

2022年山东省东营市利津县  
利津储运一体化基地项目实施方案

东营明晟铁路物流有限公司

2022年2月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

利津储运一体化基地项目

### （二）项目单位

东营明晟铁路物流有限公司

### （三）项目规划审批

项目已完成立项，项目批复：2202-370522-04-01-758335。

### （四）项目规模与主要建设内容

该项目位于利沾路以东、东营港疏港铁路以南。本项目规划建设煤炭储运一体化系统项目；建设石化储转一体化系统项目；建设铁路装卸车栈桥及火车装卸车鹤管，油气回收装置等；建设园区管理运营调度中心、电子交易中心项目；建设智慧园区管理平台；配套建设内外部道路、给排水管网、供电、供暖、供气等基础设施。

### （五）项目建设期限

本项目建设期 46 个月（2022 年 3 月-2025 年 12 月）。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1. 编制依据及原则

项目投资估算根据建筑设计方案以及山东省建筑工程预算相关定额及取费标准进行估算。

（1）国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

（2）建筑工程，以国家建材局《建材工业土建工程概算定额》

为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；

(3) 设备购置，按现在的设备出厂价或报价资料进行估算，并计算设备运杂费；

(4) 安装工程，根据行业标准及类似工程概算指标，并根据当地人工、材料及机械价格水平进行调整计算；

(5) 其它费用，按东营市的相关取费标准估算；

(6) 项目承办单位提供的有关资料；

(7) 同类工程投资情况；

(8) 新的有关财务制度和会计制度。

## 2. 估算总额

本项目建设总投资 328900.00 万元，包括工程费用 268892.00 万元，工程建设其他费用 29226.10 万元，基本预备费用 14296.90 万元，建设期利息 16485 万元。

## (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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

### 2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	328,900.00	100%	
一、资本金	128,900.00	39.19%	
自有资金	128,900.00		
二、债务资金	200,000.00	60.81%	
专项债券	200,000.00		本次发行 29500 万元

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）运营收入预测

项目所有营业收入主要为综合服务中心租金收入、供暖费收入、装卸服务费收入、煤炭仓储区租金收入、油库仓储收入、智慧物流控制系统收入。

##### （1）综合服务中心租金收入

综合服务中心以对外出租的方式为铁路装卸区、煤场区域、利华益、中转油罐区及铁路装卸车区等项目提供配套的办公、综合服务场所。综合服务中心可出租建筑面积为3468平方米，租金暂按1.5元/天/m<sup>2</sup>计算，租金价格每年上浮2%。

运营期第一年： $3468\text{m}^2 \times 1.5\text{元/天/m}^2 \times 365\text{d} = 189.87\text{万元}$

##### （2）供暖费收入

园区供热一体化项目利用余热高温蒸汽为热源，满足明集乡新规划马望社区、东堤社区、康养颐和家园、乡政府驻地、铁路物流园、胜凯管理区等区域的供热需求。居民供热价格为21元/m<sup>2</sup>，采暖建筑面积为37.6万m<sup>2</sup>；商业供热价格为32元/m<sup>2</sup>，采暖建筑面积为3.5万m<sup>2</sup>；企业供热价格为200元/蒸汽，年用汽量约2.62万吨。

$21\text{元/m}^2 \times 37.6\text{万m}^2 + 32\text{元/m}^2 \times 3.5\text{万m}^2 + 200\text{元/蒸汽} \times 2.62\text{万吨}$   
 $= 1425.60\text{万元}$

### (3) 装卸服务费收入

园区煤炭年周转量约为800万吨/年，装卸车作业服务费暂按20元/吨计取，价格每年上浮0.5%；油品年周转量约为400万吨/年，装卸车作业服务费暂按30元/吨计取，价格每年上浮0.5%；大宗货物年周转量约为300万吨/年，装卸作业服务费暂按15元/吨计取，价格每年上浮0.5%。

运营期第一年：

$$800\text{万吨/年} \times 20\text{元/吨} + 400\text{万吨/年} \times 30\text{元/吨} + 300\text{万吨/年} \times 15\text{元/吨} \\ = 32500.00\text{万元}$$

