

临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设 项目实施方案

项目单位：临沂兰山财金城市发展投资有限公司

主管部门：临沂市兰山区财金投资集团有限公司

财政部门：兰山区财政局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目

（二）项目单位

单位名称：临沂兰山财金城市发展投资有限公司

法定代表人：牛克俊

社会信用统一代码：91371302MA3Q28KKXK

单位地址：山东省临沂市兰山区沂蒙路南段东侧 338 号

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；工程管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；规划设计管理；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）项目审批情况

1、立项手续：2024 年 12 月 13 日，项目取得临沂市兰山区行政审批服务局关于临沂兰山财金城市发展投资有限公司现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目的核准意见，项目代码：2410-371302-04-01-971323，文号：临兰审服字〔2024〕646 号。

2、规划手续：2024 年 10 月 23 日，项目取得临沂市城乡规划编制研究中心兰山区分中心《关于临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目规划情况说明》，文号：临编研兰〔2024〕94 号。

3、土地手续：2024 年 10 月 21 日，项目取得临沂市兰山区自然资源局《关于临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目拟用地情况的说明》，文号：临兰自然资规函〔2024〕142 号。

4、环评手续：2024 年 12 月 5 日，取得建设项目环境影响登记表，备案号：202437130200000277。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地282亩，总建筑面积14.5万平方米，主要建设1栋综合服务楼和3栋仓库，建设 DN300给水管网1.2千米、10kV 电缆0.5千米、DN800排水管2.5千米 DN350热力管网1.3千米、DN25燃气管网1.5千米。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 2025 年 2 月至 2027 年 2 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《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》；

2、《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》；

3、《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会
发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临
政发〔2021〕3 号）》；

4、《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

5、《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，
2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

6、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

7、原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》
（第三版）及现行财税制度；

8、《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

9、同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

10、工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；

11、现行工程投资估算的有关规定；

12、项目《可行性研究报告》；

13、国家、省、市的其他有关政策、规定；

14、项目单位提供的相关资料。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 60,000 万元，其中，项目单位自有资金 30,000 万元，本期拟发行专项债券 10,000 万元，后续拟发行专项债券 20,000 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	60,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	50.00%	
（一）自有资金	30,000.00	50.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	30,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	16.67%	
（三）后续拟发行专项债券	20,000.00	33.33%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	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	137,535.85			3,833.75	4,312.97	4,792.19
经营活动支出	9,986.86			392.21	425.04	427.48
支付的各项税费	29,913.65			557.86	656.38	816.59

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
经营活动现金净流量	97,635.34			2,883.68	3,231.55	3,548.12
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	58,425.00	39,775.00	13,650.00	5,000.00		
流动资金支出						
投资活动现金净流量	-58,425.00	-39,775.00	-13,650.00	-5,000.00		
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	30,000.00	10,000.00	15,000.00	5,000.00		
资本金（专项债券）	30,000.00	30,000.00	-			
银行借款						
偿还债券本金	30,000.00					
偿还银行借款本金						
支付债券利息	40,500.00	225.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-10,500.00	39,775.00	13,650.00	3,650.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金					1,533.68	3,415.23
期内现金变动	28,710.34			1,533.68	1,881.55	2,198.12
五、期末现金	28,710.34			1,533.68	3,415.23	5,613.35

（续）

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	427.48	427.48	436.60	436.60	436.60

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
支付的各项税费	816.59	816.59	814.31	814.31	814.31
经营活动现金净流量	3,548.12	3,548.12	3,541.28	3,541.28	3,541.28
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
资本金（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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	5,613.35	7,811.47	10,009.59	12,200.87	14,392.15
期内现金变动	2,198.12	2,198.12	2,191.28	2,191.28	2,191.28
五、期末现金	7,811.47	10,009.59	12,200.87	14,392.15	16,583.43

（续）

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	436.60	436.60	285.47	285.47	285.47
支付的各项税费	814.31	814.31	970.58	1,178.96	1,178.96
经营活动现金净流量	3,541.28	3,541.28	3,536.14	3,327.76	3,327.76
二、投资活动产生的现金					

