

平邑·京东数字经济产业园基础设施配套 项目专项债券项目实施方案

财政部门:平邑县财政局

主管部门:平邑县商务局

实施单位:平邑县电子商务创业投资有限公司

平邑县电子商务创业投资有限公司

(平邑·京东数字经济产业园基础设施配套项目)

2022年1月

一、项目基本情况

（一）项目名称

平邑·京东数字经济产业园基础设施配套项目

（二）项目单位

实施单位：平邑县电子商务创业投资有限公司

公司类型：有限责任公司(国有控股)

法定代表人：刘民涛

注册资本：人民币 5,000 万元

统一社会信用代码：91371326MA3FEP58KX1

经营范围：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；网络技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；云计算技术应用；数据采集、存储、开发；品牌设计策划；广告设计、制作、代理、发布；电商物流运输；冷链仓储及其他仓储服务；会务服务；展览展示服务；物业管理服务；市场营销策划；企业管理咨询；房地产开发；房地产信息咨询；从事新农村、城乡基础设施建设；水利建设；混凝土加工销售；土地整理；建筑及装饰材料销售。（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

（1）2019 年 10 月 25 日，平邑县发展和改革局核发的《关于平邑·京东数字经济产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（平发改审批字【2019】31 号），同意由平邑县电子商务创业投资有限公司建设该项目，并对项目建设地点、项目建设规模及主要

建设内容、项目总投资及资金来源等事项作出批复。

(2) 2019 年 10 月 14 日，平邑县自然资源和规划局出具《关于平邑·京东数字经济产业园基础设施建设项目土地规划情况说明的函》（平自然资规函【2019】11 号），确认该项目符合《平邑县土地利用总体规划（2006-2020 年）》。

(3) 2019 年 10 月 4 日，平邑县城乡规划委员会出具《关于平邑·京东数字经济产业园规划情况的说明》，确认该项目符合平邑县城乡总体规划。

(4) 2020 年 3 月 5 日，平邑·京东数字经济产业园项目环境影响登记表已经完成备案，备案号 202037132600000073，项目业主承诺该项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的相关规定。

(5) 2020 年 1 月 7 日，平邑县行政审批服务局核发《建筑工程施工许可证》（编号 371326202001070101），确认该项目建筑工程具备开工条件，准予施工。

（四）项目规模与主要建设内容

依据拟定规模并考虑发展需要，项目总用地面积 171,828 平方米（折 257.74 亩），总建筑面积 200,000 平方米，分二期开发建设，本次为一期项目，一期项目占地面积 87,135.17 平方米（折 130.7 亩），总建筑面积 97,616.09 平方米，主要建设 3 栋二层的电商仓库 64,400 平方米、配套场地硬化、供电通讯、给排水等室外综合工程。项目建成后主要用于电子产品、服装、母婴产品、化妆品及其他货物的中转，预计中转量 30 万吨/年，中转件数为 160 万件/天，将与京东物流深

度合作，搭载京东的高科技物流技术，成为鲁南地区的区域性仓储中心和物流基地。

（五）项目建设期限

平邑京东数字经济产业园基础设施项目建设期为 2019 年 12 月-2022 年 12 月，一期自 2021 年 7 月投入运营。

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）平邑县材料预算价格；
- （5）平邑县同类工程造价情况

（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	50,000.00	100%	
一、资本金	24,000.00	48%	
自有资金	24,000.00		
二、债务资金	26,000.00	52%	
专项债券	26,000.00		

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写字楼租赁、仓储服务、物流辅助服务、物业收益、餐饮收益。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	计算依据	2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年	2024 年
租赁收入	面积（万平方米）	0.75	2.00	2.50	2.50
	单价（元/平方米/年）	150.00	150.00	150.00	150.00
	收入金额	112.5	300	375	375
仓储服务收入	面积（万平方米）	1.14	3.04	3.80	3.80
	单价（元/平方米/年）	120.00	120.00	120.00	120.00
	收入金额	136.8	364.8	456	456
物流辅助收入	数量（万件/年）	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价（元/件）	2.00	2.00	2.00	2.00
	收入金额	2,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
物业服务收入	面积（万平方米）	1.89	5.04	6.30	6.30
	单价（元/平方米/年）	26.00	26.00	26.00	26.00
	收入金额	49.14	131.04	163.80	163.80
餐饮外包收入	面积（万平方米）	0.10	0.20	0.20	0.20
	单价（元/平方米/年）	200.00	200.00	200.00	200.00
	收入金额	20.00	40.00	40.00	40.00
合计		2,183.94	4,835.84	5,034.80	5,034.80

