

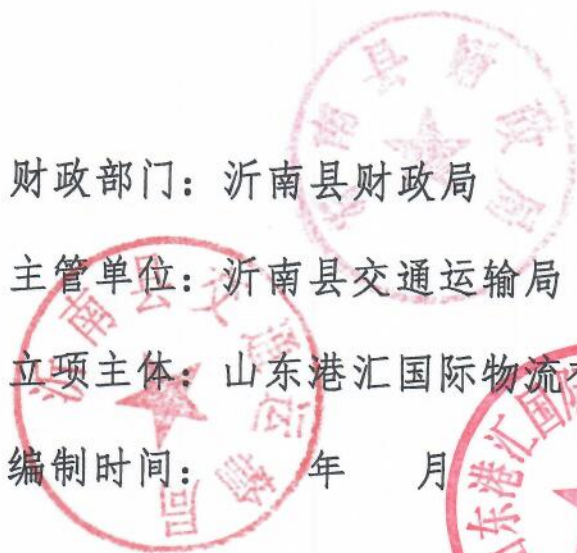
2022 年山东省临沂市沂南县山东港汇
国际物流园项目
专项债券项目实施方案

财政部门：沂南县财政局

主管单位：沂南县交通运输局

立项主体：山东港汇国际物流有限公司

编制时间： 年 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

山东港汇国际物流园项目

（二）项目单位

实施单位：山东港汇国际物流有限公司

负责人：卢英海

统一社会信用代码：91371321MA3CA6477Y

注册地址：山东省临沂市沂南县振兴路中段南村社区办公楼八楼

经营范围：铁路货物运输，开展货物的分拣、换装、分拨、配送服务；从事铁路货运代理、国际货物代理。（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

2020 年 12 月 3 日，沂南县行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》（2020-371321-59-01-142238）。

2020 年 12 月 3 日，沂南县自然资源和规划局出具《关于山东港汇国际物流园项目拟用地块规划审查意见》（沂自然资规审字[2020]119 号）。

沂南县行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371321202060152 号）。

2021 年 7 月 20 日，沂南县环境保护局出具《建设项目环境影响登记表》（202137132100000477）。

2020 年 12 月 4 日，沂南县行政审批服务局出具《建设项目施工许可证》（371321202012040201）。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于临沂市沂南县澳柯玛大道东首，南靠胶新铁路沂南站，东邻长深高速沂南东出口，西依 233 国道。项目设计生产能力为年货物吞吐量 820 万吨，拟用地面积约 582181.57 平方米，总建筑面积 116084.60 平方米，其中办公建筑面积 27228.47 平方米，仓储建筑面积 88616.14 平方米，其他建筑面积 240 平方米，容积率 0.2，绿地率 4.47%，建筑密度 14.06%，规划建设停车位 1000 个。

（五）项目建设期限

预计工期为 2021 年 8 月至 2022 年 6 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）《公路基本建设工程投资估算编制办法》（JTG3820—2018），2018 年 12 月 17 日；

（2）《建筑工程消耗量定额》；

（3）《消耗量定额参考价目表》；

（4）临沂市现行的建筑、设备及安装价格水平；

（5）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 125,089.94 万元，其中：建筑安装工程费用 77,517.51 万元，设备费用 6,910.72 万元，工程建设及其他费用 22723.10 万元，预备费用 16,128.05 万元，建设期利息 1,810.56 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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	125,089.94	100%	
一、资本金	25,063.94	20.04%	
自有资金	25,063.94	20.04%	
二、债务资金	100,071.00	79.96%	
专项债券	62,500.00	49.96%	
银行借款	37,526.00	30.00%	

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综合信息服务费收入、办公场地租赁收入、仓储收入、城乡配送收入、装卸费收入、车辆停放收入、车辆维修收入、餐饮服务收入以及广告收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1.综合信息服务费收入	898.72	1,851.37	1,906.91	1,964.12	2,023.04
2.办公场地租赁费	820.46	1,690.15	1,740.85	1,793.08	1,846.87
3.仓储服务收入（不含铁路）	803.61	1,655.45	1,705.11	1,756.26	1,808.95
4.配送服务收入（不含铁路）	1,107.00	2,280.42	2,348.83	2,419.30	2,491.88
5.装卸服务收入（不含铁路）	2,583.00	5,320.98	5,480.61	5,645.03	5,814.38
6.停车服务收入	153.30	315.80	325.27	335.03	345.08
7.车辆维修收入	20.00	41.20	42.44	43.71	45.02
8.食堂餐饮收入	150.00	309.00	318.27	327.82	337.65
9.广告服务收入	150.00	309.00	318.27	327.82	337.65
小计	6,686.10	13,773.36	14,186.56	14,612.16	15,050.52

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.综合信息服务费收入	2,083.73	2,146.24	2,210.63	2,276.95	2,345.26
2.办公场地租赁费	1,902.28	1,959.34	2,018.12	2,078.67	2,141.03
3.仓储服务收入（不含铁路）	1,863.22	1,919.12	1,976.69	2,035.99	2,097.07
4.配送服务收入（不含铁路）	2,566.63	2,643.63	2,722.94	2,804.63	2,888.77
5.装卸服务收入（不含铁路）	5,988.81	6,168.47	6,353.53	6,544.13	6,740.46
6.停车服务收入	355.43	366.10	377.08	388.39	400.04
7.车辆维修收入	46.37	47.76	49.19	50.67	52.19
8.食堂餐饮收入	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43
9.广告服务收入	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43
小计	15,502.04	15,967.10	16,446.11	16,939.50	17,447.68

