

2022 年山东省济宁市
汶上县商贸物流区基础设施建设工程
专项债券项目实施方案

财政部门：汶上县财政局

实施单位：汶上县商贸物流发展中心

编制时间：2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

汶上县商贸物流区基础设施建设工程

（二）项目单位

汶上县商贸物流发展中心，法定代表人：彭岩；注册地址：汶上县圣泽大街西段路南；统一社会信用代码：12370830349256308L；宗旨和业务范围：承担县商贸物流园区日常管理服务工作；参与编制园区总体规划、经济发展规划、土地利用总体规划、财政发展计划、产业导向政策相关工作；参与园区经济建设、产业发展、财政收支、招商引资、园区建设、企业服务等经济主业，按权限做好投资项目审批、核准和备案工作；承担园区土地开发、国有资产经营管理等事务性工作；承担统计工作，做好经济运行情况监测、分析和企业各类数据的统计上报等事务性工作；参与编制和制定园区中长期经济、科技发展规划和年度经济、科技发展计划；承担园区企业服务职责；承担园区内各项基础设施和公共设施的建设规划和实施事务性工作；参与拟定园区招商引资工作的规范性文件；承担编制区内招商引资的中长期规划和年度计划事务性工作；负责对外招商项目的筛选和评审论证；参与落实国家环境保护和安全生产方针政策；承担相关环境保护和安全生产监督管理相关事务服务工作；承办县委、县政府交办的其他事项。登记机关：汶上县事业单位监督管理局。

（三）项目规划审批

2020 年 1 月 9 日，汶上县规划事务服务中心对汶上县商贸物流区基础设施建设工程城市规划意见复函，本项目符合城乡规划发展需求。

2020 年 1 月 10 日，汶上县自然资源和规划局出具《关于汶上县商贸物流区基础设施建设工程项目用地的情况说明》，本项目建设占地均符合土地利用总体规划。

2020 年 1 月 16 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶上县商贸物流区基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2020〕3 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目计划建设 6 项内容，主要建设内容如下：

1. 商贸物流区内道路工程

本工程主要包括七条道路工程建设，总规划建设约 4,301.57 米，其中华儒路（圣泽大街-兴中路）424.46 米，振兴路（广场路-九华山路）1,038.41 米、玉晨路（兴中路-广场路）458.60 米、政和西路（西二环路-振兴路）515.46 米、市场路（西二环路-振兴路）536.00 米、车站北路（西二环路-玉晨路）842.17 米，园兴南路（政和路-九华山路）486.47 米。

2. 道路配套雨污分流工程

新建道路配套雨污水管道约 4,301.57 米，满足现状排水需要和

远期广场路南北分流的要求。

3. 供热管网工程

规划建设预留 11 处供热接口及管网，按照条块式供热，覆盖商贸物流区约 5.50 平方公里范围。

4. 充电站建设工程

规划建设充电站 3 处（振兴路与兴中路交叉口西南方向一处、政和路与园兴南路交叉口西北方向一处、峨眉山路与政和路交叉口西南方向一处），每处含 4 个充电桩。

5. 中心绿地及配套项目

于兴中路与振兴路交叉口东南方向规划占地面积 67.80 亩，规划建设工程包括公园道路以及配套健身器材，并建设一处大型停车场。

6. 智慧化平台建设建筑工程

本工程位于振兴路与政和路交叉口东北和东南方向，规划占地 278.50 亩，容积率 1.0，规划建设面积约 185,481.00 平方米。包括商贸物流区企业服务中心、人才管理培训中心、智慧园区管理中心、商务会议接待中心等。

专项债券资金不用于建设内容中人才管理培训中心、智慧园区管理中心、商务会议接待中心工程的建设。

（五）项目建设期限

项目建设期共 46 个月，具体时间为 2020 年 3 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）项目单位提供的基础数据资料和图纸；
- （2）现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；
- （3）国家现行投资估算的有关规定；
- （4）济宁市材料估算价格；
- （5）济宁市同类工程造价情况。
- （6）参考原国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号），勘察设计费结合市场价，取工程费用的0.8%计算。
- （7）参考国家发改委、建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号），工程建设监理结合市场价，取建筑费用的1.5%计算。
- （8）建设单位管理费根据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）计算。
- （9）不可预见费按工程费用与前期工程费用之和的2.5%计取。

