计算或估算。建设投资测算符合相关规定。

### 5、项目成熟度

2022 年 10 月，国家发展改革委印发《关于做好 2022 年国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》，明确包括山东威海国家骨干冷链物流基地在内的 24 个国家骨干冷链物流基地在健全冷链物流网络体系、保障区域生活物资供应、促进冷链物流与相关产业联动发展等方面具有重要作用，本项目可助力山东威海国家骨干冷链物流基地加速建设。

本项目依托威海国际物流园和桃威铁路建设。威海国际物流园区占地 95.38 万平方米，总投资 17 亿元，是山东省重点规划建设的临港物流中心项目，中韩 FTA 地方经济合作示范区建设规划的“中韩现代物流产业园”“韩国商品中国分拨中

心”。是目前威海市规模最大、服务功能最完善的国有大型物流园区。桃威铁路是一条客货运输兼备的地方铁路，开通运营已有 27 年。近年来，桃威铁路有限公司不断融入“一带一路”建设，相继开通了中欧、中蒙、中亚、中俄国际班列，开辟了山东半岛新的冷链运输出境线路。2020 年，桃威铁路完成客运量 99.2 万人次、货运量 84.7 万吨。2021 年，桃威铁路完成客运量 115.9 万人次、货运量 103.7 万吨。

#### 项目手续办理情况：

2022 年 2 月 9 日，临港区经济发展局以威临港经发审〔2022〕3 号文件批复了《铁路智慧物流园基础设施配套工程项目可行性研究报告》，项目代码为 2202-371073-04-01-233875。

2022 年 10 月 10 日，取得了建设用地规划许可证。

2022 年 10 月 10 日，取得了建设工程规划许可证。

2022 年 11 月 3 日，取得建筑工程施工综合许可证。

2022 年 12 月 16 日，取得建设用地不动产权证书。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源拟分为自筹和申请专项债资金，总投资 118950.00 万元。资金实力能够保证资金及时到位。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入价格参考威海市同类项目市场价格并进行下浮，收入、成本预测采取谨慎保守原则进行，收益预测较

为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目资金来源为：债券融资 60000 万元，约占总投资 50%，期限为 20 年；资本金为 58950.00 万元，约占总投资 50%。资金组成结构合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目具有建设规模大、投资高等特点，可采取多渠道融资方式，如考虑银行贷款等，满足项目建设资金投入要求，降低投资风险。同时，项目自身回收期较长，可进一步争取相关扶持资金，加强招商引资提高项目入驻率，保证后期具有良好经济效益，确保按期足额偿还专项债券本息资金。

#### 10、绩效目标合理性

绩效目标与项目预计解决的问题完全匹配，与现实需求完全匹配。绩效目标具有前瞻性和合法性。绩效目标已细化和量化。

### （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 201508.76 万元，融资本息合计为 110400.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.83，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。

