

2022 年山东省烟台开发区
速畅智慧物流项目
专项债券实施方案

财政部门：烟台经济技术开发区财政金融局

主管单位：烟台业达经济发展集团有限公司

实施单位：烟台业达国际人才集团有限公司

编制时间：2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

速畅智慧物流项目

（二）项目单位

烟台业达国际人才集团有限公司位于中国(山东)自由贸易试验区烟台片区开发区沐河路 31 号国际人才港 17 楼，经营范围：一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；酒店管理；会议及展览服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；汽车租赁；房地产咨询；房地产经纪；土地使用权租赁；国内货物运输代理；市场营销策划；企业总部管理；社会经济咨询服务；工程管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；养老服务；园区管理服务；餐饮管理；图书出租；婚姻介绍服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；住宿服务；出版物批发；出版物零售；出版物互联网销售；洗浴服务；生活美容服务；理发服务；食品经营（销售预包装食品）；食品经营（销售散装食品）；烟草制品零售（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

项目已取得项目立项证明，项目代码 2110-370672-04-01-911733。烟台经济技术开发区自然资源和规划局于 2022 年 1 月 10 日出具了《关于速畅智慧物流项目用地情况的说明》。

（四）项目规模与主要建设内容

速畅智慧物流项目由烟台业达国际人才集团有限公司投资开发

建设。建设地点位于烟台经济技术开发区，其中烟台西站综合交通枢纽位于拉萨大街以南、太原路以西，现状龙烟铁路站以北；磁山场站位于昆明路东侧；夹河场站位于湘江路以东、西蒙西包装公司以南、东联汽车 4S 店以西。项目总投资额约 7.00 亿元，烟台西站综合交通枢纽占地面积 9.16 万 m²，总建筑面积约 3.15 万 m²；磁山场站占地面积 13926.10 m²，建筑面积约 3000.00 m²；夹河场站占地面积约 17592.00 m²，建筑面积约 6300.00 m²。

（五）项目建设期限

项目建设期 3 年，从 2022 年 1 月开始至 2024 年 12 月竣工验收。

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）《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）；

（2）《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；

（3）《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》（国函〔2018〕1 号）；

（4）《山东省“十四五”综合交通运输发展规划》；

（5）《烟台市新旧动能转换重大工程实施规划》（鲁政办字〔2018〕16 号）；

（6）烟台市地区材料预算价格；

（7）临近地区类似工程造价；

（8）现行投资估算的有关规定。

2. 估算总额

本项目估算总投资 70000.00 万元，其中工程费用 58,240.00

万元，工程建设其他费用 8,925.07 万元，不可预见费 2,834.93 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。

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	70000.00	100.00%	
一、资本金	14000.00	20.00%	
自有资金	14000.00		
二、债务资金	56000.00	80.00%	
专项债券	56000.00		

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出租收入、停车费收入、充电桩收入及广告收入。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	出租收入	停车费收入	充电桩收入	广告收入	收入合计
2025 年	3,681.29	798.84	283.64	1,440.00	6,203.78
2026 年	3,681.29	798.84	283.64	1,440.00	6,203.78

2027 年	3,681.29	798.84	283.64	1,440.00	6,203.78
2028 年	3,681.29	798.84	283.64	1,440.00	6,203.78
2029 年	3,681.29	798.84	283.64	1,440.00	6,203.78
2030 年	3,865.36	838.78	297.83	1,512.00	6,513.97
2031 年	3,865.36	838.78	297.83	1,512.00	6,513.97
2032 年	3,865.36	838.78	297.83	1,512.00	6,513.97
2033 年	3,865.36	838.78	297.83	1,512.00	6,513.97
2034 年	3,865.36	838.78	297.83	1,512.00	6,513.97
2035 年	4,058.63	880.72	312.72	1,587.60	6,839.67
2036 年	4,058.63	880.72	312.72	1,587.60	6,839.67
2037 年	4,058.63	880.72	312.72	1,587.60	6,839.67
2038 年	4,058.63	880.72	312.72	1,587.60	6,839.67
2039 年	4,058.63	880.72	312.72	1,587.60	6,839.67
2040 年	4,261.56	924.76	328.35	1,666.98	7,181.65
2041 年	4,261.56	924.76	328.35	1,666.98	7,181.65
2042 年	4,261.56	924.76	328.35	1,666.98	7,181.65
2043 年	4,261.56	924.76	328.35	1,666.98	7,181.65
2044 年	4,261.56	924.76	328.35	1,666.98	7,181.65
2045 年	4,474.64	971.00	344.77	1,750.33	7,540.73
2046 年	4,474.64	971.00	344.77	1,750.33	7,540.73
2047 年	4,474.64	971.00	344.77	1,750.33	7,540.73
2048 年	4,474.64	971.00	344.77	1,750.33	7,540.73
2049 年	4,474.64	971.00	344.77	1,750.33	7,540.73
2050 年	4,698.37	1,019.55	362.01	1,837.85	7,917.77
2051 年	4,698.37	1,019.55	362.01	1,837.85	7,917.77
2052 年	4,698.37	1,019.55	362.01	1,837.85	7,917.77
2053 年 1-2 月	783.06	169.92	60.33	306.31	1319.62
合计	116,585.53	25,299.10	8,982.91	45,604.39	196,471.93

