

2022年山东省临沂市沂南县  
山东宠云行供应链项目二期  
专项债券项目实施方案

财政部门：沂南县财政局

主管部门：沂南县人民政府界湖街道办事处

立项主体：沂南县阳都水利工程有限公司

编制时间：



## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

山东宠云行供应链项目二期

### (二) 项目单位

沂南县阳都水利工程有限公司。

公司于 2020 年 4 月 10 日成立，厂址位于临沂市沂南县界湖街道振兴路政务服务中心 1225 号，法定代表人薛丽。经营范围：一般项目：土石方工程施工，园林绿化工程施工，工程管理服务（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：各类工程建设活动，地质灾害治理工程施工（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

#### 1、立项手续

项目已完成立项，项目代码：2107-371321-04-01-217319。

#### 2、土地手续

项目已取得土地手续，证号：地字第 371321202120049 号。

#### 3、规划

项目已取得规划手续，证号：建字第 371321202130031 号，总建设用地面积约合 29 亩。

#### 4、施工许可

项目已取得施工许可证，证号：371321202109300101。

### （三）项目规模与主要建设内容

项目位于沂南县沂南县界湖街道圣良庄村，本项目主要建设物流仓储中心和办公楼，配套建设场区道路、给排水等附属设施，为入驻企业提供全过程管家式服务。项目总建筑面积 27905 平方米，建筑占地面积 13267 平方米；项目容积率 1.44，建筑密度 68.32%，绿地率 4.85%。

### （四）项目建设期限

本项目建设期 18 个月，预计工期为 2021 年 7 月至 2022 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）《中华人民共和国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》；

（2）《山东省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》；

（3）《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》；

（4）《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

（5）《关于推动电子商务发展有关工作的通知》（发改办高技〔2016〕1284 号）；

（6）《中华人民共和国国家标准通用仓库等级》（GB/T 21072-2007）；

(7) 《山东省人民政府办公厅关于加快电子商务发展的意见》(2016 年);

(8) 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);

(9) 中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》;

(10) 《固定资产投资节能审查办法》(国家发展和改革委员会 2016 年第 44 号令)。

## 2. 估算总额

本项目估算总投资 10000 万元,其中建设投资 9688 万元,建设期利息 300 万元,铺底流动资金 12 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	10000	100%	
一、资本金	5000	50%	
自有资金	5000		
二、债务资金	5000	50%	

专项债券	5000		
------	------	--	--

### 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租赁费收入及管理费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1. 办公楼出租收入	租赁面积（万 m <sup>2</sup> ）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	255.78	292.32	328.86	347.13	347.13
2. 物流仓储中心出租收入	租赁面积（万 m <sup>2</sup> ）	2.13	2.13	2.13	2.13	2.13
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	716.02	716.02	716.02	716.02	716.02
3. 物业管理费收入	小计	97.18	100.83	104.49	106.31	106.31
合计		1,068.98	1,109.17	1,149.36	1,169.46	1,169.46

(续表)

项目		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1. 办公楼出租收入	租赁面积（万 m <sup>2</sup> ）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
	出租单价（元/m <sup>2</sup> /月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	347.13	347.13	347.13	347.13	347.13

项目		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
2.物流仓储中心出租收入	租赁面积(万m <sup>2</sup> )	2.13	2.13	2.13	2.13	2.13
	出租单价(元/m <sup>2</sup> /月)	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	716.02	716.02	716.02	716.02	716.02
3.物业管理费收入	小计	106.31	106.31	106.31	106.31	106.31
合计		1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46

(续表)

项目		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1.办公楼出租收入	租赁面积(万m <sup>2</sup> )	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
	出租单价(元/m <sup>2</sup> /月)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	347.13	347.13	347.13	347.13	347.13
2.物流仓储中心出租收入	租赁面积(万m <sup>2</sup> )	2.13	2.13	2.13	2.13	2.13
	出租单价(元/m <sup>2</sup> /月)	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	716.02	716.02	716.02	716.02	716.02
3.物业管理费收入	小计	106.31	106.31	106.31	106.31	106.31
合计		1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46

