

潍坊市诸城市青岛保税港区诸城功能区智能仓储项目 实施方案

项目单位：诸城功能区投资开发有限公司

财政部门：诸城市财政局



2025 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

青岛保税港区诸城功能区智能仓储项目

（二）立项单位

诸城功能区投资开发有限公司成立于 2012-11-08，法定代表人为邢桂路，注册资本为 6000 万元，统一社会信用代码为 913707820562421486，企业注册地址位于山东省潍坊市诸城市舜王街道舜盛路 777 号，所属行业为其他金融业，经营范围包含：许可项目：海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）。（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：自有资金投资的资产管理服务；会议及展览服务；物业管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；非居住房地产租赁；科技中介服务；社会经济咨询服务；供应链管理服务；进出口代理。（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）。企业当前经营状态为在业。

（三）项目规划审批

2022 年 4 月 27 日，潍坊市诸城市行政审批服务局发布《关于诸城功能区投资开发有限公司青岛保税港区诸城功能区智能仓储项目可行性研究报告的批复》诸审批投资投资〔2022〕62 号，项目总投资 129,230.00 万元。

2024年12月3日,潍坊市诸城市行政审批服务局发布《关于诸城功能区投资开发有限公司青岛保税港区诸城功能区智能仓储项目建设期限调整情况说明》,变更内容如下:

同意青岛保税港区诸城功能区智能仓储项目建设期限由“该工程建设期为2年,于2022年5月开工建设,到2024年4月底全部完成并竣工验收合格。”调整为“该项目建设期限为5年2027年4月底全部完成并竣工验收合格”

(四) 项目规模与主要建设内容

项目采取整体规划,分步实施,分两期完成。该项目规划占地面积652.11亩,总建筑面积324503.91 m²,配套建设堆场92372.3 m²。其中:

(1)保税物流中心(一期):规划占地面积186,59亩,总建筑面积103797.16 m²。其中查验平台及监管仓库1栋,建筑面积3395.48 m²;冷库1栋,建筑面积5472 m²;丙2类常温库8栋,

总建筑面积88608.72 m²;建筑附属卸货雨棚及搬运车辆充电间6320.96 m²;配套建设堆场28557.2 m²。

(2)综合保税区(二期):主要是在一期项目的基础上提高货物吞吐量,同时开放西侧出入口,连接下辛街等城市主干道,从面打通整个产业园:项目规划占地面积465.52亩,总建筑面积220706.75 m²。其中冷库4栋,建筑面积66597.0 m²;丙2类常温库8栋,总建筑面积154109.75 m²;配套建设堆场63815.1

m²。

（五）项目建设计划及现状

本项目工期为 2022 年 5 月至 2027 年 4 月。项目目前已完成查验平台、监管仓库及 10 栋常温库建设，建设进度达 50%。

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、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 3、设计单位提供的设计方案、设计要求、使用功能及建筑标准
- 4、省、市主管部门发布的相关造价调整文件
- 5、土建工程、设备及安装工程，参照同类工程投资结构比例估算
- 6、工程其他费用按照有关文件规定计算
- 7、《青岛保税港区诸城功能区智能仓储基础设施配套项目可行性研究报告》
- 8、建设单位提供的有关基础数据、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。其中，项目单位自有资金 25,846.00 万元，发行专项债券 103,384.00 万元，其中：已发行专项债券 16,400.00 万元，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 56,984.00 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	129,230.00	100%	
一、资本金	25,846.00	20%	
（一）自有资金	25,846.00		
（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）	103,384.00	80%	
（一）已发行专项债券	16,400.00		
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	56,984.00		
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 129230.00 万元，其中资本金经核实已落实到