(续表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.综合信息服务费收入	2,415.62	2,488.09	2,562.73	2,639.61	2,718.80
2.办公场地租赁费	2,205.26	2,271.42	2,339.56	2,409.75	2,482.04
3.仓储服务收入（不含铁路）	2,159.98	2,224.78	2,291.52	2,360.27	2,431.08
4.配送服务收入（不含铁路）	2,975.43	3,064.69	3,156.63	3,251.33	3,348.87

5.装卸服务收入（不含铁路）	6,942.67	7,150.95	7,365.48	7,586.45	7,814.04
6.停车服务收入	412.04	424.41	437.14	450.25	463.76
7.车辆维修收入	53.76	55.37	57.03	58.74	60.50
8.食堂餐饮收入	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78
9.广告服务收入	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78
小计	17,971.11	18,510.25	19,065.55	19,637.52	20,226.65

（续表）

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.综合信息服务费收入	2,800.36	2,884.37	2,970.90	3,060.03	3,151.83
2.办公场地租赁费	2,556.50	2,633.19	2,712.19	2,793.56	2,877.36
3.仓储服务收入（不含铁路）	2,504.01	2,579.13	2,656.51	2,736.20	2,818.29
4.配送服务收入（不含铁路）	3,449.34	3,552.82	3,659.40	3,769.19	3,882.26
5.装卸服务收入（不含铁路）	8,048.46	8,289.91	8,538.61	8,794.77	9,058.61
6.停车服务收入	477.67	492.00	506.76	521.97	537.62
7.车辆维修收入	62.32	64.19	66.11	68.10	70.14
8.食堂餐饮收入	467.39	481.41	495.85	510.73	526.05
9.广告服务收入	467.39	481.41	495.85	510.73	526.05
小计	20,833.44	21,458.45	22,102.20	22,765.27	23,448.23

（续表）

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.综合信息服务费收入	3,246.39	3,343.78	3,444.09	3,547.41	3,653.84	3,763.45
2.办公场地租赁费	2,963.68	3,052.59	3,144.17	3,238.50	3,335.65	3,435.72
3.仓储服务收入（不含铁路）	2,902.83	2,989.92	3,079.62	3,172.01	3,267.17	3,365.18
4.配送服务收入（不含铁路）	3,998.73	4,118.69	4,242.25	4,369.52	4,500.61	4,635.62
5.装卸服务收入（不含铁路）	9,330.37	9,610.28	9,898.59	10,195.55	10,501.41	10,816.46
6.停车服务收入	553.75	570.37	587.48	605.10	623.25	641.95
7.车辆维修收入	72.24	74.41	76.64	78.94	81.31	83.75
8.食堂餐饮收入	541.83	558.09	574.83	592.08	609.84	628.13
9.广告服务收入	541.83	558.09	574.83	592.08	609.84	628.13
小计	24,151.67	24,876.22	25,622.51	26,391.18	27,182.92	27,998.41

（续表）

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
1.综合信息服务费收入	3,876.36	3,992.65	4,112.43	4,235.80	4,362.87	88,978.38
2.办公场地租赁费	3,538.79	3,644.96	3,754.31	3,866.94	3,982.94	81,229.93
3.仓储服务收入（不含铁路）	3,466.14	3,570.12	3,677.22	3,787.54	3,901.17	79,562.16
4.配送服务收入（不含铁路）	4,774.69	4,917.93	5,065.47	5,217.44	5,373.96	109,598.93
5.装卸服务收入（不含铁路）	11,140.95	11,475.18	11,819.43	12,174.02	12,539.24	255,730.84
6.停车服务收入	661.21	681.05	701.48	722.52	744.20	15,177.52
7.车辆维修收入	86.26	88.85	91.52	94.26	97.09	1,980.11
8.食堂餐饮收入	646.98	666.39	686.38	706.97	728.18	14,850.80
9.广告服务收入	646.98	666.39	686.38	706.97	728.18	14,850.80
小计	28,838.36	29,703.51	30,594.62	31,512.45	32,457.83	661,959.47

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

（1）综合信息服务

项目设置综合服务区，包括综合办公（口岸服务功能区）、电商创业功能区、生活服务等，该功能区主要为园区的经营企业和入驻园区的企业提供办公场所，为商务交易以及相关业务办理提供配套服务，布设生产辅助用房和综合信息中心。综合信息服务收入按照仓储服务收入、装卸服务收入和配送服务收入合计数的 20%暂估计算。

（2）办公场地租赁

本项目建成后将成为临沂地区大型物流运输基地，预计将吸引当地中小型物流企业进驻，根据临沂市现状租赁价格及未来租赁发展趋势预测，租赁费价格参考临沂市周边项目，取办公场地租赁费 2.5 元/m²•天，会场租赁费 4.0 元/m²•天，同时考虑到市场的培育，初期入住率相对较低，本项目投入运营初年按照 70%的入住率，并设租赁费年增幅 3%。

项目周边类似办公场地租赁费用对比表

单位：元/m²/天

序号	项目	租赁价格	数据来源
1	华科中心	3.4	安居客
2	IFC 国际金融中心	4	https://m.anjuke.com/liny/xzl/zu/x/6104189145?from=a-ajk&pm=copylink 【安居客】
3	宝德新领域	4.3	https://m.anjuke.com/liny/sp/zu/x/5969393078?from=a-ajk&pm=copylink 【安居客】

(3) 仓储服务

项目将建设 2 个交割库、2 普通仓库、4 个冷链仓库、1 个零担库、1 个保税库、1 个保税冷库和 1 个货物堆场（含集装箱），冷链仓库总建筑面积 31202.98 平方米，按 15 元/月·平方米租金计算，普通仓库 85998 平方米、堆场 79794 平方米。经过公司前期调研，临沂市河东区华阳物流仓储费每吨每天 0.3—0.6 元，本项目根据实际情况按 10 元/月·平方米租金计算。同时考虑到市场的培育和业务量的增长，本项目运营初年按照 70%的仓储率，并设仓储费年增幅为 3%。

