

山东省威海临港经济技术开发区  
威海临港特色农产品电商物流产业园配套基础设施建  
设项目实施方案

项目单位：威海临港城市建设投资有限公司

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

2025 年 3 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

威海临港特色农产品电商物流产业园配套基础设施建设  
项目

### （二）立项单位

威海临港城市建设投资有限公司成立于 2020 年 10 月 31 日，公司地址：山东省威海临港经济技术开发区江苏东路 10 号（自主申报）；信用代码/税号：91371000MA3U9RQD4Q；法定代表人：徐世荣；注册资本：70000 万；经营范围主要包括：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理（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）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）（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，具体经营项目以审批结果为准）

### （三）项目规划审批

该项目已在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2302-371073-04-01-851637。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目主要建设为威海市农副产品提供一个形成农产品从“生产—产业园—市场”服务型产业园，主要建设仓储区、

农产品交易大厅、快递周转区、配套服务用房以及园区道路、管网等基础设施。

项目规划用地面积 58475 平方米,总建筑面积 73402 平方米,其中地上建筑面积 68053 平方米,主要包括仓储区 33521 平方米、快递周转区 13247.10 平方米、农产品交易大厅 6136.70 平方米、配套服务用房 8994.40 平方米、室外架空走廊及楼梯 6153.80 平方米,地下建筑面积 5349 平方米,园区配套道路 20466.25 平方米,海绵城市工程 8771.25 平方米,同时配套建设室外管网及亮化工程,其中给水管网 2254m,污水管网 3599m,雨水管网 4879m,供热管网 1977m,园区照明灯具 150 基,地上及地下共设有停车位 406 个。

#### (五) 项目建设期限

本项目建设期为 35 个月,预计工期为 2023 年 2 月至 2025 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 52000.00 万元，其中，项目单位自有资金 23000.00 万元，已发行专项债券 9000.00 万元，本期拟发行专项债券 16000.00 万元，后续拟发行专项债券 4000.00 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	52000.00	100.00%
一、资本金	23000.00	44.23%
（一）自有资金	23000.00	44.23%
（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）	29000.00	55.77%
（一）已发行专项债券	9000.00	17.31%
（二）本期拟发行专项债券	16000.00	30.77%
（三）后续拟发行专项债券	4000.00	7.69%
（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	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	110991.96				2644.09	2974.59	3305.11	3305.11	3305.11	3465.11	3465.11
经营活动支出	B	4602.85				135.34	135.34	135.34	135.34	135.34	142.11	142.11
支付的各项税费	C	20396.94				281.82	317.05	352.28	352.28	368.27	451.29	451.29
经营活动现金净流量	D=A-B-C	85992.17				2226.93	2522.20	2817.49	2817.49	2801.50	2871.71	2871.71
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	52000.00	10312.00	13468.00	28220.00							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-52000.00	-10312.00	-13468.00	-28220.00							
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	23000.00	10312.00	4468.00	8220.00							
专项债券	I	29000.00		9000.00	20000.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	29000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	32872.00				1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00
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	-9872.00	10312.00	13468.00	28220.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00
四、期初现金	P						1108.93	2513.13	4212.62	5912.11	7595.61	9349.32
期内现金变动	Q=D+G+O	24120.17				1108.93	1404.20	1699.49	1699.49	1683.50	1753.71	1753.71
五、期末现金	R=P+Q	24120.17				1108.93	2513.13	4212.62	5912.11	7595.61	9349.32	11103.03

项目/年度	公式	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	A	3465.11	3465.11	3465.11	3633.10	3633.10	3633.10	3633.10	3633.10	3809.50	3809.50	3809.50
经营活动支出	B	142.11	142.11	142.11	149.21	149.21	149.21	149.21	149.21	156.67	156.67	156.67
支付的各项税费	C	451.29	451.29	451.29	505.38	505.38	505.38	526.83	757.37	826.41	826.41	826.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2871.71	2871.71	2871.71	2978.51	2978.51	2978.51	2957.06	2726.52	2826.42	2826.42	2826.42
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	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00
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	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00
四、期初现金	P	11103.03	12856.74	14610.45	16364.16	18224.67	20085.18	21945.69	23784.75	25393.27	27101.69	28810.11
期内现金变动	Q=D+G+O	1753.71	1753.71	1753.71	1860.51	1860.51	1860.51	1839.06	1608.52	1708.42	1708.42	1708.42
五、期末现金	R=P+Q	12856.74	14610.45	16364.16	18224.67	20085.18	21945.69	23784.75	25393.27	27101.69	28810.11	30518.53