位。

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	373,763.82	-	-	-	5,255.03	9,196.30	10,510.05	11,823.81	12,480.69	12,480.69	12,480.69
经营活动支出	B	38,962.38	-	-	-	637.56	1,026.83	1,097.51	1,168.20	1,206.24	1,211.64	1,217.24
支付的各项税费	C	68,413.25	-	-	-	578.54	1,012.44	1,157.07	1,392.94	1,588.79	1,587.44	1,586.04
经营活动现金净流量	D=A-B-C	266,388.19	-	-	-	4,038.93	7,157.03	8,255.47	9,262.67	9,685.66	9,681.61	9,677.41
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	125,913.32	30,184.53	4,798.56	34,258.55	56,671.67	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-										
投资活动现金净流量	G=-E-F	-125,913.32	-30,184.53	-4,798.56	-34,258.55	-56,671.67	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-										
资本金（自有资金）	H	25,846.00	13,784.53	5,169.20	5,169.20	1,723.07						
专项债券	I	103,384.00	16,400.00	-	30,000.00	56,984.00						
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	103,384.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	81,992.00	0.00	370.64	820.64	2,125.40	2,980.16	2,980.16	2,980.16	2,980.16	2,980.16	2,980.16
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	0.00	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-56,146.00	30,184.53	4,798.56	34,348.56	56,581.67	-2,980.16	-2,980.16	-2,980.16	-2,980.16	-2,980.16	-2,980.16
四、期初现金	P		-	0.00	-0.00	90.00	4,038.93	8,215.81	13,491.12	19,773.63	26,479.13	33,180.58
期内现金变动	Q=D+G+O	84,328.87	0.00	-0.00	90.01	3,948.93	4,176.87	5,275.31	6,282.51	6,705.50	6,701.45	6,697.25
五、期末现金	R=P+Q		0.00	-0.00	90.00	4,038.93	8,215.81	13,491.12	19,773.63	26,479.13	33,180.58	39,877.84

（续表）

项目/年度	公式	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	A	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69
经营活动支出	B	1,223.04	1,229.04	1,235.04	1,241.24	1,247.64	1,254.24	1,261.04	1,268.04	1,275.24
支付的各项税费	C	1,584.59	1,675.75	1,674.25	1,672.70	1,671.10	2,360.00	2,702.08	2,700.33	2,698.53
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,673.06	9,575.90	9,571.40	9,566.75	9,561.95	8,866.45	8,517.57	8,512.32	8,506.92
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	16,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,980.16	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52
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	-19,380.16	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52
四、期初现金	P	39,877.84	30,170.74	37,137.12	44,099.00	51,056.23	58,008.66	64,265.59	70,173.64	76,076.44
期内现金变动	Q=D+G+O	-9,707.10	6,966.38	6,961.88	6,957.23	6,952.43	6,256.93	5,908.05	5,902.80	5,897.40
五、期末现金	R=P+Q	30,170.74	37,137.12	44,099.00	51,056.23	58,008.66	64,265.59	70,173.64	76,076.44	81,973.84

(续表)

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金	—							

经营活动收入	A	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69
经营活动支出	B	1,282.64	1,290.24	1,298.24	1,306.44	1,314.84	1,323.44	1,332.44
支付的各项税费	C	2,696.68	2,694.78	2,692.78	2,690.73	2,688.63	2,686.48	2,684.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,501.37	8,495.67	8,489.67	8,483.52	8,477.22	8,470.77	8,464.02
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	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52
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	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52
四、期初现金	P	81,973.84	87,865.68	93,751.83	99,631.98	105,505.98	111,373.67	117,234.92
期内现金变动	Q=D+G+O	5,891.85	5,886.15	5,880.15	5,874.00	5,867.70	5,861.25	5,854.50
五、期末现金	R=P+Q	87,865.68	93,751.83	99,631.98	105,505.98	111,373.67	117,234.92	123,089.42

(续表)

项目/年度	公式	2050 年	2051 年	2052 年	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	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69	12,480.69
经营活动支出	B	1,341.64	1,351.04	1,360.84	1,370.84	1,381.24	1,391.84	1,402.84	1,414.04

支付的各项税费	C	2,681.93	2,679.58	2,677.13	2,674.63	2,672.03	2,669.38	2,779.13	3,102.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,457.12	8,450.07	8,442.72	8,435.22	8,427.42	8,419.47	8,298.72	7,964.13
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	-	-	-	-	-	-	30,000.00	56,984.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-		
支付债券利息	M	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,609.52	2,159.52	854.76
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	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-2,609.52	-32,159.52	-57,838.76
四、期初现金	P	123,089.42	128,937.02	134,777.56	140,610.76	146,436.46	152,254.36	158,064.30	134,203.50
期内现金变动	Q=D+G+O	5,847.60	5,840.55	5,833.20	5,825.70	5,817.90	5,809.95	-23,860.80	-49,874.63
五、期末现金	R=P+Q	128,937.02	134,777.56	140,610.76	146,436.46	152,254.36	158,064.30	134,203.50	84,328.87