2. 估算总额

本项目总投资为40,000.00万元，其中：建筑工程费36,785.66万元，工程建设其他费用2,264.34万元，基本预备费950.00万元。

（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	40,000.00	100%	
一、资本金	26,000.00	65.00%	
自有资金	26,000.00		
二、债务资金	14,000.00	35.00%	
专项债券	14,000.00		
银行借款			

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智慧化平台出租收入、停车场收入、充电桩充值收入、服务管理收入。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	智慧化平台 出租收入	停车场收入	充电桩充值 收入	服务管理收 入	合计
2024 年	1,248.00	158.40	41.00	440.00	1,887.40
2025 年	1,404.00	178.20	46.00	495.00	2,123.20
2026 年	1,560.00	198.00	51.00	550.00	2,359.00
2027 年	1,560.00	198.00	51.00	550.00	2,359.00
2028 年	1,560.00	198.00	51.00	550.00	2,359.00
2029 年	1,638.00	207.90	51.00	577.50	2,474.40

年度	智慧化平台 出租收入	停车场收入	充电桩充值 收入	服务管理收 入	合计
2030 年	1,638.00	207.90	51.00	577.50	2,474.40
2031 年	1,638.00	207.90	51.00	577.50	2,474.40
2032 年	1,638.00	207.90	51.00	577.50	2,474.40
2033 年	1,638.00	207.90	51.00	577.50	2,474.40
2034 年	1,719.90	218.30	51.00	606.38	2,595.58
2035 年	1,719.90	218.30	51.00	606.38	2,595.58
2036 年	1,719.90	218.30	51.00	606.38	2,595.58
2037 年	1,719.90	218.30	51.00	606.38	2,595.58
合计	22,401.60	2,843.30	699.00	7,898.02	33,841.92

收入预测方法说明：

年营运收入=智慧化平台出租收入+停车场收入+充电桩充值收入
+服务管理收入

1. 智慧化平台出租收入

智慧化平台建成后可出租给企业使用，预计出租面积 13.00 万平方米，租金按照 120.00 元/平方米/年计算，达到正常运营状态该部分收入 1,560.00 万元/年，按每 5 年上涨 5%计算。

2. 停车场收入

每个车位日平均收入 10 元，一年按 360 天计算。110 家企业，每家企业预留 5 个车位。经计算，停车场收入 198.00 万元/年，按每 5 年上涨 5%计算。

3. 充电桩充值收入

充电桩主要为一般电动乘用车服务。本项目按照平均充电服务费 1.5 元/千瓦时计算，每次充电约消耗 18 千瓦时，每天每个充电桩为 6 辆车服务，且年工作时间为 330 天，项目建设 12 个充电桩，

年用电量为 42.80 万千瓦时，使用率为 80%。经计算，充电桩充值收入 51.00 万元/年。

4. 服务管理收入

项目建成后，将会为入住物流园区内的企业提供物业、咨询、管理、会务、展销、对区域内的管网进行维护和管理等服务。入园企业约 110 家，每家企业按 5.00 万元/年收取服务费，经计算，服务管理收入 550.00 万元/年，按每 5 年上涨 5%计算。

(二) 运营成本预测

本项目成本费用主要包括办公费用、人员工资、维修费。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	办公费用	人员工资	维修费	合计
2024 年	4.80	60.00	147.20	212.00
2025 年	5.40	67.50	165.60	238.50
2026 年	6.00	75.00	184.00	265.00
2027 年	6.00	75.00	184.00	265.00
2028 年	6.00	75.00	184.00	265.00
2029 年	6.30	78.75	193.20	278.25
2030 年	6.30	78.75	193.20	278.25
2031 年	6.30	78.75	193.20	278.25
2032 年	6.30	78.75	193.20	278.25
2033 年	6.30	78.75	193.20	278.25
2034 年	6.62	82.69	202.86	292.17
2035 年	6.62	82.69	202.86	292.17
2036 年	6.62	82.69	202.86	292.17
2037 年	6.62	82.69	202.86	292.17
合计	86.18	1,077.01	2,642.24	3,805.43

成本预测方法说明：

1. 办公费用

本项目办公费用主要包括水电及办公消耗品，按 6.00 万元/年估算，按每 5 年上涨 5%计算。

2. 人员工资

本项目定员 15 人，其中管理人员 5 人，维修人员 10 人，管理人员工资每人每月 4,500.00 元，维修人员工资每人每月 4,000.00 元。经计算，人员工资费用 75.00 万元/年，按每 5 年上涨 5%计算。

