

# 威海综合保税区新兴冷链仓储中心项目

## 实施方案

项目单位：威海综合保税区新兴发展有限公司

主管部门：威海综合保税区经济发展局

财政部门：威海综合保税区财政局

2024年11月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

新兴冷链仓储中心项目

### （二）立项单位

本项目建设单位为威海综合保税区新兴发展有限公司。

威海综合保税区新兴发展有限公司成立于 2015 年 1 月，为国有控股有限责任公司，注册资本 2 亿人民币，法定代表人为王新华。公司地址位于威海市文登区威海综合保税区（南区）广贸路 1 号。

公司经营范围为：在法律法规允许范围内进行土地整理、旧村改造、保税区基础设施、高科技项目、普通货物仓储进行投资与经营；普通设备销售与安装；普通货物仓储、普通货物装卸、普通货物运输；农副产品、工艺美术品、家用纺织品、玩具、服装鞋帽、办公用品、预包装食品、金属制品、化工原料（不含危险品）、建筑材料、机电设备、海产品的销售；建筑设备的租赁；房屋租赁服务、物流信息咨询服务、展览展示服务、物业服务、国际国内货运代理服务，船舶代理服务；备案范围内的货物及技术进出口。

威海综合保税区新兴发展有限公司是由威海市城市开发投资有限公司和威海综合保税区筹建处各出资 50% 共同成立注册资本为两亿元的国有公司，公司定位于服务综保区园区建设、运营服

务、金融集成、跨境电商、产业招商五位一体的综合性平台公司。公司在确保国有资产保值增值的前提下，以服务实体经济发展园区为着力点，通过不断优化配置政策、环境、资本、功能等关键要素，积极开展实业运作和资本运作，不断扩大产业规模，力争在新的起点上再创辉煌，为综合保税区美好灿烂的明天做出更大贡献。

公司秉持“服务社会发展，服务企业成长”的理念，按照威海综合保税区的战略定位和发展目标，结合新兴公司现阶段的发展现状，着力推动新兴公司同市场经济的深度融合，以增强国有经济活力、放大国有资本功能、增强筹资融资能力、实现国有资本保值增值为目标，不断探索选择合理的商业模式和适宜的经营业务，力争为园区产业聚集筑巢引凤，为产业培育提供强大金融支撑，为园区保障服务搭建最优平台。

### （三）项目规划审批

1、山东省建设项目备案证明（项目代码：2109-371094-04-01-851997）——2021年9月26日；

2、威海市文登区自然资源局《不动产权证书》（鲁（2023）文登区不动产权第 0013560 号）——2022年8月9日；

3、威海市文登区自然资源局《不动产权证书》（鲁（2023）文登区不动产权第 0013558 号）——2022年8月9日；

4、威海综合保税区规划建设局《建筑工程施工许可证》（编

号：371081202212220101）--2022 年 12 月 22 日；

5、威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 3710032021（文）038 号）--2021 年 10 月 22 日；

6、威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第 3710032022（文）064 号）--2022 年 11 月 17 日。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目规划建设用地面积约 99 亩，规划总建筑面积约 72373.72 平方米。其中新建建筑面积 65464.04 平方米，主要规划建设 3 栋两层保税冷库，建筑面积 47847.9 平方米；2 栋两层保税加工车间，建筑面积 14731 平方米；1 处制冷机房 1560.52 平方米；1 处污水处理用房 1237.47 平方米；1 处门卫 87.15 平方米改造 1 栋加工车间，建筑面积 6909.68 m<sup>2</sup>；以及相关配套附属设施。

#### （五）项目建设期限

本项目建设起止时间为 2023 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、项目建设单位关于编制本项目可研报告的委托书、合同书；
- 2、国家有关法律、法规、方针及产业政策和投资政策；
- 3、国家发展和改革委员会关于编制项目可行性研究报告的内容和深度的规定要求；
- 4、《国务院关于威海出口加工区整合优化为综合保税区的批

