

# 日照市岚山区智慧仓储园区基础设施建设项目 实施方案



项目单位：日照市岚山区园区发展有限公司

主管部门：日照市岚山区国有资产监督管理局



财政部门：岚山区财政局

2025 年 3 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

日照市岚山区智慧仓储园区基础设施建设项目

### （二）立项单位

项目立项单位名称：日照市岚山区园区发展有限公司

项目单位简介：日照市岚山区园区发展有限公司成立于2016年05月19日，注册地位于山东省日照市岚山安东卫街道大旺山路与长冶河路交叉口东140米，法定代表人为付余辉。经营范围包括许可项目：各类工程建设活动。（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：不动产登记代理服务；机械设备租赁；物业管理；园区管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；规划设计管理；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）日照市岚山区园区发展有限公司对外投资29家公司。

### （三）项目规划审批

2023年6月，山东博川项目管理有限公司对该项目出具了《日照市岚山区智慧仓储园区基础设施建设项目可行性研究报告》；

2023年6月，该项目取得编号为

2306-371103-04-01-972196 的《山东省建设项目备案证明》。

#### （四）项目规模与主要内容

项目年周转货物 100 万吨,总建筑面积约 17.2 万平方米,主要新建标准化厂房约 9 万平方米,原有厂房维修和车间装修改造约 8.2 万平方米,硬化仓储场地 15 万平方米,同时在园区内配套建设园区道路约 3 公里、建设水、电、暖、雨污水管道共计约 25 公里、附属污水收集处理、智慧仓储、智慧物流系统等配套设施。

#### （五）项目建设期限

本项目建设期自 2023 年 6 月至 2025 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据及原则

1、《山东省建筑工程价目表》及《山东省建筑工程消耗量定额》

2、山东省安装工程综合定额

3、日照地区材料预算价格

4、邻近地区类似工程造价

5、其他相关资料

6、现行建筑工程投资估算的有关规定。

#### （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

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 15,000.00 万元，已发行专项债券 25,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 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	50,000.00	100.00%	
一、资本金	15,000.00	30.00%	
（一）自有资金	15,000.00	30.00%	
（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）	35,000.00	70.00%	
（一）已发行专项债券	25,000.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	20.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### (一) 项目资金平衡测算表

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	139,421.59	-	-	-	3,843.17	4,099.38	4,355.59	4,611.80
经营活动支出	B	18,564.92	-	-	-	529.11	540.17	551.34	562.62
支付的各项税费	C	34,948.28	-	-	-	743.95	842.41	940.83	1,039.23
经营活动现金净流量	D=A-B-C	85,908.40	-	-	-	2,570.11	2,716.81	2,863.42	3,009.95
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	47,760.00	4,776.00	26,268.00	16,716.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-47,760.00	-4,776.00	-26,268.00	-16,716.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金（自有资金）	H	15,000.00	6,000.00	1,500.00	7,500.00	-	-	-	-
专项债券	I	35,000.00	-	25,000.00	10,000.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	35,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	31,875.00	-	331.25	862.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50
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	-16,875.00	6,000.00	26,168.75	16,637.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50
四、期初现金	P		-	1,224.00	1,124.75	1,046.25	2,553.86	4,208.16	6,009.08
期内现金变动	Q=D+G+O	21,273.40	1,224.00	-99.25	-78.50	1,507.61	1,654.31	1,800.92	1,947.45
五、期末现金	R=P+Q	21,273.40	1,224.00	1,124.75	1,046.25	2,553.86	4,208.16	6,009.08	7,956.54

(续上表)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01
经营活动支出	574.03	580.22	586.53	592.98	599.55	606.25	613.09	620.06	627.18
支付的各项税费	1,137.59	1,135.84	1,134.06	1,132.24	1,130.39	1,128.49	1,126.56	1,124.60	1,122.59
经营活动现金净流量	3,156.40	3,151.95	3,147.42	3,142.80	3,138.08	3,133.27	3,128.36	3,123.35	3,118.25
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	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50
四、期初现金	7,956.54	10,050.44	12,139.89	14,224.81	16,305.11	18,380.69	20,451.45	22,517.31	24,578.17
期内现金变动	2,093.90	2,089.45	2,084.92	2,080.30	2,075.58	2,070.77	2,065.86	2,060.85	2,055.75
五、期末现金	10,050.44	12,139.89	14,224.81	16,305.11	18,380.69	20,451.45	22,517.31	24,578.17	26,633.91