（续表）

项目	计算依据	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
租赁收	面积（万平方米）	2.50	2.50	2.50	2.50

入	单价（元/平方米/年）	150.00	157.50	157.50	157.50
	收入金额	375	393.75	393.75	393.75
仓 储 服 务收入	面积（万平方米）	3.80	3.80	3.80	3.80
	单价（元/平方米/年）	120.00	126.00	126.00	126.00
	收入金额	456	478.8	478.8	478.8
物 流 辅 助收入	数量（万件/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价（元/件）	2.00	2.10	2.10	2.10
	收入金额	4,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00
物 业 服 务收入	面积（万平方米）	6.30	6.30	6.30	6.30
	单价（元/平方米/年）	26.00	27.30	27.30	27.30
	收入金额	163.80	171.99	171.99	171.99
餐 饮 外 包收入	面积（万平方米）	0.20	0.20	0.20	0.20
	单价（元/平方米/年）	200.00	210.00	210.00	210.00
	收入金额	40.00	42.00	42.00	42.00
合计		5,034.80	5,286.54	5,286.54	5,286.54

（续表）

项目	计算依据	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
租 赁 收 入	面积（万平方米）	2.50	2.50	2.50	2.50
	单价（元/平方米/年）	157.50	157.50	165.38	165.38
	收入金额	393.75	393.75	413.45	413.45
仓 储 服 务收入	面积（万平方米）	3.80	3.80	3.80	3.80
	单价（元/平方米/年）	126.00	126.00	132.30	132.30
	收入金额	478.8	478.8	502.74	502.74
物 流 辅 助收入	数量（万件/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价（元/件）	2.10	2.10	2.21	2.21
	收入金额	4,200.00	4,200.00	4,420.00	4,420.00
物 业 服 务收入	面积（万平方米）	6.30	6.30	6.30	6.30
	单价（元/平方米/年）	27.30	27.30	28.67	28.67
	收入金额	171.99	171.99	180.62	180.62
餐 饮 外 包收入	面积（万平方米）	0.20	0.20	0.20	0.20
	单价（元/平方米/年）	210.00	210.00	220.50	220.50
	收入金额	42.00	42.00	44.10	44.10
合计		5,286.54	5,286.54	5,560.91	5,560.91

（续表）

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
租 赁 收 入	面积（万平方米）	2.50	2.50	2.50	2.50
	单价（元/平方米/年）	165.38	165.38	165.38	173.65
	收入金额	413.45	413.45	413.45	434.13
仓 储 服 务收入	面积（万平方米）	3.80	3.80	3.80	3.80
	单价（元/平方米/年）	132.30	132.30	132.30	138.92
	收入金额	502.74	502.74	502.74	527.9
物 流 辅	数量（件/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00

助收入	单价（元/件）	2.21	2.21	2.21	2.32
	收入金额	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,640.00
物 业 服 务收入	面积（万平方米）	6.30	6.30	6.30	6.30
	单价（元/平方米/年）	28.67	28.67	28.67	30.10
	收入金额	180.62	180.62	180.62	189.63
餐 饮 外 包收入	面积（万平方米）	0.20	0.20	0.20	0.20
	单价（元/平方米/年）	220.50	220.50	220.50	231.53
	收入金额	44.10	44.10	44.10	46.31
合计		5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,837.97

（续表）

项目	计算依据	2037 年	合计
租赁收入	面积（万平方米）	2.50	
	单价（元/平方米/年）	173.65	
	收入金额	434.13	6,441.76
仓储服务收入	面积（万平方米）	3.80	
	单价（元/平方米/年）	138.92	
	收入金额	527.9	7,833.10
物流辅助收入	数量（件/年）	2,000.00	
	单价（元/件）	2.32	
	收入金额	4,640.00	70,380.00
物业服务收入	面积（万平方米）	6.30	
	单价（元/平方米/年）	30.10	
	收入金额	189.63	2,813.89
餐饮外包收入	面积（万平方米）	0.20	
	单价（元/平方米/年）	231.53	
	收入金额	46.31	703.12
合计		5,837.97	88,171.87