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1. 出租收入：出租收入包括磁山场站和夹河场站整体、烟台西站综合交通枢纽部分场地以及商业综合楼租赁收入。其中：磁山场

站和夹河场站占地面积合计 31,518.10 m²，建筑物面积合计约 9300 m²，按占地面积整体租赁给公交公司和物流企业；烟台西站综合交通枢纽部分场地 22,050 m²租赁给公交公司和物流企业，上述租赁租金参考烟台市物流园区出租情况按照 50 元/月/m²计算，租金每五年上浮 5%；烟台西站综合交通枢纽商业综合楼对外出租，租赁面积 6,489 m²，参考烟台火车站租金情况，按照 60 元/月/m²计算，租金每五年上浮 5%。

2. 停车费收入：根据烟台市发展和改革委员会《关于烟台市区机动车停放服务收费管理的通知》（烟发改价格〔2019〕235 号）相关规定：小（中）型机动车 1 元/半小时，不足半小时按半小时计费，连续停放的，每 24 小时收费额最高不超过 20 元。项目规划停车 1368 个，停车位收费标准按 2 元/h 计取，10h 车位使用率约 80%。停车费每五年上浮 5%；

3. 充电桩收入：项目停车场内将配套设置充电桩，按照停车位的 30%配置，共计 410 个，根据现有市场服务费收费标准，按照服务费 1.60 元/小时，充电桩每日周转率按 50%测算，电动汽车从没电到充满平均 3 个小时，一次充电需要 30 度左右，租金每五年上浮 5%；

4. 广告收入：项目街区、沿路将设置大型广告位 300 个，每广告位每月租金 4000 元，租金每五年上浮 5%。广告位月租金参考烟台市各类广告媒介租赁价格统计表。

烟台市各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个/月）
灯箱广告	4000
楼体广告	7000
LED 广告	4500
高炮广告	10000
围挡广告	3000

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料和动力费、人工成本、折旧费用、摊销费、其他费用等。年度预计运行成本预测如下：

表 3：年度预计运行成本估算表（单位：万元）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
外购燃料及动力费				20.64	20.64
工资及福利				145.92	145.92
其他费用				155.09	155.09
折旧				2,114.61	2,114.61
摊销				62.24	62.24
财务费用				2,520.00	2,520.00
成本费用合计				5,018.50	5,018.50
其中：付现成本（不含利息）				321.65	321.65
经营活动支付的现金流（调整）				321.65	321.65

续上表：

项 目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
外购燃料及动力费	20.64	20.64	20.64	20.64	20.64
工资及福利	145.92	145.92	145.92	153.22	153.22
其他费用	155.09	155.09	155.09	162.85	162.85
折旧	2,114.61	2,114.61	2,114.61	2,114.61	2,114.61
摊销	62.24	62.24	62.24	62.24	62.24
财务费用	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
成本费用合计	5,018.50	5,018.50	5,018.50	5,033.55	5,033.55
其中：付现成本（不含利息）	321.65	321.65	321.65	336.70	336.70
经营活动支付的现金流（调整）	321.65	321.65	321.65	336.70	336.70