(续上表)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01
经营活动支出	634.43	641.83	630.57	638.27	646.12	654.13	662.31	670.64
支付的各项税费	1,120.54	1,118.45	1,353.36	1,351.19	1,348.98	1,346.71	1,344.41	1,342.06
经营活动现金净流量	3,113.04	3,107.73	2,884.08	2,878.55	2,872.91	2,867.16	2,861.30	2,855.32
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	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50
四、期初现金	26,633.91	28,684.46	30,729.68	32,551.26	34,367.31	36,177.72	37,982.39	39,781.19
期内现金变动	2,050.54	2,045.23	1,821.58	1,816.05	1,810.41	1,804.66	1,798.80	1,792.82
五、期末现金	28,684.46	30,729.68	32,551.26	34,367.31	36,177.72	37,982.39	39,781.19	41,574.00

(续上表)

项目/年度	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	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	4,868.01	811.34
经营活动支出	679.14	687.81	696.66	705.68	714.88	724.27	733.84	743.60	117.61
支付的各项税费	1,339.66	1,337.21	1,334.71	1,332.17	1,329.57	1,326.92	1,324.22	1,404.28	155.06
经营活动现金净流量	2,849.21	2,842.99	2,836.64	2,830.17	2,823.56	2,816.82	2,809.95	2,720.13	538.67
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	-	-	-	-	-	-	-	25,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	1,062.50	731.25	200.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-1,062.50	-25,731.25	-10,200.00
四、期初现金	41,574.00	43,360.72	45,141.21	46,915.35	48,683.02	50,444.08	52,198.40	53,945.85	30,934.73
期内现金变动	1,786.71	1,780.49	1,774.14	1,767.67	1,761.06	1,754.32	1,747.45	-23,011.12	-9,661.33
五、期末现金	43,360.72	45,141.21	46,915.35	48,683.02	50,444.08	52,198.40	53,945.85	30,934.73	21,273.40



## （二）应付本息情况

本项目已发行专项债券 25,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.65%，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.00%，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	-	25,000.00	-	25,000.00	2.65%-4.0%	331.25	331.25
2025	25,000.00	10,000.00	-	35,000.00	2.65%-4.0%	862.50	862.50
2026	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2027	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2028	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2029	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2030	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2031	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2032	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2033	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2034	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2035	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2036	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2037	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2038	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2039	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2040	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2041	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2042	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2043	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2044	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2045	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2046	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2047	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2048	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2049	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2050	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50

2051	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2052	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2053	35,000.00	-	-	35,000.00	2.65%-4.0%	1,062.50	1,062.50
2054	35,000.00	-	25,000.00	10,000.00	2.65%-4.0%	731.25	25,731.25
2055	10,000.00	-	10,000.00	-	2.65%-4.0%	200.00	10,200.00
合计		35,000.00	35,000.00			31,875.00	66,875.00

### （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 85,908.40 万元，融资本息合计 66,875.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

## 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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

### 1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

### 2、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。

### 3、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。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、入驻企业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，项目收益对项目的财务生存较为敏感，如果项目广告宣传不到位，招商能力不足，企业入驻量达不到预期，则会导致租赁率不足，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。

### 3、同行业项目竞争风险

项目未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

## **六、事前项目绩效评估报告**

### **（一）项目概况**

日照市岚山区智慧仓储园区基础设施建设项目，项目实施单位为日照市岚山区园区发展有限公司，本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于日照市岚山区智慧仓储园区基础设施建设项目建设，年限为 30 年。

### **（二）评估内容**

#### **1、项目实施的必要性**

（1）项目的建设符合国家产业政策。根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，该项目不属于鼓励类、淘汰类和限制类，为允许建设项目，符合国家产业政策。

