

2022 年山东省临沂市
临沂济铁物流园区建设项目专项债券
项目实施方案

财政部门：临沂市兰山区财政局

主管单位：临沂市兰山区城市开发建设投资集团
有限公司

立项单位：临沂市兰山区城市开发建设投资集团
有限公司

编制时间：2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

临沂济铁物流园区建设项目

（二）项目单位

临沂市兰山区城市开发建设投资集团有限公司

法定代表人：李震

社会信用统一代码：9137130007699075XP

经营范围：经营范围包括负责城乡统筹开发，经政府授权开展土地一级开发利用，参与和实施全区土地增减挂、土地（矿区）整理、土地治理、农村土地综合整治；承担城镇基础设施和重大项目、政府存量土地、商品房、土地经营等经营性项目的开发建设，城市重点片区、城中村、棚户区改造及保障性安居工程开发；授权承担全区国有自然资源使用权，及城市公共资源等国有资产（资源）的开发、运营及管理；负责政府授权、委托、交办的管理事务及其他职能等。

（三）项目规划审批

1. 环评手续：2022年1月6日，取得兰山区行政审批服务局《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号：202237130200000007。

2. 规划手续：2021年10月26日，取得临沂市自然资源和规划局情况说明。

3. 立项手续：2021年9月29日，取得兰山区行政审批服务局《关于临沂济铁物流园区建设项目建议书及可行性研究报告的批复》

(临兰审服字[2021]376号),项目代码:2110-371302-04-01-209294。

(四) 项目规模与主要建设内容

本项目位于临沂市兰山区,顺鑫路以南原规划的电商产业园、公路港功能区规划土地面积约1,000亩,以及中纬路西侧规划预留土地面积约1,000亩,共计占地2,000亩。

项目规划建设冷链物流区、公路港服务区、城市配送区、电子商务服务区、仓库管理区、海关监管站等6大功能区,实现物流的信息化、专业化、集约化、规模化、社会化,主要建设物流仓库以及配套服务用房,总建筑面积约146.67万平方米。为更好的开展临沂济铁物流园项目,计划配套建设创业路和中纬路道路工程。

(五) 项目建设期限

本项目拟定建设期为4年,自2022年1月到2025年12月止。

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)《产业结构调整指导目录(2019年本)》(国家发展改革委2019年第29号令);

(2)国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》;

(3)《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》;

(4)《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》;

(5)《山东省“十四五”现代物流发展规划》;

(6)《铁路物流基地发展规划及 2020-2022 年建设计划》(铁发改[2020]22 号);

(7)《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》;

(8)项目《可行性研究报告》;

(9)国家和山东省有关政策、法规和规范;

(10)建设单位提供的有关设想及基础资料。

2. 估算总额

本项目总投资 470,438 万元,其中静态投资 461,012 万元(工程费用 211,239 万元,设备及工器具购置费 6,692 万元,安装工程费 26,575.50 万元,工程建设其他费用 201,545.50 万元,预备费用 14,960 万元),动态投资 9,426 万元(建设期利息 9,240 万元,铺底流动资金 186 万元)。

(二) 资金筹措方案

项目总投资 470,438 万元,资金来源:项目自有资金 370,438 万元,发行专项债券 100,000 万元(本次发行专项债券 25,500 万元,2023 年年初预计发行专项债券 30,000 万元,2024 年年初预计发行专项债券 44,500 万元)。

表 1: 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	470,438	100%	
一、资本金	370,438	78.74%	
自有资金	370,438		
二、债务资金	100,000	21.26%	

资金结构	金额（万元）	占比	备注
专项债券	100,000		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1. 测算依据

项目计算期按 20 年计，其中计算建设期为 4 年，经营期为 16 年；债券存续期 20 年。

2. 营业收入

（1）建筑物租赁收入

项目收入主要为建筑物租赁收入，可租赁建筑含物流区 100 万 m^2 ，租赁价格按 0.37 元/ m^2 /天计算；电子商务区 43.62 万 m^2 ，租赁价格按 1.1 元/ m^2 /天计算，海关监管站 1.05 万 m^2 ，租赁价格按 1 元/ m^2 /天计算。