3. 维修费

按工程费用的 0.5%估算，工程费用为 36,785.66 万元，经计算，维修费 184.00 万元/年，按每 5 年上涨 5%计算。

（三）相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。项目涉及的增值税税率包括 9%和 6%，城市维护建设税税率为增值税的 5%，教育费附加税率为增值税的 3%，地方教育费附加税率为增值税的 2%。

（四）利息支出

根据本项目资金筹措计划，计划发行专项债券 14,000.00 万元，2020 年山东省政府专项债券（二十八期）已发行 1,000.00 万元，利率 3.44%，期限 15 年；本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，2022 年下半年拟发行 12,000.00 万元，利率 4.5%，期限 15 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 4-1：债券存续期还本付息测算表-汇总（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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		1,000.00		1,000.00	17.20	17.20
2021 年	1,000.00			1,000.00	34.40	34.40
2022 年	1,000.00	13,000.00		14,000.00	56.90	56.90
2023 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2024 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2025 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2026 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2027 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2028 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2029 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2030 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2031 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2032 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2033 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2034 年	14,000.00			14,000.00	619.40	619.40
2035 年	14,000.00		1,000.00	13,000.00	602.20	1,602.20
2036 年	13,000.00			13,000.00	585.00	585.00
2037 年	13,000.00		13,000.00		562.50	13,562.50
合计		14,000.00	14,000.00		9,291.00	23,291.00

表 4-2：债券存续期还本付息测算表-2020 年 5 月（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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		1,000.00		1,000.00	3.44%	17.20	17.20
2021 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2022 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2028 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2029 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2030 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2031 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2032 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2033 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2034 年	1,000.00			1,000.00	3.44%	34.40	34.40
2035 年	1,000.00		1,000.00		3.44%	17.20	1,017.20
合计		1,000.00	1,000.00			516.00	1,516.00

表 4-3：债券存续期还本付息测算表-2022 年 2 月（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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	22.50	22.50
2023 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2035 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2036 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2037 年	1,000.00		1,000.00		4.50%	22.50	1,022.50
合计		1,000.00	1,000.00			675.00	1,675.00

（五）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（六）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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	1,887.40	2,123.20	2,359.00	2,359.00	2,359.00	2,474.40	2,474.40
营业成本	212.00	238.50	265.00	265.00	265.00	278.25	278.25
税金及附加	11.09	12.48	13.87	13.87	13.87	14.55	14.55
息税折旧及摊销前利润	1,664.31	1,872.22	2,080.13	2,080.13	2,080.13	2,181.60	2,181.60
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	696.70	696.70	696.70	696.70	696.70	696.70	696.70
息税前利润	967.61	1,175.52	1,383.43	1,383.43	1,383.43	1,484.90	1,484.90
三、财务费用							
利息支出	619.40	619.40	619.40	619.40	619.40	619.40	619.40
总财务费用	619.40	619.40	619.40	619.40	619.40	619.40	619.40
税前利润	348.21	556.12	764.03	764.03	764.03	865.50	865.50
四、所得税							
所得税费用	87.05	139.03	191.01	191.01	191.01	216.38	216.38
五、净利润	261.16	417.09	573.02	573.02	573.02	649.13	649.13

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	2,474.40	2,474.40	2,474.40	2,595.58	2,595.58	2,595.58	2,595.58
营业成本	278.25	278.25	278.25	292.17	292.17	292.17	292.17
税金及附加	14.55	14.55	14.55	15.26	15.26	15.26	15.26
息税折旧及摊销前利润	2,181.60	2,181.60	2,181.60	2,288.15	2,288.15	2,288.15	2,288.15
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	696.70	696.70	696.70	696.70	696.70	696.70	696.70
息税前利润	1,484.90	1,484.90	1,484.90	1,591.45	1,591.45	1,591.45	1,591.45
三、财务费用							
利息支出	619.40	619.40	619.40	619.40	602.20	585.00	562.50
总财务费用	619.40	619.40	619.40	619.40	602.20	585.00	562.50
税前利润	865.50	865.50	865.50	972.05	989.25	1,006.45	1,028.95
四、所得税							
所得税费用	216.38	216.38	216.38	243.01	247.31	251.61	257.24
五、净利润	649.13	649.13	649.13	729.04	741.94	754.84	771.71