（2）项目实施是完善钢铁产业配套设施、助力招商引资的需要。完善的配套设施是产业发展的基础，岚山区着力加强钢铁基础设施建设，大力开展招商引资，不断优化服务环境。

通过项目建设把完善产业配套建设作为招商引资的重要载体，不断完善区域基础设施建设“硬环境”，全力提升岚山区投资环境和承载能力增强吸引产业集聚发展“向心力”。通过不断提升服务水平，推进基础设施建设，综合承载能力极大增强，也可极大增强招商引资的吸引力。

(3) 项目实施能够加强仓储资源整合能力。项目建设从产业统筹规划考虑，以物资供应链全业务管理效率最大化为出发点，融合仓库的物资储存功能，在原有物资平置仓库的基础上引入现代化物流设备，提升仓库储存能力，减少仓库的数量，实现仓储资源高效整合。

(4) 项目实施可以节约成本。建立智能仓库，无人化作业使低效率以及高成本的人工仓储得到解决。近几年，人工成本越来越高，中国的人口红利也逐渐消逝。智能仓库与传统仓库对比来说，不光能减少人力成本，节省人力资源，还能在特殊环境中使用，如有毒环境、极端气候中、高级别的安全防护等的需求。建立智能仓库，土地可以得到节约，近几年，土地越来越金贵，土地俨然已成为了稀缺资源，企业建立智能仓库能够让有限的土地资源得到最大的利用。智能仓库用高位立库货架系统来储存货物，空间利用率可以最大限度地得到利用，土地成本也可以降低，使用智能仓库，与传统仓库相比，40%的土地面积都可以节省。

因此，本项目的建设都是十分必要的。

## 2、项目实施的公益性

对于本项目的实施相关利益者为需要仓储的企业和物流公司，通过项目实施需仓储企业可以获得更优的仓储服务，更加合理、科学的货物仓储分配，同时为企业节约成本。对于物流公司而言，通过项目建设，在货物取放货物过程中能够更加方便、快捷，可以利用更少的时间，实现高效作业。

### 3. 项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，本项目预期收入主要来源于仓储厂房出租现金流入、物业服务现金流入，具有收益性。

### 4. 项目建设投资合规性

2023 年 6 月，该项目取得编号为 2306-371103-04-01-972196 的《山东省建设项目备案证明》。

### 5. 项目成熟度

2023 年 6 月，山东博川项目管理有限公司对该项目出具了《日照市岚山区智慧仓储园区基础设施建设项目可行性研究报告》；

2023 年 6 月，该项目取得编号为 2306-371103-04-01-972196 的《山东省建设项目备案证明》。

### 6. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 50,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 35,000.00 万元，约占项目总投资的 70.00%，其余 15,000.00 万元由项目单位自筹。

### 7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告数据，该项目服务价格参考周边类似项目价格、消费者实际购买能力综合考虑进行确定。

为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程、安装工程、勘察、设

计和监理等采用公开招标的方式，采取委托招标的组织形式进行招投标。在具体工程实施和建设中以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 50,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 35,000.00 万元，约占项目总投资的 70.00%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 30.00%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。

#### 10、绩效目标合理性

项目绩效主要设置产出指标、效益指标、满意度指标等项目绩效，负责具体组织实施本部门的绩效考评工作；财政厅负责制定统一的绩效考评规章制度，指导、监督、检查省直部门的绩效考评工作，并视情况对部门的绩效考评结果进行检查，可以聘请或授权社会中介组织和有关专家学者参与其中。绩效考评范围方面，起步阶段可只限于具体项目，以行政事业类项目和其他类项目为主，一般不考评基建项目，同时应主要选择具有较大社会效益、部门有较大自主决策权的项目进行考评。取得经验后，要逐步改变目前对具体的财政支出项目进行绩效考评的做法，逐步将绩效考评的范围扩大到包括消耗性支出、公共工程支出等所有公共支出。

### （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 85,908.40 万元，融资本息合计 66,875.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28，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。