复》国涵（2016）92号；

- 5、《威海市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- 6、威海市文登区大水泊镇总体规划；
- 7、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 8、《山东省建筑工程消耗量定额威海市价目表》；
- 9、《山东省安装工程消耗量定额威海市价目表》；
- 10、《市政工程投资估算指标》；
- 11、《市政工程投资估算编制办法》；
- 12、威海市材料预算价格；
- 13、同类工程造价情况；
- 14、现行投资估算的有关规定；
- 15、现行有关专业规程及技术规范；
- 16、项目承办单位提供的基础资料、数据、图纸及其他有关资料。

## （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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。

本项目总投资 40,021.50 万元，其中，项目单位自有资金 8,021.50 万元，已发行专项债券 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 650.00 万元，后续拟发行专项债券 1,350.00 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	40,021.50	100.00	
一、资本金	8,021.50	20.04	
（一）自有资金	8,021.50	20.04	
（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）	32,000.00	79.96	
（一）已发行专项债券	30,000.00	74.96	
（二）本期拟发行专项债券	650.00	1.63	
（三）后续拟发行专项债券	1,350.00	3.37	
（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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	212,523.36			3,330.67
经营活动支出	B	63,194.37			1,015.04
支付的各项税费	C	47,107.03			574.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	102,221.96			1,740.94
二、投资活动产生的现金	—				

建设成本支出	E	40,021.50	23,001.90	17,019.60	
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-40,021.50	-23,001.90	-17,019.60	
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	8,021.50	3,001.90	5,019.60	
专项债券	I	32,000.00	20,000.00	12,000.00	
银行借款	J				
偿还债券本金	K	32,000.00			
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	28,709.50			988.00
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	-20,688.00	23,001.90	17,019.60	-988.00
四、期初现金	P				
期内现金变动	Q=D+G+O	41,512.46			752.94
五、期末现金	R=P+Q	41,512.46			752.94
项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,440.89	5,551.11	5,905.96	5,905.96	5,905.96
经营活动支出	1,558.60	1,937.16	1,978.41	1,978.41	1,978.41
支付的各项税费	766.25	957.82	1,019.90	1,120.75	1,150.56
经营活动现金净流量	2,116.04	2,656.13	2,907.65	2,806.80	2,776.99
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	988.00	988.00	988.00	988.00	988.00

支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00
四、期初现金	752.94	1,880.98	3,549.11	5,468.76	7,287.56
期内现金变动	1,128.04	1,668.13	1,919.65	1,818.80	1,788.99
五、期末现金	1,880.98	3,549.11	5,468.76	7,287.56	9,076.55
项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	6,274.43	6,274.43	6,274.43	6,676.41	6,676.41
经营活动支出	2,021.73	2,021.73	2,021.73	2,067.20	2,067.20
支付的各项税费	1,279.74	1,279.74	1,279.74	1,421.01	1,421.01
经营活动现金净流量	2,972.96	2,972.96	2,972.96	3,188.20	3,188.20
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	988.00	988.00	988.00	988.00	988.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00
四、期初现金	9,076.55	11,061.51	13,046.47	15,031.43	17,231.63
期内现金变动	1,984.96	1,984.96	1,984.96	2,200.20	2,200.20
五、期末现金	11,061.51	13,046.47	15,031.43	17,231.63	19,431.83
项目/年度	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	6,676.41	7,094.96	7,094.96	7,094.96	7,550.24
经营活动支出	2,067.20	2,114.95	2,114.95	2,114.95	2,165.09
支付的各项税费	1,421.01	1,567.45	1,567.45	1,567.45	1,727.06