### (4) 煤炭仓储区租金收入

煤炭仓储中心主要满足铁路物流园内企业和周边其他企业的煤炭物流、仓储需求，可出租建筑面积约为100000平方米，租金暂按0.8元/天/m<sup>2</sup>计算，租金价格每年上浮2%。

$$\text{运营期第一年：} 100000\text{m}^2 \times 0.8\text{元/天/m}^2 \times 365\text{d} = 2920.00\text{万元}$$

### (5) 油库仓储收入

本油库为仓储型油库，油库储量共10.8万m<sup>3</sup>，租赁费用暂按220元/m<sup>3</sup>/年计取，收费价格每年上浮2%。

$$\text{运营期第一年：} 10.8\text{万m}^3 \times 220\text{元/m}^3/\text{年} = 2376.00\text{万元}$$

### (6) 智慧物流控制系统收入

智慧物流控制系统收费标准按每户企业20万元/年计算，物流园预计聚集现代物流企业50家。

$$20\text{万元/年} \times 50\text{家} = 1000\text{万元}$$

表2 经营期营业收入估算（单位：万元）

序号	项 目	计算期																							
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	40411.47	40683.69	40958.91	41237.19	41518.58	41803.11	42090.85	42381.85	42676.15	42973.82	43274.90	43579.46	43887.54	44199.21	44514.53	44833.55	45156.34	45482.96	45813.47	23073.97
1.1	综合服务出租	0.00	0.00	0.00	0.00	189.87	193.67	197.54	201.49	205.52	209.64	213.83	218.10	222.47	226.92	231.45	236.08	240.80	245.62	250.53	255.54	260.65	265.87	271.19	138.30
	单价(含税)	0.00	0.00	0.00	0.00	1.50	1.53	1.56	1.59	1.62	1.66	1.69	1.72	1.76	1.79	1.83	1.87	1.90	1.94	1.98	2.02	2.06	2.10	2.14	2.19
	数量	0.00	6000.0	6000.00	6000.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	3468.00	1734.00
	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	15.68	15.99	16.31	16.64	16.97	17.31	17.66	18.01	18.37	18.74	19.11	19.49	19.88	20.28	20.69	21.10	21.52	21.95	22.39	11.42
	销项税率	0.00	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
1.2	供热收入	0.00	0.00	0.00	0.00	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	712.80
	单价(含税)	0.00	0.00	0.00	0.00	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60	1425.60
	数量	0.00	0.00	1050.00	1050.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50
	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	117.71	58.86
	销项税率	0.00	0.00	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
1.3	装卸服务	0.00	0.00	0.00	0.00	32500.00	32662.50	32825.81	32989.94	33154.89	33320.67	33487.27	33654.71	33822.98	33992.09	34162.05	34332.86	34504.53	34677.05	34850.44	35024.69	35199.81	35375.81	35552.69	17865.23
	单价(含税)	0.00	0.00	0.00	0.00	1.000	1.005	1.010	1.015	1.020	1.025	1.030	1.036	1.041	1.046	1.051	1.056	1.062	1.067	1.072	1.078	1.083	1.088	1.094	1.099
	数量	0.00	0.00	3450.00	3450.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	32500.00	16250.00
	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	2683.49	2696.90	2710.39	2723.94	2737.56	2751.25	2765.00	2778.83	2792.72	2806.69	2820.72	2834.82	2849.00	2863.24	2877.56	2891.95	2906.41	2920.94	2935.54	1475.11
	销项税率	0.00	0.00	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
1.4	煤炭仓储租金	0.00	0.00	0.00	0.00	2920.00	2978.40	3037.97	3098.73	3160.70	3223.92	3288.39	3354.16	3421.25	3489.67	3559.46	3630.65	3703.27	3777.33	3852.88	3929.94	4008.53	4088.70	4170.48	2126.94
	单价(含税)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.80	0.82	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	0.99	1.01	1.03	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.17

