

蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目 实施方案



财政部门：蒙阴县财政局



主管单位：蒙阴县城投建设发展集团有限公司

立项主体：蒙阴城投双和投资发展有限公司

编制时间：2021年10月



一、项目基本情况

（一）项目单位

公司名称：蒙阴城投双和投资发展有限公司

公司类型：其他有限责任公司

公司地址：山东省临沂市蒙阴县常路镇山泉官庄三组 166 号

（二）项目名称

蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目

负责人：公茂兴

（三）项目规划审批

2020 年 12 月 4 日，取得山东省建设项目备案证明 2020-371328-59-03-142311。2020 年 12 月 4 日，取得蒙审服规划字（2020）154 号，关于蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目用地及选址情况说明。2020 年 12 月 4 日，取得蒙审服投资许字（2020）232 号，关于蒙阴城发物流发展有限公司蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目环境影响报告表批复。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目主要园区总规划用地约 3000 亩，其中一期建设项目规划用地面积 200 亩。总建筑面积 60000 平方米，主要建设综合服务中心大楼 1 栋（11F），一栋平台服务中心大楼（11F），铺设园区内供水管网 18KM、供电线路 25KM、供气管网 17KM、污水管网 20KM，园区内绿化、照明等配套基础设施建设。建设蒙阴县京沪高速聊城连接线工程建设里程全长 5.467 公里；其中隧道 680 米/1 道，中桥 60 米/1 座，小桥 8 米/1 座，涵洞 11 道；平面交叉 7 处；永久占地

30.05 公顷。蒙阴至常路沿河快速路工程路线起点位于常路镇金阳社区 G205，全长 7.065 公里，为二级公路，共设置涵洞 30 道。蒙阴京沪高速北连接线汶河大桥与滨河路立交改造工程，全长 1.105 公里，采用三级公路标准。

（五）项目建设期限

本项目建设期 38 个月，预计工期为 2022 年 02 月至 2025 年 03 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）《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和

二〇三五年远景目标纲要》（2021 年 3 月 11 日第十三届全国人大四次会议通过）；

（2）《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（2020 年 12 月 2 日中国共产党山东省第十一届委员会第十二次全体会议通过）；

（3）《中共临沂市委关于制定临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》（2020 年 12 月 23 日中国共产党临沂市第十三届委员会第九次全体会议通过）；

（4）国家《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》

（5）国务院《关于进一步做好新形势下就业创业工作的意见》国发

(2015) 23 号

- (5) 《产业结构调整指导目录(2019 年本)》
- (6) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)
- (7) 科技部《农业科技园区指南》和《农业科技园区管理办法(试行)》；
- (8) 《关于加强国家农业科技园区工作的补充通知》；
- (9) 《深化科技体制改革实施方案》(2015 年)；
- (10) 《国家创新驱动战略纲要》(2016 年)；
- (11) 《中共中央、国务院关于实施科技规划纲要增强自主创新能力的决定》(中发〔2006〕4 号)。
- (12) 农业农村部关于印发《全国乡村产业发展规划(2020-2025 年)》的通知(农产发〔2020〕4 号)
- (13) 中共国务院《乡村振兴战略规划(2018-2022)》
- (14) 《中共中央 国务院 关于全面推进乡村振兴 加快农业农村现

2. 估算总额

本项目估算总投资 90000 万元，其中工程费 79487.50 万元，工程建设其他费 2384.63 万元，预备费 3946.79 万元，建设期利息 4181.08 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	90,000.00	100%	
一、资本金	45,000.00	50.00%	
自有资金	45,000.00		
二、债务资金	45,000.00	50.00%	
专项债券	45,000.00		

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房屋租赁费、广告费、管网租赁费和物业管理等收入。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	收入
2025 年	4,535.69
2026 年	6,911.52
2027 年	7,775.46
2028 年	8,207.43
2029 年	8,207.43
2030 年	8,617.80
2031 年	8,617.80
2032 年	8,617.80
2033 年	8,617.80

2034 年	8,617.80
2035 年	9,048.70
2036 年	9,048.70
2037 年	9,048.70
2038 年	9,048.70
2039 年	9,048.70
2040 年	9,513.64
2041 年	9,513.64
2042 年	9,513.64
2043 年	4,756.82
合计	157,267.77

