

2022 年山东省威海市
威海综合保税区冷链仓储物流
专项债券项目实施方案

威海综合保税区新兴发展有限公司

2021 年 10 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

威海综合保税区冷链仓储物流项目

（二）项目单位

威海综合保税区新兴发展有限公司。

威海综合保税区新兴发展有限公司为国有公司，2015 年 1 月成立，注册资本 2 亿人民币，股东为威海市城市开发投资有限公司和威海综合保税区筹建处，公司位于威海市文登区威海综合保税区（南区）广贸路 1 号。

公司经营范围为：在法律法规允许范围内进行土地整理、旧村改造、保税区基础设施、高科技项目、普通货物仓储进行投资与经营；普通设备销售与安装；普通货物仓储、普通货物装卸、普通货物运输；农副产品、工艺美术品、家用纺织品、玩具、服装鞋帽、办公用品、预包装食品、金属制品、化工原料（不含危险品）、建筑材料、机电设备、海产品的销售；建筑设备的租赁；房屋租赁服务、冷链信息咨询服务、展览展示服务、物业服务、国际国内货运代理服务，船舶代理服务；备案范围内的货物及技术进出口。

（三）项目规划审批

2021 年 2 月 10 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2102-371094-04-01-551980。

2021 年 10 月 22 日，取得威海市行政审批服务局批复的建设用地规划许可证，证号：地字 3710032021（文）038 号。

项目于 2021 年 10 月 25 日取得建设项目环评登记表，备案号：202137108100000234。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划建设用地面积约 6.53 万平方米（合 98 亩），规划总建筑面积约 5.23 万平方米。主要规划建设展示体验交易中心 1 栋，建筑面积约 5815.59 平方米；保税冷库 2 栋，（2#保税冷库建筑面积 16602.18 平方米，3#保税冷库建筑面积 15646.59 平方米）；1 栋水产加工车间，建筑面积 6341.6 平方米，1 栋肉类加工车间，建筑面积 6341.6 平方米。以及建设相关配套附属设施。容积率 1.27。

项目需购置主要生产设备 176 台（套）。

（五）项目建设期限

本项目建设期 24 个月，预计工期为 2022 年 1 月至 2023 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

1.1、项目建设单位关于编制本项目实施方案的委托合同书；

1.2、国家有关法律、法规、方针及产业政策和投资政策；

1.3、《国务院关于威海出口加工区整合优化为综合保税区

的批复》国函（2016）92号；

1.4、《威海市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

1.5、威海市文登区大水泊镇总体规划；

1.6、现行有关专业规程及技术规范；

1.7、项目承办单位提供的基础资料、数据、图纸及其他有关资料。

2、投资估算

项目总投资 29,103.80 万元。其中：建设投资 27,699.20 万元；建设期利息 1,104.60 万元；铺底流动资金 300.00 万元。

3、分年投资计划

项目建设期 2 年，从 2022 年 1 月至 2023 年 12 月，分年度投资计划为：建设期第 1 年投入资金 18,190.00 万元；建设期第 2 年投入资金 10,913.80 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）项目投入资本金 6,103.80 万元，以保证项目顺利进行建设及后续融资的可能。

（2）发行地方政府专项债券进行融资。

2、资金筹措

项目总投资 29,103.80 万元，其中：项目资本金 6,103.80 万元，本期拟发行地方政府专项债券 14,800.00 万元，2023 年上半年拟发行地方政府专项债券 8,200.00 万元。

3、发行计划

本次拟发行地方政府专项债券 14,800.00 万元，期限 20 年。发行计划如下表：

表 1 发行计划表

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
1、本次拟发行		
2022 年上半年	14,800.00	20 年期
2、后续发债		
2023 年上半年	8,200.00	20 年期
合计	23,000.00	

表 2 资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	29103.8	100%	
一、资本金	6103.8	20.97%	
自有资金	6103.8		
二、债务资金	23000	79.03%	
专项债券	23000		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益与支出预测评价