收入预测方法说明：

1. 租赁收入：参照平邑县路宽电商产业园租赁价格确定本项目写字楼租金为 150 元/平方米/年，考虑经济增长情况租金每 5 年上涨 5%，可供出租面积为 2.5 万平方米，结合当地实际情况，2021 年出租率按照 60%计算，2022 年出租率按照 80%计算，以后年度按照 100%计算。

2. 仓储服务：参照平邑县路宽电商产业园仓储服务价格确定本项目仓储服务收费 120 元/年/平方米，考虑经济增长情况仓储收费每 5

年上涨 5%，可供使用仓储面积为 3.8 万平方米，结合当地实际情况，2021 年使用率按照 60%计算，2022 年使用率按照 80%计算，以后年度按照 100%计算。

3. 物流辅助服务：提供快件分拣与末端派送服务，按照平邑县电子商务创业投资有限公司与快递公司签订的项目合作协议确定每件快递收费约 2 元，考虑经济增长情况服务费每 5 年上涨 5%，每年可分拣派送 2,000.00 万件，2021 年快递分拣派送量按照 50%计算，以后年度按照 100%计算。

4. 物业管理收入：参照平邑县前期物业服务合同确定本项目物业管理收费标准为 26 元/平方米/年，考虑经济增长情况每 5 年物业管理费上涨 5%，按照实际出租面积收取物业管理费。

5. 餐饮外包收入：将数字大厦地下一层餐饮经营权外包，参照平邑县路宽电商产业园食堂承包合同确定本项目承包单价 200 元/平方米/年，考虑经济增长情况餐饮承包费每 5 年上涨 5%，可供出租面积为 0.2 万平方米。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括水电费、人力成本、修理费、管理费、财务费用、附加税费等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

项目	2021年7-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
1. 水电费	165.10	330.19	330.19	330.19	330.19
2. 人员经费	150.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3. 修理费	151.49	302.98	302.98	302.98	302.98

4. 管理费	11.59	24.18	25.17	25.17	25.17
5. 支付的各项税金	268.12	485.65	476.89	476.89	476.89
6. 利息支出	236.10	732.20	992.20	992.20	992.20
合计	982.40	2,175.20	2,427.43	2,427.43	2,427.43

(续表)

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1. 水电费	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19
2. 人员经费	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	330.75
3. 修理费	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98
4. 管理费	26.43	26.43	26.43	26.43	26.43	27.8
5. 支付的各项税金	537.45	537.45	537.45	537.45	537.45	797.19
6. 利息支出	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20
合计	2,504.25	2,504.25	2,504.25	2,504.25	2,504.25	2,781.11

(续表)

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
1. 水电费	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	5,448.14
2. 人员经费	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	5,273.33
3. 修理费	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	4,999.17
4. 管理费	27.8	27.8	27.8	27.8	29.19	29.19	440.81
5. 支付的各项税金	990.85	842.04	1,079.36	1,302.07	1,441.12	1,506.12	12,830.45
6. 利息支出	992.20	992.20	992.20	756.10	520.00	260.00	14,410.80
合计	2,974.77	2,825.96	3,063.28	3,049.89	2,970.77	2,775.77	43,402.69

成本预测方法说明：

平邑京东数字经济产业园基础设施项目运营期内现金流出项目主要包括水电费、人员经费、修理费、管理费、支付的各项税金及利息支出等。

1. 水电费：本项目主要能耗为电力、水，经计算年用电 372.04 万 kwh，用水 23.34 万 m³，根据国家电网和自来水公司统一不含税价

格电费 0.71 元/kwh，水费 2.83 元/m³，水电费合计 330.19 万元/年（不含税）测算。

2. 人员经费：项目劳动定员 60 人，人均工资 5 万元/年计算，考虑经济增长情况人员工资每 5 年上涨 5%。

3. 修理费用：修理费按设备购置及安装工程费用的 2.5%计取，设备购置及安装工程费用总计 12,119.37 万元，年修理费用为 302.98 万元。

4. 管理费用：管理费用按照营业收入的 0.5%估算

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：仓储物流服务、餐饮外包服务、物业管理服务按照收入的 6%计算，租赁按照收入的 9%计算。

