

2022 年山东省烟台市
高新区冷链物流项目实施方案

财政部门：烟台高新技术产业开发区财政金融部
实施单位：烟台金山湾投资开发有限公司
编制时间：2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

烟台高新区冷链物流项目

（二）项目单位

单位名称：烟台金山湾投资开发有限公司

法定代表人：王勇卫

成立日期：2019 年 11 月 4 日

注册资本：1000 万元

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2019 年 11 月 4 日至无固定期限

注册地址：山东省烟台高新区经三路 36 号

经营范围：以自有资金对房地产、建筑业、租赁和商务服务业投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、代客理财、融资担保等金融业务）；土地开发整理；房地产开发及销售；物业管理；自有房屋租赁；城市基础设施建设及维护；国内各类广告的设计、制作、代理、发布。（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

项目已于 2022 年 2 月 16 日取得山东省建设项目备案证明,项目代码：2202-370671-04-01-108734。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目包含高新区冷链物流及游客集散中心（占地面积约 110.78 亩，总建筑面积 118000 平方米：其中地上建筑面积 118000 平方米，主要建设内容为冷冻库、冷藏库、速冻库等配套设施及游

客集散中心，投资约 4.4 亿元）、服务及体验中心（占地面积约 36 亩，总建筑面积 90000 平方米，其中地上 48000 平方米，地下 42000 平方米，主要建设内容为服务体验中心及配套设施，投资约 3.6 亿元），总投资约 8 亿元。

（五）项目建设期限

本项目建设期共 30 个月，预计工期为 2022 年 6 月至 2024 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）国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》；
- （2）现行投资估算有关规定、办法及各专业提供的设计数据；
- （3）烟台市材料预算价格；
- （4）当地及建设单位类似工程造价；
- （5）项目《可行性研究报告》；
- （6）建设单位提供的有关本项目的其他基础资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 80000 万元，其中建设投资 76304 万元，建设期利息 3696 万元。

表 1：总投资构成表

序号	项目	金额（万元）	占比	备注
	估算总投资	80000	100%	
一	建设投资	76304	95.38%	
1	工程费用	56800	71.00%	
2	工程建设其他费用	16008	20.01%	
3	预备费	3496	4.37%	
二	建设期利息	3696	4.62%	

（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

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 2：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	80000	100%	
一、资本金	16000	20%	
自有资金	16000		
二、债务资金	64000	80%	
专项债券融资	64000		

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物流费用、冷库保管费用及海鲜农贸产品的差价等。

1. 物流费用收入

项目配备冷藏车 75 年，年物流费收入约为 43.6 万元/年，配备其他运输车辆 30 辆，年物流费收入为 38.15 万元/年。运营期第一年负荷率为 70%，逐年递增 10%直至 100%满负荷运行，物流费收费每 5 年递增 5%。

2. 冷库保管费用收入

冷库出租面积为 106200m²，保管费收费约为 675.80 元/m²·年，运营期第一年出租率为 70%，逐年递增 10%直至 100%满负荷出租。保管费用收费每 5 年递增 5%。

3. 海鲜农贸产品的差价收入

项目海鲜农贸产品年总中转量约 30 万吨,2025 平均每吨差价收入约为 23.98 元/吨，后续每年差价收入视每年当地市场变化情况而波动。

运营期各年收入预测如下：

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年度	物流费用收入	冷库保管费用收入	海鲜农贸产品的差价收入	收入合计
2025 年	3090. 15	5023. 90	719. 40	8833. 45
2026 年	3531. 60	5741. 60	719. 40	9992. 60
2027 年	3973. 05	6459. 30	719. 40	11151. 75
2028 年	4414. 50	7177. 00	719. 40	12310. 90
2029 年	4414. 50	7177. 00	719. 40	12310. 90
2030 年	4635. 23	7535. 85	719. 40	12890. 47
2031 年	4635. 23	7535. 85	719. 40	12890. 47
2032 年	4635. 23	7535. 85	719. 40	12890. 47
2033 年	4635. 23	7535. 85	719. 40	12890. 47
2034 年	4635. 23	7535. 85	719. 40	12890. 47
2035 年	4866. 99	7912. 64	719. 40	13499. 02
2036 年	4866. 99	7912. 64	719. 40	13499. 02
2037 年	4866. 99	7912. 64	719. 40	13499. 02
2038 年	4866. 99	7912. 64	719. 40	13499. 02
2039 年	4866. 99	7912. 64	719. 40	13499. 02
2040 年	5110. 34	8308. 27	719. 40	14138. 01
2041 年	5110. 34	8308. 27	719. 40	14138. 01
2042 年	5110. 34	8308. 27	719. 40	14138. 01
2043 年	5110. 34	8308. 27	719. 40	14138. 01
2044 年	2555. 17	4154. 13	359. 70	7069. 00
合计	89931. 37	146208. 42	14028. 30	250168. 08