(4) 装卸

经过公司前期调研，临沂市河东区华阳物流铁路装卸费每吨 10—20 元每吨，汽车装卸费每吨 5—10 元。根据本项目实际情况，结合仓储面积及运输量，装卸费按 10 元/吨计算，本项目运营初年装卸量按照总物流作业量 820 万吨的 70%计算，并设年增幅为 3%。

(5) 城乡配送服务

本项目提供仓储物资的物流配送业务。物流规模按照年周转货物量计算，平均物流单价参照物通时空网 (<https://m.chinawutong.com/price/shandong/>)，并按照 50 公里

估算，结合当地实际按照 0.6 元/吨·公里计算。由于山东港汇多式联运物流园区为多式联运型物流园区，因此配送量按照园区货物物流作业量 820 万吨的 10%估算，并考虑 3%的年增幅。

序号	承运单位	起始地	路程（公里）	单价（元/吨/公里）
1	临沂市钱慧货运信息服务部	莒南至湖州	577	0.42
2	广东诚易邦物流有限公司	临沂至石家庄	538	0.84
	平均物流单价			0.63

（6）机动车辆停放

停车场收费价格通过类比同类项目以及参照临政办发[2010]125 号，临政办发[2015]43 号以及临政办发[2021]24 号文件中停车费收费标准，车位收费按照 10 元/车/次，每个车位日周转次数暂定 2 次。本项目中收费停车场大小停车位共计 600 个，并考虑 3%的递增幅度。

（7）车辆维修

考虑到物流园区中有车辆维修的需求，本项目停车位共 600 个，暂定每个车位日周转次数 2 次，每年按 365 天计算，项目年车流量 43.8 万。暂估需要维修的车辆约占车流量的 10%，设定年维修 4000 台次，每台次平均收入 100 元，并考虑 3%的年增幅。

（8）餐饮服务

物流园区为职工及司乘人员设有餐饮设施，假设每车配一个司乘人员，根据项目人流量，初步设定年用餐人数 30 万人，人均消费 10 元，年收入 300 万元，并考虑 3%的年增幅。

（9）广告费

园区广告位、外部车辆停靠、自有车辆车体及综合服务大厅广告：参考《2020 年蒙阴县政府定价政府指导价经营服务性收费目录清单》第六项定价标准，落地及柱式广告按 110 元/平方米/年，附

着式广告（含屋顶和楼顶广告、墙体广告、灯箱等）按 90 元/平方米/年，电子显示牌（屏）广告、实物模型广告等按 90 元/平方米/年，大型车辆每辆每年 1000 元，中小型车辆每辆每年 600 元计算。初步设定年收入约 300 万元，并考虑 3%的年增幅。

本项目仓储服务收入、配送服务收入、装卸收入与前期已经发行专项债的临沂市沂南县山东港汇国际物流铁路专用线工程项目收入有重复部分。根据数据统计及分析，铁路部分收入约占该项目仓储服务收入、配送服务收入、装卸收入的 10%，本项目测算时扣除铁路部分收入。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括人员费用、管理费用、设施设备维修和水电费、利息支出、支付的各项税金等。年度运营成本预测如下：

表 3：付现成本估算表（单位：万元）

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1. 员工经费	646.38	1,331.54	1,371.49	1,412.63	1,455.01
2. 管理费用	334.30	688.67	709.33	730.61	752.53
3. 维修及水电费	534.89	1,101.87	1,134.92	1,168.97	1,204.04
4. 财务费用	1,810.06	4,688.71	4,463.55	4,238.40	4,013.24
5. 支付的各项税金	612.19	1,792.60	1,709.29	1,884.58	2,063.45
6. 折旧摊销费	3,383.00	3,383.00	4,567.00	4,567.00	4,567.00
合计	7,320.82	9,603.39	9,388.58	9,435.19	9,488.27

（续表）

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1. 员工经费	1,498.66	1,543.62	1,589.93	1,637.63	1,686.76
2. 管理费用	775.10	798.36	822.31	846.97	872.38
3. 维修及水电费	1,240.16	1,277.37	1,315.69	1,355.16	1,395.81
4. 财务费用	3,788.08	3,562.93	3,337.77	3,112.62	2,887.46

5. 支付的各项税金	2,245.99	2,432.33	2,622.56	2,816.81	3,015.20
6. 折旧摊销费	4,567.00	4,567.00	4,567.00	4,567.00	4,567.00
合计	9,548.01	9,614.60	9,688.26	9,769.19	9,857.62

(续表)

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1. 员工经费	1,737.36	1,789.48	1,843.17	1,898.46	1,955.42
2. 管理费用	898.56	925.51	953.28	981.88	1,011.33
3. 维修及水电费	1,437.69	1,480.82	1,525.24	1,571.00	1,618.13
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
5. 支付的各项税金	4,333.81	4,484.56	4,639.84	4,799.78	4,964.51
6. 折旧摊销费	-	-	-	-	-
合计	11,172.91	11,445.88	11,727.03	12,016.62	12,314.89

(续表)

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1. 员工经费	2,014.08	2,074.50	2,136.74	2,200.84	2,266.86
2. 管理费用	1,041.67	1,072.92	1,105.11	1,138.26	1,172.41
3. 维修及水电费	1,666.68	1,716.68	1,768.18	1,821.22	1,875.86
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
5. 支付的各项税金	5,134.19	5,308.95	5,488.96	5,674.37	5,865.35
6. 折旧摊销费	-	-	-	-	-
合计	12,622.11	12,938.55	13,264.49	13,600.20	13,945.98

(续表)

