

淄博市周村区万创绿色智慧·综合枢纽物流园区 项目实施方案

项目单位：山东万创物流发展有限公司

主管部门：淄博市周村区人民政府永安街街道办事处

财政部门：淄博市周村区财政局

2025 年 06 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

万创绿色智慧·综合枢纽物流园区项目

（二）立项单位

项目单位：山东万创物流发展有限公司

注册资本： 4,891.21411 万元

成立日期： 2020-11-23

法定代表人： 沈辉

统一社会信用代码： 91370306MA3UET5311

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：山东省淄博市周村区恒星路 59 号维修车间 306 室

公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内货物运输代理；园区管理服务；互联网数据服务；物联网应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；运输货物打包服务；停车场服务；房地产咨询；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；电子过磅服务；装卸搬运；包装服务；汽车拖车、求援、清障服务；市场营销策划；企业形象策划；物业管理；非居住房地产租赁；机械设备租赁；运输设备

租赁服务；机械设备销售；办公设备租赁服务；仓储设备租赁服务；光伏发电设备租赁；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）。（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：道路货物运输（不含危险货物）。（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）项目规划审批

2020 年 11 月 9 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370306-59-03-130165），原备案的建设规模和内容：项目总占地约 386 亩，地块将分为三期建设，其中一期建设面积 125 亩，二期 211 亩，三期 50 亩。一期建成后将分为窗帘、纸制品生产加工包装、产品分割加工区，冷链仓储区，干支线物流区，快递共享分拨中心，配套服务和大数据产业综合楼及展示中心五大功能区，集智慧冷链、统仓共配、大数据调度监管平台为一体；二期主要为冷链仓储和干、支线物流仓储；三期规划建设冷链仓储、冷链分拨中心和配套服务功能区。后备案的建设规模和内容变更为：项目总占地约 386 亩，地块将分为三期建设，其中一期建设面积 125 亩，二期 98.87 亩，三期 162.13 亩。一期建成后将分为冷链仓储区，干、支线物流区，快递共享分拨中心，配套服务和大数据产业综合楼及展示中心五大功能区，集

智慧冷链、统仓共配、大数据调度监管平台为一体；二期主要建设工业生产加工厂房、仓储、配套服务功能区等；三期规划建设工业生产加工厂房、仓储、配套服务功能区。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地约 386 亩，地块将分为三期建设，其中一期建设面积 125 亩，二期 98.87 亩，三期 162.13 亩。一期建成后将分为冷链仓储区，干、支线物流区，快递共享分拨中心，配套服务和大数据产业综合楼及展示中心五大功能区，集智慧冷链、统仓共配、大数据调度监管平台为一体；二期主要建设工业生产加工厂房、仓储、配套服务功能区等；三期规划建设工业生产加工厂房、仓储、配套服务功能区。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 2 月至 2026 年 12 月，其中：一期工期为 2021 年 2 月至 2024 年 5 月，二期预计工期为 2024 年 3 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008）；
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》；
- 3、《山东省建设用地控制标准（2019 年版）》；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地分类标准》（GB50137-2

011)；

5、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；

6、《省会城市群经济圈发展规划（2013-2020 年）》；

7、《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》；

8、《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》；

9、《淄博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》；

10、《建筑采光设计标准》（GB50033-2013）；

11、《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）；

12、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；

13、《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；

14、《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB50343-2012）；

15、《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；

16、《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；

17、《外墙外保温工程技术规范》（JGJ144-2008）；

18、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-20

10）；

19、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；

20、《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；

- 21、《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
- 22、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 23、《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）；
- 24、《岩土工程勘察规范》（GB50021-2001）；
- 25、《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2001）；
- 26、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- 27、《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
- 28、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）；
- 29、《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
- 30、《民用建筑设计通则》（GB50352-2019）；
- 31、《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 32、地方有关设计规范及规程和行业标准；
- 33、省市建设工程收费依据和收费标准；
- 34、建设单位提供的经济技术资料；
- 35、其它有关国家政策及信息资料；
- 36、《万创绿色智慧·综合枢纽物流园区二期建设项目可行性研究报告》。