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原材料及燃料动力费、人员费用、修理费、其他费用、折旧、摊销、利息支出等。

年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

年度	原材料及燃料动力费	人员费用	修理费	其他费用	合计
2025 年	183.15	240.00	152.01	162.08	737.25
2026 年	207.19	247.20	152.01	210.85	817.25
2027 年	231.22	254.62	152.01	235.31	873.16
2028 年	255.25	262.25	152.01	259.77	929.29
2029 年	255.25	270.12	152.01	259.77	937.16
2030 年	267.27	278.23	152.01	272.00	969.51
2031 年	267.27	286.57	152.01	272.00	977.86
2032 年	267.27	295.17	152.01	272.00	986.45
2033 年	267.27	304.02	152.01	272.00	995.31
2034 年	267.27	313.15	152.01	272.00	1004.43
2035 年	279.89	322.54	152.01	284.84	1039.28
2036 年	279.89	332.22	152.01	284.84	1048.96
2037 年	279.89	342.18	152.01	284.84	1058.93
2038 年	279.89	352.45	152.01	284.84	1069.19
2039 年	279.89	363.02	152.01	284.84	1079.76
2040 年	293.14	373.91	152.01	298.32	1117.39
2041 年	293.14	385.13	152.01	298.32	1128.60
2042 年	293.14	396.68	152.01	298.32	1140.16
2043 年	293.14	408.58	152.01	298.32	1152.06
2044 年	146.57	210.42	76.01	149.16	582.16
合计	5186.97	6238.47	2964.26	5254.46	19644.16

成本预测方法说明：

（1）原材料、燃料及动力费：参考《潍坊市昌邑市畜牧产品冷链物流园项目实施方案》，达产年，项目原材料、燃料及动力费为 21.26 万元/年，运营收入为 6703.20 万元/年，项目原材料、燃料及动力费占运营收入的 0.32%，本项目结合实际冷链储存货物情况，占比系数进行一定的上浮，确定为年收入的 2%。

（2）人员工资福利：项目员工总数 40 人，按人均年工资福利 60000 元估算，假设年增长率 3%。

（3）修理费：按固定资产折旧费的 7%测算。

(4) 其他费用：按收入的 2%估算。

(5) 折旧：固定资产折旧年限为 30 年、净残值率为 5%。

(6) 摊销：土地无形资产摊销年限为 30 年。

(7) 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 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原材料费、动力费、修理费
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	--	免征
企业所得税	25%	

(8) 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 64000.00 万元。

2022 年本批次发行债券 12000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2023 年发行债券 32000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2024 年发行债券 20000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

债券利息总额为 53760.00 万元。

本项目还本付息预测如下：

表 6：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		12000.00		12000.00	4.20%	252.00	252.00
2023 年	12000.00	32000.00		44000.00	4.20%	1176.00	1176.00
2024 年	44000.00	20000.00		64000.00	4.20%	2268.00	2268.00
2025 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2026 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2027 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2028 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2029 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2030 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2031 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2032 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2033 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2034 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2035 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2036 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2037 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2038 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2039 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2040 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2041 年	64000.00			64000.00	4.20%	2688.00	2688.00
2042 年	64000.00		12000.00	52000.00	4.20%	2436.00	14436.00
2043 年	52000.00		32000.00	20000.00	4.20%	1512.00	33512.00
2044 年	20000.00		20000.00	0.00	4.20%	420.00	20420.00
合计		64000.00	64000.00			53760.00	117760.00

（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							
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	利润总额	112023.00				2310.97	3297.17	4307.47	5317.54	5309.68	5746.39	5680.15	5671.55
2	所得税	28005.75				577.74	824.29	1076.87	1329.39	1327.42	1436.60	1420.04	1417.89
3	净利润	84017.25				1733.23	2472.88	3230.60	3988.16	3982.26	4309.80	4260.11	4253.66
4	期初未分配利润	84017.25				1733.23	2472.88	3230.60	3988.16	3982.26	4309.80	4260.11	4253.66
5	提取法定盈余公积金	8401.73				173.32	247.29	323.06	398.82	398.23	430.98	426.01	425.37
6	累计盈余公积金					173.32	420.61	743.67	1142.49	1540.71	1971.69	2397.70	2823.07
7	可供投资者分配利润	75615.53				1559.91	2225.59	2907.54	3589.34	3584.03	3878.82	3834.10	3828.30
8	未分配利润	75615.53				1559.91	2225.59	2907.54	3589.34	3584.03	3878.82	3834.10	3828.30
9	累计未分配利润					1559.91	3785.50	6693.04	10282.38	13866.41	17745.23	21579.33	25407.63
10	息税前利润	162087.00				4998.97	5985.17	6995.47	8005.54	7997.68	8434.39	8368.15	8359.55
11	息税折旧摊销前利润	209012.16				7405.39	8391.59	9401.89	10411.96	10404.09	10840.81	10774.57	10765.97