(续表)

项目		2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
1.办公楼出租收入	租赁面积(万m <sup>2</sup> )	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	
	出租单价(元/m <sup>2</sup> /月)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	1.00	
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%	
	小计	347.13	347.13	347.13	347.13	28.93	6,459.97
2.物流仓储中	租赁面积(万m <sup>2</sup> )	2.13	2.13	2.13	2.13	2.13	
	出租单价(元/m <sup>2</sup> /月)	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	

项目		2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
心出租收入	月)						
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	1.00	
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%	
	小计	716.02	716.02	716.02	716.02	59.67	13,663.97
3. 物业管理费收入	小计	106.31	106.31	106.31	106.31	8.86	2,012.39
合计		1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	97.46	22,136.33

### 收入预测方法说明：

#### 1、厂房租赁收入

山东宠云行供应链项目二期建成后，预计办公楼建筑面积 6090 m<sup>2</sup>，租赁价格按 50 元/m<sup>2</sup>/月计算；物流仓储中心建筑面积 21310 m<sup>2</sup>，租赁价格按 28 元/m<sup>2</sup>/月计算。运营第一年按满负荷运营的 70%测算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95% 计算。

租赁价格的确定：沂南县周边相近类似厂房租赁价格如下：

项目周边类似标准化厂房租赁费用对比表

单位：元/m<sup>2</sup>/天

序号	项目	标准化厂房租赁价格	服务类用房租价格	数据来源
1	河东区凤凰岭	1.42		<a href="https://liny.58.com/fangchan/47411821360147x.shtml?prd=AyFAvYCaKOYAJZakIjg9VofwCptkX%2BsDXwXyCHV%2B6g%3D&amp;houseId=2146671449840649&amp;gpos=198&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30576d-001f-9b72-1362-9fe0fcfa0966&amp;ClickID=33">https://liny.58.com/fangchan/47411821360147x.shtml?prd=AyFAvYCaKOYAJZakIjg9VofwCptkX%2BsDXwXyCHV%2B6g%3D&amp;houseId=2146671449840649&amp;gpos=198&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30576d-001f-9b72-1362-9fe0fcfa0966&amp;ClickID=33</a>
2	河东区长春路	1.67		<a href="https://liny.58.com/fangchan/48737993427642x.shtml?prd=oiw8W%2Bx004awljsbbA6EEA%3D%3D&amp;houseId=2316421474642957&amp;gpos=5&amp;lgtid_shangyuetie=&amp;key=&amp;PGTID=0d30576d-0000-08bb-aae1-0626eaa15d1e&amp;ClickID=16">https://liny.58.com/fangchan/48737993427642x.shtml?prd=oiw8W%2Bx004awljsbbA6EEA%3D%3D&amp;houseId=2316421474642957&amp;gpos=5&amp;lgtid_shangyuetie=&amp;key=&amp;PGTID=0d30576d-0000-08bb-aae1-0626eaa15d1e&amp;ClickID=16</a>
3	青驼镇王家圈工业	2.00		<a href="https://yinan.baixing.com/changfang/a2317441858.html?from=regular">https://yinan.baixing.com/changfang/a2317441858.html?from=regular</a>

