

2022 年山东省潍坊综合保税区
潍坊跨境电商国际快件综合运营中心项目
专项债券项目实施方案



潍坊综合保税区投资发展有限公司

2022 年 1 月

目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	2
(五) 项目建设期限	2
二、项目投资估算及资金筹措方案	2
(一) 项目投资估算	2
(二) 资金筹措方案	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	4
(一) 运营收入预测	4
(二) 运营成本预测	5
(三) 项目运营损益表	7
(四) 项目资金测算平衡表	7
(五) 其他需要说明的事项	10
(六) 小结	10
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	10
五、项目风险分析.....	11
(一) 与项目建设相关的风险	11
(二) 与项目收益相关的风险	12
六、事前项目绩效评估报告	12
(一) 项目概况	12
(二) 评估内容	14
(三) 评估结论	19

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊跨境电商国际快件综合运营中心项目

（二）项目单位

项目单位：潍坊综合保税区投资发展有限公司

潍坊综合保税区投资发展有限公司成立于 2007 年 12 月 21 日，注册地址为潍坊综合保税区高新二路东（管委会办公楼 408 室），注册资本金 90000 万元，由潍坊综合保税区社会事业管理服务中心法人股东 100%持股，是潍坊综合保税区国有独资企业。公司内设综合部、财务部、法务审计部、投资部、融资部、工程部、园区服务中心共 7 个职能部门，参股环龙国际等多家优质企业。根据潍坊综合保税区党工委、管委的工作部署以及发展思路，按照市场化运营企业、公司化运营园区的总体要求，潍坊综合保税区投资发展有限公司对潍坊综合保税区国有资产进行经营与管理，以自有资产进行城市基础设施、建筑工程及其配套工程、市政工程及其配套工程投资与运营，以及国家允许的货物贸易、保税仓储、保税物流、项目管理等。

近年来，潍坊综合保税区投资发展有限公司坚持稳健经营、多元化融资，公司财务状况良好。2020 年，公司总资产 245978.38 万元，营业收入 2698.57 万元，为潍坊综合保税区的开发和建设做出了重要贡献。

（三）项目规划审批

项目已取得备案立项文件和不动产权证。

2020 年 10 月 30 日，项目单位取得《山东省建设项目备案证明》（2020-370793-59-03-122263）。

2021 年 3 月 15 日，潍坊市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）潍坊市奎文区不动产权第 0013840 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于潍坊综合保税区高四路以东，中心路以南，总占地面积 74592 平方米，总建筑面积 53131.51 平方米，建设 1#监管仓库建筑面积 7827.51 平方米、2#仓库建筑面积 26404 平方米、3#冷库建筑面积 18900 平方米。项目建成后将成为全国首例实现跨境电商、国际邮件、国际快件“四关合一”的海关综合性监管中心，预计可实现跨境电商、国际邮件、国际快件年业务量 1000 万单，年进出口额 20 亿元以上。

（五）项目建设期限

本项目建设期建设工期 2 年，从 2021 年 3 月份开工建设，计划到 2023 年 2 月底竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2007）
- （2）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》
- （3）《潍坊市工程结算资料汇编》
- （4）《潍坊市工程建设材料预算价格》

- (5) 潍坊市本地类似工程造价
- (6) 材料及设施价格按现行市场价格估算
- (7) 设备生产厂家询价结果
- (8) 参照执行国家、省、市有关政策和规定
- (9) 项目单位提供可行性研究报告。

2.估算总额

本项目估算总投资 40000.0 万元，其中建设投资 38560.0 万元，建设期债券利息 1440.0 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。
- (2) 发行政府专项债券向社会筹资。

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	40000.0	100%	
一、资本金	14000.0	35%	
自有资金	14000.0		
二、债务资金	26000.0	65%	
专项债券	26000.0		
银行借款	0.0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目预期收入主要来源于标准仓库、冷库的租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	数量	单价	出租率	出租天数	收入
2023 年	53131.5	3.50、2.40	90%	306	4321.5
2024 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2025 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2026 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2027 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2028 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2029 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2030 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2031 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2032 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2033 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2034 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2035 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2036 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
2037 年	53131.5	3.50、2.40	90%	365	5154.7
合计					76487.3

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价×出租率×出租天数。

1.数量

根据工程建设计划，本项目可供出租的仓库、冷库面积共计 53131.51 平方米，其中监管仓库面积 7827.51 平方米、标准仓库面积 26404 平方米、冷库面积 18900 平方米。