（3）城市维护建设税：按照应缴增值税的 5.00%计算。

（4）教育费附加：按照应缴增值税的 3.00%计算。

（5）地方教育附加：按照应缴增值税的 2.00%计算。

（6）房产税：按照出租房产收入的 12.00%计算。

（7）土地使用税：本项目用地税额标准为 6.4 元/平/年，征用土地 8.71 万平方米

6. 利息支出：

平邑京东数字经济产业园基础设施配套项目已于 2020 年 5 月发行政府专项债券 3,000 万元，年利率 3.44%，期限十五年；已于 2020 年 8 月发行政府专项债券 10,000 万元，年利率 3.69%，期限十五年；

拟 2022 年发行政府专项债券 13,000 万元，年利率 4.00%，期限十五年，共需偿还利息 14,883.00 万元。

表 4：2020 年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	应付利息
2020 年	-	13,000.00	-	13,000.00	236.10
2021 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2022 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2023 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2024 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2025 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2026 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2027 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2028 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2029 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2030 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2031 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2032 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2033 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2034 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2035 年	13,000.00	-	13,000.00	-	236.10
合计		13,000.00	13,000.00		7,083.00

表 5：2022 年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		13,000.00		13,000.00	4.00%	260.00
2023 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2024 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2025 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2026 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2027 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2028 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2029 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2030 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2031 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2032 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2033 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2034 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00

2035 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
2036 年	13,000.00			13,000.00	4.00%	520.00
合计	13,000.00		13,000.00		4.00%	260.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

项目	2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、收入	2,318.44	4,835.84	5,034.80	5,034.80	5,034.80
1.租赁收入	112.5	300	375	375	375
2.仓储服务收入	136.8	364.8	456	456	456
3.物流辅助收入	2,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
4.物业服务收入	49.14	131.04	163.80	163.80	163.80
5.餐饮外包收入	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00
二、付现成本费用	982.40	2,175.20	2,427.43	2,427.43	2,427.43
1. 水电费	165.10	330.19	330.19	330.19	330.19
2. 人员经费	150.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3. 修理费	151.49	302.98	302.98	302.98	302.98
4. 管理费	11.59	24.18	25.17	25.17	25.17
5. 支付的各项税金	268.12	485.65	476.89	476.89	476.89
6. 利息支出	236.10	732.20	992.20	992.20	992.20
三、净现金流入	1,336.05	2,660.64	2,607.37	2,607.37	2,607.37
加：利息支出	236.10	732.20	992.20	992.20	992.20
四、可支付本息的项目收益	1,572.15	3,392.84	3,599.57	3,599.57	3,599.57

（续表）

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,560.91
1.租赁收入	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75	413.45
2.仓储服务收入	478.8	478.8	478.8	478.8	478.8	502.74
3.物流辅助收入	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,420.00

4.物业服务收入	171.99	171.99	171.99	171.99	171.99	180.62
5.餐饮外包收入	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10
二、付现成本费用	2,504.25	2,504.25	2,504.25	2,504.25	2,504.25	2,781.11
1. 水电费	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19
2. 人员经费	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	330.75
3. 修理费	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98
4. 管理费	26.43	26.43	26.43	26.43	26.43	27.80
5. 支付的各项税金	537.45	537.45	537.45	537.45	537.45	797.19
6. 利息支出	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20
三、净现金流入	2,782.29	2,782.29	2,782.29	2,782.29	2,782.29	2,779.80
加：利息支出	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20
四、可支付本息的项目收益	3,774.49	3,774.49	3,774.49	3,774.49	3,774.49	3,772.00