经营活动现金净流量	3,188.20	3,412.56	3,412.56	3,412.56	3,658.09
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	988.00	988.00	988.00	988.00	988.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00
四、期初现金	19,431.83	21,632.03	24,056.59	26,481.15	28,905.71
期内现金变动	2,200.20	2,424.56	2,424.56	2,424.56	2,670.09
五、期末现金	21,632.03	24,056.59	26,481.15	28,905.71	31,575.80
项目/年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	7,550.24	7,550.24	8,044.11	8,044.11	8,044.11
经营活动支出	2,165.09	2,165.09	2,217.74	2,217.74	2,217.74
支付的各项税费	1,727.06	1,727.06	1,900.43	1,900.43	1,900.43
经营活动现金净流量	3,658.09	3,658.09	3,925.94	3,925.94	3,925.94
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	988.00	988.00	988.00	988.00	988.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00
四、期初现金	31,575.80	34,245.89	36,915.98	39,853.92	42,791.86
期内现金变动	2,670.09	2,670.09	2,937.94	2,937.94	2,937.94
五、期末现金	34,245.89	36,915.98	39,853.92	42,791.86	45,729.80
项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	8,160.48	8,160.48	8,160.48	8,282.67	8,282.67
经营活动支出	2,273.01	2,273.01	2,273.01	2,331.06	2,331.06
支付的各项税费	1,926.95	1,926.95	1,926.95	1,954.80	1,954.80
经营活动现金净流量	3,960.52	3,960.52	3,960.52	3,996.81	3,996.81
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	988.00	988.00	988.00	988.00	988.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00	-988.00
四、期初现金	45,729.80	48,702.32	51,674.84	54,647.36	57,656.17
期内现金变动	2,972.52	2,972.52	2,972.52	3,008.81	3,008.81
五、期末现金	48,702.32	51,674.84	54,647.36	57,656.17	60,664.98
项目/年度	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	8,282.67	8,410.97	8,410.97	8,410.97	

经营活动支出	2,331.06	2,392.00	2,392.00	2,392.00	
支付的各项税费	1,954.80	1,984.04	2,025.41	2,175.29	
经营活动现金净流量	3,996.81	4,034.93	3,993.56	3,843.68	
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			20,000.00	12,000.00	
偿还银行借款本金					
支付债券利息	988.00	988.00	822.50	223.00	
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-988.00	-988.00	-20,822.50	-12,223.00	
四、期初现金	60,664.98	63,673.79	66,720.72	49,891.78	
期内现金变动	3,008.81	3,046.93	-16,828.94	-8,379.32	
五、期末现金	63,673.79	66,720.72	49,891.78	41,512.46	

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2023 年 4 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.31%；2023 年 8 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.01%；2024 年 5 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.66%；本期拟发行专项债券 650.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 1,350.00 万元，假设在 2024 年下半年发行，

债券期限为 30 年，利率为 4.50%。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
2023 年		20,000.00		20,000.00	3.31%、3.01%	165.50	165.50
2024 年	20,000.00	12,000.00		32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	765.00	765.00
2025 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2026 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2027 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2028 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2029 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2030 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2031 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2032 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2033 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2034 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2035 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2036 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2037 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2038 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、	988.00	988.00

					2.66%、4.50%		
2039 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2040 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2041 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2042 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2043 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2044 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2045 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2046 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2047 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2048 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2049 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2050 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2051 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2052 年	32,000.00			32,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	988.00	988.00
2053 年	32,000.00		20,000.00	12,000.00	3.31%、.01%、 2.66%、4.50%	822.50	20,822.50
2054 年	12,000.00		12,000.00		2.66%、4.50%	223.00	12,223.00
合计		32,000.00	32,000.00			29,640.00	61,640.00

## 2、银行借款

本项目无银行贷款。

### （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 102,221.96 万元，融资本息合计 61,640.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66。

### 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

与项目建设和运营有关的风险大致包括项目管理风险、环境风险、资金风险、设计风险、施工管理风险、原材料供应风险、工程事故风险等。

##### 1、项目管理风险

项目前期立项手续不完备，土地指标不明确，招标程序不合规，设计变更频繁，资金来源不落实，监管不到位，验收不及时等。

## 2、环境风险

包括自然环境和施工条件，主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失

## 3、资金风险

资金风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延，或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

## 4、设计风险

设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

## 5、施工管理风险

施工管理风险因素主要包括施工技术不当，管理方案不完善，管理者及工程人员的水平和工作态度对等；以及施工管理不善，发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制施工所采用的

技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

## 6、原材料供应风险

风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

## 7、工程事故风险

工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷，是项目发生工程事故的主要原因。

## （二）与项目收益相关的风险

与项目收益有关的风险包括经营风险、市场风险和财务风险。

### 1、经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券本付息产生影响。

### 2、市场风险

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。

### 3、财务风险

在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

新兴冷链仓储中心项目主管部门为威海综合保税区经济发展局，项目单位为威海综合保税区新兴发展有限公司，本次拟申请专项债券 650.00 万元用于新兴冷链仓储中心项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