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
资本金（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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	16,583.43	18,774.71	20,965.99	23,152.13	25,129.89
期内现金变动	2,191.28	2,191.28	2,186.14	1,977.76	1,977.76
五、期末现金	18,774.71	20,965.99	23,152.13	25,129.89	27,107.65

（续）

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	285.47	285.47	295.53	295.53	295.53
支付的各项税费	1,178.96	1,178.96	1,176.45	1,176.45	1,176.45
经营活动现金净流量	3,327.76	3,327.76	3,320.21	3,320.21	3,320.21
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
资本金（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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	27,107.65	29,085.41	31,063.17	33,033.38	35,003.59
期内现金变动	1,977.76	1,977.76	1,970.21	1,970.21	1,970.21
五、期末现金	29,085.41	31,063.17	33,033.38	35,003.59	36,973.80

（续）

项目/年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	295.53	295.53	306.09	306.09	306.09
支付的各项税费	1,176.45	1,176.45	1,173.81	1,173.81	1,173.81
经营活动现金净流量	3,320.21	3,320.21	3,312.29	3,312.29	3,312.29
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
资本金（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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00

项目/年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	36,973.80	38,944.01	40,914.22	42,876.51	44,838.80
期内现金变动	1,970.21	1,970.21	1,962.29	1,962.29	1,962.29
五、期末现金	38,944.01	40,914.22	42,876.51	44,838.80	46,801.09

(续)

项目/年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	306.09	306.09	317.18	317.18	317.18	317.18
支付的各项税费	1,173.81	1,173.81	1,171.03	1,171.03	1,171.03	1,227.28
经营活动现金净流量	3,312.29	3,312.29	3,303.98	3,303.98	3,303.98	3,247.73
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
资本金(自有资金)						
资本金(专项债券)						
银行借款						
偿还债券本金						30,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,125.00

项目/年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
息						
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-31,125.00
四、期初现金	46,801.09	48,763.38	50,725.67	52,679.65	54,633.63	56,587.61
期内现金变动	1,962.29	1,962.29	1,953.98	1,953.98	1,953.98	-27,877.27
五、期末现金	48,763.38	50,725.67	52,679.65	54,633.63	56,587.61	28,710.34

（二）专项债券应付本息情况

项目本期拟发行专项债券 10,000 万元，后续拟发行专项债券 20,000 万元，假设期限为 30 年，年利率按 4.50% 测算，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（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	还本付息合计
2025 年		30,000.00		30,000.00	225.00	225.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00

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	还本付息合 计
2037 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2044 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2045 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2046 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2047 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2048 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2049 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2050 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2051 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2052 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2053 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2054 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2055 年	30,000.00		30,000.00	0.00	1,125.00	31,125.00
合计		30,000.00	30,000.00		40,500.00	70,500.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 97,635.34 万元，融资本息合计 70,500 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.38。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂兰山财金城市发展投资有限公司保证严格按照政

府债券管理规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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、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：供暖、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、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，如果项目建成后相关数量和质量距离预期差距过大，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，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、项目事前绩效评估

（一）项目概况

临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目，由临沂兰山财金城市发展投资有限公司负责实施，项目本期拟申请发行专项债券 10,000 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合《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》的要求

《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》指出：深化流通体制改革，畅通商品服务流通渠道，提升流通效率，降低全社会交易成本。加快构建国内统一大市场，对标国际先进规则和最佳实践优化市场环境，促进不同地区和行业标准、规则、政策协调统一，有效破除地方保护、行业垄断和市场分割。建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽骨干冷链物流基地设施条件，健全县乡村三级物流配送体系，发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力。优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。完善现代商贸流通体系，培育一批具有全球竞争力的现代流通企业，支持便利店、农贸市场等商贸流通设施改造升级，发展无接触交易服务，加强商贸流通标准化建设和绿色发展。加快建立储备充足、反应迅速、抗冲击能力强的应急物流体系。