(续表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入	5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,837.97	5,837.97	88,171.87
1.租赁收入	413.45	413.45	413.45	413.45	434.13	434.13	6,441.76
2.仓储服务收入	502.74	502.74	502.74	502.74	527.9	527.9	7,833.10
3.物流辅助收入	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,640.00	4,640.00	70,380.00
4.物业服务收入	180.62	180.62	180.62	180.62	189.63	189.63	2,813.89
5.餐饮外包收入	44.10	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	703.12
二、付现成本费用	2,974.77	2,825.96	3,063.28	3,049.89	2,970.77	2,775.77	43,402.69
1. 水电费	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	5,448.14
2. 人员经费	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	347.29	5,273.33
3. 修理费	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	4,999.17
4. 管理费	27.80	27.80	27.80	27.80	29.19	29.19	440.81
5. 支付的各项税金	990.85	842.04	1,079.36	1,302.07	1,441.12	1,506.12	12,830.45
6. 利息支出	992.20	992.20	992.20	756.10	520.00	260.00	14,410.80
三、净现金流入	2,586.14	2,734.95	2,497.63	2,511.02	2,867.20	3,062.20	44,769.18
加：利息支出	992.20	992.20	992.20	756.10	520.00	260.00	14,410.80
四、可支付本息的项目收益	3,578.34	3,727.15	3,489.83	3,267.12	3,387.20	3,322.20	59,179.98

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

一	筹资活动						
(一)	现金流入	13,000.00	13,000.00	24,000.00			
1	自有资本金 流入		13,000.00	11,000.00			
2	专项债券资 金流入	13,000.00		13,000.00			
(二)	现金流出	236.10	472.20	732.20	992.20	992.20	992.20
1	付息	236.1	472.20	732.20	992.20	992.20	992.20
2	偿还本金						
(三)	筹资活动净 流入	12,763.90	12,527.80	23,267.80	-992.20	-992.20	-992.20
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出（基 建支出）	12,763.90	12,527.80	23,267.80			
(三)	投资活动净 流入	-12,763.90	-12,527.80	-23,267.80			
三	经营活动						
(一)	现金流入	-	2,318.44	4,835.84	5,034.80	5,034.80	5,034.80
(二)	现金流出	-	746.30	1,443.00	1,435.23	1,435.23	1,435.23
(三)	经营活动净 流入	-	1,572.15	3,392.84	3,599.57	3,599.57	3,599.57
四	期末现金流 入净额	-	1,572.15	3,392.84	2,607.37	2,607.37	2,607.37
五	累计现金流 入净额		1,572.15	4,964.99	7,572.36	10,179.73	12,787.10

(续表)

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	筹资活动						
(一)	现金流入						
1	自有资本金流						

	入						
2	专项债券资金 流入						
(二)	现金流出	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20
1	付息	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20	992.20
2	偿还本金						
(三)	筹资活动净流 入	-992.20	-992.20	-992.20	-992.20	-992.20	-992.20
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出(基建 支出)						
(三)	投资活动净流 入						
三	经营活动						
(一)	现金流入	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,560.91
(二)	现金流出	1,512.05	1,512.05	1,512.05	1,512.05	1,512.05	1,788.91
(三)	经营活动净流 入	3,774.49	3,774.49	3,774.49	3,774.49	3,774.49	3,772.00
四	期末现金流入 净额	2,782.29	2,782.29	2,782.29	2,782.29	2,782.29	2,779.80
五	累计现金流入 净额	15,569.39	18,351.68	21,133.97	23,916.26	26,698.55	29,478.35

(续表)

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	992.20	992.20	992.20	13,756.10
1	付息	992.20	992.20	992.20	756.10

2	偿还本金				13,000.00
(三)	筹资活动净流入	-992.20	-992.20	-992.20	-13,756.10
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）				
(三)	投资活动净流入				
三	经营活动				
(一)	现金流入	5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,560.91
(二)	现金流出	1,982.57	1,833.76	2,071.08	2,293.79
(三)	经营活动净流入	3,578.34	3,727.15	3,489.83	3,267.12
四	期末现金流入净额	2,586.14	2,734.95	2,497.63	-10,488.98
五	累计现金流入净额	32,064.49	34,799.44	37,297.07	26,808.09

（续表）

序号	项目	2036年	2037年	合计
一	筹资活动			
(一)	现金流入			50,000.00
1	自有资本金流入			24,000.00
2	专项债券资金流入			26,000.00
(二)	现金流出	520.00	13,260.00	40,883.00
1	付息	520.00	260.00	14,883.00
2	偿还本金		13,000.00	26,000.00
(三)	筹资活动净流入	-520.00	-13,260.00	9,117.00
二	投资活动			0.00
(一)	现金流入			0.00
(二)	现金流出（基建支出）			48,559.50
(三)	投资活动净流入			-48,559.50
三	经营活动			0.00
(一)	现金流入	5,837.97	5,837.97	88,171.87
(二)	现金流出	2,450.77	2,515.77	28,991.89
(三)	经营活动净流入	3,387.20	3,322.20	59,179.98