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1. 员工经费	2,334.87	2,404.91	2,477.06	2,551.37	2,627.91	2,706.75
2. 管理费用	1,207.58	1,243.81	1,281.13	1,319.56	1,359.15	1,399.92
3. 维修及水电费	1,932.13	1,990.10	2,049.80	2,111.29	2,174.63	2,239.87
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
5. 支付的各项税金	6,062.05	6,264.65	6,473.33	6,688.27	6,909.66	7,137.69
6. 折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
合计	14,302.13	14,668.97	15,046.82	15,436.00	15,836.86	16,249.74

(续表)

项目	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	合计
1. 员工经费	2,787.95	2,871.59	2,957.74	3,046.47	3,137.87	63,995.08
2. 管理费用	1,441.92	1,485.18	1,529.73	1,575.62	1,622.89	33,097.97
3. 维修及水电费	2,307.07	2,376.28	2,447.57	2,521.00	2,596.63	52,956.76
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	1,293.75	92,506.56
5. 支付的各项税金	7,372.57	7,614.48	7,863.66	8,120.31	8,752.60	151,148.62
6. 折旧摊销费	-	-	-	-	-	43,302.00
合计	16,675.01	17,113.03	17,564.20	18,028.90	17,403.73	397,087.99

成本预测方法说明：

(1) 员工经费

① 职工工资及福利费

工资按每人每年 60000 元计，职工福利费按工资总额的 14% 计取，本项目拟定员为 150 人，工资暂考虑每年递增 3%。

② “五险一金”费

“五险一金”费是指职工养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险及住房公积金等社会统筹的费用。这里假定该项费用大约占职工工资总额的 26%。

(2) 管理费用

按经营收入的 15% 暂估计算。

(3) 设施设备维修和水电费

设施设备维修及水电费按物流园区收入的 15% 进行估算。

(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、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	从租计征
	1.2%	按房产原值的 1.2%减征 30%
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

(5) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，项目已于 2021 年 8 月发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，发行利率 3.56%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金；拟于 2022 年发行地方政府专项债券 57,500.00 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。

银行借款筹集资金 37,526.00 万元，借款 10 年，假设年利率 6.00%，资金充裕时偿还部分本金。本项目还本付息预测如下：

表 5：前期发行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
2021 年		5,000.00		5,000.00	3.56%	
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00

2030 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2043 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2044 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2045 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2046 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2047 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2048 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2049 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2050 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2051 年	5,000.00		5,000.00		3.56%	178.00
合计		5,000.00	5,000.00			5,340.00

表 6：拟发行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		57,500.00		57,500.00	4.50%	1,293.75
2023 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2024 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2025 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2026 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2027 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2028 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2029 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2030 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2031 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2032 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2033 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2034 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2035 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2036 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2037 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50

2038 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2039 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2040 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2041 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2042 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2043 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2044 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2045 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2046 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2047 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2048 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2049 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2050 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2051 年	57,500.00			57,500.00	4.50%	2,587.50
2052 年	57,500.00		57,500.00		4.50%	1,293.75
合计		57,500.00	57,500.00			77,625.00

表 7：银行借款还本付息测算表（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		37,526.00	3,752.60	33,773.40	6.00%	2,148.36	5,900.96
2023 年	33,773.40		3,752.60	30,020.80	6.00%	1,923.21	5,675.81
2024 年	30,020.80		3,752.60	26,268.20	6.00%	1,698.05	5,450.65
2025 年	26,268.20		3,752.60	22,515.60	6.00%	1,472.90	5,225.50
2026 年	22,515.60		3,752.60	18,763.00	6.00%	1,247.74	5,000.34
2027 年	18,763.00		3,752.60	15,010.40	6.00%	1,022.58	4,775.18
2028 年	15,010.40		3,752.60	11,257.80	6.00%	797.43	4,550.03
2029 年	11,257.80		3,752.60	7,505.20	6.00%	572.27	4,324.87
2030 年	7,505.20		3,752.60	3,752.60	6.00%	347.12	4,099.72
2031 年	3,752.60		3,752.60	0.00	6.00%	121.96	3,874.56
合计	0.00		37,526.00	0.00	6.00%	11,351.62	48,877.62

（6）折旧摊销费

房屋及建筑物折旧年限 30 年，残值率 5%，机器设备折旧年限 10 年，残值率 5%；土地无形资产和其他资产摊销年限分别为 30 年和 5 年。

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入/成本/ 税金													
营业收入	6,686.10	13,773.36	14,186.56	14,612.16	15,050.52	15,502.04	15,967.10	16,446.11	16,939.50	17,447.68	17,971.11	18,510.25	19,065.55
营业成本	1,656.45	3,122.08	3,215.74	3,312.21	3,411.58	3,513.93	3,619.35	3,727.93	3,839.76	3,954.96	4,073.61	4,195.81	4,321.69
税金及附加	140.87	290.20	298.91	307.87	317.11	326.62	336.42	346.51	356.91	367.62	378.65	390.00	401.70
息税折旧及摊销 前利润	4,888.78	10,361.08	10,671.91	10,992.07	11,321.83	11,661.49	12,011.33	12,371.67	12,742.82	13,125.11	13,518.86	13,924.43	14,342.16
二、折旧和摊销													
总折旧和摊销	3,383.00	3,383.00	4,567.00	4,567.00	4,567.00	4,567.00	4,567.00	4,567.00	4,567.00	4,567.00	0.00	0.00	0.00
息税前利润	1,505.78	6,978.08	6,104.91	6,425.07	6,754.83	7,094.49	7,444.33	7,804.67	8,175.82	8,558.11	13,518.86	13,924.43	14,342.16
三、财务费用													
利息支出	3,620.11	4,688.71	4,463.55	4,238.40	4,013.24	3,788.08	3,562.93	3,337.77	3,112.62	2,887.46	2,765.50	2,765.50	2,765.50
总财务费用	3,620.11	4,688.71	4,463.55	4,238.40	4,013.24	3,788.08	3,562.93	3,337.77	3,112.62	2,887.46	2,765.50	2,765.50	2,765.50
税前利润	-2,114.3	2,289.37	1,641.36	2,186.68	2,741.59	3,306.40	3,881.41	4,466.90	5,063.21	5,670.65	10,753.36	11,158.93	11,576.66
四、所得税													
所得税费用		572.34	410.34	546.67	685.40	826.60	970.35	1,116.73	1,265.80	1,417.66	2,688.34	2,789.73	2,894.16
五、净利润	-2,114.3	1,717.03	1,231.02	1,640.01	2,056.20	2,479.80	2,911.05	3,350.18	3,797.41	4,252.99	8,065.02	8,369.20	8,682.49