1、项目收入预测

本项目投入运营后，主要收入来源包括冷冻收入、冷冻仓储收入、加工费收入和运输车辆收入。

收入按现行市场价格，结合该行业其他单位现行经营情况确定。

(1) 冷冻收入：项目预计年冷冻量为 9 万吨，单价为 420 元/吨。

(2) 冷冻仓储收入：项目预计冷冻仓储量能力为 5 万吨，按满载量 80%计，仓储费用按 62.50 元/月·吨计。

(3) 加工费收入：项目加工车间预计年加工能力为 4.2 万吨，负荷率按 80%计，按 350.00 元/吨计。

(4) 运输车辆收入：项目冷藏车 20 辆，其他运输车辆 3 辆，预计每辆冷藏车预计年收入 30.00 万元，其他三辆运输车辆预计年收入 60.00 万元。

经营期第一年负荷为 80%，经营期第二年及以后年度负荷为 100%。（见表 3 营业收入估算表）

表 3 运营收入估算表（单位：万元）

年度(年)	冷冻收入(万元)	冷藏收入(万元)	加工收入(万元)	运输车辆收入(万元)	合计万元
2024	2520.00	1920.00	940.80	528.00	6892.8
2025	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2026	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2027	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2028	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2029	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2030	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2031	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2032	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2033	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2034	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2035	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616

2036	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2037	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2038	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2039	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2040	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2041	2520.00	1920.00	940.80	528.00	8616
2042	3150.00	2400.00	1176.00	660.00	8616
2043	2520.00	1920.00	940.80	528.00	8616

2、项目营业成本预测

项目建成后，影响本次发行债券还本付息的支出(即2022-2043 年)项目营业成本、财务费用及相关税费等。

(1) 项目营业成本

项目营业成本包括外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、固定资产折旧、无形资产及其它资产摊销、修理费、其他销售费用、其他管理费用。

①外购原材料费：冷冻包装费按 27.00 元/吨计，仓储包装费按 30.20 元/吨计，加工包装费按 45.00 元/吨计。

②外购燃料及动力费：柴油按 0.90 万元/吨计，电费按 0.80 元/度计，新水按 3.70 元/吨计，天然气按 3.20 元/方计。

③工资及福利：按劳动定员 300 人计算，工人及后勤人员按 4.80 万元/年计（另计 35%五险一金），技术人员按 6.00 万元/年计（另计 35%五险一金），管理人员按 8.00 万元/年计（另计 35%五险一金），每 5 年上浮 5%。

④固定资产折旧：房屋、建筑物部分按 30 年折旧，残值 5%；其它固定资产按 18 年折旧，不计残值。

⑤无形资产及其它资产摊销：按 18 年摊销。

⑥修理费：按设备折旧的 10%计。

⑦其他销售费用：按营业收入的 0.5%计列。

⑧其他管理费用：按薪酬的 8%计列。

（2）相关税费

增值税税率 6%，城市维护建设税按增值税的 7%、教育附加按增值税的 3%计、地方教育附加按增值税的 2%。经营期前 2 年增值税可用固定成本投资抵扣。

以上按照《威海综合保税区冷链仓储物流项目可行性研究报告》和《威海综合保税区冷链仓储物流项目实施方案》进行测算。

（3）财务费用测算

①本次债券利息

本次拟发行专项债券 14,800.00 万元，发行期限 20 年，年利率按照 4.20%计算。根据债券发行计划及利率计算每年债券利息。专项债券每半年付息一次，到期一次偿还本金，每年债券利息为 621.60 万元。（详见表 4）

表 4 本次债券利息明细表 金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息
2022 年		14,800.00		14,800.00	4.20%	310.80
2023 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2024 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2025 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60

2026 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2027 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2028 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2029 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2030 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2031 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2032 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2033 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2034 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2035 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2036 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2037 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2038 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2039 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2040 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2041 年	14,800.00			14,800.00	4.20%	621.60
2042 年	14,800.00		14,800.00		4.20%	310.80
合计		14,800.00	14,800.00			12,432.00

②后续债券费用

项目总投资 29,103.80 万元，其中：项目资本金 6,103.80 万元，本期拟发行地方政府专项债券 14,800.00 万元，其余 8,200.00 万元作为后续发债处理，债券利率暂按 4.20%考虑，期限 20 年，则 2023-2043 年后续发债利息 6,888.00 万元。（详见表 5）

表 5 后续债券利息明细表金额单位：人民币万元

年度	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	债券利率	应付利息
2023 年	8,200.00		8,200.00	4.20%	172.20