收入预测方法说明：

智慧物流园建设项目，经测算，项目收入主要为建筑物出租及管理费。按谨慎性原则本项目投产期第一年按 70%出租率，第二年按 80%实现率，第三年按 90%实现率，以后各期按 95%实现率。

1. 服务中心出租收入

服务中心未来以出租为主要的经营方式。通过对蒙阴县综合类商业市场的了解和我们三个综合商业市场的具体调查分析，进而测算市场的租金可比价格租赁收入。调查蒙阴县沂蒙商城、蒙阴县由由商城、蒙阴县贵和商城三个综合类商城的租赁情况，市场调查如下：

内容 \ 物业名称		案例名称		
		蒙阴沂蒙商城	蒙阴由由商城	蒙阴贵和商城
位置		蒙阴县西外环以东，云蒙路以南	蒙阴县新城路以南，蒙山路以西	蒙阴县三公路以东，新城路以南
经营内容		商铺、仓库、写字楼；	商铺、仓库、写字楼（由由大厦）	商铺、仓库、写字楼
实租价格（元/平方米/年）	商铺	800.00	1200.00	850.00
招租率（%）		95%	100%	100%

服务中心出租收入可租赁面积为 6.00 万平方米，本项目按以上案例 900.00/平方米/年价格计算，年收入为 5,400.00 万元。

2. 车位收入

根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，物业收取车位场地使用费的，由物业服务企业按照基准价 200 元/月/车位标准收取，车位场地使用费上浮不超过 20%，下浮不限。本项目按照标准 200 元/个/月，年运营 12 个月，则车位收入按 2400 元/个/年，停车位数量为 1500 个，运营期车位收入约 360.00 万元/年。

3. 广告经营权收入

本项目道路总长度 25000 米，可适当设置广告位作为收益点，本项目设置 40 块大型广告位，每个 9 平方米，500 块小型广告位，每个 1.2 平方米；根据《蒙阴县政府定价政府指导价经营服务性收费目录清单》：落地及柱式广告一类区域 80-90 元/平方米/日、二类区域 65-60 元/平方米/日、三类区域 54-48 元/平方米/日。本项目广告收入按照 60 元/平方米/日，预计单位广告位收入为 4000 元/年/块，运营期广告收入约 2,102.40 万元/年。

4. 管网租赁权收入

污水管网长度为 20000 米，供气管网长度为 17000 米，给水管网长度为 18000 米，根据蒙阴城投双和投资发展有限公司与蒙阴恒铭建材有限公司签订的《租赁意向书》租金为 8.5 元/米/月，运营期管网租赁权收入约 561.00 万元/年。

5. 物业管理费

根据《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 6.00 万平方米，收入约 216.00 万元。

（二）运营成本预测

山东省临沂市蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目运营期内现金流出项目包括：人员经费、燃料及动力费、修理费、公司经费、税金、利息支出等。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	人员经费	燃料及动力费用	修理费	其他支出	税费	利息支出	合计
2025 年	398.25	12.44	135.00	226.78	499.69	1,656.36	2,928.52
2026 年	531.00	16.58	180.00	345.58	758.98	1,656.36	3,488.50
2027 年	531.00	16.58	180.00	388.77	851.71	1,656.36	3,624.42
2028 年	531.00	16.58	180.00	410.37	898.08	1,656.36	3,692.39
2029 年	531.00	16.58	180.00	410.37	898.08	1,656.36	3,692.39
2030 年	557.55	17.41	180.00	430.89	942.13	1,656.36	3,784.34
2031 年	557.55	17.41	180.00	430.89	942.13	1,656.36	3,784.34
2032 年	557.55	17.41	180.00	430.89	942.13	1,656.36	3,784.34
2033 年	557.55	17.41	180.00	430.89	942.13	1,656.36	3,784.34
2034 年	557.55	17.41	180.00	430.89	942.13	1,656.36	3,784.34
2035 年	585.43	18.28	180.00	452.44	988.38	1,656.36	3,880.89
2036 年	585.43	18.28	180.00	452.44	988.38	1,656.36	3,880.89
2037 年	585.43	18.28	180.00	452.44	1,366.20	1,656.36	4,258.71
2038 年	585.43	18.28	180.00	452.44	1,721.43	1,656.36	4,613.94
2039 年	585.43	18.28	180.00	452.44	1,721.43	1,656.36	4,613.94
2040 年	614.70	19.19	180.00	475.68	1,833.13	1,656.36	4,779.06
2041 年	614.70	19.19	180.00	475.68	1,873.29	1,656.36	4,819.22
2042 年	614.70	19.19	180.00	475.68	2,031.33	1,024.18	4,345.08
2043 年	307.35	9.60	90.00	237.84	1,094.69	196.00	1,935.47
合计	10,388.58	324.37	3,285.00	7,863.40	22,235.44	29,378.30	73,475.10