续上表：

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
外购燃料及动力费	20.64	20.64	20.64	20.64	20.64
工资及福利	153.22	153.22	153.22	160.88	160.88
其他费用	162.85	162.85	162.85	170.99	170.99
折旧	2,114.61	2,114.61	2,114.61	2,114.61	2,114.61
摊销	62.24	62.24	62.24	0.00	0.00
财务费用	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
成本费用合计	5,033.55	5,033.55	5,033.55	4,987.11	4,987.11
其中：付现成本（不含利息）	336.70	336.70	336.70	352.50	352.50
经营活动支付的现金流（调整）	336.70	336.70	336.70	352.50	352.50

续上表：

项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
外购燃料及动力费	20.64	20.64	20.64	20.64	20.64
工资及福利	160.88	160.88	160.88	168.92	168.92
其他费用	170.99	170.99	170.99	179.54	179.54
折旧	2,114.61	2,114.61	2,114.61	1,383.20	1,383.20
摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
成本费用合计	4,987.11	4,987.11	4,987.11	4,272.30	4,272.30
其中：付现成本（不含利息）	352.50	352.50	352.50	369.10	369.10
经营活动支付的现金流（调整）	352.50	352.50	352.50	369.10	369.10

续上表：

项 目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
外购燃料及动力费	20.64	20.64	20.64	20.64	20.64
工资及福利	168.92	168.92	168.92	177.37	177.37
其他费用	179.54	179.54	179.54	188.52	188.52
折旧	1,383.20	1,383.20	1,383.20	1,383.20	1,383.20
摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
成本费用合计	4,272.30	4,272.30	4,272.30	4,289.72	4,289.72
其中：付现成本（不含利息）	369.10	369.10	369.10	386.52	386.52
经营活动支付的现金流（调整）	369.10	369.10	369.10	386.52	386.52

续上表：

项 目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
外购燃料及动力费	20.64	20.64	20.64	20.64	20.64
工资及福利	177.37	177.37	177.37	186.24	186.24
其他费用	188.52	188.52	188.52	197.94	197.94
折旧	1,383.20	1,383.20	1,383.20	1,383.20	1,383.20
摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
成本费用合计	4,289.72	4,289.72	4,289.72	4,308.02	4,308.02
其中：付现成本（不含利息）	386.52	386.52	386.52	404.82	404.82
经营活动支付的现金流（调整）	386.52	386.52	386.52	404.82	404.82

续上表：

项 目	2052 年	2053 年 1-2 月
外购燃料及动力费	20.64	3.44
工资及福利	186.24	31.04
其他费用	197.94	32.99
折旧	1,383.20	230.53

项 目	2052 年	2053 年 1-2 月
摊销	0.00	0.00
财务费用	1,734.75	474.75
成本费用合计	3,522.77	772.75
其中：付现成本（不含利息）	404.82	67.47
经营活动支付的现金流（调整）	404.82	67.47

成本预测方法说明：

1. 公用工程消耗单价（含税）

新鲜水按 3.90 元/吨，外购电按 0.84 元/度计取，项目年均外购动力约 20.64 万元；

2. 本项目定员人均工资按 8 万元/人·年考虑，年工资每五年上浮 5%，福利费按工资的 14%测算；

3. 其他费用：包括其他营业费用和其他管理费用。其中，其他营业费用按照年营业收入的 1.5%测算，其他管理费用按照年营业收入的 1%测算；

4. 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	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用
	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%	
企业所得税	25%	

6. 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 56000.00 万元，其中：2022 年计划发行专项债券 34,900.00 万元，本次计划发行专项债券 10,000.00 万元，2022 年后续计划发行

24,900.00 万元,2023 年计划发行专项债券 21,100.00 万元,假设年
利率 4.50%,期限 30 年,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 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	偿还本息 合计
2022		34900.00		34900.00	4.50%	785.25	785.25
2023	34900.00	21100.00		56000.00	4.50%	2045.25	2045.25
2024	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2025	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2026	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2027	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2028	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2029	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2030	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2031	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2032	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2033	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2034	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2035	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2036	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2037	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2038	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2039	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2040	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2041	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2042	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2043	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2044	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2045	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2046	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2047	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2048	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2049	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2050	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2051	56000.00			56000.00	4.50%	2520.00	2520.00
2052	56000.00		34900.00	21100.00	4.50%	1734.75	36634.75
2053	21100.00		21100.00	0.00		474.75	21574.75
合计		56000.00	56000.00			75600.00	131600.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入				6,203.78	6,203.78
增值税				483.52	483.52
税金及附加				0.00	0.00
营业成本及财务费用				5,018.50	5,018.50
利润总额				701.76	701.76
企业所得税				175.44	175.44
净利润				526.32	526.32