2024 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2025 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2026 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2027 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2028 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2029 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2030 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2031 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2032 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2033 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2034 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2035 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2036 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2037 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2038 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2039 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2040 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2041 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2042 年			8, 200. 00	4. 20%	344. 40
2043 年		8, 200. 00		4. 20%	172. 20
合计	8, 200. 00	8, 200. 00			6, 888. 00

3、项目运营损益

表 6 全部债券存续期间内运营期运营损益表

年度	2024	2025	2026	2027	2028
营业收入	6,892.80	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00
税金及附加	-	-	423.57	423.57	423.57
营业成本	5,180.34	5,383.61	5,383.61	5,383.61	5,383.61

利润总额	1,712.46	3,232.39	2,808.82	2,808.82	2,808.82
企业所得税	428.12	808.10	702.20	702.20	702.20
净利润	1,284.34	2,424.29	2,106.62	2,106.62	2,106.62
年度	2029	2030	2031	2032	2033
营业收入	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00
税金及附加	423.57	423.57	423.57	423.57	423.57
营业成本	5,492.67	5,492.67	5,492.67	5,492.67	5,492.67
利润总额	2,699.76	2,699.76	2,699.76	2,699.76	2,699.76
企业所得税	674.94	674.94	674.94	674.94	674.94
净利润	2,024.82	2,024.82	2,024.82	2,024.82	2,024.82
年度	2034	2035	2036	2037	2038
营业收入	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00
税金及附加	423.57	423.57	423.57	423.57	423.57
营业成本	5,607.18	5,607.18	5,607.18	5,607.18	5,607.18
利润总额	2,585.25	2,585.25	2,585.25	2,585.25	2,585.25
企业所得税	646.31	646.31	646.31	646.31	646.31
净利润	1,938.94	1,938.94	1,938.94	1,938.94	1,938.94
年度	2039	2040	2041	2042	2043
营业收入	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00
税金及附加	423.57	423.57	423.57	423.57	423.57
营业成本	5,727.42	5,727.42	5,727.42	5,416.62	4,933.62
利润总额	2,465.01	2,465.01	2,465.01	2,775.81	3,258.81
企业所得税	616.25	616.25	616.25	693.95	814.70

净利润	1,848.76	1,848.76	1,848.76	2,081.86	2,444.11
-----	----------	----------	----------	----------	----------

（二）项目收益与融资自求平衡性评价

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。项目现金流量表中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目 2022 年至 2043 年现金流量情况如下表：

表 7 现金流量表 单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025
一、经营活动产生的现金流量	-	-	3,388.79	4,528.74
1、经营活动收到的现金	-	-	6,892.80	8,616.00
2、经营活动支付的现金	-	-	3,075.89	3,279.16
3、经营活动支付的各项税费	-	-	428.12	808.10
二、投资活动产生出的现金流量	-18,190.00	-10,913.80	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金	18,190.00	10,913.80		
三、筹资活动产生的现金流量	18,190.00	10,913.80	-966.00	-966.00
1、项目资本金	3,390.00	2,713.80		
2、本期债券筹资款	14,800.00			
3、后续融资本金		8,200.00		
4、支付本期债券利息			621.60	621.60

5、偿还本期债券本金				
6、支付后续融资利息			344.40	344.40
7、支付后续融资本金				
合计	-	-	2,422.79	3,562.74
年度	2026	2027	2028	2029
一、经营活动产生的现金流量	4,211.07	4,211.07	4,211.07	4,129.27
1、经营活动收到的现金	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00
2、经营活动支付的现金	3,279.16	3,279.16	3,279.16	3,388.22
3、经营活动支付的各项税费	1,125.77	1,125.77	1,125.77	1,098.51
二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-966.00	-966.00	-966.00	-966.00
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、后续融资本金				
4、支付本期债券利息	621.60	621.60	621.60	621.60
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续融资利息	344.40	344.40	344.40	344.40
7、支付后续融资本金				
合计	3,245.07	3,245.07	3,245.07	3,163.27
年度	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量	4,129.27	4,129.27	4,129.27	4,129.27
1、经营活动收到的现金	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00
2、经营活动支付的现金	3,388.22	3,388.22	3,388.22	3,388.22
3、经营活动支付的各项税费				