(续) 表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、收入/成本/ 税金													
营业收入	19,637.5	20,226.65	20,833.44	21,458.45	22,102.20	22,765.27	23,448.23	24,151.67	24,876.22	25,622.51	26,391.18	27,182.92	27,998.4
营业成本	4,451.34	4,584.88	4,722.43	4,864.10	5,010.02	5,160.32	5,315.13	5,474.59	5,638.82	5,807.99	5,982.23	6,161.69	6,346.55
税金及附加	413.76	426.17	438.95	452.12	465.69	479.66	494.05	508.87	524.13	539.86	556.05	572.73	589.92
息税折旧及摊销 前利润	14,772.4 2	15,215.60	15,672.07	16,142.23	16,626.49	17,125.29	17,639.05	18,168.22	18,713.27	19,274.66	19,852.90	20,448.49	21,061.9 5
二、折旧和摊销													
总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税前利润	14,772.4	15,215.60	15,672.07	16,142.23	16,626.49	17,125.29	17,639.05	18,168.22	18,713.27	19,274.66	19,852.90	20,448.49	21,061.9
三、财务费用													
利息支出	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
总财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
税前利润	12,006.9	12,450.10	12,906.57	13,376.73	13,860.99	14,359.79	14,873.55	15,402.72	15,947.77	16,509.16	17,087.40	17,682.99	18,296.4
四、所得税													
所得税费用	3,001.73	3,112.52	3,226.64	3,344.18	3,465.25	3,589.95	3,718.39	3,850.68	3,986.94	4,127.29	4,271.85	4,420.75	4,574.11
五、净利润	9,005.19	9,337.57	9,679.92	10,032.55	10,395.75	10,769.84	11,155.16	11,552.04	11,960.82	12,381.87	12,815.55	13,262.24	13,722.3

(续) 表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、收入/成本/税金					
营业收入	28,838.36	29,703.51	30,594.62	31,512.45	32,457.83
营业成本	6,536.94	6,733.05	6,935.04	7,143.09	7,357.39
税金及附加	607.61	625.84	644.62	663.96	683.88
息税折旧及摊销前利润	21,693.80	22,344.62	23,014.96	23,705.40	24,416.57
二、折旧和摊销					
总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税前利润	21,693.80	22,344.62	23,014.96	23,705.40	24,416.57
三、财务费用					
利息支出	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	1,293.75
总财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	1,293.75
税前利润	18,928.30	19,579.12	20,249.46	20,939.90	23,122.82
四、所得税					
所得税费用	4,732.08	4,894.78	5,062.36	5,234.98	5,780.70
五、净利润	14,196.23	14,684.34	15,187.09	15,704.93	17,342.11

表 9：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	2021-2022 年 6 月	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	0.00	6,686.10	13,773.36	14,186.56	14,612.16	15,050.52	15,502.04	15,967.10	16,446.11
经营活动支出		1,515.57	3,122.08	3,215.74	3,312.21	3,411.58	3,513.93	3,619.35	3,727.93
支付的各项税费		612.19	1,792.60	1,709.29	1,884.58	2,063.45	2,245.99	2,432.33	2,622.56
经营活动产生的现金净额		4,558.33	8,858.68	9,261.53	9,415.36	9,575.49	9,742.12	9,915.43	10,095.63
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	107,151.33								
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额	-107,151.33								
三、融资活动产生的现金									
资本金 1	25,063.94								
资本金 2（专项债券）	62,500.00								
银行借款	37,526.00								
偿还债券本金									
偿还银行借款本金	0.00	3,752.60	3,752.60	3,752.60	3,752.60	3,752.60	3,752.60	3,752.60	3,752.60
支付债券利息	735.88	735.88	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
支付银行借款利息	1,074.18	1,074.18	1,923.21	1,698.05	1,472.90	1,247.74	1,022.58	797.43	572.27
融资活动产生的现金净额	123,279.88	-5,562.66	-8,441.31	-8,216.15	-7,991.00	-7,765.84	-7,540.68	-7,315.53	-7,090.37
四、期初现金	16,128.55	16,128.55	15,124.23	15,541.60	16,586.98	18,011.35	19,821.00	22,022.43	24,622.33
期内现金变动	16,128.55	-1,004.32	417.37	1,045.38	1,424.37	1,809.65	2,201.43	2,599.90	3,005.26
五、期末现金	16,128.55	15,124.23	15,541.60	16,586.98	18,011.35	19,821.00	22,022.43	24,622.33	27,627.59