2.单价

根据可行性研究报告数据，参考潍坊综合保税区仓库、冷库租赁价格，本项目监管仓库和保税冷链仓库租赁价格为 3.5 元/(m²·日)、标准仓库租赁价格为 2.4 元/(m²·日)。

3.出租率

本项目出租率按潍坊综合保税区仓库租赁市场情况暂取 90%。

4.出租天数

本项目年出租天数按照 365 天计算，运营期第一年（2023 年）按照 306 天计算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括水电费、工资福利费、维护修理费、其他管理费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	水电费	工资福利费	维护修理费	其他管理费用	合计
2023 年	49.6	93.6	28.6	12.5	184.3
2024 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2025 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2026 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2027 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2028 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2029 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2030 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2031 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2032 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2033 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2034 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2035 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2036 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
2037 年	59.6	112.3	34.3	15.0	221.2
合计	884.0	1665.8	508.8	222.5	3281.1

成本预测方法说明：

1.水电费

按照项目建设规模和管理经验，本项目年耗电 78.1 万度、年耗水 1868.8 吨，自来水按 5.2 元/吨、外购电按 0.75 元/度计取；

2.本项目配备劳动定员 15 人，定员人均工资按 66000.0 元/人·年考虑，福利费按照工资的 14%计取；

3.维护修理费按照固定资产年折旧额的 3%计取；

4.其他管理费根据定员按 10000.0 元/人·年估算；

5.固定资产折旧年限为 30 年、净残值率为 5%，土地等其他资产摊销年限 50 年，净残值率为 0%；

6.相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	租赁收入、动力费
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
地方水利基金	0.5%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

7.利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 26000.0 万元，其中 2021 年已发行 5400.0 万元，债券利率 3.47%；2022 年 1 月本期申请发行 3500.0 万元，2022 年下半年计划发行 17100.0 万元，拟发行专项债券期限 15 年。从审慎角度出发，本期债券年利率按 4.00%估算，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项

目还本付息预测如下：

表 5：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	应付利息	应付本息 合计
2021 年		5400.0		5400.0	-	-
2022 年	5400.0	20600.0		26000.0	599.4	599.4
2023 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2024 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2025 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2026 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2027 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2028 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2029 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2030 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2031 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2032 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2033 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2034 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2035 年	26000.0			26000.0	1011.4	1011.4
2036 年	26000.0		5400.0	26000.0	1011.4	6411.4
2037 年	20600.0		20600.0	-	412.0	21012.0
合计		26000.0	26000.0		12360.0	41170.0

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	营业收入	76487.3			4321.5	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7
2	营业税金及附加	10029.2			566.6	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9
3	总成本费用	35585.4			2004.6	2445.9	2447.9	2449.3	2450.3	2451.4	2452.6	2453.7	2454.9	2456.0	2457.1	2458.3	2459.4	2273.2	1870.8
4	补贴收入																		
5	利润总额(1-2-3+4)	30872.7			1750.3	2032.9	2030.9	2029.5	2028.5	2027.4	2026.2	2025.1	2023.9	2022.8	2021.7	2020.5	2019.4	2205.6	2608.0
6	弥补以前年度亏损																		
7	应纳税所得额(5-6)	30872.7			1750.3	2032.9	2030.9	2029.5	2028.5	2027.4	2026.2	2025.1	2023.9	2022.8	2021.7	2020.5	2019.4	2205.6	2608.0
8	所得税	7718.3			437.6	508.2	507.7	507.4	507.1	506.9	506.6	506.3	506.0	505.7	505.4	505.1	504.9	551.4	652.0
9	净利润	23154.4			1312.7	1524.7	1523.2	1522.1	1521.4	1520.5	1519.6	1518.8	1517.9	1517.1	1516.3	1515.4	1514.5	1654.2	1956.0
10	期初未分配利润																		
11	可供分配利润(9-10)	23154.4			1312.7	1524.7	1523.2	1522.1	1521.4	1520.5	1519.6	1518.8	1517.9	1517.1	1516.3	1515.4	1514.5	1654.2	1956.0
12	未分配利润	23154.4			1312.7	1524.7	1523.2	1522.1	1521.4	1520.5	1519.6	1518.8	1517.9	1517.1	1516.3	1515.4	1514.5	1654.2	1956.0
13	息税前利润	44844.9			2349.7	3044.3	3042.3	3040.9	3039.9	3038.8	3037.6	3036.5	3035.3	3034.2	3033.1	3031.9	3030.8	3029.6	3020.0
14	息税折旧摊销前利润	63158.4			3570.6	4265.2	4263.2	4261.8	4260.8	4259.7	4258.5	4257.4	4256.2	4255.1	4254.0	4252.8	4251.7	4250.5	4240.9
计算指标	总投资收益率	7.3%																	
	资本金净利润率	11.0%																	