	数量	0.00	0.00	10000.00	10000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	50000.00	
	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	241.10	245.92	250.84	255.86	260.98	266.19	271.52	276.95	282.49	288.14	293.90	299.78	305.77	311.89	318.13	324.49	330.98	337.60	344.35	175.62	
	销项税率	0.00	0.00	13%	13%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	
1.5	油库仓储	0.00	0.00	0.00	0.00	2376.00	2423.52	2471.99	2521.43	2571.86	2623.30	2675.76	2729.28	2783.86	2839.54	2896.33	2954.26	3013.34	3073.61	3135.08	3197.78	3261.74	3326.97	3393.51	1730.69	
	单价(含税)	0.00	0.00	0.00	0.00	220.00	224.40	228.89	233.47	238.14	242.90	247.76	252.71	257.77	262.92	268.18	273.54	279.01	284.59	290.29	296.09	302.01	308.05	314.21	320.50	
	数量	0.00	0.00	10000.00	10000.00	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	5.40
	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	196.18	200.11	204.11	208.19	212.36	216.60	220.93	225.35	229.86	234.46	239.15	243.93	248.81	253.78	258.86	264.04	269.32	274.70	280.20	142.90	
	销项税率	0.00	0.00	13%	13%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	
1.6	智慧物流服务	0.00	0.00	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	500.00
	单价(含税)	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	数量	0.00	0.00	10000.00	100.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	25.00
	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	115.04	57.52
	销项税率	0.00	0.00	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	

## (二) 运营成本预测

本项目运营成本费用包括燃料及动力费、工资福利费、修理费、管理费用及营业费用等。年度运营支出预测如下：

表 3 运营成本费用估算表（单位：万元）

年度	燃料及动力费	工资及福利费用	修理费	营业费用	管理费	合计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	136.80	306.54	202.06	6.84	652.23
2027 年	0.00	136.80	306.54	203.42	6.84	653.60
2028 年	0.00	136.80	306.54	204.79	6.84	654.97
2029 年	0.00	136.80	306.54	206.19	6.84	656.36
2030 年	0.00	136.80	306.54	207.59	6.84	657.77
2031 年	0.00	136.80	306.54	209.02	6.84	659.19
2032 年	0.00	136.80	306.54	210.45	6.84	660.63
2033 年	0.00	136.80	306.54	211.91	6.84	662.09
2034 年	0.00	136.80	306.54	213.38	6.84	663.56
2035 年	0.00	136.80	306.54	214.87	6.84	665.05
2036 年	0.00	136.80	306.54	216.37	6.84	666.55
2037 年	0.00	136.80	306.54	217.90	6.84	668.07
2038 年	0.00	136.80	306.54	219.44	6.84	669.61
2039 年	0.00	136.80	306.54	221.00	6.84	671.17
2040 年	0.00	136.80	306.54	222.57	6.84	672.75
2041 年	0.00	136.80	306.54	224.17	6.84	674.34
2042 年	0.00	136.80	306.54	225.78	6.84	675.96
2043 年	0.00	136.80	306.54	227.41	6.84	677.59
2044 年	0.00	136.80	306.54	229.07	6.84	679.24
2045 年	0.00	68.40	153.27	115.37	3.42	340.46
合计	0.00	2667.60	5977.47	4202.76	133.38	12981.21

成本预测方法说明：

1.原材料、燃动力费

该项目建成后全部出租，燃动力费用由承租单位承担，建设单位不再支付。

2.工资及福利费

本项目建成后管理人员 20 人，年工资总额 6 万元，福利费用取工资总额的 14%，本项目建成后正常运营期工资及福利费总额约 136.80 万元/年。

3.营业费用

该项目其他费用按照当年营业收入的 0.5%计，年均其他费用 210.14 万元。

4.管理费用

本项目管理费用取工资福利费的 5%计，年管理费用 6.84 万元。

5.修理费

该项目修理费按照折旧费的 3%计，修理费用为 306.54 万元/年。

6.折旧费及摊销费

折旧按平均年限法计算。折旧期限按 20 年计，残值率取 5%，项目经营期折旧费 10217.90 万元/年。

7. 相关税费

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	智慧服务收入、外购原辅材料费、动力费、
	9%	出租收入
	6%	其他服务类费用

城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	
房产税	12%	

## 8. 利息支出

本项目申请专项债金额 200000.00 万元（本次发行 29500.00 万元），贷款年限 20 年，年利率 4.2% 测算，项目测算期内利息为 168000 万元。