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	16,939.50	17,447.68	17,971.11	18,510.25	19,065.55	19,637.52	20,226.65	20,833.44	21,458.45
经营活动支出	3,839.76	3,954.96	4,073.61	4,195.81	4,321.69	4,451.34	4,584.88	4,722.43	4,864.10
支付的各项税费	2,816.81	3,015.20	4,333.81	4,484.56	4,639.84	4,799.78	4,964.51	5,134.19	5,308.95
经营活动产生的现金净额	10,282.92	10,477.52	9,563.70	9,829.87	10,104.02	10,386.40	10,677.25	10,976.83	11,285.39
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金 1									
资本金 2 (专项债券)									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金	3,752.60	3,752.60	0.00	0.00	0.00				
支付债券利息	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
支付银行借款利息	347.12	121.96							
融资活动产生的现金净额	-6,865.22	-6,640.06	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50
四、期初现金	27,627.59	31,045.29	34,882.75	41,680.95	48,745.32	56,083.85	63,704.75	71,616.51	79,827.84
期内现金变动	3,417.71	3,837.46	6,798.20	7,064.37	7,338.52	7,620.90	7,911.75	8,211.33	8,519.89
五、期末现金	31,045.29	34,882.75	41,680.95	48,745.32	56,083.85	63,704.75	71,616.51	79,827.84	88,347.73

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	22,102.20	22,765.27	23,448.23	24,151.67	24,876.22	25,622.51	26,391.18	27,182.92	27,998.41
经营活动支出	5,010.02	5,160.32	5,315.13	5,474.59	5,638.82	5,807.99	5,982.23	6,161.69	6,346.55
支付的各项税费	5,488.96	5,674.37	5,865.35	6,062.05	6,264.65	6,473.33	6,688.27	6,909.66	7,137.69
经营活动产生的现金净额	11,603.22	11,930.57	12,267.75	12,615.04	12,972.75	13,341.19	13,720.68	14,111.56	14,514.17
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金 1									
资本金 2 (专项债券)									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50
四、期初现金	88,347.73	97,185.45	106,350.52	115,852.76	125,702.30	135,909.55	146,485.24	157,440.42	168,786.48
期内现金变动	8,837.72	9,165.07	9,502.25	9,849.54	10,207.25	10,575.69	10,955.18	11,346.06	11,748.67
五、期末现金	97,185.45	106,350.52	115,852.76	125,702.30	135,909.55	146,485.24	157,440.42	168,786.48	180,535.15

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	28,838.36	29,703.51	30,594.62	31,512.45	32,457.83	661,959.47
经营活动支出	6,536.94	6,733.05	6,935.04	7,143.09	7,357.39	150,049.81
支付的各项税费	7,372.57	7,614.48	7,863.66	8,120.31	8,752.60	151,148.62
经营活动产生的现金净额	14,928.85	15,355.98	15,795.91	16,249.05	16,347.84	360,761.04
二、投资活动产生的现金						0.00
建设成本支出						107,151.33
流动资金支出						0.00
投资活动产生的现金净额						-107,151.33
三、融资活动产生的现金						0.00
资本金 1						25,063.94
资本金 2 (专项债券)						62,500.00
银行借款						37,526.00
偿还债券本金				5,000.00	57,500.00	62,500.00
偿还银行借款本金						37,526.00
支付债券利息	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	1,293.75	82,965.00
支付银行借款利息						11,351.62
融资活动产生的现金净额	-2,765.50	-2,765.50	-2,765.50	-7,765.50	-58,793.75	-69,252.68
四、期初现金	180,535.15	192,698.50	205,288.98	218,319.39	226,802.94	184,357.04
期内现金变动	12,163.35	12,590.48	13,030.41	8,483.55	-42,445.91	184,357.04
五、期末现金	192,698.50	205,288.98	218,319.39	226,802.94	184,357.04	184,357.04

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年底全部发行成功，期限 30 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，2052 年计算 12 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

本项目收入主要是综合信息服务费收入、办公场地租赁收入、仓储收入、城乡配送收入、装卸费收入、车辆停放收入、车辆维修收入、餐饮服务收入以及广告收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目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 360,761.04 万元，融资本息合计为 194,342.62 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.86 倍。

表 10 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	62,500.00	82,965.00	145,465.00	
银行借款	37,526.00	11,351.62	48,877.62	
融资合计	100,026.00	94,316.62	194,342.62	360,761.04
覆盖倍数				1.86

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、管理风险

管理风险是指项目管理过程中由于管理等方面的变化，如管理层决策失误、战略调整、工作制度、管理水平等管理方面的因素给项目造成的风险。它与项目的组织、管理和实施有着直接的联系，对项目的损害较大。

（1）战略风险是指项目高层管理者的指导方针、战略思想有误或不连贯等对项目所造成的不良后果。由于它是一种方向性的失误或错误，因此这种风险对项目造成的影响是重大的。山东港汇多式联运物流园区区的战略定位符合山东和临沂市交通发展战略的要求，战略风险不大。

（2）环境调查预测风险是指项目的环境调查不全面、不准确，从而导致预测错误而给项目带来的风险。

（3）决策风险是指项目的决策者，在作与项目有关的决策时所犯错误给项目带来的损失。

（4）项目的规划与计划是项目正常实施的有力保障，如果由于管理层对项目的规划或计划不周，同样可以给项目带来一定的风险。

（5）实施控制风险是指在项目实施过程中由于项目的控制措施

不到位、控制手段不得力等原因给项目造成的风险。

2、技术风险

技术风险指项目投资建设中所采用的技术的先进性、适用性和经济性所带来的风险。这些技术的风险构成了整个项目开展中的技术风险。主要考虑：技术能力、技术平台和技术生命周期三种重要的风险。本项目的建设需要很多新技术的引进，先进的技术并非能产生良好的经济效益，适用技术的引进才是恰当的作法，对于项目技术性的要求是先进性、适用性和经济性三者有机统一。

3、施工操作风险

施工操作风险，它是指项目实施某些环节过程中，由于操作者自身专业技能、职业道德水平的限制所造成的风险。

（1）参与人员的熟练程度。一般进行估算均是以典型的工人或风险分析及控制措施技术人员的熟练程度为基础进行的。而实际工作中，参与人员的熟练程度有可能高于或低于平均水平，会对施工进度会产生影响。