（二）应付本息情况

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 16,400.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.26%，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.0%，2027 年后期拟发行专项债券 56,984.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.0%，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
2024 年		16,400.00		16,400.00	实际利率/3.0%	-	-
2025 年	16,400.00			16,400.00	实际利率/3.0%	370.64	370.64
2026 年	16,400.00	30,000.00		46,400.00	实际利率/3.0%	820.64	820.64
2027 年	46,400.00	56,984.00		103,384.00	实际利率/3.0%	2,125.40	2,125.40
2028 年	103,384.00			103,384.00	实际利率/3.0%	2,980.16	2,980.16
2029 年	103,384.00			103,384.00	实际利率/3.0%	2,980.16	2,980.16
2030 年	103,384.00			103,384.00	实际利率/3.0%	2,980.16	2,980.16
2031 年	103,384.00			103,384.00	实际利率/3.0%	2,980.16	2,980.16
2032 年	103,384.00			103,384.00	实际利率/3.0%	2,980.16	2,980.16
2033 年	103,384.00			103,384.00	实际利率/3.0%	2,980.16	2,980.16
2034 年	103,384.00		16,400.00	86,984.00	实际利率/3.0%	2,980.16	19,380.16
2035 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2036 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2037 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2038 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2039 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2040 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2041 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2042 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2043 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2044 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2045 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52

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
2046 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2047 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2048 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2049 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2050 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2051 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2052 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2053 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2054 年	86,984.00			86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2055 年	86,984.00		-	86,984.00	实际利率/3.0%	2,609.52	2,609.52
2056 年	86,984.00		30,000.00	56,984.00	实际利率/3.0%	2,159.52	32,159.52
2057 年			56,984.00			854.76	57,838.76
合计		103,384.00	103,384.00			81,992.00	185,376.00

(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 266388.19 万元，融资本息合计 185376.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

2、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

3、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

（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

青岛保税港区诸城功能区智能仓储项目，项目单位为诸城功能区投资开发有限公司，项目单位自有资金 25,846.00 万元，发行专项债券 103,384.00 万元，其中：已发行专项债券 16,400.00 万元，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 56,984.00 万元。

（二）项目绩效目标

1、总体绩效目标

青岛保税港区诸城功能区智能仓储项目总体绩效目标为提升园区基础设施配套能力，优化当地投资环境。

（1）预期产出

项目运营侧共可实现收入 373763.82 万元。

（2）融资成本

项目年融资成本 642.15 万元。

（3）偿债风险

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，项目对营业收益较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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。

（4）应对措施

在防范偿债风险方面，大力开拓市场，积极创新营销策略。同时，不断提升运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、管理因素造成的风险。

2、2026 年项目绩效目标

项目 2026 年主要进行常温库及冷库建设，无相关产出情况。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，该项目建设符合鼓励类“二十九、现代物流业”中“9、物流枢纽建设与运营”的要求，属于国家鼓励建设的项目，符合国家的产业政策。因此，该项目的建设符合国家产业政策。

（2）项目建设符合相关发展规划的要求

《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：深化流通体制改革，畅通商品服务流通渠道，提升流通效率，降低全社会交易成本。

加快构建国内统一大市场，对标国际先进规则和最佳实践优化市场环境，促进不同地区和行业标准、规则、政策协调统一，有效破除地方保护、行业垄断和市场分割。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。完善现代商贸流通体系，培育一批具有全球竞争力的现代流通企业，支持便利店、农贸市场等商贸流通设施改造升级，发展无接触交易服务，加强商贸流通标准化建设和绿色发展。加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

《山东省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：建设现代流通体系。统筹现代流通体系硬件、软件、渠道和平台建设，构建与新发展格局相适应的融合化、标准化、智慧化现代物流网，推动全社会流通大幅降本增效。完善综合运输体系，高水平建设济南、青岛、临沂、烟台、潍坊、日照等国家物流枢纽。大力发展多式联运，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。完善冷链物流体系，科学布局冷链设施，

建设济南、青岛等国家骨干冷链物流基地，打造辐射全国的冷链物流集散中心。完善仓储配送体系，建设智能云仓，鼓励生产企业、商贸流通共享共用仓储基础设施。培育具有国际竞争力的现代流通企业，推进数字化、智能化改造和跨界融合。支持物流、快递企业和应急物资制造企业深度合作，构建关键原材料、产成品等高效应急调运体系。