实施“上云用数赋智”行动，推动数据赋能全产业链协同转型。在重点行业和区域建设若干国际水准的工业互联网平台和数字化转型促进中心，深化研发设计、生产制造、经营管理、市场服务等环节的数字化应用，培育发展个性定制、柔性制造等新模式，加快产业园区数字化改造。深入推进服务业数字化转型，培育众包设计、智慧物流、新零售等新增

长点。加快发展智慧农业，推进农业生产经营和管理服务数字化改造。

（2）项目的建设是实现地方经济调整与发展的需要

现代物流城区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。从目前的地方经济发展趋势看，各种现代物流城区确实逐渐成为区域经济发展的引擎，带动着区域整体实力提升。现代物流城区在改善区域投资环境、引进外资、促进产业结构调整和发展经济等方面发挥积极的辐射、示范和带动作用，成为城市经济腾飞的助推器。

（3）项目的建设有利于加快兰山区新旧动能转换

新旧动能转换要求必须牢牢抓住供给侧结构性改革这条主线，把加快新旧动能转换作为统领经济发展的重大工程，坚持世界眼光、国际标准、山东优势，积极创建国家新旧动能转换综合试验区，通过发展新技术、新产业、新业态、新模式，实现产业智慧化、智慧产业化、跨界融合化、品牌高端化，培育壮大新动能，改造提升传统动能，促进经济转型升级提质增效。

本项目的建设便于政府实施特殊的产业安排，以吸引企业投资，引导产业发展，形成产业群聚效应，为企业提供创新平台，使企业获得外部经济和创新氛围，推动当地战略性新兴产业的发展，为当地带来新旧动能转换的发展经验，进

一步推动兰山区在各领域实现新旧动能转换。

（4）项目的建设是增强区域核心竞争力的需求

基础设施完备度是衡量投资环境优劣的重要尺度，为确保这些重点项目顺利推进，物流园区加大了基础设施的建设，搞好服务配套，积极推动园区再膨胀战略，从提升园区的发展地位和形象入手，先后就园区道路、产业、环境、配套等设施进行了控制性详细规划。

本项目的建设包括建设标准化工业厂房、完善物流园区路网并配套电力、供水等设施，对于进一步提升物流园区对入园企业的承载力，加大物流园区的扩展，改善投资环境，为园区“筑巢引凤”，吸引更多企业前来，带动物流园区以及兰山区经济的发展具有积极地促进作用。

（5）项目的建设是增加当地就业计划的需要

解决就业问题是我国经济建设和社会发展中一项极端迫切而艰巨的任务，就业问题是当今世界各国都面临的一个难题，就业和再就业已成为关系政治稳定、社会安定、经济发展的极为重要因素。

物流园区属于劳动密集型项目，它的日常运营需要大量的工作人员进行生产制造。通过本项目的建设可以带动商品流、信息流、人才流、资金流，以及产品加工、房地产的开发、运输、金融等相关行业的发展。这是产业结构的市场化调整，调整的结果是产业结构的升级，可提供大量工业就业岗位，项目运营后，可引进百余家内部企业，保守估计可吸

纳安置至少千名工人就业。本项目的兴建对促进临沂市产业健康发展，实现物流园区的现代化，促进全区经济建设长足发展具有促进作用。

综上所述，现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目建成后，可以完善现代物流城规划区道路、电力等基础设施建设，完善片区交通路网建设，方便群众生活，提升居住环境品质，对加快片区基础设施建设、改善城市形象具有重要意义，因此项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

项目的建设可以有效改善当地投资环境，有利于促进当地社会经济的发展，为实现项目区域社会经济的长远发展提供保障。

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费、停车费、物业费等收入，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还本付息金额为 97,635.34 万元，融资本息合计为 70,500 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.38 倍。

4、项目建设投资合规性

根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，项目不属于限制类和淘汰类条款，属于允许类项目，符合国家产业政策。

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，一方面可满足当地居民的居住需求，另一方面又可改善城市面貌和投资环境。

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 30,000 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，确定本期申请专项债券资金占项目总投资的 16.67%，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，运营期净现金流量各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.38 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、绩效目标合理性

临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目

设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 97,635.34 万元，融资本息合计 70,500 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.38，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。