

烟台市长岛海洋生态文明综合试验区
长岛海产品批发（冷链物流）市场项目
实施方案



项目单位：长岛城市建设投资开发有限公司

主管部门：长岛海洋生态文明综合试验区财政金融局

财政部门：长岛海洋生态文明综合试验区财政金融局



2024 年 5 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

长岛海产品批发（冷链物流）市场项目

（二）立项单位

长岛城市建设投资开发有限公司。企业类型：其他有限责任公司，法人代表：宋民绪，统一社会信用代码：9137063477418152XJ，地址：山东省烟台市长岛县海滨路 225 号。经营范围：国有资产经营、城市基础设施建设项目、其他政府投资项目的筹融资和实施土地经营、房地产开发、城市建设开发投资。（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）。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件：

2022 年 8 月 30 日，长岛综合试验区行政审批服务局出具的《关于<长岛海产品批发（冷链物流）市场项目可行性研究报告>的批复》（长审批投〔2022〕19 号）。

（四）项目规模与主要内容

长岛海产品批发（冷链物流）市场项目建筑面积 11570 平方米，主要包括：海产品交易展示场所、冷链仓储场所、电商直播场所、及停车场等附属配套设施，建成一处集海产品展示、批发、配送、冷链仓储于一体的批发市场。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 3 月至 2024 年 7 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据（可参考可研报告内容）

- 1、国家建设部发布的《全国市政工程投资估算指标》(2007)
- 2、建标（2007）164 号文《市政工程投资估算编制办法》
- 3、住房和城乡建设部《市政公用设施建设项目经济评价》
- 4、烟建价管（2016）7 号文件
- 5、《山东省市政工程消耗量定额》2016
- 6、《山东省建筑工程消耗量定额》2016
- 7、《山东省安装工程消耗量定额》2016
- 8、本次设计提交的图纸及文字说明
- 9、不足部分套用已建成同类工程经济指标
- 10、《长岛海产品批发（冷链物流）市场项目可行性研究报告》

（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及发行专项债券等方式。其中：项目单位自有资金 1,860.00 万元，已发行专项债券 4,100.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续拟发行专项债券 1,900.00 万元，计划于 2024 年下期发行。

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	8,860.00	100.00%	
一、资本金	1,860.00	21.00%	
（一）自有资金	1,860.00		
（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）	7,000.00	79.00%	
（一）已发行专项债券	4,100.00		
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	1,900.00		
（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	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	19,663.48	0.00	775.19	1,860.45	1,953.47	1,953.47
经营活动支出	B	2,986.76	0.00	118.56	284.53	298.76	288.99
支付的各项税费	C	3,629.99	0.00	113.57	319.01	344.87	347.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13,046.73	0.00	543.06	1,256.90	1,309.84	1,317.16
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	8,706.61	4,069.80	4,636.81	-	-	-
流动资金支出	F	0.00	0.00	0.00	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-8,706.61	-4,069.80	-4,636.81	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	1,860.00	0.00	1,860.00	-	-	-
专项债券	I	7,000.00	4,100.00	2,900.00	-	-	-
银行借款	J		-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	7,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,083.53	30.20	123.19	239.19	239.19	239.19
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	-223.53	4,069.80	4,636.81	-239.19	-239.19	-239.19
四、期初现金	P	-	-	0.00	543.06	1,560.78	2,631.43
期内现金变动	Q=D+G+O	4,116.59	0.00	543.06	1,017.71	1,070.65	1,077.97
五、期末现金	R=P+Q	4,116.59	0.00	543.06	1,560.78	2,631.43	3,709.40

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,051.14	2,051.14	2,153.70	2,153.70	2,261.39	2,261.39	188.45
经营活动支出	B	313.70	313.70	318.61	329.38	345.85	345.85	28.82
支付的各项税费	C	372.02	372.02	403.22	416.23	456.16	463.71	21.86
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,365.42	1,365.42	1,431.86	1,408.09	1,459.37	1,451.82	137.77
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	-	-	2,100.00	1,000.00	-	2,000.00	1,900.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	239.19	239.19	239.19	176.40	136.40	106.20	76.00
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	-239.19	-239.19	-2,339.19	-1,176.40	-136.40	-2,106.20	-1,976.00
四、期初现金	P	3,709.40	4,835.63	5,961.87	5,054.54	5,286.23	6,609.20	5,954.82
期内现金变动	Q=D+G+O	1,126.23	1,126.23	-907.33	231.69	1,322.97	-654.38	-1,838.23
五、期末现金	R=P+Q	4,835.63	5,961.87	5,054.54	5,286.23	6,609.20	5,954.82	4,116.59

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率 3.02%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2023 年 10 月已发行债券 2,100.00 万元，实际利率 2.99%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金；本期拟发行债券 1000.00 万元，假设利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金；剩余 1,900.00 万元于 2024 年度下期发行，期限 10 年，假设利率 4.00%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2-1 2023 年 1 月已发行 2000 万元专项债券应还本付息情况（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	-	2,000.00	-	2,000.00	3.02%	30.20	30.20
2024 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2025 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2026 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40