（2）行为责任风险。一般是指技术责任人员的行为责任风险，主要来自三个方面：一是违反规定的责任义务，造成工程上的损失；二是未能正常履行委托合同中规定的职责，在工作中发生失职行为；三是由于主观上的随意行为造成工程损失。

（3）职业道德风险。在施工过程中，操作人员遇到具体问题必须客观、公正，同时勇于承担对社会、对职业的责任，在工程利益和社会公众利益相冲突时，优先服从社会公众的利益；在自身利益和工程利益不一致时，必须以工程的利益为重，如果不能遵守职业道德的约束，自私自利，敷衍了事，回避问题，甚至为谋私利而损

害工程利益，必然会因此而面对相当大的风险。

4、政策与环境风险

任何一个项目总是在一定的政策与自然环境下进行的，因此政策与环境风险对项目的影响也是显著的。它主要包括：国家宏观经济环境、政策法规、投资地的微观经济环境、自然条件。这类风险有以下特征：客观存在性、不可控制性、危害大、发生可能性小。由于政策风险是一种宏观上的风险，它的征兆较为明显。而环境风险一般情况下是不可预知的，具有一定的突发性。

（1）国家宏观经济环境。交通运输具有一定的派生性，是其他生产方式的辅助，因此货运枢纽站项目的建设，必须以宏观经济环境的状况为出发点，以交通需求的数量以及交通运输市场的容量等的变化来决定交通项目的开展。

（2）政策法规。政策法规的变动会对项目的建设和营运产生影响。对于目前开展的交通项目应根据当前的情况具体分析，目前我国大力鼓励交通运输业的发展，各级政府出台了包括免税、低价提供土地使用等优惠政策来鼓励货运枢纽站建设项目的投资建设。

（3）投资的微观经济环境风险。投资环境是投资能否取得成功的关键因素之一，特别是货运枢纽站建设项目与当地环境产生各种各样联系，所以投资环境风险必须加以考虑。

（4）自然风险。自然风险指工程项目所在地区客观存在的恶劣自然条件，项目建设期间可能碰上恶劣气候等等因素可能给投资人构成的威胁，自然风险通常由自然资源条件、气候、环境等导致。

（二）与项目收益相关的风险

本项目投资较大，由于资金具有很大的时间价值和机会成本，

如果在资金投入后，金融市场出现意外的变动，就会导致企业大量资金的积压和流失，给企业带来很大的风险。在交通建设项目中影响金融风险的因素包括以下方面：

（1）利率变动情况。在项目投资过程中，利率的变动会对财务的折现产生影响。

（2）投资基准收益率变动情况。行业投资基准收益率的标准直接影响到项目的决策，如果项目开展后行业的基准收益率发生波动，那么决策就会受到影响。

（3）物价变动风险。从总投资额的构成可以看出，物价指数是否平稳关系到各种费用估算准确与否，如果经济形势波动很大，物价飞涨，决策者很难对总投资额做出准确估算，其结果必然带来投资的巨大风险。

（4）营运过程中的财务风险。项目建成后现金流入是否稳定，对项目投资收益将产生巨大影响，而营运中的现金流入受到诸多因素的影响，只有通过对相关因素的变化情况分析，才能做出有利的决策。

（5）融资风险。大型投资项目投资额巨大，资金筹措困难是经常遇到的重大风险，如果建设和运行过程中出现资金问题，还有可能引发其他一系列风险，所以分析和决策时必须对这一问题充分重视。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

山东港汇国际物流园项目，主管单位为沂南县交通局，实施单位为山东港汇国际物流有限公司，共申请专项债券 62,500.00 万元，

本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于山东港汇国际物流园项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）是落实国家战略规划的需要

一是推动国家重大战略融合发展的需要。临沂是中国市场名城、物流之都，是新亚欧大陆桥国际经济合作走廊主要节点城市。《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》将临沂市定位为“一带一路”国际商贸物流双节点城市，并将物流业定位为临沂产业发展的两大引擎之一。国家推进一带一路、长江经济带、山东半岛城市群等区域发展战略，为临沂市带来重大发展机遇，临沂可以借助“一带一路”黄金交汇点的区位优势和专业市场优势，抓住历史机遇，抢占全球商贸流通体系内的若干制高点。本项目作为多式联运型货运枢纽，建成后将进一步推进临沂市对外贸易与国内贸易高效流通，有力支撑“一带一路”、长江经济带和山东半岛城市群等国家战略的融合互联。

二是落实国家物流枢纽布局的需要。2018 年 12 月，国家发展改革委、交通运输部联合印发了《国家物流枢纽布局和建设规划》，临沂市被列为国家物流枢纽承载城市。2019 年 9 月，临沂商贸服务型国家物流枢纽入选国家物流枢纽建设名单，临沂将成为构建高效物流运行网络中极为重要的节点，本项目建成后将有力支撑临沂国家物流枢纽承载城市建设。

（2）是带动区域经济社会发展的需要

一是带动地区经济发展的需要。本项目建设，一方面可以弥补临沂市及周边多式联运物流园区基础设施的不足；另一方面还可以凭借高品质的服务平台，吸引诸多第三方物流企业入驻，发挥集约优势，通过入驻物流园区企业向社会提供完善的综合物流服务功能，有效促进当地第三产业的发展。本项目位于临沂市沂南县，沂南县是临沂市重要的工业集聚区，已形成了电动车、机械制造、优质建材、鞋帽玩具、精细化工、食品加工等六大产业集群，电动车、制鞋、石英砂等产业在全省、全国名列前茅，并入选“中国县域产业集群竞争力百强”。本项目可与该区域相关产业形成高效的产业集群，进而增加当地的就业岗位和工种，从而带动地区经济发展。