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期		运营期														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
一	经营活动净现金流量	55440.1			3133.0	3757.0	3755.5	3754.4	3753.7	3752.8	3751.9	3751.1	3750.2	3749.4	3748.6	3747.7	3746.8	3699.1	3588.9
1	资金流入	76487.3			4321.5	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7
1.1	营业收入	76487.3			4321.5	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7	5154.7
1.2	补贴收入	0.0			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1.3	其他流入	0.0																	
2	资金流出	21047.2			1188.5	1397.7	1399.2	1400.3	1401.0	1401.9	1402.8	1403.6	1404.5	1405.3	1406.1	1407.0	1407.9	1455.6	1565.8
2.1	经营成本	3299.7			184.3	213.6	215.6	217.0	218.0	219.1	220.3	221.4	222.6	223.7	224.8	226.0	227.1	228.3	237.9
2.2	营业税金及附加	10029.2			566.6	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9	675.9
2.3	所得税	7718.3			437.6	508.2	507.7	507.4	507.1	506.9	506.6	506.3	506.0	505.7	505.4	505.1	504.9	551.4	652.0
2.4	其他流出	0.0																	
二	投资活动净现金流量	-38560.0	-16000.0	-22560.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1	现金流入	0.0																	
2	现金流出	38560.0	16000.0	22560.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.1	建设投资	38560.0	16000.0	22560.0															
2.2	维持运营投资	0.0																	
2.3	其他流出	0.0																	
三	筹资活动净现金流量	-1412.2	16000.0	22560.0	-599.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-1011.4	-6224.0	-21012.0
1	现金流入	40000.0	16000.0	24000.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1.1	自有资金投入	14000.0	10600.0	3400.0															
1.2	专项债券	26000.0	5400.0	20600.0															
1.3	银行借款	0.0	0.0	0.0															
1.4	其他流入	0.0																	
2	资金流出	41412.2	0.0	1440.0	599.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	6224.0	21012.0
2.1	债券利息支出	15412.2	0.0	1440.0	599.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	1011.4	824.0	412.0
2.2	偿还债券本金	26000.0																5400.0	20600.0
2.3	银行利息支出	0.0																	
2.4	偿还银行本金	0.0																	
2.5	应付利润	0.0																	
2.6	其他流出	0.0																	
四	净现金流量	15467.9	0.0	0.0	2533.6	2745.6	2744.1	2743.0	2742.3	2741.4	2740.5	2739.7	2738.8	2738.0	2737.2	2736.3	2735.4	-2524.9	-17423.1
五	累计盈余资金		0.0	0.0	2533.6	5279.2	8023.3	10766.3	13508.6	16250.0	18990.5	21730.2	24469.0	27207.0	29944.2	32680.5	35415.9	32891.0	15467.9

（五）其他需要说明的事项

1.本项目专项债券于 2021 年 8 月份发行 5400.0 万元，债券利率 3.47%。2022 年 1 月本期计划申请发行 3500.0 万元，2022 年下半年计划发行 17100.0 万元，拟发行专项债券期限为 15 年，本期债券年利率按 4.00%估算，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是仓库、冷库租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对租赁收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 55071.6 万元，融资本息合计为 41170.7 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	26000.0	14540.7	41170.7	
银行借款	0	0	0	
融资合计	26000.0	14540.7	41170.7	55071.6
覆盖倍数	1.34			

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

1、前置文件完备性风险分析

目前，项目前期阶段所需的立项、土地等手续已经办理完毕，因前置文件的完备性引发风险事件发生的概率较低，风险程度为微小风险。

2、土地征收及附着物补偿程序和方案风险

由于各区域土地征收、地上附着物补偿的程序和标准存在较大区别，即便同一区域由于项目性质、项目单位工作思路和方法、实施时间和周边环境等不同，可能导致征收、补偿程序、方法和标准等存在差异；同时，随着地区经济发展和观念变化等，不同民众对征收、补偿的期望和理解也在不断变化，上述因素均有可能导致群众对补偿标准、程序和方案等方面产生不满情绪，若处理不当，容易引发前期征收困难、建设期施工阻挠、运营期群众提出增加补偿要求等风险。同时需要注意的是，若征收、补偿标准过高还可能导致后续工程征收、补偿工作困难，影响区域经济发展和社会稳定。经前期调研情况，项目建设单位已完成土地征收及附着物补偿工作，风险程度为较小风险。