冷链物流行业贯通一二三产，是巩固脱贫攻坚成果，有效衔接乡村振兴，促进消费升级的重要产业，更是物流领域中的一块蓝海。十四五期间，我国明确提出“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”，可见在构建双循环的新发展格局中，冷链物流发展将成为重要发力点。

从国内看，伴随着我国城乡居民收入水平不断提高，消费者对食品的多样性、营养性、口感需求亦大幅提升，加之生鲜电商

市场快速崛起，共同助推冷链物流行业进入了发展快车道。据中物联冷链委、中商产业研究院等公开数据显示，2015—2019 年国内冷链物流市场规模持续扩大，年均复合增长率约为 17%，按此增速测算，到 2025 年我国冷链物流市场规模将进一步跃升达到约 8970 亿元。

综合保税区是以虚拟港口为依托，设立在内陆地区的具有保税港区功能的海关特殊监管区域，由海关参照有关规定对综合保税区进行管理，执行保税港区的税收和外汇政策。综合保税区集保税区、出口加工区、保税冷链园区、港口等功能于一身，可以发展国际中转、配送、采购、转口贸易和出口加工等业务，它整合了海关特殊监管区域的所有功能政策。企业在区内不仅可以进行货物的保税仓储和加工、制造业务，还可以开展对外贸易等业务，这将有力推动加工贸易转型升级。

根据发展规划，综合保税区将重点发展保税冷链、保税加工、国际贸易、国际配送四大功能，突出商贸冷链功能，以大冷链带动大发展，促进园区与周边空港、海港间“区港联动”，建设综保区大冷链园。

综合保税区作为综合性园区，既是对外开放的重要功能平台，也是新旧动能转换的重要载体。冷链仓储作为综合保税区战略纵深推进的重点项目，着力构建威海市“冷链供应链+跨境电商+现代海洋”的智慧冷链生态体系，打造冷链物流专业化平台，为全

市冷链产业发展提供保税服务。随着综保区对外贸易的不断发展，进出口冷链业务量也不断增加，特别是受疫情的影响，冷链环节风险防控尤为重要和迫切，对冷链仓储设施提出了更高的要求，但是目前区内冷链仓储设施规模较小，满足不了发展的需要，成为园区发展的瓶颈，亟待解决。

为此，项目单位按照综保区统一规划和部署，投资兴建冷链仓储中心项目，进一步发挥对韩区位和政策功能优势，不断补强发展短板，加快打造跨境电商聚集区和日韩商品集散地，对融入国际国内双循环，打造国内国际冷链物流专业化平台具有重大意义。

## 2、项目实施的公益性

(1) 项目建成后，可为周边企业提供冷冻仓储物流，为区域产品走向国内大都市乃至国际市场创造必要条件。同时，有利于国外水产品及禽畜类产品进入国内市场，调节区域内产品价格，改善人民生活。

(2) 项目建成后，可带动区域水产业及畜牧业发展，带领区域百姓共同致富。同时，将辐射带动一批周边第三产业发展，对综合保税区及区域经济发展，都将起到积极的推动作用。

(3) 经初步计算，项目投产运营后，年可贡献税收收入 5.1 多亿元，可为 150 人提供就业机会，为就业人员增加收入近 2.8 亿元，对支持地方建设、改善民生具有良好作用。

(4) 项目的投资建设，可带动当地建筑、原材料、服务业等相关产业的发展，从而促进当地国民经济的更好发展。

综上所述，该项目符合区域经济发展的需要，有利于提高区域冷链仓储物流业水平，带动区域水产、畜牧等农副产业发展，为乡村振兴做出贡献。

### 3、项目实施的收益性

计算期内，项目收入合计为 244051.18 万元，缴纳增值税 12776.09 万元，税金及附加 1533.13 万元，房产税 20360.37 万元，总成本费用为 143116.40 万元，利润总额为 66265.19 万元，缴纳所得税 16566.30 万元，税后利润为 49698.89 万元。