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
2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2033 年	2,000.00	-	2,000.00	-	3.02%	30.20	2,030.20
合计	-	2,000.00	2,000.00	-	-	604.00	2,604.00

表 2-2 2023 年 10 月已发行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	-	2,100.00	-	2,100.00	2.99%	-	-
2024 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2025 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2026 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2027 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2028 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2029 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2030 年	2,100.00	-	2,100.00	-	2.99%	62.79	2,162.79
合计	-	2,100.00	2,100.00	-	-	439.53	2,539.53

表 2-3 本项目拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还本金金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2024 年	-	2,900.00	-	2,900.00	4.00%	-	-
2025 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2026 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2027 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2028 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2029 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00

年度	期初本金 金额	本期新增 债券	本期偿还 本金金额	期末本金余 额	融资利 率	应付利息	偿还本息合 计
2030 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2031 年	2,900.00	-	1,000.00	1,900.00	4.00%	116.00	1,116.00
2032 年	1,900.00			1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2033 年	1,900.00			1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2034 年	1,900.00		1,900.00	-	4.00%	76.00	1,976.00
合计	-	2,900.00	2,900.00	-	-	1,040.00	3,940.00

（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 13,046.73 万元，融资本息合计 9,083.53 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

本项目属基础设施建设，实施的社会效益十分明显，社会

经济环境也为本项目的建设运营提供了良好的环境支持。社会风险因素较少。客观而言，本项目的实施也会对当地的环境造成一定的影响，施工期间产生的扬尘、建筑垃圾会对当地的环境造成一定的污染，这样会引起部分居民的反对。建议建设单位应与城市环卫部门协作一致，加强施工过程中的安全卫生管理，可妥善解决以上风险。

（二）与项目收益相关的风险

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营收入和运营成本项目不确定等问题，可能存在因运营收益下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

长岛海产品批发（冷链物流）市场项目主管部门为长岛海洋生态文明综合试验区财政金融局，项目单位为长岛城市建设投资开发有限公司，本次拟申请专项债券 0.1 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

项目符合长岛基础配套设施建设要求和扩展城市的发展

空间，改善城市环境和市容景观，提高城市的综合功能的持续发展的需要，与长岛城市建设投资开发有限公司等相关部门的职能相关性较强。

2、项目实施的公益性

现阶段，在长岛海产品品牌经营和电商贸易中，岛民扮演着不可或缺的角色，然而由于渔民多分散经营，缺乏促销意识，且个体经营力量有限，没有畅通的买卖信息渠道，造成销售渠道阻塞。作为产品的直接提供者，不能有效地参与到电子商务的链条上来，对于长岛海产品营销的发展十分不利。此外，长岛海产品品质处于自知状态，缺乏岛外群众基础；岛内没有系统的品牌构架，缺失系统的品牌管理；长岛整体产业布局过于传统，没有互联网思维。综上，项目实施的公益性较强。

3、项目实施的收益性

项目实施后可实现养殖户海产品的集中批发销售配送，减少流通环节，降低流通成本，实现规模效应，切实保证养殖户利益。项目服务于普通民众，具有公共性，根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于租赁现金流入、停车位现金流入、广告位现金流入。

4、项目建设投资合规性

项目符合国家相关政策，符合《长岛海洋生态文明综合试验区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》等相关文件要求，与国家、省、市相关行业宏观政策相关性较强。

5、项目成熟度

项目目前已取得立项等前期批复要件，并已于 2023 年 3 月开工建设，预期 2024 年 7 月完工。目前项目进展顺利，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

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 1,860.00 万元，占总投资的 21.00%；发行专项债券 7,000.00 万元，占总投资的 79.00%。

本项目已发行专项债券 4,100.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续 2024 年下期拟发行专项债券 1,900.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于租赁现金流入、停车位现金流入、广告位现金流入。

（2）项目成本预测

该项目成本主要为维修维护费、燃料动力费及工资福利费、其他费用、税金及附加、折旧摊销费等

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 8,860 万元，其中：项目单位自有资金 1,860 万元，占总投资的 21.00%；发行专项债券 7,000 万元，占总投资的 79.00%。资金支持方式科学合理。

本项目已发行专项债券 4,100.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续 2024 年下期拟发行专项债券 1,900.00 万元。

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

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 13,046.73 万元，融资本息合计 9,083.53 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

（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，项目收益对象较为敏感，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。

10、绩效目标合理性

（1）项目绩效目标设置合理：项目实施可帮助岛民实现销售渠道多元化，实现海产品集中统一收购销售，保护岛民利益；能加大海产品宣传效果和品牌建设，惠利岛民；可以实现批发市场与电商融合，为岛民提供冷链物流服务；为海产品产

业打下坚实的基础，为推动长岛经济发展提供了技术支撑。助推了乡村振兴战略，培育优秀人才，提升岛民综合素质和技能水平，为发挥长岛特色海产品推广提供了新的动能。目标明确性较强。

（2）项目实施的目的是带动当地经济的发展，助力乡村经济，提升当地的培训水平和就业机会，惠利当地岛民，刺激产业复苏，同时带动海产品批发市场及电商发展。效益指标设置合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 13,046.73 万元，融资本息合计 9,083.53 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、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。