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	33,841.92					1,887.40	2,123.20	2,359.00	2,359.00
经营活动支出	3,805.43					212.00	238.50	265.00	265.00
支付的各项税费	198.97					11.09	12.48	13.87	13.87
经营活动产生的现金净额	29,837.52					1,664.31	1,872.22	2,080.13	2,080.13
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	39,272.10	5,982.80	7,965.60	18,943.10	6,380.60				
建设期利息	727.90	17.20	34.40	56.90	619.40				
投资活动产生的现金净额	-40,000.00	-6,000.00	-8,000.00	-19,000.00	-7,000.00				
三、融资活动产生的现金									
资本金	26,000.00	5,000.00	8,000.00	6,000.00	7,000.00				
专项债券	14,000.00	1,000.00		13,000.00					
银行借款									
偿还债券本金	14,000.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	8,563.10					619.40	619.40	619.40	619.40
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	17,436.90	6,000.00	8,000.00	19,000.00	7,000.00	-619.40	-619.40	-619.40	-619.40
四、期末现金	7,274.42					1,044.91	1,252.82	1,460.73	1,460.73
五、累计盈余						1,044.91	2,297.73	3,758.46	5,219.19

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,359.00	2,474.40	2,474.40	2,474.40	2,474.40	2,474.40	2,595.58	2,595.58	2,595.58	2,595.58
经营活动支出	265.00	278.25	278.25	278.25	278.25	278.25	292.17	292.17	292.17	292.17
支付的各项税费	13.87	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	15.26	15.26	15.26	15.26
经营活动产生的现金净额	2,080.13	2,181.60	2,181.60	2,181.60	2,181.60	2,181.60	2,288.15	2,288.15	2,288.15	2,288.15
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
建设期利息										
投资活动产生的现金净额										
三、融资活动产生的现金										
资本金										
专项债券										
银行借款										
偿还债券本金								1,000.00		13,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	619.40	619.40	619.40	619.40	619.40	619.40	619.40	602.20	585.00	562.50
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-619.40	-619.40	-619.40	-619.40	-619.40	-619.40	-619.40	-1,602.20	-585.00	-13,562.50
四、期末现金	1,460.73	1,562.20	1,562.20	1,562.20	1,562.20	1,562.20	1,668.75	685.95	1,703.15	-11,274.35
五、累计盈余	6,679.92	8,242.12	9,804.32	11,366.52	12,928.72	14,490.92	16,159.67	16,845.62	18,548.77	7,274.42

（七）其他需要说明的事项

1. 专项债券于 2020 年 5 月已发行 1,000.00 万元，利率 3.44%，期限 15 年；本期 2022 年 2 月拟发行专项债券 1,000.00 万元，2022 年下半年拟发行 12,000.00 万元，利率 4.5%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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。

（八）小结

本项目主要收入来源是智慧化平台出租收入、健身设施及停车场外包收入、充电桩充值收入、服务管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 29,837.52 万元，融资本息合计为 23,291.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（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	14,000.00	9,291.00	23,291.00	
融资合计	14,000.00	9,291.00	23,291.00	29,837.52
覆盖倍数				1.28

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. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目实施过程造成的影响，自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

2. 技术风险

技术风险是指由于科学技术的进步、技术结构以及相关变量的变动给项目可能带来的损失。包括：建筑施工技术和工艺革新的风险、建筑设计变动或计算失误的风险、设备故障或损坏的风险、建筑生产力因素短缺风险、施工事故风险。

3. 社会稳定风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对项目的影 响。风险因素主要有城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、住户干预风险、治安风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 项目收入达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对租赁市场、充电时长等基本情况较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，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、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

汶上县商贸物流区基础设施建设工程，项目实施单位为汶上县商贸物流发展中心。

本项目计划建设 6 项内容，主要建设内容如下：

1. 商贸物流区内道路、绿化、亮化工程

本工程主要包括七条道路、绿化及亮化工程建设，总规划建设约 4,301.57 米，其中华儒路（圣泽大街-兴中路）424.46 米，振兴路（广场路-九华山路）1,038.41 米、玉晨路（兴中路-广场路）458.60 米、政和西路（西二环路-振兴路）515.46 米、市场路（西二环路-振兴路）536.00 米、车站北路（西二环路-玉晨路）842.17 米，园兴南路（政和路-九华山路）486.47 米。