二是提升鲁南经济区竞争力的需要。“一带一路”战略提出后，临沂作为重要的节点城市，依托临沂北站开通了“临新欧——商城号”（临沂-乌鲁木齐）货运直达班列；“临满欧——临沂号”（临沂经满洲里至德国汉堡）国际货运班列。本项目建成后能充分利用临沂市铁路网，实现与国家铁路网的对接，扩大临沂市的辐射半径，为鲁南地区更好地承接国际国内产业转移提供条件。通过该项目的建设，提升临沂市物流产业一站式服务能力，可以进一步促使生产企业将物流业务外包，减少自身对运输车辆、仓储设施及其他物流装备与物流组织的投入，加快资金周转，集中优势资源和力量提升企业核心业务的综合竞争力，推动地区产业结构转型升级，为鲁南经济区经济发展注入新活力。

三是发展临沂商贸物流的需要。临沂市商贸物流一直是山东省的发展重点，在 2015 年发布的《山东省物流业转型升级实施方案（2015—2020 年）》中将临沂定位山东省商贸物流中心城市；2016 年发布《山东省“十三五”服务业发展规划》将临沂定位为山东省三大服务业中心城市之一和全国现代物流创新发展试点城市；在《山东省“融入‘一带一路’大战略，齐鲁文化丝路行”实施意见》中将临沂定位为“一带一路”的桥头堡，将临沂海外商城和跨境商贸城定位为“一带一路”重点项目。本项目的建设对发展临沂商贸物流，降低物流运营成本，改善投资环境具有十分重要的意义。

（3）是促进区域综合交通运输体系发展的需要

多式联运作为先进的运输组织方式，能够有效降低物流成本和能耗，提高组织效率，特别是集装箱海铁联运，能够充分发挥铁路和水运两种运输方式的比较优势，便于实现海运与“陆港”的对接，对于完善我国综合运输体系，加快沿海地区外向型经济发展，促进内陆地区结构转型升级具有重要意义。本项目以青岛港为依托，建设青岛港沂南内陆港，通过多式联运物流园区的建设，可以进一步延伸铁路货运站场功能，在铁路货场所能提供的承运与交付、储存、装卸搬运、制票与结算等基本功能之外，进一步拓展流通加工、保税物流等功能，将单一的、各自分散的、断续的业务整合成全过程优化，力求实现“宜公则公、宜铁则铁”。因此，山东港汇多式联运物流园区的规划建设，是发展多式联运，优化运输结构，完善综合交通运输体系的需要。

（4）是推动区域物流业发展的需要

临沂市国民经济持续、稳定、健康发展，对交通运输、现代物流的发展提出越来越高的要求，不但要求能够提供容量大、安全、便捷、舒适的交通线路，而且要求能够提供功能强、效率高、服务优的物流园区、货运站场与之相配套，形成良好的交通运输和现代物流服务网络。与日益增长的现代物流服务需求相比，临沂市物流基础设施建设尚显滞后，本项目的建设能有效弥补了临沂市多式联运物流基础设施不足的状况，并通过应用物流管理信息系统，推进物流与电子商务的结合，将商流、物流信息有机结合，实现资源共享，信息共用，对提高物流运作效率，降低物流成本效果显著。本项目的建设可以为沂南县及周边地区的货物运输提供集散和中转服务，满足经济社会发展带来日益增长的交通运输和现代物流的需求。

2、项目实施的公益性

物流园区主要是面向社会提供公共服务的物流基础设施，主要从事第三方物流业务，公益性较强。

3、项目实施的收益性

本项目收入来源为综合信息服务费收入、办公场地租赁收入、仓储收入、城乡配送收入、装卸费收入、车辆停放收入、车辆维修收入、餐饮服务收入以及广告收入，为项目提供了充足、稳定的现金流入。

4、项目建设的投资合规性

本项目为多联式物流园建设，投向符合地方政府专项债券资金

投向的要求。

5、项目成熟度

本项目经过多次论证，已按照规定程序完成可行性研究、环境影响评价、立项等项目前期工作。本项目的建设能够增加税收，促进地方经济发展，因而项目的建设将得到当地政府的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 125,089.94 万元，其中债券筹资 62,500.00 万元，通过银行借款 37,526.00 万元，单位自筹 25,063.94 万元，公司信誉较高，信贷额度高，且债券发行成功率较高，资金到位可行性高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

参考可行性研究报告，类比临沂市同类型项目，综合信息服务费收入、办公场地租赁收入、仓储收入、城乡配送收入、装卸费收入、车辆停放收入、车辆维修收入、餐饮服务收入以及广告收入，项目运营成本测算依据充分、合理。

8、债券资金需求合理性

项目资金来源如下：

表 11：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	125,089.94	100%	
一、资本金	25,063.94	20.04%	
自有资金	25,063.94	20.04%	
二、债务资金	100,071.00	79.96%	
专项债券	62,500.00	49.96%	
银行借款	37,526.00	30.00%	

项目自有资金占项目总投资额的 20%，地方政府专项债占项目总投资的 50%，且专项债资金未用于项目资本金，债券资金需要合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目综合信息服务费收入、办公场地租赁收入、仓储收入、城乡配送收入、装卸费收入、车辆停放收入、车辆维修收入、餐饮服务收入以及广告等后续资金回笼手段，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 360,761.04 万元，融资本息合计为 194,342.62 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.86 倍，充分满足山东港汇国际物流园项目还本付息要求。

（三）评估结论

山东港汇国际物流园项目收益 360,761.04 万元，项目债券本息合计 194,342.62 万元，本息覆盖倍数为 1.86，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。项目建成后将成为临沂地区大型物流运输基地，预计将吸引当地中小型物流企业进驻。总的来说，本项目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。