（2）物业管理收入

根据 2019 年《临沂市物业服务收费管理实施办法》，物业管理费按单价 36 元/年/平方米计算，租赁建筑面积 144.67 平方米。

（二）运营成本预测

本项目成本主要包括工资及福利费，修理费、利息支出，其他管理费用等。具体如下：

（1）人员经费

本项目职工 150 人，其中普通工人 60 人，人均年工资 4.80 万元，技术工人 60 人，人均年工资 7.80 万元，管理人员 30 人，人均

年工资 10.20 万元，工资福利按照工资总额 14%提取，根据谨慎性原则，考虑通货膨胀影响，工人薪酬按照每 5 年增长 5%进行测算。

（2）燃料及动力费

本项目主要年能耗为电力 209.13 万千瓦时、水 5,670 立方米，根据临沂市电费 0.70 元/千瓦和水费 3.29 元/立方米的收费标准计算，满负荷年燃料及动力费 148.26 万元。

（3）修理费用

修理费费率按固定资产的 0.50%计取。

（4）利息支出

本项目拟发专项债券资金 100,000 万元（本次发行债券 25,500 万元，预计 2023 年年初发行专项债券 30,000 万元，2024 年年初发行专项债券 44,500 万元），利率 4%，期限 20 年。

（5）其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、劳保费、工会经费、保险费、招待费等项费用；营业费用包括运输费、广告费、差旅费和其他销售服务费用。公司其他费用按营业收入的 2%计算。

（6）税金及附加

①根据财税[2016]57 号文件规定，不动产出租增值税税率按收入的 9%征收率计算；物业管理服务增值税税率按照收入的 6%征收率计算；

②城市维护建设税，按 7%计算，计征依据是增值税；

③教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；

④地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；

⑤企业所得税，按 25%计算；

⑥房产税，依照租金收入 12%计算。

表 2：可供还本付息资金计算表（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	应付利息
第 1 年		25,500.00		25,500.00	510.00
第 2 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 3 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 4 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 5 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 6 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 7 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 8 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 9 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 10 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 11 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 12 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 13 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 14 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 15 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 16 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 17 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 18 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 19 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 20 年	25,500.00			25,500.00	1,020.00
第 21 年	25,500.00		25,500.00		510.00
合计		25,500.00	25,500.00		20,400.00

(三) 项目资金测算平衡表

表 3：可供还本付息资金计算表（金额单位：万元）

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、项目预期收入					29,287.84
（一）财政运营补贴收入					
（二）项目自身经营收入					29,287.84
（三）其他收入					
二、项目资金来源					
（一）财政安排资金					
（二）地方政府专项债券	25,500.00	30,000.00	44,500.00		
其中：用于资本金					
（三）项目单位市场化融资					
（四）单位自筹资金	100,000.00	100,000.00	100,000.00	70,438	
三、项目建设支出	124,990.00	128,380.00	141,390.00	73,198.00	
其中：财务费用-专项债券付息	510.00	1,620.00	3,110.00	4,000.00	4,000.00
财务费用-市场化融资付息					
四、项目运营支出					8,523.20
五、专项债券还本					
六、项目收益					20,764.64

(续表)

年度	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、项目预期收入	31,118.33	34,779.31	36,609.80	36,609.80	36,609.80
（一）财政运营补贴收入					
（二）项目自身经营收入	31,118.33	34,779.31	36,609.80	36,609.80	36,609.80
（三）其他收入					

年度	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
二、项目资金来源					
（一）财政安排资金					
（二）地方政府专项债券					
其中：用于资本金					
（三）项目单位市场化融资					
（四）单位自筹资金					
三、项目建设支出					
其中：财务费用-专项债券付息	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
财务费用-市场化融资付息					
四、项目运营支出	9,116.02	10,301.67	10,894.49	10,894.49	10,939.89
五、专项债券还本					
六、项目收益	22,002.31	24,477.64	25,715.31	25,715.31	25,669.91

（续表）

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、项目预期收入	36,609.80	36,609.80	36,609.80	36,609.80	36,609.80
（一）财政运营补贴收入					
（二）项目自身经营收入	36,609.80	36,609.80	36,609.80	36,609.80	36,609.80
（三）其他收入					
二、项目资金来源					
（一）财政安排资金					
（二）地方政府专项债券					
其中：用于资本金					
（三）项目单位市场化融资					

年度	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
(四) 单位自筹资金					
三、项目建设支出					
其中：财务费用-专项债券付息	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
财务费用-市场化融资付息					
四、项目运营支出	10,939.89	10,939.89	10,939.89	10,939.89	10,939.89
五、专项债券还本					
六、项目收益	25,669.91	25,669.91	25,669.91	25,669.91	25,669.91

(续表)