续上表：

项 目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	6,203.78	6,203.78	6,203.78	6,513.97	6,513.97
增值税	483.52	483.52	483.52	507.73	507.73
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本及财务费用	5,018.50	5,018.50	5,018.50	5,033.55	5,033.55
利润总额	701.76	701.76	701.76	972.70	972.70
企业所得税	175.44	175.44	175.44	243.17	243.17
净利润	526.32	526.32	526.32	729.52	729.52

续上表：

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	6,513.97	6,513.97	6,513.97	6,839.67	6,839.67
增值税	507.73	507.73	507.73	533.14	533.14
税金及附加	0.00	0.00	0.00	25.98	63.98
营业成本及财务费用	5,033.55	5,033.55	5,033.55	4,987.11	4,987.11
利润总额	972.70	972.70	972.70	1,293.44	1,255.44
企业所得税	243.17	243.17	243.17	323.36	313.86
净利润	729.52	729.52	729.52	970.08	941.58

续上表：

项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	6,839.67	6,839.67	6,839.67	7,181.65	7,181.65
增值税	533.14	533.14	533.14	559.82	559.82
税金及附加	63.98	63.98	63.98	67.18	67.18
营业成本及财务费用	4,987.11	4,987.11	4,987.11	4,272.30	4,272.30

项 目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
利润总额	1,255.44	1,255.44	1,255.44	2,282.35	2,282.35
企业所得税	313.86	313.86	313.86	570.59	570.59
净利润	941.58	941.58	941.58	1,711.76	1,711.76

续上表：

项 目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
营业收入	7,181.65	7,181.65	7,181.65	7,540.73	7,540.73
增值税	559.82	559.82	559.82	587.84	587.84
税金及附加	67.18	67.18	67.18	70.54	70.54
营业成本及财务费用	4,272.30	4,272.30	4,272.30	4,289.72	4,289.72
利润总额	2,282.35	2,282.35	2,282.35	2,592.63	2,592.63
企业所得税	570.59	570.59	570.59	648.16	648.16
净利润	1,711.76	1,711.76	1,711.76	1,944.47	1,944.47

续上表：

项 目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
营业收入	7,540.73	7,540.73	7,540.73	7,917.77	7,917.77
增值税	587.84	587.84	587.84	617.26	617.26
税金及附加	70.54	70.54	70.54	74.07	74.07
营业成本及财务费用	4,289.72	4,289.72	4,289.72	4,308.02	4,308.02
利润总额	2,592.63	2,592.63	2,592.63	2,918.42	2,918.42
企业所得税	648.16	648.16	648.16	729.61	729.61
净利润	1,944.47	1,944.47	1,944.47	2,188.82	2,188.82

续上表：

项 目	2052 年	2053 年 1-2 月
营业收入	7,917.77	1,319.63
增值税	617.26	102.61
税金及附加	74.07	12.31
营业成本及财务费用	3,522.77	772.75
利润总额	3,703.67	431.95
企业所得税	925.92	107.99
净利润	2,777.75	323.97

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年 份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金				6,203.78	6,203.78
2. 经营活动支付的现金				321.65	321.65
3. 经营活动支付的各项税金				175.44	175.44
4 经营活动产生的现金流小计				5,706.69	5,706.69
二、投资活动产生的现金流					

年 份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1. 支付项目建设资金	35,465.64	22,569.05	6,448.30		
2. 支付的铺底资金				166.51	
3. 投资活动产生的现金流小计	-35,465.64	-22,569.05	-6,448.30	-166.51	
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金	1,350.89	3,514.30	8,968.30	166.51	
2. 债券、借款筹资款	34,900.00	21,100.00			
3. 偿还债券、借款本金					
4. 自有资金投入					
5. 支付债券、借款利息	785.25	2,045.25	2,520.00	2,520.00	2,520.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	35,465.64	22,569.05	6,448.30	-2,353.49	-2,520.00
四、现金流总计					
1. 期初现金					3,186.69
2. 期内现金变动				3,186.69	3,186.69
3. 期末现金				3,186.69	6,373.38