	1,098.51	1,098.51	1,098.51	1,098.51
二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-966.00	-966.00	-966.00	-966.00
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、后续融资本金				
4、支付本期债券利息	621.60	621.60	621.60	621.60
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续融资利息	344.40	344.40	344.40	344.40
7、支付后续融资本金				
合计	3,163.27	3,163.27	3,163.27	3,163.27
年度	2034	2035	2036	2037
一、经营活动产生的现金流量	4,043.39	4,043.39	4,043.39	4,043.39
1、经营活动收到的现金	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00
2、经营活动支付的现金	3,502.73	3,502.73	3,502.73	3,502.73
3、经营活动支付的各项税费	1,069.88	1,069.88	1,069.88	1,069.88
二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-966.00	-966.00	-966.00	-966.00
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、后续融资本金				
4、支付本期债券利息	621.60	621.60	621.60	621.60
5、偿还本期债券本金				

6、支付后续融资利息	344.40	344.40	344.40	344.40
7、支付后续融资本金				
合计	3,077.39	3,077.39	3,077.39	3,077.39
年度	2038	2039	2040	2041
一、经营活动产生的现金流量	4,043.39	3,953.21	3,953.21	3,953.21
1、经营活动收到的现金	8,616.00	8,616.00	8,616.00	8,616.00
2、经营活动支付的现金	3,502.73	3,622.97	3,622.97	3,622.97
3、经营活动支付的各项税费	1,069.88	1,039.82	1,039.82	1,039.82
二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-966.00	-966.00	-966.00	-966.00
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、后续融资本金				
4、支付本期债券利息	621.60	621.60	621.60	621.60
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续融资利息	344.40	344.40	344.40	344.40
7、支付后续融资本金				
合计	3,077.39	2,987.21	2,987.21	2,987.21
年度	2042	2043	合计	
一、经营活动产生的现金流量	3,875.51	3,754.76	80,903.94	
1、经营活动收到的现金	8,616.00	8,616.00	170,596.80	
2、经营活动支付的现金	3,622.97	3,622.97	68,762.13	
3、经营活动支付的各项税费	1,117.52	1,238.27	20,930.78	

二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-29,103.80	
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金			29,103.80	
三、筹资活动产生的现金流量	-15,455.20	-8,372.20	-12,111.60	
1、项目资本金			6,103.80	
2、本期债券筹资款			14,800.00	
3、后续融资本金			8,200.00	
4、支付本期债券利息	310.80		11,499.60	
5、偿还本期债券本金	14,800.00		14,800.00	
6、支付后续融资利息	344.40	172.20	6,715.80	
7、支付后续融资本金		8,200.00	8,200.00	
合计	-11,579.69	-4,617.44	39,688.54	

（三）项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

项目收益为冷冻收入、仓储收入、加工收入及运输车辆收入，在全部债券存续期间内共产生可用于还付本息金额的经营性净现金流入 80,903.94 万元，能够覆盖本期债券本息 27,232.00 万元，考虑后续发债本息 15,088.00 万元，本期及后续债券本息覆盖倍数 1.91 倍。

表 8 本息覆盖估算表 单位:人民币万元

年度	应付债券本金	应付债券利息	应付本息合计	净现金流入
2022 年		310.80	310.80	80,903.94
2023 年		793.80	793.80	
2024 年		966.00	966.00	
2025 年		966.00	966.00	
2026 年		966.00	966.00	
2027 年		966.00	966.00	

2028 年		966.00	966.00	
2029 年		966.00	966.00	
2030 年		966.00	966.00	
2031 年		966.00	966.00	
2032 年		966.00	966.00	
2033 年		966.00	966.00	
2034 年		966.00	966.00	
2035 年		966.00	966.00	
2036 年		966.00	966.00	
2037 年		966.00	966.00	
2038 年		966.00	966.00	
2039 年		966.00	966.00	
2040 年		966.00	966.00	
2041 年		966.00	966.00	
2042 年	14,800.00	655.20	15,455.20	
2043 年	8,200.00	172.20	8,372.20	
合计	23,000.00	19,320.00	42,320.00	
本息覆盖倍数	1.91			

（四）小结

本项目收入主要是冷冻收入、仓储收入、加工收入及运输车辆收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项营业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净现金流 80903.94 万元，融资本息合计为 42320 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.91 倍。

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

安全事故风险：冷库建设期易发生机械伤害、触电和火灾等风险；冷库运行期间，如果操作人员操作不当的话，或者因为设备缺陷问题导致运行故障，就容易发生触电、火灾爆炸事故，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