成本预测方法说明：

1. 工资及福利费

职工定员 50 人，蒙阴城投双和投资发展有限公司人均工资和福利费为 10.62 万/年，本项目工资及福利费按照 10.62 万元/年，共 531.00 万元。

2. 燃料及动力费

租赁建筑物的燃料、动力消耗费由企业自行交纳，燃料、动力消耗费只计管理用电、管理用水费，根据同类型产业园的耗能测算：

电费：年用电量 200,000.00 度，单价为 0.80 元/度；

水费：年用水量 15,750.00 吨，单价为 3.00 元/吨。

3. 修理费

修理费费率按固定资产总额的 2‰计取，为 180.00 万元。

4. 公司经费

本项目费用按照年收入的 5%进行测算。

5. 税金

增值税率租赁按 9%计算；物业费增值税按 6%计算，城市维护建设税按 5%计算；教育费附加按 3%计算；地方教育费附加按 2%计算；所得税按 25%计算；房产税按租赁收入的 12%计算；；土地使用税按 6.5 元/平方米计算。

6. 利息支出

本次发行政府专项债券 10,000.00 万元，预计年利率为 4%，期限 20 年，每年支付利息 400.00 万元；2022 年 2 月发行政府专项债券 25,200.00 万元，预计年利率为 3.43%，期限 20 年，每年支付利

息 864.36 万元；2023 年上半年发行政府专项债券 9,800.00 万元，预计年利率为 4%，期限 20 年，每年支付利息 392.00 元，合计每年支付利息 1,656.36 万元。

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 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
2022 年		35,200.00		35,200.00	632.18	632.18
2023 年	35,200.00	9,800.00		45,000.00	1,460.36	1,460.36
2024 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2025 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2026 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2027 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2028 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2029 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2030 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2031 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2032 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2033 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2034 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2035 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2036 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2037 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2038 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2039 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2040 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2041 年	45,000.00			45,000.00	1,656.36	1,656.36
2042 年	45,000.00		35,200.00	9,800.00	1,024.18	36,224.18
2043 年	45,000.00		9,800.00		196.00	9,996.00
合计		45,000.00	45,000.00		33,127.20	78,127.20

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年度	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	4,164.12	6,345.33	7,138.50	7,535.08	7,535.08	7,911.83	7,911.83	7,911.83	7,911.83	7,911.83
营业成本	729.41	1,010.79	1,049.01	1,068.12	1,068.12	1,113.57	1,113.57	1,113.57	1,113.57	1,113.57
税金及附加	499.69	758.98	851.71	898.08	898.08	942.13	942.13	942.13	942.13	942.13
息税折旧及摊销前利润	2,935.02	4,575.56	5,237.78	5,568.88	5,568.88	5,856.13	5,856.13	5,856.13	5,856.13	5,856.13
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	3,375.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
息税前利润	-439.98	75.56	737.78	1,068.88	1,068.88	1,356.13	1,356.13	1,356.13	1,356.13	1,356.13
三、财务费用										
利息支出	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36
总财务费用	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36
税前利润	-2,096.34	-1,580.80	-918.58	-587.48	-587.48	-300.23	-300.23	-300.23	-300.23	-300.23
四、所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-2,096.34	-1,580.80	-918.58	-587.48	-587.48	-300.23	-300.23	-300.23	-300.23	-300.23