续上表：

年 份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	6,203.78	6,203.78	6,203.78	6,513.97	6,513.97
2. 经营活动支付的现金	321.65	321.65	321.65	336.70	336.70
3. 经营活动支付的各项税金	175.44	175.44	175.44	243.17	243.17
4 经营活动产生的现金流小计	5,706.69	5,706.69	5,706.69	5,934.09	5,934.09
二、投资活动产生的现金流					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券、借款筹资款					
3. 偿还债券、借款本金					
4. 自有资金投入					
5. 支付债券、借款利息	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	6,373.38	9,560.07	12,746.76	15,933.45	19,347.54
2. 期内现金变动	3,186.69	3,186.69	3,186.69	3,414.09	3,414.09
3. 期末现金	9,560.07	12,746.76	15,933.45	19,347.54	22,761.63

续上表：

年 份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	6,513.97	6,513.97	6,513.97	6,839.67	6,839.67
2. 经营活动支付的现金	336.70	336.70	336.70	352.50	352.50
3. 经营活动支付的各项税金	243.17	243.17	243.17	565.83	910.98
4 经营活动产生的现金流小计	5,934.09	5,934.09	5,934.09	5,921.33	5,576.19
二、投资活动产生的现金流					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券、借款筹资款					
3. 偿还债券、借款本金					
4. 自有资金投入					
5. 支付债券、借款利息	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	22,761.63	26,175.72	29,589.81	33,003.90	36,405.23
2. 期内现金变动	3,414.09	3,414.09	3,414.09	3,401.33	3,056.19
3. 期末现金	26,175.72	29,589.81	33,003.90	36,405.23	39,461.42

续上表：

年 份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	6,839.67	6,839.67	6,839.67	7,181.65	7,181.65
2. 经营活动支付的现金	352.50	352.50	352.50	369.10	369.10
3. 经营活动支付的各项税金	910.98	910.98	910.98	1,197.59	1,197.59
4 经营活动产生的现金流小计	5,576.19	5,576.19	5,576.19	5,614.96	5,614.96
二、投资活动产生的现金流					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券、借款筹资款					
3. 偿还债券、借款本金					
4. 自有资金投入					
5. 支付债券、借款利息	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00

年 份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
四、现金流总计					
1. 期初现金	39,461.42	42,517.61	45,573.80	48,629.99	51,724.95
2. 期内现金变动	3,056.19	3,056.19	3,056.19	3,094.96	3,094.96
3. 期末现金	42,517.61	45,573.80	48,629.99	51,724.95	54,819.91

续上表：

年 份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	7,181.65	7,181.65	7,181.65	7,540.73	7,540.73
2. 经营活动支付的现金	369.10	369.10	369.10	386.52	386.52
3. 经营活动支付的各项税金	1,197.59	1,197.59	1,197.59	1,306.54	1,306.54
4 经营活动产生的现金流小计	5,614.96	5,614.96	5,614.96	5,847.67	5,847.67
二、投资活动产生的现金流					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券、借款筹资金					
3. 偿还债券、借款本金					
4. 自有资金投入					
5. 支付债券、借款利息	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	54,819.91	57,914.87	61,009.83	64,104.79	67,432.46
2. 期内现金变动	3,094.96	3,094.96	3,094.96	3,327.67	3,327.67
3. 期末现金	57,914.87	61,009.83	64,104.79	67,432.46	70,760.13

续上表：

年 份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金	7,540.73	7,540.73	7,540.73	7,917.77	7,917.77
2. 经营活动支付的现金	386.52	386.52	386.52	404.82	404.82
3. 经营活动支付的各项税金	1,306.54	1,306.54	1,306.54	1,420.94	1,420.94
4 经营活动产生的现金流小计	5,847.67	5,847.67	5,847.67	6,092.02	6,092.02
二、投资活动产生的现金流					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					

年 份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
1. 项目资本金					
2. 债券、借款筹资款					
3. 偿还债券、借款本金					
4. 自有资金投入					
5. 支付债券、借款利息	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
6. 筹资活动产生的现金流小计	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	70,760.13	74,087.80	77,415.47	80,743.14	84,315.16
2. 期内现金变动	3,327.67	3,327.67	3,327.67	3,572.02	3,572.02
3. 期末现金	74,087.80	77,415.47	80,743.14	84,315.16	87,887.18