### 4、项目投资建设合规性

#### (1) 项目的建设符合国家及地方发展规划和政策

国务院办公厅 2021 年 11 月 26 日发布的《“十四五”冷链物流发展规划》中指出，推动冷链物流高质量发展，是减少农产品产后损失和食品流通浪费，扩大高品质市场供给，更好满足人民日益增长美好生活需要的重要手段；是满足城乡居民个性化、品质化、差异化消费需求，推动消费升级和培育新增长点，深入实施扩大内需战略和促进形成强大国内市场的重要途径。《规划》提出，重点聚焦“6+1”重点品类（肉类、水果、蔬菜、水产品、乳品、速冻食品等主要生鲜食品以及疫苗等医药产品），分类优

化冷链服务流程与规范，提升专业化冷链物流服务能力。完善仓储、运输、流通加工、分拨配送、寄递、信息等冷链服务功能，强化一体化服务能力，打造运转顺畅的供应链，支撑冷链产品产销精准高效对接。在消费规模和物流中转规模较大的城市新建和改扩建一批销地冷链集配中心，集成整合流通加工、区域分拨、城市配送等功能。在符合规划的前提下，研究利用绕城高速公路沿线可开发地块等建设“近城而不进城”的销地冷链集配中心，提高冷链干线与支线衔接效率。密切销地冷链集配中心与存量冷链设施业务联系，引导冷库等设施向销地冷链集配中心集中，推进城市冷链设施布局优化。

中共中央办公厅 国务院办公厅印发的《乡村建设行动实施方案》提出，加快农产品仓储保鲜冷链物流设施建设，推进鲜活农产品低温处理和产后减损。面向农产品优势产区、重要集散地和主要销区，完善国家骨干冷链物流基地布局建设，整合优化存量冷链物流资源。围绕服务产地农产品集散和完善销地冷链物流网络，推进产销冷链集配中心建设，加强与国家骨干冷链物流基地间的功能对接和业务联通，打造高效衔接农产品产销的冷链物流通道网络。

加快提升商贸物流现代化水平，促进商贸物流降本增效，服务构建新发展格局，制定本行动计划。商务部等9部门关于2021年8月6日印发了《商贸物流高质量发展专项行动计划(2021-2025

年)》，提出要加快推进冷链物流发展，加强冷链物流规划，布局建设一批国家骨干冷链物流基地，支持大型农产品批发市场、进出口口岸等建设改造冷冻冷藏仓储设施，推广应用移动冷库、恒温冷藏车、冷藏箱等新型冷链设施设备。

山东省人民政府办公厅印发的《山东省“十四五”冷链物流发展规划》指出，加快山东省冷链物流高质量发展，对于支撑农业现代化发展，扩大高品质市场供给，促进消费扩容升级，保障食品药品安全，更好满足人民日益增长的美好生活需要具有重要意义。以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以提升农产品产业链和食品药品安全水平为目标，聚焦制约冷链物流发展的突出瓶颈和痛点难点卡点，着力补短板、优服务、育市场、促融合、强支撑、严监管，努力推动冷链物流提质增效、降本减耗，全力打造现代冷链物流体系，为促进产业转型、消费升级和民生改善提供保障，为开创新时代社会主义现代化强省建设新局面、服务构建新发展格局提供有力支撑。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。威海市、烟台市、日照市建设服务于海洋捕捞、海水养殖、精深加工等全产业链的海产品集散基地和海带、裙带菜等海洋蔬菜集配中心，按照“补短板、促融合、

优特色、树品牌”的思路，坚持需求导向、因品施策、因地制宜、应冷即冷原则，完善产运销冷链物流设施设备，分类优化冷链服务流程与规范，推动冷链物流与现代农业、加工制造、现代流通融合发展，助力重点品类冷链产品规模生产、渠道扩张、品质提升和品牌建设，打造全国重要生鲜农产品集散贸易中心。推动水产品（精深）加工产业集聚区企业共享冷链物流资源，集聚集中建设冷链物流设施，配套建设物流贸易中心，打造水产品供应链物流基地。

《威海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》要求，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸。聚焦服务实体经济发展，积极壮大生产性服务业规模，提升专业化服务水平，重点发展现代物流、工业设计、科技服务、电子商务、金融、会展经济等服务业。现代物流业，积极发展海空联运、空铁联运、陆海联运等多式联运，做大跨境物流、冷链物流、保税物流，发展供应链管理、城市配送、第四方物流等新业态，推进智慧物流发展，积极创建国家级物流示范园区、多式联运示范工程、物流创新发展试点城市，到2025年，全市社会物流收入总额达到1.4万亿元。