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、项目预期收入	36,609.80	36,609.80	36,609.80	36,609.80	36,609.80
(一) 财政运营补贴收入					
(二) 项目自身经营收入	36,609.80	36,609.80	36,609.80	36,609.80	36,609.80
(三) 其他收入					
二、项目资金来源					
(一) 财政安排资金					
(二) 地方政府专项债券					
其中：用于资本金					
(三) 项目单位市场化融资					
(四) 单位自筹资金					
三、项目建设支出					
其中：财务费用-专项债券付息	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
财务费用-市场化融资付息					
四、项目运营支出	10,987.56	13,413.14	13,413.14	13,413.14	13,463.19
五、专项债券还本					

年度	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
六、项目收益	25,622.24	23,196.66	23,196.66	23,196.66	23,146.61

(续表)

年度	第 21 年	第 22 年	第 23 年	合计
一、项目预期收入	36,609.80	36,609.80		644,332.48
(一) 财政运营补贴收入				
(二) 项目自身经营收入	36,609.80	36,609.80		644,332.48
(三) 其他收入				
二、项目资金来源				
(一) 财政安排资金				
(二) 地方政府专项债券				100,000.00
其中：用于资本金				
(三) 项目单位市场化融资				
(四) 单位自筹资金				377,198.00
三、项目建设支出				470,438.00
其中：财务费用-专项债券付息	3,490.00	2,380.00	890.00	80,000.00
财务费用-市场化融资付息				
四、项目运营支出	13,590.69	13,868.19		207,565.93
五、专项债券还本	25,500.00	30,000.00	44,500.00	100,000.00
六、项目收益	23,019.11	22,741.61		436,766.55

(四) 小结

项目收入主要是租赁、物业管理等收入，建设资金包含项目资本金及债券融资。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 436,766.55 万元，融资本息合计为 180,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.43 倍。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		510.00	510.00	
2023 年		1,620.00	1,620.00	
2024 年		3,110.00	3,110.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	20,764.64
2027 年		4,000.00	4,000.00	22,002.31
2028 年		4,000.00	4,000.00	24,477.64
2029 年		4,000.00	4,000.00	25,715.31
2030 年		4,000.00	4,000.00	25,715.31
2031 年		4,000.00	4,000.00	25,669.91
2032 年		4,000.00	4,000.00	25,669.91
2033 年		4,000.00	4,000.00	25,669.91
2034 年		4,000.00	4,000.00	25,669.91
2035 年		4,000.00	4,000.00	25,669.91
2036 年		4,000.00	4,000.00	25,622.24
2037 年		4,000.00	4,000.00	25,622.24
2038 年		4,000.00	4,000.00	23,196.66
2039 年		4,000.00	4,000.00	23,196.66
2040 年		4,000.00	4,000.00	23,196.66
2041 年		4,000.00	4,000.00	23,146.61
2042 年	25,500.00	3,490.00	28,990.00	23,019.11
2043 年	30,000.00	2,380.00	32,380.00	22,741.61
2044 年	44,500.00	890.00	45,390.00	
合计	100,000.00	80,000.00	180,000.00	436,766.55
利息备付率				5.46
偿债备付率				2.43

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂市兰山区城市开发建设投资集团有限公司保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后，由兰山区财政局对其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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理，专人负责资金使用，合理安排资金，重大事项必须通过管理小组会议决定；制定专项债券资金使用办法，专款专用；引入第三方审计监督资金使用。详述如下：

（1）成立专项工作组，加强对该项目的领导和管理，重大事件必须通过工作组会议决定；

（2）制定专项债券资金使用办法，加强专项债券资金使用管理，专款专用；

（3）建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划；

（4）制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实责任主体；

（5）加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核，必要时引进第三方机构，在项目实施过程中提供专业服务。

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. 市场风险

(1) 市场供需实际情况与市场预测值发生偏离,短期内中国的经济增长没有问题,关键是长期的潜在增长率将会下降。未来中国经济发展会出现三大主要的特点:一是经济增长速度比以前低一些;二是通胀压力高一些;三是经济结构会发生非常快的变化,宏观经

济的波动给项目带来市场需求的减少。

(2) 随着市场竞争的加剧，竞争对手的增多，导致产品价格下降、成本上升、毛利率下降有可能。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，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

临沂市兰山区城市开发建设投资集团有限公司临沂济铁物流园区建设项目,实施单位为临沂市兰山区城市开发建设投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 100,000 万元用于项目建设，年限为 20 年。

(二) 评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 全球制造业格局面临重大调整

全球产业竞争格局正在发生重大调整，我国在新一轮发展中面临巨大挑战。国际金融危机发生后，我国制造业面临发达国家和其他发展中国家“双向挤压”的严峻挑战，必须放眼全球，加紧战略部署，着眼建设制造强国，固本培元，化挑战为机遇，抢占制造业新一轮竞争制高点。