续上表：

年 份	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金流		
1. 经营活动产生的现金	7,917.77	1,319.63
2. 经营活动支付的现金	404.82	67.47
3. 经营活动支付的各项税金	1,617.25	222.91
4 经营活动产生的现金流小计	5,895.70	1,029.25
二、投资活动产生的现金流		
1. 支付项目建设资金		
2. 支付的铺底资金		
3. 投资活动产生的现金流小计		
三、筹资活动产生的现金流		
1. 项目资本金		
2. 债券、借款筹资款		
3. 偿还债券、借款本金	34,900.00	21,100.00
4. 自有资金投入		
5. 支付债券、借款利息	1,734.75	474.75
6. 筹资活动产生的现金流小计	-36,634.75	-21,574.75
四、现金流总计		
1. 期初现金	87,887.18	57,148.13
2. 期内现金变动	-30,739.05	-20,545.50
3. 期末现金	57,148.13	36,602.63

（五）其他需要说明的事项

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

本项目收入主要是本项目预期收入，主要来源于出租收入、停车费收入、充电桩收入、广告收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对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项目的息前净现金流量为162,852.13万元，融资本息合计为131600.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.24倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-速畅智慧物流项目（金额单位：万元）

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	56000.00	75600.00	131600.00	
融资合计	56000.00	75600.00	131600.00	162,852.13
覆盖倍数	1.24			

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

资金到位风险：项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在

于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

项目实施进度风险：项目建设单位应积极协调各管理部门，积极推进项目前期准备工作和施工建设工作，加强协调，搞好服务，为项目的顺利实施创造良好的外部环境，保证项目开发的顺利实施。

（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、销售管理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及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

速畅智慧物流项目，项目主管部门为烟台业达经济发展集团有限公司，实施单位为烟台业达国际人才集团有限公司，项目总投资70,000.00万元，其中：项目资本金14,000.00万元，拟申请专项债券5.60亿元用于项目建设。其中：2022年计划发行专项债券34,900.00万元，本次计划发行专项债券10,000.00万元，2022年后续计划发行24,900.00万元，2023年计划发行专项债券21,100.00万元，假设每半年付息，到期一次性还本，年融资利率4.5%，期限30年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

改革开放以来，中国经济社会得到突飞猛进的发展，经济结构调整步伐加快，产业结构优化升级取得积极进展。面对世界经济复苏乏力、局部冲突和动荡频发、全球性问题加剧的外部环境，以及我国经济发展进入新常态等一系列深刻变化，我国取得了改革开放和社会主义现代化建设的历史性成就，国家统计局公布《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，全年国内生产总值 1015986 亿元，比上年增长 2.3%。我国统筹疫情防控和经济社会发展取得重大战略成果，经济恢复走在世界前列，成为推动全球经济复苏的主要力量。供给侧结构性改革深入推进，经济结构不断优化，数字经济等新兴产业蓬勃发展，高铁、公路、桥梁、港口、机场等基础设施建设快速推进。区域发展协调性增强，“一带一路”建设、京津冀协同发展成效显著。创新驱动发展战略大力实施，开放型经济新体制逐步健全，对外贸易、对外投资、外汇储备稳居世界前列。

烟台开发区是全国首批 14 个国家级开发区之一、中国（山东）自由贸易试验区烟台片区承载地，是烟台国际招商产业园、中韩产业园、中日产业园和综保区主阵地，山东新旧动能转换核心区，总人口 53.8 万。先后荣获 ISO14000 国家示范区、中国工业园区环境管理示范区、全国循环经济试点园区、国家新型工业化示范基地、国家知识产权试点园区、全国模范劳动关系和谐工业园区、联合国绿色工业园区等称号。

现代物流业作为一个新兴的复合型产业，在我国发展迅速，已成为我国国民经济的基础性产业和服务业的骨干产业。随着经济全球化进程的不断深入，完善我国现代物流业发展，对于优化我国资