3、工程方案风险分析

本项目的建筑安装工程、室外配套工程等设计思路和设计方案均比较成熟，风险相对较小，项目工程方案直接引发风险事件发生的概率很低，风险程度为微小风险。

4、资金筹措和保障风险分析

本项目投资额较大，计划发行地方政府专项债，若项目建设所需资金不能足额及时到位存在影响工程建设进度的风险。综合调查分析认为资金筹措和保障因素引发风险事件发生的概率较低，风险程度为微小风险。

（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，项目收益对价格、出租率较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目物业租赁需求减少，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、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1. 项目概况

本项目主管部门为潍坊综合保税区管委，实施单位为潍坊综合保

税区投资发展有限公司, 2022 年 1 月本期申请发行 3500.0 万元, 2022 年下半年计划发行 17100.0 万元, 用于潍坊跨境电商国际快件综合运营中心项目建设, 债券年限为 15 年。

2. 项目单位简介

潍坊综合保税区投资发展有限公司成立于 2007 年 12 月 21 日, 注册地址为潍坊综合保税区高新二路东 (管委会办公楼 408 室), 注册资本金 90000 万元, 由潍坊综合保税区社会事业管理服务中心法人股东 100% 持股, 是潍坊综合保税区国有独资企业。公司内设综合部、财务部、法务审计部、投资部、融资部、工程部、园区服务中心共 7 个职能部门, 参股环龙国际等多家优质企业。根据潍坊综合保税区党工委、管委的工作部署以及发展思路, 按照市场化运营企业、公司化运营园区的总体要求, 潍坊综合保税区投资发展有限公司对潍坊综合保税区国有资产进行经营与管理, 以自有资产进行城市基础设施、建筑工程及其配套工程、市政工程及其配套工程投资与运营, 以及国家允许的货物贸易、保税仓储、保税物流、项目管理等。

近年来, 潍坊综合保税区投资发展有限公司坚持稳健经营、多元化融资, 公司财务状况良好。2020 年, 公司总资产 245978.38 万元, 营业收入 2698.57 万元, 为潍坊综合保税区的开发和建设做出了重要贡献。

3. 项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于潍坊综合保税区高四路以东, 中心路以南, 总占地面积 74592 平方米, 总建筑面积 53131.51 平方米, 建设 1#监

管仓库建筑面积 7827.51 平方米、2#仓库建筑面积 26404 平方米、3#冷库建筑面积 18900 平方米。项目建成后将成为全国首例实现跨境电商、国际邮件、国际快件“四关合一”的海关综合性监管中心，预计可实现跨境电商、国际邮件、国际快件年业务量 1000 万单，年进出口额 20 亿元以上。

4. 项目建设期限

本项目建设期建设工期 2 年，从 2021 年 3 月份开工建设，计划到 2023 年 2 月底竣工验收。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目属于《产业结构调整指导目录》鼓励类产业，能够有力助推区域物流产业发展。本项目计划在潍坊综合保税区内建设保税冷链仓库、监管仓库、高标准仓库等基础设施，项目建设能够为潍坊市保税物流产业发展提供配套的基础设施条件和良好的营商环境。项目投入运营后，建设单位将重点招商贸易类、物流类企业入驻，有力推进区域保税物流行业发展，实现区域产业结构升级。项目建设符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第四十二条“其他服务业”第 5 条“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”；项目运营和招商引资符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类第二十九条“现代物流业”第 1 款“煤炭、粮食、棉花、铁矿石、化肥、石油等重要商品现代化物流设施建设”，项目建设和运营属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类产业。