威海综合保税区坚持把“深耕日韩”作为招商引资的最大优势和主攻方向，立足全市资源禀赋和产业基础，结合园区建设发展实际，提出了“4211”工作思路，即积极培育“国际贸易、现

代物流、跨境电商、先进制造”4大业态，全力搭建“外贸综合服务、金融服务”2大平台，打造1个联动日韩、辐射全国的国际商品集散交易中心，1个以电子信息为主导的先进制造业基地。

综保区立足全市对外开放功能区定位担当，围绕落实“打造共同富裕先行区”目标，进一步发挥综保区特殊平台功能作用，建设开放层次更高、辐射作用更强的高能级平台，着力打造“四区”。

——对外开放功能区。支持企业利用综保区功能，开拓国际国内市场。主动发挥连接国内国际两个市场、两种资源的作用，做好搭平台、聚资源、兴产业文章，打造畅通双循环、培育新动能的重要节点区。

——改革创新先行区。持续推动体制机制创新、运营管理模式创新，建设打造创新型园区。深化“管委会+公司”机制探索，引进各类市场主体参与开发建设，以市场化手段集聚要素、配置资源、优化环境，提升建设发展能级。

——新兴产业聚集区。围绕先进制造和商贸物流两大特色产业发展方向，依托南区新建高标准设施载体和北区制造业基础优势，大力推进招商引资和产业转型，力争在电子信息、精密加工两条产业链上率先隆起。持续培育新模式、壮大新经济，大力引进知名电商平台，推动跨境电商快速突破、放量发展；实施“跨境惠民”行动，多点铺设“保税商品直购中心”，满足市民多样

化消费需求；做大做强保税维修和保税研发，引导重点企业入区创新创业，打造具有较强影响力和竞争力的加工制造中心、研发设计中心、物流分拨中心、检测维修中心、销售服务中心。

——自由贸易示范区。主动融入中韩自由贸易示范区建设，抢抓“四港联动”机遇，加强与韩国名企强企合作，引导进出口货物入区集货、中转、分拨，打造四港联动“蓄水池”结合威海实际抓政策复制推广，打造适宜发展、鼓励创新的软环境，辐射带动全市外向型经济转型升级、创新发展。

本项目的建设符合国家和地方相关规划的要求。

### （2）项目的建设符合国家产业政策

本项目为冷链仓储建设项目，项目的建设符合《产业结构调整指导目录(2019年版)》(2021年修订)中第一类“鼓励类”第一款“农林业”第26条“农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”和第二十九款“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”的规定。

本项目的建设符合国家产业政策，属于国家鼓励发展的产业。

### （3）项目建设有利于促进综保区经济发展

区域经济是一种聚集经济，是人流、商流、资本流等各种生产要素聚集在一起的规模化生产，以生产的批量化和连续性为特征。但是，聚集不是目的，要素的聚集是为了商品的扩散，如果

没有发达的商业贸易作保障，生产的大量产品就会堆积在狭小的空间里，商品的价值和使用价值都难以实现，区域经济的基本运转就会中断。因此，在区域经济的发展进程中，合理的物流系统起着基础性的作用。

冷链仓储设施是综合保税区最主要的基础运营设施，项目将为发展国际中转、配送、采购、转口贸易和出口加工等业务提供重要场所。向东，利用日韩航线密集、通关效率优异的物流网络，以及目前正在推动的“威海—仁川”四港联动快速黄金物流通道建设，可实现冷链产品以最短时间、最便捷方式由威海港转运至仁川再到世界各地。向西，可以拓展中西部地区冷鲜产品货源市场，拓宽威海经济腹地。向南，可凭借“韩威广越”集装箱班列，实现山东半岛与川滇地区甚至中南半岛的沟通，促进农产品、深加工食品、经济水果、水产品的流通。向北，通过威海—大连客滚航线每周 21 班的便利条件，当天运输当天到达，形成辐射东北三省的冷冻品集散基地。