《山东省“十四五”现代物流发展规划》中提出：充分发挥山东半岛城市群区位优势，依托“一群两心三圈”区域发展战略，结合生产力布局和产业特色，统筹陆海联动、内外联动、城乡联动，全力释放物流服务经济社会发展的综合效应，着力打造区域物流协同一体、运输方式高效衔接、重点领域特色发展的“通道+枢纽+网络”运行体系。

潍坊依托特色农产品、先进制造业、石油化工等产业集群优势，加快冷链物流、工业供应链物流、智慧物流、快递物流发展，大力推动公铁、海铁联运，积极推进国家级农产品冷链物流基地、国家原油战略储备基地、快递企业总部基地群建设，着力打造服务环渤海、连接东三省的国家陆港型物流枢纽和先进制造业供应链高地。

高标准建设物流枢纽。加快国家物流枢纽培育，推动物流设施集约整合，加强骨干通道网络与省会、胶东、鲁南三大经济圈物流网的衔接，提升重要物流枢纽节点辐射区域水平，着

力构建层次分明、功能完备的物流枢纽设施网络。发挥济南、青岛、临沂 3 个国家物流枢纽示范作用，着力打造辐射带动能力强的物流枢纽经济示范区；积极支持烟台、日照、潍坊等 3 个国家物流枢纽承载城市培育建设港口型、陆港型物流枢纽，鼓励其他有条件的城市规划建设特色物流枢纽。引导物流枢纽整合铁路专用线、专业化仓储、多式联运转运、区域分拨配送等物流设施及通关、保税等配套设施，集中承接第三方物流、电子商务、邮政、快递等物流服务的区域分拨和仓储功能，推动物流枢纽资源空间集中，减少物流设施低效供给，提升综合利用效率。

《潍坊市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》中指出：推进全市物流体系专业化、信息化、规模化发展，提高流通效率，打造布局合理、功能完善、衔接畅通、安全高效的现代物流体系，建设国家物流枢纽城市。

创新物流体系发展模式。深入推进农商互联，培育一批全国农商互联典型，打造全国农商互联“潍坊模式”。推进物流行业标准化、信息化、集约化发展。推行先进冷链标准，建立标准载具循环共用体系，争创国家冷链物流骨干基地、省冷链物流示范城市。充分用好国家农综区支持政策和开放平台，推动全市重点出口农产品企业大力开拓国内中高端市场，把外贸出口品质转化为内销竞争优势，加快建设国家级农产品物流和

冷链物流基地。用外贸标准办内贸，培育一批全省内外贸结合示范市场。融合发展多业态现代物流。构建综合交通物流枢纽空间格局，加强陆港物流枢纽、高铁物流枢纽、港口物流枢纽、空港物流枢纽与公路物流枢纽的有效衔接，培育壮大保税物流、空港物流、海港物流、管道物流、快递物流等多元化物流业态。依托铁路站场、港口、高速公路出入口、机场等建设具有多式联运功能或高效衔接的货运枢纽。加快推进潍坊北站高铁物流基地建设，建成国家高铁快运中心城市。培育物流组织化和集约化程度高、集聚辐射能力突出、对“一带一路”具有重要支撑作用的综合物流园区，推进物流园区与交通枢纽对接，促进物流产业集群化发展。

（3）项目的建设能充分发挥当地资源禀赋。

诸城市位于山东半岛南。北距济青高速公路和胶济铁路 50 多公里，南至亚欧大陆桥桥头堡日照港 80 公里，东离青岛港 100 公里，胶新铁路、青莱高速公路横贯境内，潍日高速公路正在规划建设。在项目的建设过程中，能够拉动部分当地人就业，项目投产后，所需工人仍从当地招聘，为当地提供更多的就业岗位，对促进当地就业、增加居民收入起到较大作用。不仅如此，该项目投产后，将为当地提供一定的税收，该项目的建立还能在无形之中加强相关产业之间的联系，推动资源的深加工，推动诸城市乃至潍坊市的经济的发展。经济的向前发展