（二）与项目收益相关的风险

1、环境风险

主要包括宏观经济运行风险、国际市场风险以及金融风险三大类。当前，疫情对经济运行造成了比较大的冲击，国内外经济的放缓也对项目的发展带来一定风险。

2、行业风险

仓储业面临的主要风险即为行业竞争风险、价格波动风险、政策风险、财务风险及自然风险等五种风险，近年来，仓储业行业竞争风险、财务风险都会有增大，而价格波动风险预计政策风险会相对减小。自然风险虽然概率较小，但，一旦发生就会造成重大的财产损失，因此也对项目发展带来一定风险。

3、管理风险

冷链物流相关设施包括冷藏车、冷藏库、冷库、加工设备、包装设备，还会涉及到预冷技术、库存管理技术、物流信息技术等相关技术。如果在冷链运行过程中，如果管理不到位，出现相关设备故障、包装材料不符合要求、预冷技术无法达到仓储产品快速降温的要求等，都将对产品品质与安全产生影响，对项目的收益带来一定的风险。

4.作业风险

冷藏食品是一种需要冷链程度相对可靠的商品，它需要有较高标准的储存环境和符合规范要求的完整运输方式。因此，任何一个环节的作业要求达不到商品所需要的低温防护，都将致使商品质量下降甚至变质腐败，也将对项目的收益带来一定风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

威海综合保税区冷链仓储物流项目，项目主管部门为威海综合保税区管委，实施单位为威海综合保税区新兴发展有限公司，本次拟申请专项债券 2.3 亿元用于威海综合保税区冷链仓储物流项目建设。主要建设内容包括：规划建设用地面积约 6.53 万平方米（合 98 亩），规划总建筑面积约 5.23 万平方米。主要规划建设展示体验交易中心 1 栋，建筑面积约 5815.59 平方米；保税冷库 2 栋，（2#保税冷库建筑面积 16602.18 平方米，3#保税冷库建筑面积 15646.59 平方米）；1 栋水产加工车间，建筑面积 6341.6 平方米，1 栋肉类加工车间，建筑面积 6341.6

平方米。以及建设相关配套附属设施。

项目需购置主要生产设备 176 台（套）。

年冷冻量 9 万吨，冷藏量 4 万吨，加工量 3.36 万吨，冷链运输量约 18 万吨。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

冷链仓储设施是综合保税区最主要的基础运营设施，项目将为发展国际中转、配送、采购、转口贸易和出口加工等业务提供重要场所，有利于促进综合保税区尽快进入规模运营状态，带动区域冷链仓储业发展，为威海市综合保税区的总体发展作出贡献。

威海市是水产品生产和进出口强市，常年水产品产量约 270 万吨，年进出口量约 50 万吨。目前区域冷链仓储物流设施落后，满足不了区域特产走向国内大都市及国外市场需求，影响区域水产业发展和渔民增收。

威海市年产肉类产品产量约 20 万吨，且为肉类食品进口口岸，进口产品的冷藏物流设施不足，将阻遏外贸及地方加工业发展。项目实施，将为进口产品提供冷藏场所，为产品向外辐射提供可能，促进冷冻产品加工业、外贸业发展。

2、项目实施的公益性

项目规划容积率 1.27，符合节约集约用地要求。项目注重对环境的保护，建设期及运营期均不对环境造成损害。项目建设期，

近 3 亿元的建设投资，将为区域建筑业、建材业、交通运输业带来发展机遇，也将为当地居民提供就近就业机会。项目运营期，将为区域中小企业提供冷冻、冷藏和冷链物流服务，为区域特产走向大都市乃至国际市场提供可能，增加区域特产附加值，带动区域渔、牧业发展，有利于农民增收和促进乡村振兴；项目运营，有利于水产品及肉类食品进口，为当地加工业提供原料，促进加工业发展，同时，可为国内市场提供质优价廉的进口水产品及肉制品，平抑物价，改善人民生活；项目运营期，将为 300 人提供长期稳定的就业岗位，年支付工资 2000 多万元，年提供各类税收 1000 多万元，这对增加就业，发展地方经济，改善民生具有重要意义。

3、项目实施的收益性

本项目建成后，计算期利润额共计为 28185.1 元；可提供增值税及附加 6705.48 万元，所得税 7046.27 万元，税后利润计为 21138.82 万元。