表 4 专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	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
2022 年		29,500.00		29,500.00	4.20%	619.5	619.5
2023 年	29,500.00	70500		100,000.00	4.20%	2719.5	2719.5
2024 年	100,000.00	50000		150,000.00	4.20%	5250	5250
2025 年	150,000.00	50000		200,000.00	4.20%	7350	7350
2026 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2027 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2028 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2029 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2030 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2031 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2032 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2033 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2034 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2035 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2036 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2037 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2038 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2039 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2040 年	200,000.00			200,000.00	4.20%	8400	8400
2041 年	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	4.20%	8400	8400
2042 年	200,000.00		29,500.00	170,500.00	4.20%	7780.5	37280.5
2043 年	170,500.00		70,500.00	100,000.00	4.20%	5680.5	76180.5
2044 年	100,000.00		50,000.00	50,000.00	4.20%	3150	53150

2045年	50,000.00		50,000.00	0.00	4.20%	1050	51050
合计		200,000.00	0			168000	368000

### (三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

### (四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、收入/成本/税金																								
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	37074.75	37324.49	37576.99	37832.29	38090.44	38351.48	38615.46	38882.43	39152.43	39425.52	39701.75	39981.15	40263.80	40549.74	40839.02	41131.70	41427.84	41727.48	42030.70	21168.78
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00	598.38	599.63	600.89	602.17	603.46	604.76	606.08	607.42	608.77	610.13	611.52	612.91	614.33	615.75	617.20	618.66	620.15	621.64	623.16	259.43
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	995.23	1010.64	1026.34	1042.34	1058.63	1075.23	1092.14	1109.37	1126.93	1144.81	1163.03	1181.60	1200.51	1219.78	1239.42	1259.42	1281.81	1304.58	1327.75	679.66
息税折旧及摊销前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	35481.14	35714.22	35949.75	36187.78	36428.35	36671.48	36917.23	37165.64	37416.74	37670.58	37927.20	38186.64	38448.96	38714.20	38982.40	39253.61	39525.88	39801.26	40079.80	20229.70
二、折旧和摊销																								
总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90	10217.90
息税前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	25263.24	25496.32	25731.86	25969.89	26210.45	26453.59	26699.34	26947.74	27198.84	27452.68	27709.30	27968.75	28231.07	28496.30	28764.50	29035.71	29307.98	29583.36	29861.90	10011.80
三、财务费用																								
利息支出	619.50	2719.50	5250.00	7350.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	7780.50	5680.50	3150.00	1050.00
总财务费用	619.50	2719.50	5250.00	7350.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	7780.50	5680.50	3150.00	1050.00
税前利润	-619.50	-2719.50	-5250.00	-7350.00	16863.24	17096.32	17331.86	17569.89	17810.45	18053.59	18299.34	18547.74	18798.84	19052.68	19309.30	19568.75	19831.07	20096.30	20364.50	20635.71	21527.48	23902.86	26711.90	8961.80
四、所得税																								
所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	4215.81	4274.08	4332.96	4392.47	4452.61	4513.40	4574.83	4636.94	4699.71	4763.17	4827.33	4892.19	4957.77	5024.08	5091.13	5158.93	5381.87	5975.72	6677.98	2240.45
五、净利润	-619.50	-2719.50	-5250.00	-7350.00	12647.43	12822.24	12998.89	13177.42	13357.84	13540.19	13724.50	13910.81	14099.13	14289.51	14481.98	14676.56	14873.30	15072.23	15273.38	15476.79	16145.61	17927.15	20033.93	6721.35