	园			
4	环球中心		1.50	<a href="https://linyi.58.com/zhaozu/47369530047517x.shtml?prd=501TQiMWajLzijBBUa8JOUPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&amp;houseId=2141258162363394&amp;gpos=23&amp;legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dszzq_pyOOpi3draOWUvYfXh66ULGds1ELn1mOPHknjELPHDLXaO1pZwVUT7bsHIbmW0QPWb1sHDvrHbVPAN3radBuj7Wsh0vuHnkPjmzuANLPkDzP1T1rHmYnjbkrjcOPEDKnWDYnHcdjrDvnWnvn1nOPTDdrjTkTHN3njTKnikQPTDdnjNKnHm1nW91nHE1njc3P9Dznk7AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCCpWGCUg-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHE1nHcvnWcvPHTYnWTznWEknTDvTgK60h7V01DzP1CkTHDKnvRBuyckuhcVnjnLnzYYnW7hsyFbn1nVry7-rAczuyDQujwBTHDYn1DzPWczPWN1rjDLPWDknWNKnHE1nHcvnWcvPHcOP19Lnj9YrTDKTEDKtiYKTEDKm1NfUhuAPvGF2dFYigIIIbcYrHIKu1YqTHDQnB3zn1n8nHEQsW0LTiYQTHTKTHD_nHEKXLYKnHTkn1EKnHTknHNQPED3nH7WnWPhnad-mHR6sHELuhNVrjcLPaYznmYnyELnvPhmHmKTHTKTEDkTHNkPikQPHEdnzkzPW N3PEDQTyOdUAkKryNQPW7hm1wWmhmQmHmQuT&amp;referinfo=false&amp;utm_source=&amp;spm=&amp;product=jingxuan&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30000d-001f-9000-2b86-5538cbfe01cb&amp;ClickID=27">https://linyi.58.com/zhaozu/47369530047517x.shtml?prd=501TQiMWajLzijBBUa8JOUPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&amp;houseId=2141258162363394&amp;gpos=23&amp;legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dszzq_pyOOpi3draOWUvYfXh66ULGds1ELn1mOPHknjELPHDLXaO1pZwVUT7bsHIbmW0QPWb1sHDvrHbVPAN3radBuj7Wsh0vuHnkPjmzuANLPkDzP1T1rHmYnjbkrjcOPEDKnWDYnHcdjrDvnWnvn1nOPTDdrjTkTHN3njTKnikQPTDdnjNKnHm1nW91nHE1njc3P9Dznk7AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCCpWGCUg-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHE1nHcvnWcvPHTYnWTznWEknTDvTgK60h7V01DzP1CkTHDKnvRBuyckuhcVnjnLnzYYnW7hsyFbn1nVry7-rAczuyDQujwBTHDYn1DzPWczPWN1rjDLPWDknWNKnHE1nHcvnWcvPHcOP19Lnj9YrTDKTEDKtiYKTEDKm1NfUhuAPvGF2dFYigIIIbcYrHIKu1YqTHDQnB3zn1n8nHEQsW0LTiYQTHTKTHD_nHEKXLYKnHTkn1EKnHTknHNQPED3nH7WnWPhnad-mHR6sHELuhNVrjcLPaYznmYnyELnvPhmHmKTHTKTEDkTHNkPikQPHEdnzkzPW N3PEDQTyOdUAkKryNQPW7hm1wWmhmQmHmQuT&amp;referinfo=false&amp;utm_source=&amp;spm=&amp;product=jingxuan&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30000d-001f-9000-2b86-5538cbfe01cb&amp;ClickID=27</a>
5	沂南县澳柯玛路写字楼		1.00	<a href="https://yinanxian.58.com/zhaozu/42169665929124x.shtml?prd=xXePleNi6VEtArz7bmbZ5GdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=1475675554603009&amp;gpos=8&amp;PGTID=0d305766-0000-0577-09f8-31104b155263&amp;ClickID=1">https://yinanxian.58.com/zhaozu/42169665929124x.shtml?prd=xXePleNi6VEtArz7bmbZ5GdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=1475675554603009&amp;gpos=8&amp;PGTID=0d305766-0000-0577-09f8-31104b155263&amp;ClickID=1</a>
6	东岳国际大厦		1.00	<a href="https://yinanxian.58.com/zhaozu/46937630283301x.shtml?prd=o8QqFjM7%2ByXLcjMjt6fzFWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2085974992101382&amp;gpos=10&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30000d-001f-96fc-5b9f-28b2aca6837a&amp;ClickID=16">https://yinanxian.58.com/zhaozu/46937630283301x.shtml?prd=o8QqFjM7%2ByXLcjMjt6fzFWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&amp;houseId=2085974992101382&amp;gpos=10&amp;keyword=&amp;PGTID=0d30000d-001f-96fc-5b9f-28b2aca6837a&amp;ClickID=16</a>
平均价格		1.70	1.17	