4、项目建设投资合规性

国家产业政策-《产业结构调整指导目录》(2019 年版)，鼓励类，第二十九条，第 2 款：农产品物流配送设施建设，农产品、食品、药品冷链物流，食品、药品物流质量安全控制技术服务”。本项目主要从事冷链仓储物流设施建设，完全符合国家产业政策，受到国家产业政策鼓励。

项目已取得山东省建设项目备案，项目代码：

2102-371094-04-01-551980。

项目已取得建设用地规划许可证，证号：地字 3710032021（文）038 号。

项目已取得建设项目环评登记表，备案号：202137108100000234。

5、项目成熟度

冷链仓储物流项目技术含量一般，目前国内运营企业很多，在技术上不存在障碍，企业已聘请项目技术管理人员，能保证项目正常建设运营。

项目已完成建设项目备案、环评、土地摘牌、规划等相关手续，建设条件基本完备。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资本金 6612 万元，项目单位注册资本 20000 万元，有能力支付项目资本金。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目具有年冷冻量 9 万吨，冷藏量 4 万吨，加工量 3.36 万吨，冷链运输量约 18 万吨能力；区域年进出口水产品 50 多万吨及部分肉类产品，通过保税区是最佳途径；区域水产品及肉类产品年产量 290 万吨左右，大部分需通过冷链销往全国各地，区域冷链仓储物流市场很大，项目市场有保障。

项目主要收取加工费及运费，加工费及运费单价参照当地 2020 年市场价格，并略有余地。

包装材料按当地 2021 年初市场价格；人工工资明显高于当地行情，为人员招聘创造有利条件；能源按当地 2021 年初市场价格。

项目估算收益符合项目实际。

8、债券资金需求合理性

项目拟申请债券资金 2.3 亿元，占总投资的 77.67%，符合国家对资本金占比不低于 20%的规定。

威海综合保税区设立于 2016 年，设立时间短，目前处于百业待兴阶段。威海综合保税区新兴发展有限公司作为直属威海综合保税区的唯一国有企业，担负着区域基础设施建设、产业发展投资的重担，资金压力巨大。冷链仓储物流项目作为综合保税区运营的基础性项目，它的建设直接关乎综合保税区的整体运营，是必须建设项目。由于项目的特殊性 & 企业资金短缺实际，希望能得到上级资金扶持，项目按申请额上限申请。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

通过项目财务分析，可以看出，只要项目正常运营，运营期税后利润+折旧摊销前净现金流量为 80903.94 万元，融资本息合计为 42320 万元，本息覆盖倍数 1.91 倍，只要正常运营偿债有保障。

宏观环境、行业产能超常发展、企业管理、设备故障等都会对企业经营效益产生影响，一般预估影响不会很大。如果对企业造成重大影响，严重影响企业产出效益，靠自身不能满足

偿债要求，新兴发展有限公司将以企业在这方面经营产生的收益来弥补本项目偿债能力的不足，确保安全足额偿债。

10、绩效目标合理性

通过分析，项目有足够的市场需求，预估企业生产能力符合实际，加工费收入及能源原材料价格、员工工资等符合当地实际，企业经济收益估算合理。

企业运营期可解决 300 人的就业，年支付工资 2000 万元，年上缴各类税收 1000 多万元，有利于促进地方经济发展和改善民生。

企业运营后，可为中小企业、外贸企业提供冷链仓储物流服务，促进区域水产品养殖业、畜牧业、外贸业及相关加工业发展，带动效应明显，具体量化指标难以估算。

项目运营期对环境的影响较小。

（三）评估结论

威海综合保税区冷链仓储物流项目计算期总收益 80903.94 万元，融资本息合计为 42320 万元，本息覆盖倍数 1.91 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。项目建成后能为区域中小企业提供冷冻、冷藏和冷链物流服务，为区域特产走向大都市乃至国际市场提供可能，增加区域特产附加值，带动区域

渔、牧业发展，有利于农民增收和促进乡村振兴；项目运营，有利于水产品及肉类食品进口，为当地加工业提供原料，促进加工业发展，同时，可为国内市场提供质优价廉的进口水产品及肉制品，平抑物价，改善人民生活；项目运营期，将为 300 人提供长期稳定的就业岗位，年支付工资 2000 多万元，年提供各类税收 1000 多万元，这对增加就业，发展地方经济，改善民生具有重要意义。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。