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

序号	项目	运营期											
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	利润总额	5662.69	5653.57	6172.62	6162.95	6152.98	6142.71	6132.14	6676.12	6664.90	6905.35	7817.44	4238.59
2	所得税	1415.67	1413.39	1543.16	1540.74	1538.25	1535.68	1533.04	1669.03	1666.22	1726.34	1954.36	1059.65
3	净利润	4247.02	4240.18	4629.47	4622.21	4614.74	4607.04	4599.11	5007.09	4998.67	5179.01	5863.08	3178.95
4	期初未分配利润	4247.02	4240.18	4629.47	4622.21	4614.74	4607.04	4599.11	5007.09	4998.67	5179.01	5863.08	3178.95
5	提取法定盈余公积金	424.70	424.02	462.95	462.22	461.47	460.70	459.91	500.71	499.87	517.90	586.31	317.89
6	累计盈余公积金	3247.77	3671.79	4134.74	4596.96	5058.43	5519.13	5979.05	6479.75	6979.62	7497.52	8083.83	8401.73
7	可供投资者分配利润	3822.32	3816.16	4166.52	4159.99	4153.26	4146.33	4139.20	4506.38	4498.81	4661.11	5276.78	2861.05
8	未分配利润	3822.32	3816.16	4166.52	4159.99	4153.26	4146.33	4139.20	4506.38	4498.81	4661.11	5276.78	2861.05
9	累计未分配利润	29229.94	33046.11	37212.63	41372.62	45525.88	49672.21	53811.41	58317.78	62816.59	67477.70	72754.47	75615.53
10	息税前利润	8350.69	8341.57	8860.62	8850.95	8840.98	8830.71	8820.14	9364.12	9352.90	9341.35	9329.44	4658.59
11	息税折旧摊销前利润	10757.11	10747.99	11267.04	11257.37	11247.40	11237.13	11226.56	11770.53	11759.32	11747.76	11735.86	5861.80

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	建设期			运营期				
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	250168				8833	9993	11152	12311	12311
经营活动现金流出	64389				1315	1642	1950	2259	2265
经营活动产生的现金净额	185779				7518	8351	9202	10052	10046
二、投资活动产生的现金	0								
建设成本支出	76304	22891	32811	20602	0	0	0	0	0
流动资金支出	0				0	0	0	0	0
投资活动产生的现金净额	-76304	-22891	-32811	-20602	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	0								
资本金	16000	11143	1987	2870	0	0	0	0	0
银行借款	64000	12000	32000	20000	0	0	0	0	0
偿还债券本金	64000	0	0	0	0	0	0	0	0
支付债券利息	53760	252	1176	2268	2688	2688	2688	2688	2688
融资活动产生的现金净额	-37760	22891	32811	20602	-2688	-2688	-2688	-2688	-2688
四、期初现金					0	4830	10494	17007	24371
期内现金变动	71715	0	0	0	4830	5663	6514	7364	7358
五、期末现金		0	0	0	4830	10494	17007	24371	31730

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	运营期								
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	12890	12890	12890	12890	12890	13499	13499	13499	13499
经营活动现金流出	3004	3536	3542	3549	3556	3775	3782	3790	3798
经营活动产生的现金净额	9887	9355	9348	9341	9335	9724	9717	9709	9701
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0
流动资金支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投资活动产生的现金净额	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金									
资本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
银行借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付债券利息	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688	2688
融资活动产生的现金净额	-2688	-2688	-2688	-2688	-2688	-2688	-2688	-2688	-2688
四、期初现金	31730	38928	45595	52255	58909	65555	72591	79620	86641
期内现金变动	7199	6667	6660	6653	6647	7036	7029	7021	7013
五、期末现金	38928	45595	52255	58909	65555	72591	79620	86641	93654