（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

项目估算总投资 110,000.00 万元，项目单位自有资金 83,000.00 万元，已发行专项债券 15,000.00 万元，本期拟发行专项债券 12,000.00 万元。其中项目一期估算总投资 33,000.00 万元，自有资金 18,000.00 万元，已发行专项债券 15,000.00 万元；项目二期工程估算总投资 15,505.58 万元，项目单位自有资金 3,505.58 万元，本期拟发行专项债券 12,000.00 万元。本次申请发行专项债券仅用于项目二期建设。项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

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	110,000.00	100.00%	
一、资本金	83,000.00	75.50%	
（一）自有资金	83,000.00		
（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）	27,000.00	24.50%	
（一）已发行专项债券	15,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	12,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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

项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—	-						
经营活动收入	A	89,290.48	-	-	-	262.70	1,801.38	2,026.56
经营活动支出	B	23,230.08	-	-	-	209.32	492.86	515.20
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	66,060.40	-	-	-	53.38	1,308.52	1,511.36
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	106,853.60	19,125.30	13,102.82	33,158.85	15,000.00	15,000.00	11,466.63
流动资金支出	F	3,146.40	-	404.00	487.00	520.80	751.80	982.80
投资活动现金净流量	G=-E-F	-110,000.00	-19,125.30	-13,506.82	-33,645.85	-15,520.80	-15,751.80	-12,449.43
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	83,000.00	9,700.00	11,000.00	30,577.97	15,620.80	3,651.80	12,449.43
专项债券	I	27,000.00	10,000.00	3,000.00	2,000.00	-	12,000.00	-
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	27,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	12,565.60	-	-	-	-	-	-
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	70,434.40	19,700.00	14,000.00	32,577.97	15,620.80	15,651.80	12,449.43
四、期初现金	P			574.70	1,067.88	0.00	153.38	1,361.90
期内现金变动	Q=D+G+O		574.70	493.18	-1,067.88	153.38	1,208.52	1,511.36
五、期末现金	R=P+Q		574.70	1,067.88	0.00	153.38	1,361.90	2,873.26

(续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,196.18	2,705.00	2,891.13	2,891.13	2,891.13	2,929.30	2,929.30
经营活动支出	B	687.65	730.18	758.36	758.36	758.36	765.79	765.79
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,508.53	1,974.82	2,132.77	2,132.77	2,132.77	2,163.51	2,163.51
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J							
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	982.80	982.80	982.80	982.80	982.80	982.80	982.80
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-982.80	-982.80	-982.80	-982.80	-982.80	-982.80	-982.80
四、期初现金	P	2,873.26	3,398.99	4,391.01	5,540.98	6,690.95	7,840.92	9,021.63
期内现金变动	Q=D+G+O	525.73	992.02	1,149.97	1,149.97	1,149.97	1,180.71	1,180.71
五、期末现金	R=P+Q	3,398.99	4,391.01	5,540.98	6,690.95	7,840.92	9,021.63	10,202.34

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,035.70	3,035.70	3,035.70	3,075.77	3,075.77	3,187.49	3,187.49
经营活动支出	B	787.92	787.92	787.92	795.71	795.71	818.98	818.98
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,247.78	2,247.78	2,247.78	2,280.06	2,280.06	2,368.51	2,368.51
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J							
偿还债券本金	K	-	12,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	982.80	751.80	520.80	520.80	520.80	520.80	520.80
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-982.80	-12,751.80	-520.80	-520.80	-520.80	-520.80	-520.80
四、期初现金	P	10,202.34	11,467.32	963.30	2,690.28	4,449.54	6,208.80	8,056.51
期内现金变动	Q=D+G+O	1,264.98	-10,504.02	1,726.98	1,759.26	1,759.26	1,847.71	1,847.71
五、期末现金	R=P+Q	11,467.32	963.30	2,690.28	4,449.54	6,208.80	8,056.51	9,904.22