能稳定社会，使政府各职能部门有效的进行宏观调控，有利于社会主义和谐社会的建立。

(4) 能有效解决当前瓶颈问题。

1、建立保税物流中心是海关适应国际物流发展的需要，对保税仓储物流监管制度的重大改革，是海关保税物流监管体系的枢纽和建设的重点。设立保税物流中心的申请由直属海关受理，报海关总署审批。保税物流中心主要以整合“保税仓库和出库监管仓库”功能为基础，打破保税仓库和出口监管仓库分别专门存放进境、出口货物且相互隔离的状态，糅和、集成、拓展“两仓”功能，并根据国际物流的发展需要赋予保税仓储、简单加工增值服务、国际物流配送、进出口贸易、国际中转和转口贸易等功能。境内货物进入保税物流中心视同出口，享受出口退税政策，境外货物进入保税物流中心，海关给予保税。通过赋予上述功能和政策，把保税区区港联动的各种优势，从港口移到内陆保税物流中心，使内陆地区同样具有区港联动的区位优势、功能优势和政策优势，以满足内陆地区发展国际物流的需求。

2、项目的建设将有效拉动建材等多个行业的需求增长，并能够带动电器、装饰等行业的发展，拉动当地制造业产业发展，社会经济效益显著。

3、该项目的实施有利于推动诸城市的经济发展，从政策、

投入拉动为主向，以依靠科技、知识、人才、文化、体制等创新要素驱动为主转变，使诸城市发展成为具有强大创新动力和雄厚创新实力的城市。

4、项目建设可优化整合社会资源，增加诸城市的财政税收，形成产业聚集效应，壮大当地经济。

5、该项目的建设可以帮助创新型、科技型企业的加速发展，满足快速成长企业对灵活物理空间的需求，为诸城市未来经济的持续、健康发展提供动力，同时有助于诸城市的产业结构调整 and 转型。

综上所述，项目的建设是诸城市发展的需要，是解决城市停车难及充电难问题的需要，是符合诸城市城市规划建设的需要，是提高区域交通服务质量的需要，能够有效带动诸城市国民经济整体增速发展，因此，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

（1）增加居民收入，提高人民生活水平

通过该项目的建设将改变目前诸城市的环境状况，优美的城市环境可以促进经济发展，从而为当地居民带来更多的就业机会。项目本身也能提供一些工作岗位，对该地区的就业情况起到改善作用。就业率和收入水平的提高将会使人民的生活水平得到提高。

（2）有利于城市的可持续发展

该项目的建设是改善诸城市生态环境和投资软环境最有效的工程措施，进而提升诸城市整体环境，促进当地经济的发展，最终实现社会效益和环境效益的结合，构建人与自然的和谐空间，实现城市的可持续发展的目标。

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仓储、物流收入。

该项目预期产生的现金流入主要来源于冷库租赁费现金流入、常温库租赁现金流入。

(1) 冷库租赁费现金流入

项目建成后，冷库租赁面积为 72,069.00 平方米，租赁价格为 2.3 元/平方米/天，第一年出租率按 60%，第二年出租率按 70%，第三年出租率按 80%，第四年出租率按 90%，第五年及以后年度出租率按 95%。

(2) 常温库租赁现金流入

项目建成后，常温库租赁面积为 242,718.47 平方米，租赁价格为 0.8 元/平方米/天，；第一年出租率按 60%，第二年出租率按 70%，第三年出租率按 80%，第四年出租率按 90%，第五年及以后年度出租率按 95%。

4、项目建设投资合规性

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合诸城市当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项、环评、节能等前期批复要件，建设条件完善成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目拟发行专项债券 103,384.00 万元，其中：已发行专项债券 16,400.00 万元，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 56,984.00 万元；其余资金由建设单位自筹解决，资金有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

经预测，计算期内预计年实现总收入 373763.82 万元，项目年运营成本 642.15 万元。项目预测收入、成本、收益充分考虑了项目及市场因素，预测科学，结果合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 129230.00 万元，本期拟发行专项债券 30000.00 万元，期限 30 年，符合财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（2020 年 12 月 9 日财库〔2020〕43 号）的要求。

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

经测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 266388.19 万元，融资本息合计 185376.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

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，项目对营业收益较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

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。

（3）应对措施

在防范偿债风险方面，大力开拓市场，积极创新营销策略。同时，不断提升运营管理水平，提高服务质量，减少因人员、管理因素造成的风险。

10、绩效目标合理性

（1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；

④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

（2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

（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266388.19万元，融资本息合计185376.00万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.44，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。