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	3809.50	3809.50	3994.70	3994.70	3994.70	3994.70	3994.70	4189.18	4189.18	4189.18	4189.18	4189.18
经营活动支出	B	156.67	156.67	164.51	164.51	164.51	164.51	164.51	172.73	172.73	172.73	172.73	172.73
支付的各项税费	C	826.41	826.41	898.88	898.88	898.88	898.88	898.88	975.00	975.00	975.00	975.00	1142.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2826.42	2826.42	2931.31	2931.31	2931.31	2931.31	2931.31	3041.45	3041.45	3041.45	3041.45	2874.45
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											9000.00	20000.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	1118.00	450.00
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	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-1118.00	-10118.00	-20450.00
四、期初现金	P	30518.53	32226.95	33935.37	35748.68	37561.99	39375.30	41188.61	43001.92	44925.37	46848.82	48772.27	41695.72
期内现金变动	Q=D+G+O	1708.42	1708.42	1813.31	1813.31	1813.31	1813.31	1813.31	1923.45	1923.45	1923.45	-7076.55	-17575.55
五、期末现金	R=P+Q	32226.95	33935.37	35748.68	37561.99	39375.30	41188.61	43001.92	44925.37	46848.82	48772.27	41695.72	24120.17

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2024 年 8 月 15 日已发行专项债券 4000.00 万元，期限 30 年，利率 2.45%；2024 年 8 月 27 日已发行专项债券 5000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；本期拟发行专项债券 16000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟于 2025 年上半年发行专项债券 4000.00 万元，假设债券期限为 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
2024 年	0	9000	0	9000	2.45%/2.4%	0	0
2025 年	9000	20000	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	668	668
2026 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2027 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2028 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2029 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2030 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2031 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2032 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2033 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2034 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2035 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2036 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2037 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2038 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2039 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2040 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2041 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118

2042 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2043 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2044 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2045 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2046 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2047 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2048 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2049 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2050 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2051 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2052 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2053 年	29000	0	0	29000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	1118
2054 年	29000	0	9000	20000	2.45%/2.4%/4.5%	1118	10118
2055 年	20000	0	20000	0	4.50%	450	20450
合计		29000	29000			33540	62540

### （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 85992.17 万元，融资本息合计 62540.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

### 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；本项目为公共建筑，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、运营收入风险

本项目收入主要为租金收入和停车位收入，收入来源有保证。

#### 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

威海临港特色农产品电商物流产业园配套基础设施建设项目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城市建设投资有限公司,本次拟申请专项债券 1.6 亿元用于项目建设。

### (二) 评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### (1) 项目建设是落实相关政策的具体体现

改革开放以来,随着农产品流通体制改革的不断推进,在国家大力引导支持下,通过社会多元投资建设、市场多主体参与经营,我国农产品物流业快速发展,逐步形成了全国大市场、大流通的格局,使农产品大规模集散、跨区域快速调剂与城市稳定供应能力不断增强。农产品物流一头连着农民,一头连着市民,是一项重要民生工程;农产品物流业是现代农业产业体系的重要组成部分,其地位作用越来越突出。

对此,国务院于 2009 年发布了《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》,把发展农产品物流业放在

优先位置，明确提出了加快建立“畅通高效、安全便利的农产品物流体系”的目标要求，为此出台了一系列政策措施。这些政策措施针对性强、含金量高，指明了农产品物流业发展的方向与建设重点，进一步完善了相关配套政策。此后我国农村物流产业经过了十余年的发展，呈现出了新的发展形势，达到了新的水平。

“十四五”时期，是全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化的第一个五年，也是山东省加快新旧动能转换、推动农业农村高质量发展和打造乡村振兴齐鲁样板的关键阶段。为加快山东省乡村产业发展，助力乡村产业振兴，山东省农业农村厅印发了《山东省“十四五”乡村产业发展规划》，其中明确提出加快发展农产品流通业，构建农产品流通服务网络。实施“互联网+”农产品出村进城工程，建立完善适应农产品网络销售的供应链体系、运营服务体系和支撑保障体系。引导专业物流企业适应农产品产地多点布局和小批量、多批次运输需求特点，构建稳定、高效、低成本运行的农产品出村进城物流网络。鼓励电商、快递企业利用既有物流网络，整合产地物流资源，拓展农产品出村进城物流服务渠道，提高网络利用效率。

为实现“精致城市·幸福威海”的总体建设目标，“十四五”期间，威海结合各乡村地区的地域特色和资源禀赋，大力推动资源要素向乡村下沉，设施服务向乡村覆盖，特色产业在

乡村突破，乡村重点产业、特色产业正在蓬勃建设发展。目前，威海常住人口城镇化率已达 71.42%，城镇发展已经取得了显著的成就，乡村振兴成为了现阶段工作的重点。全面实施乡村振兴战略，聚力发展现代精致农业。完善农业全产业链建设，加强农产品品牌建设，建设精致农业载体平台，深化农业对外经济合作，建设一批成熟的现代农村物流产业园。