2. 道路配套雨污分流工程

新建道路配套雨污水管道约 4,301.57 米，满足现状排水需要和远期广场路南北分流的要求。

3. 供热管网工程

规划建设预留 11 处供热接口及管网，按照条块式供热，覆盖商贸物流区约 5.50 平方公里范围。

4. 充电站建设工程

规划建设充电站 3 处（振兴路与兴中路交叉口西南方向一处、政和路与园兴南路交叉口西北方向一处、峨眉山路与政和路交叉口西南方向一处），每处含 4 个充电桩。

5. 中心绿地及配套项目

于兴中路与振兴路交叉口东南方向规划占地面积 67.80 亩，规划建设工程包括公园道路、绿化、亮化、景观小品等工程建设以及配套健身器材，并建设一处大型停车场。

6. 智慧化平台建设建筑工程

本工程位于振兴路与政和路交叉口东北和东南方向，规划占地 278.50 亩，容积率 1.0，规划建设面积约 185,481.00 平方米。包括商贸物流区企业服务中心、人才管理培训中心、智慧园区管理中心、商务会议接待中心等。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）项目建设对建立国家物资流通网络起到基础支柱作用

目前的中国物流业正处于蓬勃发展的时期，全社会的物流产业的发展动力既有来自市场物流需求的推动力，也有来自社会物流产业规划的驱动力，物流园区的建设作为社会物流产业的整体规划一个重要组成部分，也被提到了中国物流产业发展的战略高度。

整个国家的物资流通硬件网络是由各地物流中心、物流基地和贯穿全国的公路、铁路、航空和航道所组成的。而这一物流网络的

形成在历史上来源于经济和贸易往来，物流中心往往就是那些物资集散中心地，在地理上往往接近于物资生产地或者是物资消费地，是由于不同物资产地不同和销地不同所设立的必要的中转站，由于社会物流产业的发展，物流功能从生产和销售中分工独立出来，新兴的物流园区则正好充当了将这些集散中心进一步整合和管理的职能，因此，未来国家物资流通网络的战略支点，将由各地的物流园区来担当。

国家物资流通网络还需要能够对各种物资信息进行调配，而物流园区所具备的信息管理功能将进一步发挥作用，物流园区之间还将通过信息系统的集成，形成虚拟的全国物流管理中心。从全社会角度出发，可以发现物流园区实质上不仅仅是一个经济单位，更是一个具有国家战略意义的实体，充当的是支撑整个国民经济发展的基础支柱。

因此，建设好汶上县商贸物流园对发展和完善我国从计划经济走向市场经济后所需要重新构建国家物资流通网，同样起到了基础支柱作用。项目的建设符合我国现代物流发展的要求。

（2）项目建设符合国家和山东省经济和社会发展规划的总体思路

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》“第三十三章优化城镇化布局和形态 第三节加快发展中小城市和特色镇”中指出：以提升质量、增加数量为方向，加快发展中小城市。引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服

务设施。加强城市基础设施建设构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》“第六篇 强化支撑完善基础设施”中指出：坚持基础性、先导性、战略性方向，突出智能化、网络化、现代化，建设技术先进、功能完善、便捷高效、安全坚固的综合支撑体系。强化规划引领和约束作用，坚持标准化、信息化、精细化方向，提升城市基础设施建设管理水平，形成适度超前、相互衔接、满足需求的功能体系，全面增强综合承载能力。

项目的建设是在加快发展汶上县商贸物流区的基础上，有力的推动了当地特色镇经济的发展；项目建设中的市政基础设施的建设，完善了当地市政基础设施和公共服务设施；项目的建设满足物流区需求的功能体系，有利于提升城市基础设施建设管理水平。

（3）项目建设符合国家产业政策的要求

该项目的建设，符合国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2015 年版）》第一类“鼓励类”，第二十二条“城市基础设施”，第 3 款：“城市公共交通建设”项目，符合国家产业政策的要求。

（4）项目建设有利于放大汶上县区位优势

现代物流在社会流通领域占有重要部分，是整个物流网络的支撑所在，不仅对优化物流网络起着重要作用，而且对整个社会的流

通基础设施发挥着衔接、协调、枢纽的作用。任何一个地区物流要素，诸如空港、码头、铁路、陆路、货运中心及各种商业网点流通基础设施能否发挥作用，实现预期的设计能力，现代物流发挥着倍增器的作用。因为只有现代物流的中转和集散功能支持，才能放大流通基础设施的功用，切实降低物流的成本，改善物流状况，提高物流效率。从某种意义上讲，现代物流的缺失，必然会导致区域内基础设施等流通要素资源的浪费；现代物流发育不健全，也会严重影响基础设施功用的有效发挥。