(续) 表 7: 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
一、收入/成本/税金									
营业收入	8,307.43	8,307.43	8,307.43	8,307.43	8,307.43	8,734.60	8,734.60	8,734.60	4,367.30
营业成本	1,161.29	1,161.29	1,161.29	1,161.29	1,161.29	1,211.93	1,211.93	1,211.93	605.97
税金及附加	988.38	988.38	1,022.73	1,055.02	1,055.02	1,107.08	1,107.08	1,107.08	553.54
息税折旧及摊销前利润	6,157.76	6,157.76	6,123.41	6,091.12	6,091.12	6,415.59	6,415.59	6,415.59	3,207.79
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	2,250.00
息税前利润	1,657.76	1,657.76	1,623.41	1,591.12	1,591.12	1,915.59	1,915.59	1,915.59	957.79
三、财务费用									
利息支出	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	36,224.18	9,996.00
总财务费用	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	36,224.18	9,996.00
税前利润	1.40	1.40	-32.95	-65.24	-65.24	259.23	259.23	-34,308.59	-9,038.21
四、所得税	-	-	-	-	-	24.65	64.81	222.85	190.45
所得税费用	-	-	-	-	-	24.65	64.81	222.85	190.45
五、净利润	1.40	1.40	-32.95	-65.24	-65.24	234.58	194.42	-34,531.44	-9,228.66

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	1 2022 年	2 2023 年	3 2024 年	4 2025 年	5 2026 年	6 2027 年	7 2028 年	8 2029 年	9 2030 年	10 2031 年	11 2032 年
合计											
一、经营活动产生的现金	-										
经营活动收入	157,267.77	-	-	4,535.69	6,911.52	7,775.46	8,207.43	8,207.43	8,617.80	8,617.80	8,617.80
经营活动支出	21,861.36	-	-	772.47	1,073.16	1,116.35	1,137.95	1,137.95	1,185.85	1,185.85	1,185.85
支付的各项税费	22,235.44	-	-	499.69	758.98	851.71	898.08	898.08	942.13	942.13	942.13
经营活动产生的现金净额	113,170.96	-	-	3,263.53	5,079.38	5,807.40	6,171.40	6,171.40	6,489.82	6,489.82	6,489.82
二、投资活动产生的现金	-										
建设成本支出	76,018.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-										
投资活动产生的现金净额	-76,018.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-										
资本金 1	45,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金 2（专项债券）	35,200.00	9,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-										
偿还债券本金	-										
偿还银行借款本金	-										
支付债券利息	33,127.20	1,460.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36
支付银行借款利息	-										
融资活动产生的现金净额	56,872.80	8,339.64	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36
四、期初现金	-										
期内现金变动	94,024.84	8,339.64	-1,656.36	1,607.17	3,423.02	4,151.04	4,515.04	4,515.04	4,833.46	4,833.46	4,833.46
五、期末现金	94,024.84	11,888.54	10,232.18	11,839.35	15,262.37	19,413.41	23,928.45	28,443.49	33,276.95	38,110.41	42,943.87

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	8,617.80	8,617.80	9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,513.64	9,513.64	9,513.64	4,756.82
经营活动支出	1,185.85	1,185.85	1,236.15	1,236.15	1,236.15	1,236.15	1,236.15	1,289.57	1,289.57	1,289.57	644.79
支付的各项税费	942.13	942.13	988.38	988.38	1,366.20	1,721.43	1,721.43	1,833.13	1,873.29	2,031.33	1,094.69
经营活动产生的现金净额	6,489.82	6,489.82	6,824.17	6,824.17	6,446.35	6,091.12	6,091.12	6,390.94	6,350.78	6,192.74	3,017.35
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	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,656.36	1,024.18	196.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,656.36	-1,024.18	-196.00
四、期初现金											
期内现金变动	4,833.46	4,833.46	5,167.81	5,167.81	4,789.99	4,434.76	4,434.76	4,734.58	4,694.42	5,168.56	2,821.35
五、期末现金	47,777.33	52,610.80	57,778.61	62,946.42	67,736.41	72,171.18	76,605.94	81,340.52	86,034.94	91,203.50	94,024.84

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 20 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。

（六）小结

本项目收入主要是房屋租赁费、物业管理费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对房屋租赁费、物业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 113,170.96 万元，融资本息合计为 78,127.20 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.45 倍。

表 9：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	45,000.00	33,127.20	78,127.20	
融资合计	45,000.00	33,127.20	78,127.20	113,170.96
覆盖倍数				1.45