## （2）项目的建设是建设精致化城乡融合发展的需要

新型城镇化建设与农村现代化建设相辅相成、相得益彰。城乡统筹发展水平高低与质量好坏，直接影响新型城镇化和农村现代化的水平与质量。在城乡二元体制下，传统生产经营方式难以改变，这是“三农”发展面临的一个根本性问题。新型城镇化发展带来了农民人均资源占有量的增加，为促进农业生产规模化和机械化创造了条件。城镇化的发展对农村具有较强辐射带动作用。城乡统筹发展能够有力有效地促进新型城镇化和新农村建设与农业现代化协调发展，是实现城乡融合发展的重要途径。

威海临港区作为精致化城乡融合发展的先行区，定位为先进制造业、现代服务业、高效农业为驱动的现代化产业新城。为构建精致化城乡融合发展新格局，加快临港区经济结构转型升级，统筹推进城镇建设，改善人居环境，节约集约利用城乡建设用地，促进临港区城乡经济社会全面、协调、可持续发展，

临港区先后打造多个农业类产业园，如智慧天地中心等，该类园区围绕农业产业链进行补链和延链，引进网格架系统、覆膜系统、农业灌溉喷淋系统、农业类设计院、农业销售电商等一系列的农业上下游企业，进行农业产业的研发和销售等，为现代农业提供技术支撑。为实现乡村振兴的人才振兴打下基础，为临港区新型城镇化和农村现代化提供产业配套支撑，本项目可为此类产业园区物流基础，提供更加便利的交通运输条件，为临港区的精致化城乡融合发展提供配套支持。

### （3）项目的建设是推动经济社会发展、实现乡村振兴的需要

精致化城乡融合发展能够有效拉动经济增长，对农村发展具有很强的带动作用。无论是在生产方面还是在消费方面，无论是在公共服务方面还是在个性需求方面，我国城乡区域间的人群在现实获得上都存在显著差异，填平补齐这种差异意味着巨大的市场空间或内在需求。

企业是社会经济发展非常重要的支柱，企业的经济利益及社会效益密切关系着社会经济的发展，良好的企业经济利益和所发挥的社会效益对社会经济的发展具有重要的促进作用。目前临港区的工业化水平和城镇化进程加快，本项目作为建设精致化城乡融合发展的桥梁，不仅可以作为建设的先行区，获得经济社会土地等方面政策的支持，更能充分发挥临港区的农业

优势，扩大农产品销售网络，打造一体化现代农业物流体系，推进精致农业发展、精美乡村建设、精细乡村治理，在高质量发展中扎实推动共同富裕，为“精致城市·幸福威海”建设作出新贡献。

## 2、项目实施的公益性

### （1）项目对周边农民就业和收入的影响

本项目的建设可以为该区域的居民创造一定就业机会，提高区域居民的收入，这主要体现在项目的建设期间和运营期间。在项目建设过程中，各项建设工程会对劳动力产生直接的需求，直接为区域的部分居民创造就业机会；另外，项目的建设会对建筑材料、餐饮、住宿、交通运输等产生一定的需求，势必在短期内促进相关行业的发展，从而间接创造部分就业机会，提高居民的收入水平。项目建成投入使用以后，将形成多个农业、旅游业新业态，为区域内的居民创造了一定数量的长期的就业机会，解决村民就业问题。因此，本项目自开始建设起，就可以为所在地区创造就业机会，促进居民收入水平的提高。

### （2）对传统农业转型的影响

本项目采用现代新的生产技术和新型经营模式向农业渗透，与农业融合，催生出了许多新的农业产业形态，主要有设施农业、生态农业和农村电子商务等，这些新兴业态不仅产出

高、效益好，而且生态环保，社会效益良好，具有强大的生机活力和广阔的发展前景。

### 3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于租金收入和停车场收入，能够拥有足够的净现金流以维持正常经营。项目具有一定收益性。

### 4、项目投资建设合规性

项目总投资估算为 52000 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。建设投资测算符合相关规定。

### 5、项目成熟度

该项目已在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得了项目建设的相关手续，项目成熟度较高。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目拟申请债务融资 29000 万元，项目单位自筹资金 23000 万元。如本次债券申请不成功，项目将采取银行贷款、公司债、引入基金等方式筹集建设资金。此外，项目将进一步争取相关领域扶持资金，多渠道满足项目建设资金需求。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于租金收入和停车场收入，价格参考威海市同类项目价格并进行下浮，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

本项目总投资为 52000 万元，其中债券资金需求为 29000 万元，占投资的 55.77%，债券资金需求要符合实际情况。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债风险点主要是不能按时还本付息。本项目结合融资特点，专项债券每年付息，到期后偿还本金。项目为租金收入和停车场收入，收入来源稳定，在还本付息方面具有一定的抗风险能力。项目后期需保证按照合同定期收款，保证出租收入能够覆盖各类成本。

#### 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。

### （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 85992.17 万元，融资本息合计为 62540.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.37，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。