## 2、管理费收入

根据《临沂物业收费管理办法》实行市场调节价的物业服务收费，参考周边商品住宅物业单价，由业主或物业使用人与

物业服务企业通过物业服务合同约定。本项目管理费收入按租赁收入之和的 10%计算。

## (二) 运营成本预测

建设项目运营期内现金流出主要为：燃料动力费、工资及附加、利息支出、其他费用等。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74
2.职工工资及福利	171.00	171.00	171.00	171.00	179.55
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.其他费用	53.45	55.46	57.47	58.47	58.47
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6.支付的各项税费	116.62	171.20	184.04	190.45	188.32
合计	569.81	626.40	641.25	648.67	655.08

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74
2.职工工资及福利	179.55	179.55	179.55	188.53	188.53
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.其他费用	58.47	58.47	58.47	58.47	58.47
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6.支付的各项税费	195.17	195.17	195.17	192.92	192.92
合计	661.93	661.93	661.93	668.66	668.66

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74
2.职工工资及福利	188.53	188.53	197.95	197.95	197.95
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.其他费用	58.47	58.47	58.47	58.47	58.47
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6.支付的各项税费	261.31	271.57	269.22	269.22	269.22

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
合计	737.05	747.31	754.38	754.38	754.38

(续表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	1.56	357.65
2.职工工资及福利	197.95	207.85	207.85	207.85	17.32	3,589.00
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	0.83	190.83
4.其他费用	58.47	58.47	58.47	58.47	0.41	1,102.35
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	3,900.00
6.支付的各项税费	271.09	270.49	270.49	270.49	-64.51	4,180.57
合计	756.26	765.56	765.56	765.56	55.62	13,320.40

### 成本预测方法说明：

本项目运营成本主要为燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、营业费用、支付的各项税金、利息支出。

#### 1、燃料动力费

本项目满负荷时年消耗电力 19.87 万 kWh,耗水 396 吨，价格按照 0.8 元/kWh、3 元/吨计算。

#### 2、职工工资及福利费

该项目定员 30 人，职工福利按工资总额的 14%计算，工资总额按年工资 50000 元/人计算。考虑物价及通货膨胀因素，人员经费每五年上涨 5%。

#### 3、修理费用

本项目按建设投资的 0.1%计算，年修理费为 10 万元。

#### 4、其他费用

根据同类项目类似数据，其他费用为日常办公宣传招商等费用，占年平均收入的比例为 5%，预测该项目发债期内比例保持不变。。

#### 5、支付的各项税金

(1) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计算。

(2) 增值税：按照应纳税额的 9%计算。

(3) 各项附加税：城市维护建设税按照应缴增值税的 5%计算；教育费附加按照应缴增值税的 3%计算；地方教育费附加按照应缴增值税的 2%计算。

(4) 房产税：按照房产租金收入 12%计算。

(5) 土地使用税：以实际占用的土地面积为计税依据，沂南县适用单位税率为 3.00 元/m<sup>2</sup>。

#### 6、利息支出

山东宠云行供应链项目二期计划发债金额 5,000.00 万元，利率 4.00%，期限 15 年。

表 4：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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年	0.00	5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2042 年	5,000.00				4.00%	100.00
合计		5,000.00	5,000.00			4,000.00