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	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	840551.57		0.00	0.00	0.00	40411.47	40683.69	40958.91	41237.19	41518.58	41803.11	42090.85	42381.85	42676.15	42973.82	43274.90	43579.46	43887.54	44199.21	44514.53	44833.55	45156.34	45482.96	45813.47	23073.97	
经营活动支出	13206.30	0.00	0.00	0.00	0.00	652.23	653.60	654.97	656.36	657.77	659.19	660.63	662.09	663.56	665.05	666.55	668.07	669.61	671.17	672.75	674.34	675.96	677.59	679.24	565.55	
支付的各项税费	187659.25	0.00	0.00	0.00	0.00	8580.24	8676.40	8773.71	8872.19	8971.86	9072.74	9174.85	9278.20	9382.83	9488.76	9595.99	9704.56	9814.50	9925.81	10038.53	10152.68	10424.66	11068.25	11820.96	4841.53	
经营活动产生的现金净额	639686.03		0.00	0.00	0.00	31179.00	31353.70	31530.23	31708.64	31888.95	32071.18	32255.38	32441.56	32629.76	32820.02	33012.36	33206.82	33403.43	33602.23	33803.25	34006.53	34055.72	33737.12	33313.26	17666.89	
二、投资活动产生的现金																										
建设成本支出	328354.00	65670.80	98506.20	82088.50	82088.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
流动资金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00															
投资活动产生的现金净额	-328354.00	-65670.80	-98506.20	-82088.50	-82088.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三、融资活动产生的现金																										
资本金 1	128354.00	36170.80	28006.20	32088.50	32088.50																					
资本金 2（专项债券）	200000.00	29500.00	70500.00	50000.00	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
偿还债券本金	0.00										0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		29500	70500	50000	50000	
偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
支付债券利息	168000.00	619.50	2719.50	5250.00	7350.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	7780.50	5680.50	3150.00	1050.00
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																
融资活动产生的现金净额	462754.00	65670.80	98506.20	82088.50	82088.50	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	7780.50	5680.50	3150.00	1050.00	
四、期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31179.00	62532.70	94062.93	125771.57	157660.52	189731.70	221987.08	254428.64	287058.40	319878.42	352890.78	386097.60	419501.03	453103.26	486906.51	520913.04	554968.76	588705.88	622019.14	
期内现金变动	520913.04		0.00	0.00	0.00	31179.00	31353.70	31530.23	31708.64	31888.95	32071.18	32255.38	32441.56	32629.76	32820.02	33012.36	33206.82	33403.43	33602.23	33803.25	34006.53	34055.72	33737.12	33313.26	17666.89	
五、期末现金		0.00	0.00	0.00	0.00	31179.00	62532.70	94062.93	125771.57	157660.52	189731.70	221987.08	254428.64	287058.40	319878.42	352890.78	386097.60	419501.03	453103.26	486906.51	520913.04	554968.76	588705.88	622019.14	639686.03	

### （五）其他需要说明的事项

1. 本项目拟申请专项债金额 200000.00 万元（本次发行 29500.00 万元），年限 20 年。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

### （六）小结

本项目通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，经测算，本项目计算期末累计净现金流量为 639686.03 万元，计算期内本息和合计约 368,000.00 万元；经测算本项目备付率 1.74，项目还款能力充足。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目现金流
	本金	利息	本息合计	
专项债券	200,000.00	168,000.00	368,000.00	
银行借款	0	0.00	0.00	
融资合计	200,000.00	168,000.00	368,000.00	639686.03
覆盖倍数	1.74			

## 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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

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

自然环境与施工条件的风险：项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人比较疲惫，容易出现不安全因素。

施工方风险：施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

设计与供应商风险：由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

工程事故风险：工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

## （二）与项目收益相关的风险

1. 经营风险：市场把控不合理，随着市场竞争的加剧以及周边环境的变化。无视回报一味的投入、扩张将可能成为企业发展的绊脚石。成本控制不当，成本是企业产品定价的依据。也是企业资源消耗的载体，成本管控的好坏，直接影响企业的经营效益。

### 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、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

该项目位于利沾路以东、东营港疏港铁路以南。本项目规划建设煤炭储运一体化系统项目；建设石化储转一体化系统项目；建设铁路装卸车栈桥及火车装卸车鹤管，油气回收装置等；建设园区管理运营调度中心、电子交易中心项目；建设智慧园区管理平台；配套建设内外部道路、给排水管网、供电、供暖、供气等基础设施。

项目实施单位为东营明晟铁路物流有限公司，拟申请专项债券200000.00万元（本次发行29500.00万元）用于利津储运一体化基地项目建设，年限为20年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）符合国家产业政策