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

本项目社会稳定风险分析的内容主要包括项目合法性问题、环境影响问题、项目周边人文环境等可能出现信访矛盾的突出问题。社会风险因素主要指项目合法性风险、征地拆迁、受损补偿问题、环境影响

（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、维护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、收益及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目，项目主管部门为蒙阴县城投建设发展集团有限公司，实施单位为蒙阴城投双和投资发展有限公司，本次拟申请专项债券 1 亿元用于蒙阴县综合物流产业

园基础设施建设项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

蒙阴智慧物流产业园一期项目依托临沂的地理位置、自然资源、产业基础、交通网络等比较优势，完善蒙阴县物流基础设施和配套服务，以网络信息技术为支撑发展电子商务，对接产业园区和商贸市场，提升服务水平，有力地支撑蒙阴物流转型升级加快建设商贸名城，推动蒙阴县经济发展，带动周边县、地区产业发展。

2、项目实施的公益性

本项目符合国家产业政策和山东省、临沂市、蒙阴县发展规划，对促进蒙阴县物流产业园的发展具有积极作用，将产生显著的社会效益，主要表现在以下几个方面：

（1）本项目建设有效利用了当地资源，促进了市场经济，对推动蒙阴经济的快速发展起到巨大的作用。

（2）拟建项目的建设可以对蒙阴县及其周边的工业、农业、商业、物流服务业结构进行优化调整，对提升行业的经济规模和经济效益具有重要作用。

（3）拟建项目的实施可以间接提供 2000 个工作岗位，解决部分就业问题，加快剩余劳动力的转移，引入各地智慧物流高端人才，培养临沂本地优秀人才，为本市创造互联网+就业，可以在一定程度上缓解当地的就业压力。

(4) 企业在物流仓储、电商服务的过程中，其他相关行业的配合是必要条件，项目的建设将促进周边地区工业、农业及运输等相关产业的长足发展，以促进当地经济发展。

3、项目实施的收益性

从财务盈利能力分析看，项目内部收益率、投资回收期、投资收益率、资本金净利润率四项财务评价指标均优于行业基准值，借款偿还期能满足还款要求；从敏感性分析看，项目抗风险能力强。

4、项目投资建设合规性

该项目经济效益、社会效益均比较明显，所以在项目的前期工作中，得到了有关部门的大力支持和帮助。另外，由于拟建项目的建设用地合理；运营过程中采取相应的环保措施，对环境的影响小；又可安排当地部分劳动力就业，当地群众是拟建项目的受益者，因此，该项目建设将受到周围群众的认同

5、项目成熟度

项目建设条件、工程方案、工程进度计划等方面均已完备，具备建设条件，时机成熟，技术可靠，宜尽快开工建设。

6、项目资金来源和到位可行性

市场前景及发展空间广阔，技术方案可行，财务指标较好、财务评价可行，具有良好的社会经济效益，是一个资金投入大、投资前景好、风险相对较低的优质投资项目。因此，蒙阴智慧物流产业园一期的建设是可行并且是必要的。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目的收入、成本、收益预测依据市场行情及项目的实施进行的测算，都具有相关的数据支撑。收入、成本、收益比较合理。

8、债券资金需求合理性

债券规模占投资总额的 50%，项目资本金占项目的 50%。申请额度与项目建设资金需求较匹配，本项目收益较高，可以完全满足本金和利息。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

债券的风险度主要存在违约风险，因为项目投资来源方式多样，可以有效分散风险。蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目收益 11.32 亿元，项目债券本息合计 7.81 亿元，本息覆盖倍数为 1.45 抗风险能力强。

10、绩效目标合理性

绩效考核从项目建设的必要性、可行性等多方面进行分析考核，综合考虑各种风险点，财务分析十分精确。

（三）评估结论

蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目收益 11.32 亿元，项目债券本息合计 7.81 亿元，本息覆盖倍数为 1.45，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。项目建成后能完善蒙阴县物流基础设施和配套服务，以网络信息技术为支撑发展电子商务，对接产业园区和商贸市场，提升服务水平，有力地支撑蒙阴物流转型升级加快建设商贸名城，推动蒙阴县经济发展，带

动周边县、地区产业发展。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。