四	期末现金流入净额	2,867.20	-9,937.80	19,737.48
五	累计现金流入净额	29,675.28	19,737.48	19,737.48

（五）其他需要说明的事项

1. 本项目已于 2020 年 5 月发行 3000 万元，期限 15 年，债券利率 3.44%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；于 2020 年 8 月发行 10000 万元，期限 15 年，债券利率 3.69%，每半年付息一次，到期一次偿还本金；假设于 2022 年发行 13000 万元，期限 15 年，债券利率 4%，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

本项目预期收入主要来源于写字楼租赁、仓储服务、物流辅助服务、物业收益、餐饮收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对税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收益为 59,179.98 万元，融资本息合计为 40,883.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.45 倍。

表 8：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	26,000.00	14,883.00	40,883.00	59,179.98
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

1. 项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1. 销售规模的不确定性

由于社会环境、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使租赁面积、快递订单量的变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常维护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运营成本。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

平邑·京东数字经济产业园基础设施配套项目，实施单位为平邑县电子商务创业投资有限公司，拟申请专项债券 2.6 亿元用于平邑·京东数字经济产业园基础设施配套项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策

为贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神，加快建设现代化经济体系，推动产业高质量发展，按照《国务院关于实行市场准入负面清单制度的意见》和《国务院关于印发打赢蓝天保卫战三年行动计划的通知》的要求和部署，国家发展改革委同有关部门《产业结构调整指导目录(2019 年本)》，该目录将建设项目分为鼓励类、限制类和淘汰类三类，本项目属于鼓励类二十九、现代物流业中的“9、物流枢纽建设与运营”。

（2）降低商贸企业成本和流通费用

发挥地域优势，通过引入现代物流管理技术和管理方法，优化电子商务企业的物流流程，电子商务企业可以显著提高管理水平，大大降低经营成本和流通费用。例如，通过物流配送体系的建立，可以提高供货准确率和配送效率，缩短企业供货的前置时间。同时可以实现

出入库作业高效化，从而降低有关操作费用和库存占用资金。

（3）促进城市商业多元化发展

商贸发展催生了各类加工、包装、专业店、客服点的诞生和繁荣，促进零售业经营方式的升级换代，引导和形成新的消费理念；物流配送中心的建立可以有效推动商业模式向连锁经营发展；由于物流配送体系的不断完善，改造了批发业、仓储业的传统经营方式，电子商务产业经过十多年的过程，从探索到迅猛发展，促使商业流通环节发生了根本改变，由过去简单的进、销、存向低成本、高效率的运作模式转变，更加注重于市场分析、优化运输路径、优化库存水平、计算机管理、完善区域经营网络转换。

（4）优化与提升城市的产业结构

对于国民经济发展来说，发展电子商务这种城市商贸物流的影响不仅表现在扩大第三产业增加值这一直接效应上，而且还可以带动相关产业的发展，使一、二、三产业之间及各产业内部结构更为合理。同时，结合长沙市在铁路、公路、航空枢纽、航运的地利条件，通过运用先进的物流配送管理技术和组织方式，可以有效提高商贸服务行业运行效率和质量，为经济持续健康发展奠定基础。

（5）增强城市聚集力及其综合功能

电子商务物流的发展可以促使城市的整体运作更有效率；可以提高各类企业的物流运作效率，极大地增加城市市场的辐射能级；可以突出城市的功能定位，进一步完善城市的综合功能，如城市居民购物方式的转变可以减少城市商业街区的拥堵。电子商务仓储物流工厂基

地的建立，能够进一步加强这种集约化综合配套服务的作用。

（6）发展现代物流业是流通方式创新的需要

随着市场经济体制改革不断深化，我国商品市场出现全局性买方市场的格局，市场竞争日趋激烈。过去单纯靠一买一卖赚取价差的营销方式已很难发展下去，必须向以增值服务为主要竞争手段的物流配送等现代营销方式转型。发展社会主义市场经济，搞好流通极为重要，是消费通过流通来决定生产，大规模的流通方式才能带动大规模生产。因此，要大力支持和推动连锁经营、集中配送等现代流通方式，推动经济发展，提高竞争力。现代物流是流通现代化的核心内容，物流发展程度在很大程度上代表着一个国家流通现代化的水平。