### (三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

#### (四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	980.71	1,017.59	1,054.46	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90
营业成本	251.96	253.97	255.98	256.99	265.54	265.54	265.54	265.54	274.52	274.52
税金及附加	138.62	143.00	147.39	149.58	149.58	149.58	149.58	149.58	149.58	149.58
息税折旧及摊销前利润	590.13	620.61	651.09	666.33	657.78	657.78	657.78	657.78	648.81	648.81
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	310.16	310.16	310.16	310.16	310.16	282.76	282.76	282.76	282.76	282.76
息税前利润	279.97	310.45	340.93	356.17	347.62	375.02	375.02	375.02	366.04	366.04
三、财务费用										
利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
总财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
税前利润	79.97	110.45	140.93	156.17	147.62	175.02	175.02	175.02	166.04	166.04
四、所得税										
所得税费用				39.04	36.91	43.76	43.76	43.76	41.51	41.51
五、净利润	79.97	110.45	140.93	117.13	110.72	131.27	131.27	131.27	124.53	124.53

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/ 税金										
营业收入	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90	1,072.90	89.41
营业成本	274.52	274.52	283.94	283.94	283.94	283.94	293.84	293.84	293.84	18.90
税金及附加	157.87	159.11	159.11	159.11	159.11	159.11	159.11	159.11	159.11	33.31
息税折旧及摊销 前利润	640.52	639.27	629.85	629.85	629.85	629.85	619.95	619.95	619.95	37.20
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	282.76	282.76	282.76	282.76	282.76	275.26	267.75	267.75	267.75	267.75
息税前利润	357.75	356.51	347.08	347.08	347.08	354.59	352.20	352.20	352.20	-230.55
三、财务费用										
利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00
总财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00
税前利润	157.75	156.51	147.08	147.08	147.08	154.59	152.20	152.20	152.20	-330.55
四、所得税										
所得税费用	39.44	39.13	36.77	36.77	36.77	38.65	38.05	38.05	38.05	-82.64
五、净利润	118.32	117.38	110.31	110.31	110.31	115.94	114.15	114.15	114.15	-247.92

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2021-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入		1,068.98	1,109.17	1,149.36	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46
经营活动支出		253.19	255.20	257.21	258.21	266.76	266.76	266.76	266.76	275.74	275.74
支付的各项税费		116.62	171.20	184.04	190.45	188.32	195.17	195.17	195.17	192.92	192.92
经营活动产生的现金净额		699.17	682.77	708.12	720.79	714.38	707.53	707.53	707.53	700.80	700.80
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	9,900.00										
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额	-9,900.00										
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	5,000.00										
资本金 2（专项债券）	5,000.00										
银行借款	0.00										
偿还债券本金											
偿还银行借款本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	
融资活动产生的现金净额	9,900.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
四、期初现金	0.00	0.00	499.17	981.94	1,490.05	2,010.85	2,525.23	3,032.76	3,540.29	4,047.82	4,548.61
期内现金变动	0.00	499.17	482.77	508.12	520.79	514.38	507.53	507.53	507.53	500.80	500.80
五、期末现金	0.00	499.17	981.94	1,490.05	2,010.85	2,525.23	3,032.76	3,540.29	4,047.82	4,548.61	5,049.41

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	97.46	22,136.33
经营活动支出	275.74	275.74	285.17	285.17	285.17	285.17	295.07	295.07	295.07	20.12	5,239.84
支付的各项税费	261.31	271.57	269.22	269.22	269.22	271.09	270.49	270.49	270.49	-64.51	4,180.57
经营活动产生的现金净额	632.41	622.15	615.08	615.08	615.08	613.20	603.90	603.90	603.90	141.84	12,715.93
二、投资活动产生的现金											0.00
建设成本支出											9,900.00
流动资金支出											0.00
投资活动产生的现金净额											-9,900.00
三、融资活动产生的现金											0.00
资本金 1											5,000.00
资本金 2 (专项债券)											5,000.00
银行借款											0.00
偿还债券本金										5,000.00	5,000.00
偿还银行借款本金											0.00
支付债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	4,000.00
支付银行借款利息											0.00
融资活动产生的现金净额	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-5,100.00	1,000.00
四、期初现金	5,049.41	5,481.82	5,903.96	6,319.04	6,734.11	7,149.19	7,562.39	7,966.29	8,370.19	8,774.09	91,987.20
期内现金变动	432.41	422.15	415.08	415.08	415.08	413.20	403.90	403.90	403.90	-4,958.16	3,815.93
五、期末现金	5,481.82	5,903.96	6,319.04	6,734.11	7,149.19	7,562.39	7,966.29	8,370.19	8,774.09	3,815.93	3,815.93