该项目的建设符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导

目录》(2019年本)中第一类“鼓励类”第二十九条“现代物流业”第8款“物流公共信息平台开发及建设”。符合国家政策产业结构。

## (2) 符合“十四五”规划纲要

《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：强化流通体系支撑作用。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》指出：加快生产性服务业与先进制造业深度融合。聚焦制造业模式创新，发展定制化服务、共享或协同制造、全生命周期管理、总集成总承包等服务型制造，推动“硬件+软件+服务”一体化发

展,培育一批整体解决方案提供商.聚焦提高产业创新力,加快发展工业设计、商务咨询、检验检测认证等服务.聚焦提高全要素生产率,推动供应链金融、信息数据、人力资源等服务创新发展.聚焦增强全产业链优势,提高现代物流、采购分销、生产控制、运营管理、售后服务等发展水平.加快服务业标准化进程,支持企业和行业协会牵头或参与制定服务业领域国际标准、国家标准和行业标准.开展生产性服务业百企升级引领工程,创建国家先进制造业与现代服务业融合发展试点。

《东营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》提出：强调推动现代服务业集聚发展。促进零售、批发、餐饮、住宿等传统商贸业向现代服务体系转变，不断丰富产品及服务内容。围绕现代金融、文化产业、现代商贸、电子商务等优势产业，规划建设一批现代物流园、文化创意产业园、特色商贸街、电子商务产业园等现代服务业重点集聚区。到2025年，主导产业突出、商业模式创新、集聚优势明显的省级现代服务业集聚区达到5个左右。加快完善现代服务业基础设施和公共服务平台建设，构建产业链、创新链、服务链协同发展的支持体系，为服务业新业态、新模式成长提供支撑。

该项目的顺利实施能促进当地物流行业的发展，因此，项目的建设符合东营市经济和社会发展规划，有利于促进当地国民经济的发展。

综上所述，本项目的建设是必要的。

## 2、项目实施的公益性

本项目建设符合利津县经济发展规划，对区域经济发展起到积极的推动作用，同时还可优化产业空间布局，提高当地的财政收入，增加劳动就业，对当地的社会收入分配、市场竞争结构等都具有积极的影响。

## 3、项目实施的收益性

本项目收入主要是仓储物流收入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，经测算，本项目计算期末累计净现金流量为 639686.03 万元（不考虑固定资产余值），计算期内本息和合计约 368,000.00 万元；经测算本项目备付率 1.74，项目还款能力充足。

综上所述，该项目评估政策和项目预算编制符合预算管理、地方政府债务管理等相关规定，采用最优方案，有较好的投入产出比，费用测算合理。

## 4、项目建设投资合规性

筹资合规性：（1）该项目资金来源渠道为建设单位自有资金和专项债券，符合相关规定；（2）资金筹措程序科学规范，论证资料齐全；（3）资金筹措体现了权责对等，财权和事权匹配。

财政投入能力：（1）各级财政资金配套方式和承受能力科学合理；（2）各级财政部门和其他部门无类似项目资金重复投入；（3）财政资金支持方式科学合理。

筹资风险可控性：（1）对筹资风险认识全面；（2）有针对预期风险设定应对的措施；（3）应对措施可行、有效。

财政投入可行性：（1）财政支持方式合理；（2）符合预算法、政府债务管理等相关规定；（3）筹资规模合理。

资金分配合理性：（1）资金分配依据合理，具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；（2）资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。

#### 5、项目成熟度

项目立项已完成，项目批复：2202-370522-04-01-758335。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原则。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的营业收入等，收入的测算根据类似项目、利津县当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 328900.00 万元，项目来源为项目建设单位自筹 128900.00 万元，拟申请政府专项债券 200000.00 万元，自有资金占项目总投资的 39.19%。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 39.19%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于利津县基础设施项目，符合专项债券的支持方

向，因此，本项目债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。

#### 10、绩效目标合理性

本项目处于项目建设前期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### （三）评估结论

利津储运一体化基地项目经营活动净现金流量为 639686.03 万元，项目融资本息合计 368,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.74 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。