汶上县作为后发展城市，虽然在农产品上资源丰富，但社会经济发展仍然不及周边地市，因此，利用汶上县商贸物流园的优势，加快汶上县地区与外界物资流通，促使外界产品进的来，本地产品销的远。强化汶上县商贸物流园物资流转纽带作用，不仅能解决当地交通运输不畅、物流结构不完善运输成本高等弊端，关键是有利于放大汶上县区位优势，所以项目的建设迫在眉睫。

（5）项目的建设有利于完善当地物流结构

近年来，我国仓储、运输、配送的物流服务业由专业的物流企业来承担的社会化需求日渐突出。许多企业都迫切希望将其产品的物流服务委托给专业公司，国内一些大型企业也开始对物流服务有所认识和接受。

同时，蓬勃兴起的电子商务对物流需求的拉动，使国内物流业面临一个新物流园作为企业的后勤经济部门，为现代物流提供了承载平台，在管理运作中起着关键作用，已成为连接生产与消费，化解

供需矛盾，使空间和时间产生经济效益的主要机构和场所。物流园的运作能够实现最少的环节、最短的运距、最低的耗损、最高的效益。物流园能拉长了流通产业的链条，拓展了流通产业的空间，为企业高效地配置了流通资源。同时，物流园建成后将实现了商流、物流、信息流、资金流的合一，逐步成为商品集散中心、流通加工中心、交易中心、价格形成中心、信息发布中心和检验检疫中心，特别是网上交易、电子结算和区域采购等加工配套作用的发挥，依托专业物流人才使现代物流提升信息化、现代化和国际化的水准，特别是物流金融业、物流地产业发展，使现代物流园的质押、监管、抵押、融资业务更加成熟。物流信息平台的搭建，提升了物流管理水平，降低了管理成本，扩大了整体物流设施的作业面，延伸了实物物流平台的触角，增强了实物物流的软实力。

综上所述，项目的建设有利于汶上县社会保障体系的完善，有利于当地物流业的发展，对当地社会经济的影响是积极和正面的，对社会的稳定发展能够起到积极的促进作用。因此，该项目是必要、可行的。

2. 项目实施的公益性

本项目使用者无排斥性，具有公共产品属性。加快推进此专项债项目，符合《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）精神，立足于稳增长、调结构、促改革、惠民生，科学研究、统筹规划，提升城市基础设施建设和管理水平，提高城镇化质量；充分发挥市场配置资源的基础性作用；着力抓好既利当前、

又利长远的重点基础设施项目建设，提高城市综合承载能力；保障城市运行安全，改善城市人居环境，推动城市节能减排，促进经济社会持续健康发展。

总之，本项目的实施建设将会大大改善园区的生态环境，为当地居民提供了一个体育健身、文化交流、休闲娱乐的室外活动场所，将为当地的文化环境、生态环境的改善起到重要的作用，并为当地的建设起到很好的辅助作用，从而促进当地的生态环境和经济社会全面、协调、可持续发展，切实提高人民群众的生活。

3. 项目实施的收益性

本项目经济效益指标来自于可行性研究报告，预期收入主要来源于智慧化平台出租收入、健身设施及停车场外包收入、充电桩充值收入、服务管理收入，经估算，项目专项债券期间内产生总收入为 33,841.92 万元，总成本为 4,004.44 万元，经营活动产生的现金净现金流量为 29,837.52 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 23,291.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.28 倍。因此本项目实施的收益性可观。

4. 项目建设投资合规性

本项目前期经过了集体决策，并进行了可行性论证和研究，2020 年 1 月 16 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶上县商贸物流区基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2020〕3 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。本项

目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工。因此本项目建设投资满足合规性。

5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资 40,000.00 万元，综合考虑各方情况，确定该项目申请专项债 14,000.00 万元，项目资本金为 26,000.00 万元。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，主要参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

（1）项目收入预测

本项目预期收入主要来源于智慧化平台出租收入、停车场收入、充电桩充值收入、服务管理收入。

（2）项目成本预测

本项目成本费用主要包括办公费用、人员工资、维修费。

（3）项目收益预测

本项目收益是在项目收入、成本预测合理的前提下，结合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

的相关规定计算得出。

8. 债券资金需求合理性

本项目总投资为 40,000.00 万元，资本金 26,000.00 元，占总投资 65.00%；发行专项债券筹资 14,000.00 万元，占总投资 35.00%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来源于智慧化平台出租收入、停车场收入、充电桩充值收入、服务管理收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10. 绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

汶上县商贸物流区基础设施建设工程累计可用于还本付息的净现金流入为 29,837.52 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 23,291.00 万元，本息覆盖倍数为 1.28 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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。