（7）符合加快我国流通领域现代物流发展的要求

《商务部关于加快我国流通领域现代物流发展的指导意见》指出应该充分认识加快我国流通领域现代物流发展的重要性和必要性，加快我国流通领域现代物流发展，有利于提高流通效率，降低流通成本，促进城乡和地区间商品流通，更好地发挥现代流通业在国民经济社会发展中的先导性作用；有利于调整优化流通产业结构，带动相关产业发展，转变经济发展方式，提高流通业对国民经济的贡献率；有利于提升流通企业核心竞争力，推动流通企业“走出去”，适应经济全球化和竞争国际化的需要；有利于形成安全通畅、舒适便捷的消费服务环境，满足人民群众生活改善、消费升级的需求；有利于扩大就业，改善民生，减轻资源和环境压力，为构建和谐社会和全面建设小康社会作出贡献。

“近年来，党中央、国务院十分重视现代物流业的发展，制定一系列鼓励和支持发展的政策措施，取得明显成效，流通领域内的现代物流获得长足发展。但是，由于长期以来，缺乏资金投入和相关政策支持，流通领域内的现代物流仍处于较低的发展水平，成为制约我国流通现代化的瓶颈。突出表现为：物流需求社会化程度不高，物流企业服务水平较低，国际化经营实力相对较差，对外投资规模小；各类批发市场物流功能较弱，农村物流体系不健全，城市物流配送体系不配套，物流管理和技术相对落后，专业人才供应难以满足需求；法律法规建设相对滞后，物流发展的制度和政策环境需要进一步完善等。因此，地方各级商务主管部门亟须进一步提高认识，转变发展观念，充分认识发展流通领域现代物流的重要性和必要性，在认真做好规划前提下，因地制宜，开拓创新，促进流通领域现代物流又好又快发展。”

（8）项目建设有利于促进企业自身的发展

本项目建成后将增加企业的经营收入和仓储配送服务能力，增强企业在国内市场上的竞争力。同时，使公司经营结构趋于合理，经营规模大，专业化协作能力高，有较大的市场占有率，将为企业的后续发展提供良好的平台，创造更高的经济效益，对企业实现长远发展具有重要意义。因此该项目的实施可培植企业新的增长点，增强企业核心竞争力，本项目的建设是有利于企业的自身发展。

临沂市实施新的服务业发展战略，完善服务业发展环境，加强物流基础设施建设、强化城市物流服务功能，大力发展服务业和物流产业，将成为临沂市可持续发展的重要任务。现代物流具有提高经济运

行效率、降低企业成本和改善企业服务质量，满足人民群众日益提高的高品质、快捷生活要求的特点，对临沂市提高整体经济运行质量与发展方式的转变，强化地区产业链的分工协作，培育新兴经济增长点，提高企业的经营水平与核心竞争力具有重要战略意义。

2、项目建设的社会效益

（1）对项目所在地居民收入的影响

本项目劳动定员为 60 人。项目建设一是能够提高当地劳动力资源的合理配置，增加就业岗位，解决部分下岗职工的再就业；二是能够增加当地第三产业的服务量和服务范围，增加居民的收入，三是能够缩小当地居民的收入差距。

（2）对项目所在地区居民生活水平和质量的影响

项目建设与运营能够增加当地居民的收入，提高居民的人均消费水平和改善消费结构，促进当地经济的发展，进而提高居民的生活水平 and 生活质量，全面建设小康社会。

（3）项目所在地区居民就业的影响

项目建设与运营能够改善当地居民就业条件，增加就业机会，解决下岗职工的再就业，确保社会的安全与稳定。

（4）对当地社会经济的影响

项目的建设运营在增加当地居民收入的同时，还可推动社会经济发展，加快城市建设步伐，有利于和谐社会的建设，具有显著的社会效益。

（三）评估结论

平邑·京东数字经济产业园基础设施配套项目收益 5.918 亿元，项目债券本息合计 4.088 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。本项目有利于调整产业结构，提高企业运营质量、市场竞争力和企业效益，增加就业机会，提高居民的生活质量和水平，增加城市服务功能，加快城市经济发展，社会效益显著，能够达到经济效益、环境效益和社会效益的三统一。