## （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

本项目收入主要是租赁费用及管理费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租赁费用及管理费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 12,715.93 万元，融资本息合计为 9,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍。

表 7：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	5,000.00	4,000.00	9,000.00	
融资合计	5,000.00	4,000.00	9,000.00	12,715.93
覆盖倍数				1.41

## 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、工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加,债券利息增加导致成本增加。

2、质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3、安全风险:发生安全事故造成成本增加,且安全事故会造成工期延误,从而导致成本增加。

4、环境破坏、环境保护风险。

5、财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6、材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7、资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8、自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9、人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10、设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

### (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,如果项目建成后入驻园区企业数量和质量距离预期差距过大,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，特别是日常公用设施维护、物业管理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

山东宠云行供应链项目二期，项目主管部门为沂南县界湖街道，实施单位为沂南县阳都水利工程有限公司，本次拟申请专项债券 0.5 亿元用于山东宠云行供应链项目二期建设，年限为 20 年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

（1）本项目建设符合国家产业政策和相关发展规划要求。

本项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中第“三十九、现代物流业”中“第 3 条：现代供应链创新与应用”的范畴，属于国家鼓励类建设的项目，其建设符合国家产业政策的要求。

《临沂市国民经济和社会发展“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》在“五、第五篇实施扩大内需战略主动融入新发展格局”“第十八章融入国内国际双循环”中阐明建设现代流通体系。依托商贸服务型国家物流枢纽、全国城市绿色货运配送示范工程、综合保税区等对外开放平台，加强综合客货运枢纽和公铁海空多式联运建设，发挥“齐鲁号”欧亚班列集结中心、临沂启阳机场国际航空口岸开放作用，加快形成内外互联互通的大通道。统筹现代流通体系硬件、软件、渠道和平台建设，构建与新发展格局相适应的融合化、标准化、智慧化

现代物流网，推动全社会流通降本增效。大力促进城乡流通产业融合发展，以提质城乡电商为突破口，完善现代农村流通体系。积极支持大数据、云计算、人工智能、区块链技术等 在流通领域的研发和应用，促进物流、商流、信息流与资金流深度融合。加强支付结算等金融基础设施建设，提供更多直达各流通环节经营主体的金融产品。

本项目的建设符合国家产业政策，符合国家和地方相关发展规划的要求，对促进沂南县物流业发展具有重要意义。

(2) 项目建设是带动宠物用品行业发展、促进经济发展的需要

针对目前沂南宠物用品仓储无法满足甚至阻碍行业发展的现状，本项目充分利用沂南县交通区位优势，大力发展宠物用品一体化供应链，加快布局物流基础设施，建设一处自动化智能化立体仓库，降低综合物流成本，加快资金回笼，为品牌商创造更多价值，为消费者提供更优服务。本项目可以整合资源，提升区域物流业的服务水平，带动沂南县乃至临沂市及其辐射地区宠物用品一体化平台升级；可以延长产业链条，拓展关联产业，调整优化产业结构，促进产业升级，提升综合竞争力。

本项目以物流信息化、标准化为抓手，建设整个宠物用品供应链行业中规模较大、智能化程度高、技术先进、集仓储、物流、办公于一体的仓储物流中心，努力将沂南打造成为“山东宠物产品的集散中心”，推动宠物用品供应行业迅速发展。