源配置，提高我国经济效益和运行质量，增强综合国力和改善投资环境具有重要意义。近年来，我国物流行业保持快速发展，全社会物流总额呈不断上涨趋势。业内人士指出，在结构调整、产业优化、降本增效的背景下，物流业也将伴随着信息技术、智慧物流、市场升级等带来的发展机遇。

2、项目实施的公益性

项目建设增强了区域交通的便利性，有利于发展现代物流产业，为加快建设先进制造业强市、宜业宜居宜游城市 and 现代化国际滨海城市注入新活力，是顺应时代发展的要求，也是促进烟台产业结构升级提升的必由之路。项目对综合交通枢纽、公交场站进行建设，并对周边道路及老旧站亭进行更新改造，将构筑起完整的城乡交通网络，完善提升集聚区内道路基础设施条件，有利于促进物流产业的良性发展，提升物流运输水平，增强整体城市形象，促进全区城市更新改造和经济协调发展。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于出租收入、停车费收入、充电桩收入、广告收入等。预期实现总收入 196,471.93 万元。

4、项目投资合规性

(1)筹资合规性

项目总投资 70000 万元，其中：项目资本金 14000 万元，占总投资的 20.00%；计划融资 56000 万元，占总投资的 80.00%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

项目资本金已落实。同时，项目考虑采用专项债等多种融资渠

道筹集资金。

经过论证，项目资金筹措方案可行，建议加强建设期的成本管控。

(2)筹资风险可控性

①项目通过合理安排筹资结构、降低资金成本，科学控制运营成本（合理安排项目建设进程），将利率风险进一步降低至可控范围之内。

②调研多种融资和建设模式，“多条腿”走路，合理转移和降低风险发生概率。融资模式可采用政策性银行贷款、地方商业银行贷款、专项债、融资租赁、信托基金等。

③在项目实施前期建立良好的财务监管机制，评估资金的使用效率，督促资金的划拨到位，监督资金的使用途径，完善资金使用申请汇报制度，把好资金的专款专用环节，充分发挥资金的使用价值。

④采取与施工单位通过协议方式直接锁定利率风险等措施减少利率风险对项目的影响。

项目资金来源、筹措程序合规，投入渠道及方式合理，筹资风险基本可控。

5、项目成熟度

(1)实施内容的明确性

速畅智慧物流项目由烟台业达国际人才集团有限公司投资开发建设。建设地点位于烟台经济技术开发区，其中烟台西站综合交通枢纽位于拉萨大街以南、太原路以西，现状龙烟铁路站以北；磁山场站位于昆明路东侧；夹河场站位于湘江路以东、西蒙西包装公司以南、东联汽车 4S 店以西。项目总投资额约 7.00 亿元，烟台西站

综合交通枢纽占地面积 9.16 万 m²，总建筑面积约 3.15 万 m²；磁山场站占地面积 13926.10 m²，建筑面积约 3000.00 m²；夹河场站占地面积约 17592.00 m²，建筑面积约 6300.00 m²。

(2)设计方案的可行性

根据烟台开发区管理委员会（以下简称“管委”）对物流工作的有关要求，以促进开发区物流业的发展，提升物流运输水平，增强城市整体形象，按照政府主导、连片开发的方式，进一步明确工作职责，创新体制机制，强化政策落实，加快实施本项目建设。

在设计中，项目认真执行国家或地方现行的有关设计规范和规程，遵照安全实用、技术先进、经济合理的原则，以满足专业要求。项目结构方案选择合理，在建材选取、施工方法上能够做到：因地制宜，就地取材，施工规范化，从而加快本项目的建设进度。

项目严格按照批复的设计文件进行建设。项目设计方案因地制宜，科学合理，与项目建设内容及绩效目标匹配。

(3)项目组织及实施进度安排合理性

本项目所涉及的项目是由烟台业达国际人才集团有限公司作为建设单位。为确保项目的规范管理和顺利实施，承办单位对项目实施“项目招投标制”“质量终身制”“项目监理制”“资金专款专户制”等管理制度。

项目组织机构健全、职责分工明确，进度安排合理，能够满足项目组织协调和管理工作需要。

(4)过程控制有效性

①施工组织管理

在项目经理的统一部署下，工程技术部负责编制项目招标文件，严格执行《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规，对项目