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	运营期					
	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	13499	14138	14138	14138	14138	7069
经营活动现金流出	3805	4036	4045	4117	4357	2267
经营活动产生的现金净额	9694	10102	10093	10021	9782	4802
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	0	0	0	0	0	0
流动资金支出	0	0	0	0	0	0
投资活动产生的现金净额	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金						
资本金	0	0	0	0	0	0
银行借款	0	0	0	0	0	0
偿还债券本金	0	0	0	12000	32000	20000
支付债券利息	2688	2688	2688	2436	1512	420
融资活动产生的现金净额	-2688	-2688	-2688	-14436	-33512	-20420
四、期初现金	93654	100660	108073	115478	111064	87333
期内现金变动	7006	7414	7405	-4415	-23730	-15618
五、期末现金	100660	108073	115478	111064	87333	71715

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年年中发行成功，期限 20 年，下一笔专项债券于 2023 年和 2024 年年中发行成功，期限 20 年。每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2044 年仅计算 6 个月。

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

本项目收入主要来源于物流费用、冷库保管费用及海鲜农贸产品的差价等。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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 185779 万元，融资本息合计为 117760.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.58 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	64000.00	53760.00	117760.00	185779
覆盖倍数	1.58			

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. 设计变更或图纸供应不及时

设计变更会影响施工安排，从而带来一系列问题；设计图纸供应不及时，导致施工进度延误，造成工期推延和经济损失。

2. 施工技术协调

工程施工过程出现与自身技术专业能力不相适应的工程技术问题，各专业间又存在不能及时协调的困难等。

（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，项目收益对数量较为敏感，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。

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

烟台高新区冷链物流项目实施单位为烟台金山湾投资开发有限公司。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 64000.00 万元。

2022 年本批次发行债券 12000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2023 年发行债券 32000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2024 年发行债券 20000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次偿还本金。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

烟台市渔业资源丰富，海产品不仅供应本地市场，而且销往国内各大城市，经过加工后更可远销国外市场。由于海产品受季节因素影响较大，反季销售期间的储存和运输问题直接影响着烟台市整个渔业产业的发展。目前烟台市现有的冷藏、冷冻仓储及冷链物流很难满足整个地区的需要。本项目建成后，将极大缓解当地对海产品储存、运输的需求。因此，本项目的建设是十分必要的。

2. 项目实施的公益性

项目建成后可向社会提供一定数量的就业岗位，解决附近居民的就业问题。项目通过提供冷链运输及长期冷藏服务，可以有效促进当地渔业结构的调整，促进当地渔业可持续发展。

3. 项目实施的收益性

本项目可实现正常年收入总额 13499.02 万元，利润总额 6172.62 万元，净利润 4629.47 万元。所得税前财务内部收益率为 11.15%，所得税后财务内部收益率为 8.86%，项目具有较好的盈利能力。

4. 项目投资合规性

本项目总投资 80000 万元，其中工程费用 56800 万元，工程建设其他费用 16008 万元，预备费 3496 万元，建设期利息 3696 万元。相关费用主要测算依据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、当地类似工程技术经济指标，同类工程造价情况、国家现行投资估算的有关规定等和项目单位提供的有关资料。

经专家论证，项目投资估算的编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5. 项目成熟度

项目已于 2022 年 2 月 16 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2202-370671-04-01-108734。其他工作正在有序推进中。

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 80000 万元，其中资本金 16000 万元，申请专项债券融资 64000 万元。2022 年本批次发行债券 12000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年。2023 年发行债券 32000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年。2024 年发行债券 20000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，

更好发挥地方政府专项债券的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅于 2021 年 9 月 30 日印发了《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预【2021】209 号），明确了 2022 年新增专项债券资金投向交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项目属于债券支持领域内的项目。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于物流费用、冷库保管费用及海鲜农贸产品的差价等。本项目可实现正常年收入总额 13499.02 万元，经营成本 1039.28 万元，净利润 4629.47 万元。

经评估论证：本项目投入资金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 80000 万元，其中资本金 16000 万元，占总投资的 20%；申请专项债券融资 64000 万元，占总投资的 80%。资本金设置满足不低于 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

从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流看，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。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 185779 万元，融资本息合计为 117760.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.58 倍，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10. 绩效目标合理性

项目建成后，可直接招收长期员工岗位及临时性岗位，带动周边渔业产业的发展。项目投入运营后，将形成仓储、物流、配送为一体的产业链，提供一体化专业配套服务，带动渔业产业链各环节增收，打造专业平台，促进区域经济的繁荣，全面提升烟台市冷链物流市场的影响力和竞争力，增强示范带动效应，并在繁荣区域经济、增加政府税收，解决群众就业等方面都将起到积极的推动作用。

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

烟台高新区冷链物流项目收益 185779 万元，融资本息合计为 117760.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.58 倍，符合专项债发行要求。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。项目建成后能带动渔业产业链各环节增收、繁荣区域经济、增加政府税收、解决群众就业，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。