(3) 项目的建设是提升当地新旧动能转换水平的需要

2018 年 2 月，山东省发布《新旧动能转换重大工程实施规划》(鲁

政发〔2018〕7号）在第二节“主攻方向”提出：（一）发展产业智慧化。推动传统产业数字化、网络化、智能化建设，运用新技术、新管理、新模式，加快制造业智慧化改造，提升服务业智慧化水平，推动农业智慧化发展，全面提高产品技术、工艺装备、能效标准，实现价值链向高水平跃升，促进“老树发新芽，有中出新”，实现传统产业提质效。（二）发展智慧产业化。瞄准世界科技前沿，聚焦大数据、云计算、人工智能、集成电路、高端软件、物联网、车联网、空天海洋、生命科学、量子技术、虚拟现实等领域，加速知识、技术、创意向现实生产力转化，打造一批战略性新兴产业发展策源地、集聚区和特色产业集群，推动“筑巢引新凤，无中生有”，实现新兴产业提规模。

本项目通过互联网+、云计算技术等手段，建造新型供应链平台，淘汰老旧落后的交易和物流方式，符合山东省大力倡导的新旧动能转换战略，有利于提高临沂市新旧动能转换效率水平。

## 2、项目实施的公益性

（1）通过集约效应，不仅解决企业“用地难”、“成本高”等问题，产业园的配套优势在整合资源、节约成本等方面也将起到不可替代的作用。

（2）产业集聚通过规模效应塑造较强的竞争力，使产业园内的企业获得成本、供应链、资金等方面上的支持和优势，促进企业发展。

（3）产业园建成后，可以解决大量人员就业问题，吸纳部分农村剩余劳动力，缓解社会就业压力。产业园建设将成为解决新增就业

和扩大就业的主要渠道，在推动地区经济建设、解决政府税收问题的同时，也能更好的改善民生，促进社会整体的和谐发展。

(4) 产业园也是推进创新和小企业家创业的重要平台，通过园区的建设和发展，必定会促进当地更多新产业、新技术、新模式的发展和提升，并为实体经济发展培养一大批优秀企业家和技术管理人员，成为地区经济持续发展的又一个新引擎、新动力。

(5) 项目建设还具有扩大投资和刺激消费的双重作用。本项目的建设可拉动投资增长，并有效地带动建材、装饰、运输等相关行业的发展，扩大就业，提高从业人员的收入水平，促进当地经济发展。

### 3、项目成熟度

经过近几年的发展，沂南县已初步形成了以生猪屠宰、肉鸭肉鸡孵化、饲养、面粉加工、糖果制造为主的食品产业集群。现阶段食品加工产业集群中拥有信和粮油的“沂雪”、万香斋的“林府”、阳都食品的“孔明斋”、皇上皇众信的“众信”等 12 个山东省著名商标，集群规模以上企业 80 余家，其中，省级农业产业化龙头企业 3 家（农丰、青果、万香斋），市级农业产业化龙头企业 35 家（皇上皇众信、太合食品、众诚鸭业）。其中，鸡屠宰加工企业 5 家（华懋、太合、华宇、利华、双丰）、鸭屠宰加工企业 42 家、生猪屠宰加工企业 5 家（顺发、皇上皇众信、鑫盛源、佳乐、东方）、饲料生产加工企业 21 家、其他食品加工 16 家。

本项目建成后，可以吸引沂南县食品产业企业入驻园区，形成集群效应，在进一步促进和带动县域宠物食品产业发展的同时，也将持

续提升园区吸引力，形成良性发展循环。沂南县食品产业健全的产业链和庞大的市场规模，则为项目实施提供了成熟的条件。

### （三）评估结论

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 12,715.93 万元，融资本息合计为 9,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 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。项目建成后能进一步带动和促进沂南县宠物食品的发展，带动区域工业发展和经济增长。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。