的勘察、设计、监理等采购活动依法进行招标。

②严格执行工程监理制度

建设单位应通过招标有资格的工程质量监理单位，全面负责工程监理，并实行监理工程师负责制，以确保项目工程质量和建设工期要求。

③工程实施方案

项目具有开发强度大、品质要求高、施工建设水平要求高等特点。因此，在工程实施过程中要未雨绸缪，精心组织，精心管理，保证既定目标的顺利实现。

结合本工程的特点，为完成工程实施计划应采取下述措施：

A. 抓紧项目的前期准备工作，如立项、材料询价、施工队伍及材料、设备商的考察等工作。

B. 做好设计的准备工作，准备好设计所需的基础资料，如工程地质勘探、地形测量的技术资料。

C. 做好施工的技术准备工作，引进必要的施工机械。同时，在施工中注意工种的配合，对某些可控制性工程在有条件的情况下应提前施工。力争高质量、快速度地完成工程的施工任务。

④质量保证

A. 建立健全施工现场监理质量保证体系，坚持“质量第一”的指导思想，对质量工作实施统一组织，统一指挥，统一管理，分工明确，各负其责。

B. 施工过程中严格按照规范要求质量标准精心组织施工，加强质量信息反馈，作为必要检查和实践，按标准进行工程质量检验和评定。

C. 施工过程中选择合格厂家加强进货检验，严格过程检验及最

终检验，确保质量目标实现。

D. 加强基础资料管理工作，单位工程完工后，及时编制竣工资料，作好工程收尾工作，保证工程及时竣工验收。

项目业务管理制度、技术规程健全、完善，质量及进度方面配有相应的保障措施，保证项目实施能够得到有效管控。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 70000 万元，其中：项目资本金 14000 万元，占总投资的 20.00%；计划融资 56000 万元，占总投资的 80.00%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

项目资本金已到位。同时，项目考虑采用专项债等多种融资渠道筹集资金。

经过论证，项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1)项目营业收入

本项目预期收入主要来源于出租收入、停车费收入、充电桩收入、广告收入。

(2)项目成本

本项目总成本费用包括外购燃料费、动力费、工资及福利费、其他费用、折旧费、摊销费、利息支出等。

(3)本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求，本项目经营

收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.24。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

8、债券资金需求合理性

项目建设符合烟台市城市总体规划，既能节约土地又能合理地利用国家资源；既可扩大劳务市场，又能实现人力资源的合理配置；既可增加就业渠道，又能提高居民的生活水平和质量；既可保护环境又能繁荣经济。

项目总投资 70000 万元，其中：项目资本金 14000 万元，占总投资的 20.00%；计划融资 56000 万元，占总投资的 80.00%。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）中“其他基础设施项目维持 20%不变”的要求。

本项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。因此，项目申请债券进行项目建设是合理的。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用

效率的收益对冲利率波动损失

10、绩效目标合理性

(1)目标明确性

速畅智慧物流项目由烟台业达国际人才集团有限公司投资开发建设。建设地点位于烟台经济技术开发区，其中烟台西站综合交通枢纽位于拉萨大街以南、太原路以西，现状龙烟铁路站以北；磁山场站位于昆明路东侧；夹河场站位于湘江路以东、西蒙西包装公司以南、东联汽车 4S 店以西。项目总投资额约 7.00 亿元，烟台西站综合交通枢纽占地面积 9.16 万 m²，总建筑面积约 3.15 万 m²；磁山场站占地面积 13926.10 m²，建筑面积约 3000.00 m²；夹河场站占地面积约 17592.00 m²，建筑面积约 6300.00 m²。

(2)目标合理性

绩效目标一方面有利于构筑完整的城乡交通网络，完善提升集聚区内道路基础设施条件，有利于促进物流产业的良性发展，改善物流作业流程，提高物流效率，有助于促进经济发展、构建和谐社会；另一方面有利于提升城市形象，加快城市建设，促进经济发展现代化，突出城市龙头地位，实现全区快速发展。同时，项目通过细化、量化绩效指标，有效实现绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

速畅智慧物流项目收益 162,852.13 万元，项目债券本息合计 131,600.00 万元，本息覆盖倍数为 1.24，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。项目建设充分考虑综合布局、科学管理，为促进地区建设发展提供保障，也是展示城市形象的重要途径，扩大烟台市城市综合影响力、带动城市的经济发展。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。