通过本项目的建设，带动区域冷链仓储业发展，为威海市综合保税区的总体发展做出贡献。

#### （4）项目的建设有利于优化综保区产业结构

根据产业结构发展演进规律，区域产业结构的发展方向是合理化和高度化。产业结构合理化是以第三产业的发展水平来衡量的。产业结构高度化是一次产业向二、三次产业升级演进，由劳

动密集型向资本、技术密集型产业演进。

现代仓储物流就是通过培育并集中仓储物流企业，使其发挥整体优势和规模效益，促使区域仓储物流业形成并向专业化、合理化的方向发展。现代仓储物流产业的本质是第三产业，是现代经济分工和专业化高度发展的产物。仓储物流产业的发展将对第三产业的发展起到积极的促进作用，能够推动、促进当地的经济的发展，既解决当地的就业问题，又增加税收，还能促进其他行业的发展。此外，现代仓储物流业将进一步带来商流、资金流、信息流、技术流的集聚，以及交通运输业、商贸业、金融业、信息业和旅游等多种产业的发展，这些产业都是第三产业发展的新的增长点，是第三产业重要的组成部分。

总之，本项目的建设，符合国家产业政策和各级发展规划，有利于优化综保区产业结构，促进综保区经济发展，项目的建设是必要的。

## 5、项目成熟度

(1)山东省建设项目备案证明（项目代码：2109-371094-04-01-851997）--2021年9月26日；

(2)威海市文登区自然资源局《不动产权证书》（鲁（2023）文登区不动产权第 0013560 号）--2022 年 8 月 9 日；

(3)威海市文登区自然资源局《不动产权证书》（鲁（2023）文登区不动产权第 0013558 号）--2022 年 8 月 8 日；

(4)威海综合保税区规划建设局《建筑工程施工许可证》（编号：371081202212220101）--2022 年 12 月 22 日；

(5)威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 3710032021（文）038 号）--2021 年 10 月 22 日；

(6)威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第 3710032022（文）064 号）--2022 年 11 月 17 日。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为 40,021.50 万元，其中，拟发行专项债券融资 32,000.00 万元，企业自有资金 8,021.50 万元。

本项目实施主体资产规模与质量较好，在建设期内可筹集足额资金以满足项目建设需求。通过建设期内分年度发行专项债券筹集项目资金是可行的。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目主要收取加工费及运费，加工费及运费单价参照当地 2022 年市场价格，并略有余地。

包装材料按当地 2022 年市场价格；人工工资明显高于当地行情，为人员招聘创造有利条件；能源按当地 2022 年市场价格。

项目估算收益符合项目实际。

通过对当地周边经济发展水平的考察和对本项目收入、成本产生途径及标准的评估，项目的收入、成本、收益等的预测基本符合当地目前实际状况，可实现性较强，预测较合理。

## 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 40,021.50 万元，拟申请专项债券资金 32,000.00 万元，占总投资的 79.96%，符合项目申报要求。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### (1) 项目偿债计划可行性

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 32,000.00 万元，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

偿还专项债券的资金来源为税后利润、折旧和摊销。

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 102,221.96 万元，融资本息合计 61,640.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66。

能够满足资金筹措充足性的要求，项目偿债能力较强。

项目偿还专项债券的计划合理可行。

### (2) 偿债风险点

影响融资偿债的风险包括投资测算不准确风险、利率波动风险以及存续债券置换风险等。

①投资测算不准确风险：是指在项目收益测算时，基于项目可行性研究报告及相关数据的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，

如果投资测算不准确，会影响到项目整体的收益、成本，对债券还款付息造成影响。

②利率波动风险：是指因利率变动，导致付息资产(如贷款或债券)而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

③存续债券置换风险：因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力；降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

### (3) 应对措施

#### ①投资测算不准确风险防范措施

对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

#### ②利率波动风险防范措施

可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

#### ③存续债券置换风险防范措施

该项目与区域民生发展具有重大意义，对建成投产后的收入

以及专项债券的偿付进行跟踪管理，积极与主管部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保债券置换成功。

## 10、绩效目标合理性

### （1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门单位的职责和中长期规划目标、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。

### （2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

## （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 102,221.96 万元，融资本息合计 61,640.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66，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。