(2) 项目建设符合山东新旧动能转换发展方向，能够加快建设潍坊跨境电商国际快件综合运营中心。2018 年 1 月，国务院正式批复山东新旧动能转换综合试验区，《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》要求“发展智慧物流，鼓励有实力的运输企业向多式联运、综合物流服务商转变，推进国际货运班列运行，打通省内外物流大通道，建设综合性物流基地和节点枢纽城市。开展国际中转集拼业务和大宗商品国际中转创新试点，支持有条件的市建设国家物流标准化城市试点和现代物流创新发展城市试点”。《潍坊市新旧动能转换重大工程实施规划》中强调发展保税物流。全面对接自贸区新政策新模式，加快进境活体牛隔离场建设，提高进境种畜加工、运输、配送的服务范围和辐射半径。推进进口肉类、冰鲜水产品指定口岸建设工作，发挥我市禽肉、蔬菜种植集散基地与出口量大的优势，提高以高端食品为主的国际化冷链物流水平。到 2022 年，将综合保税区打造成为服务潍坊，辐射东北、华北、东北亚的进出口鲜活类产品交易中心。本项目属于潍坊市现代物流示范基地重要组成部分，符合《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》和《潍坊市新旧动能转换重大工程实施规划》的规划要求，有助于加快潍坊跨境电商物流的建设，助推潍坊市新旧动能转换。

(3) 项目的建设有利于山东半岛产业转移承接地的产业链快速形成。从潍坊跨境电商国际快件综合运营中心的运转功能来看，其集保税仓储、国际物流配送、简单加工和增值服务于一体，并兼有检验检测、进出口贸易和转口贸易、商品展示、物流信息处理、口岸、入

物流中心出口退税等功能。项目建设不但有利于引进跨国公司、知名企业、国际新兴产业等大型项目的投资，而且能进一步提高招商引资的档次和水平，有效整合物流资源，推进物流中心建设，促进产业链和供应链的双链形成，从而加快产业结构优化与升级。潍坊跨境电商国际快件综合运营中心的建立能够促使产业链的龙头企业搬迁到潍坊综合保税区这个产业转移承接地，从而带动上下游产业共同搬迁发展，从而使承接地快速形成产业链和供应链。

2、项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策，符合“十四五”规划，对促进当地经济社会发展，增加当地居民的经济收入，具有十分重要的现实意义。项目的建成将进一步完善该地区的基础配套设施，满足该地区下一步招商引资的要求。同时项目的建设也将促潍坊综合保税区现代化、城市化、开放化发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后，本项目总投资收益率 7.3%，资本金净利润率 11.0%，财务评价指标较好；敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

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，结合潍坊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、规划、国土等前期批复要件，建设条件完善成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 40000 万元，其中申请专项债券 26000 万元，项目单位自筹 14000 万元，项目已取得资金证明文件，资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目营运期收入主要包括标准仓库、冷库的租赁收入，项目各项收费单价均按当地实际收费单价计取，收入较为合理。项目成本主要包括水电费、工资福利费、维护修理费、其他管理费、折旧摊销费、利息支出等，均按照当地实际情况计取，成本较为合理。以收入、成本、税费计算的收益具备合理性。

8、债券资金需求合理性

项目计划申请债券 26000 万元，基本符合债券发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

项目拟发行地方政府专项债券 26000.0 万元，根据本项目债券偿债计划，年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，经评估分析，项目净收益覆盖债券本息和倍数为 1.34，偿债能力充足，偿债计划可行。

（2）偿债风险点

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，租赁需求减少，租赁单价降低，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）应对措施

在防范偿债风险方面，积极应对市场风险，保障充足租赁客户，创建具有企业自身特点的营销策略。不仅需要有雄厚的资本实力来支撑，更需要用一流的管理、创新的经营、一流的人才、一流的服务质量为项目注入丰富的内涵。

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。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（1）建立科学合理的绩效目标。绩效目标设定应符合指向明确、细化量化、合理可行、相应匹配四个要素，确保绩效目标具有可操作性、实效性，如效益指标的经济效益未设置。

（2）加强项目成本控制，如预算有增减，应严格按程序调整预算，提高预算管理水平和推进预算管理科学化，规范化，切实提高资金使用效益。

（3）项目实施过程中严格执行相关内部控制制度，做到流程的合法合规；对于不切合实际的相关制度，从实际出发加以完善。质量控制、跟踪管理制度不健全，应尽快完善，以便检查相关制度执行的有效性。

（三）评估结论

本项目本息覆盖倍数为 1.34，符合专项债发行要求；项目单位综合实力较强，具备资金筹措能力，可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，对于推进潍坊综合保税区产业发展、增强招商引资竞争力、加快潍坊市新旧

动能转换等都具有重要意义，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能招引相关项目和企业入园落户，促进区域相关产业发展，助推潍坊市产业结构调整升级和新旧动能转换，并有力增强潍坊综合保税区的招商引资竞争力和可持续发展能力。但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。