(2) 我国经济发展环境发生重大变化

随着新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步推进，超大规模内需潜力不断释放，为我国制造业发展提供了广阔空间。全面深化改革和进一步扩大开放，将不断激发制造业发展活力和创造

力，促进制造业转型升级。

（3）建设制造强国任务艰巨而紧迫

我国仍处于工业化进程中，与先进国家相比还有较大差距。制造业大而不强，自主创新能力弱，关键核心技术与高端装备对外依存度高，以企业为主体的制造业创新体系不完善；产品档次不高，缺乏世界知名品牌；资源能源利用效率低，环境污染问题较为突出；产业结构不合理，高端装备制造业和生产性服务业发展滞后；信息化水平不高，与工业化融合深度不够；产业国际化程度不高，企业全球化经营能力不足。推进制造强国建设，必须着力解决以上问题。

2. 项目实施的社会效益

（1）该项目的建设对粉尘、废气、噪声进行全面治理，所有污染物的排放均遵照国家和当地政府规定的（最新）标准，对环境基本不造成污染。

（2）该项目符合国家的产业政策和行业发展方向，符合山东省长期发展规划，有利于提高山东省装备制造业的整体水平。

（3）有利于地区经济的发展和公司的可持续发展。园区的建设是兰山区物流园区的有效组成部分，互补性和延续性强，一定能为兰山区建设增添光彩，为临沂市运输业又好又快发展和产业化集群提供典范。

（4）项目建成达产后，不但增加了企业的经济效益，而且也安置了一定量的城镇富余人员和农村剩余劳动力，有利于社会和谐稳定。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为租赁收入和物业管理收入，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 436,766.55 万元，融资本息合计为 180,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.43 倍。

4. 项目投资合规性

(1) 《工业和信息化部关于进一步促进产业集群发展的指导意见》（工信部企业〔2015〕236 号）中明确指出：

产业集群是中小企业发展的重要组织形式和载体，对推动企业专业化分工协作、有效配置生产要素、降低创新创业成本、节约社会资源、促进区域经济社会发展都具有重要意义。经过多年的发展，我国产业集群已逐步发展壮大，一些地区产业集群销售收入已达到本地企业销售收入一半以上，产业集群对区域经济的支撑作用日益明显。但目前产业集群发展总体水平还不高，部分产业集群集聚度较低，创新能力弱、信息化水平低、品牌建设不够、公共服务滞后、基础设施不配套，亟待转型升级，提升发展能力。按照国务院促进中小企业发展和《中国制造 2025》的要求，推动产业集群转型升级，进一步促进产业集群发展。

(2) 符合产业发展要求

产业结构调整指导目录（2019 年本）第一类 鼓励类中 “木、竹、草（包括秸秆）人造板及其复合材料技术开发及应用”。指出木业制造为鼓励类产品。

（3）符合山东省及临沂地区木业产业整合的需要

临沂市发展了一批具有特色的木业生产企业，已形成一定规模。但也存在一些问题，如缺乏统一规划，生产集中度偏低；节能技术应用较少，环保问题较为突出；产品结构不合理，行业链条不完善等，急需产业整合省级。

（4）推动临沂产业集群化发展需要

抓住国家实施“中国制造 2025”等战略机遇，发挥工业基础优势，大力实施制造业强市战略，在培强做大骨干企业、关键核心技术攻关、深化“两化融合”、质量品牌建设、推行制造服务化和“机器换人”等方面实现突破，推动制造业迈向中高端，实现由工业大市向制造强市的跨越。优化产业园区布局，发挥园区的集聚效应，促进生产要素向园区集中，企业和项目向园区集聚，推动产业集聚、集约、集群化发展。

（3）符合专项债券支持方向

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知（财办预〔2021〕209号）中支持的10个领域中“市政和产业园区基础设施”的范围。

5. 项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 100,000 万元，剩余资金自筹解决。

项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资不超过 50%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 436,766.55 万元，且各年均均为正值，项目资金覆盖倍数为 2.43 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估结论

临沂市兰山区城市开发建设投资集团有限公司临沂济铁物流园区建设项目收入主要是租赁、物业等收入，建设资金包含项目资本金及债券融资。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 436,766.55 万元，融资本息合计为 180,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本

息总额倍数达到 2.43 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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，项目建成后能促进当地的经济发展，同时将经济发展对环境的影响降至最低的水平。

但该项目在绩效目标细化、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。