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,187.49	3,229.56	3,229.56	3,346.85	3,346.85	3,346.85	3,391.04
经营活动支出	B	818.98	827.14	827.14	851.55	851.55	851.55	860.13
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,368.51	2,402.42	2,402.42	2,495.30	2,495.30	2,495.30	2,530.91
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J							
偿还债券本金	K	10,000.00	3,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	520.80	116.80	67.60	67.60	67.60	67.60	67.60
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-10,520.80	-3,116.80	-67.60	-67.60	-67.60	-67.60	-67.60
四、期初现金	P	9,904.22	1,751.93	1,037.55	3,372.37	5,800.07	8,227.77	10,655.47
期内现金变动	Q=D+G+O	-8,152.29	-714.38	2,334.82	2,427.70	2,427.70	2,427.70	2,463.31
五、期末现金	R=P+Q	1,751.93	1,037.55	3,372.37	5,800.07	8,227.77	10,655.47	13,118.78

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,391.04	3,514.21	3,514.21	3,514.21	3,560.59	3,560.59
经营活动支出	B	860.13	885.78	885.78	885.78	894.78	894.78
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,530.91	2,628.43	2,628.43	2,628.43	2,665.81	2,665.81
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-
银行借款	J						
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	2,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	67.60	67.60	67.60	67.60	67.60	33.80
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-67.60	-67.60	-67.60	-67.60	-67.60	-2,033.80
四、期初现金	P	13,118.78	15,582.09	18,142.92	20,703.75	23,264.58	25,862.79
期内现金变动	Q=D+G+O	2,463.31	2,560.83	2,560.83	2,560.83	2,598.21	632.01
五、期末现金	R=P+Q	15,582.09	18,142.92	20,703.75	23,264.58	25,862.79	26,494.80

（二）应付本息情况

本项目 2021 年 10 月已发行专项债券 4,000 万元，期限 20 年，利率 3.62%；2021 年 11 月已发行专项债券 6,000 万元，期限 20 年，利率 3.50%；2022 年 5 月已发行专项债券 3,000 万元，期限 20 年，利率 3.28%；2023 年 2 月已发行专项债券 2,000 万元，期限 30 年，利率 3.38%；本期拟发行专项债券 12,000 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.85%，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。

（1）本项目 2021 年 10 月已发行专项债券 4,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.62%，具体如下：

专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		4,000.00		4,000.00	3.62%		-
2022 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2023 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2024 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2025 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2029 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2030 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2031 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2032 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2033 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2034 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2035 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2036 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2037 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2038 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2039 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2040 年	4,000.00			4,000.00	3.62%	144.80	144.80
2041 年	4,000.00		4,000.00	-	3.62%	144.80	4,144.80
合计		4,000.00	4,000.00			2,896.00	6,896.00

(2) 本项目 2021 年 11 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.50%，具体如下：

专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年	-	6,000.00		6,000.00	3.50%	-	-
2022 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2025 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2039 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2040 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2041 年	6,000.00		6,000.00	-	3.50%	210.00	6,210.00

债券存 续期	期初本 金余额	本期增 加金额	本期偿 还金额	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付 息合计
合计		6,000.00	6,000.00			4,200.00	10,200.00

(3) 本项目 2022 年 5 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.28%，具体如下：

专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本 金 余额	本期增 加金额	本期偿 还金额	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付 息合计
2022 年	-	3,000.00		3,000.00	3.28%	49.20	49.20
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2032 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2033 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2034 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2035 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2036 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2037 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2038 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2039 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2040 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2041 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2042 年	3,000.00		3,000.00	-	3.28%	49.20	3,049.20
合计		3,000.00	3,000.00			1,968.00	4,968.00

(4) 本项目 2023 年 2 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.38%，具体如下：

专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本 金 余额	本期增 加 金额	本期偿 还金额	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付 息合计
2023 年	-	2,000.00		2,000.00	3.38%	33.80	33.80
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2029 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2030 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2031 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2032 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2033 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2034 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2035 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2036 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2037 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2038 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2039 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2040 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2041 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2042 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2043 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2044 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2045 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2046 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2047 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2048 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2049 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2050 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2051 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2052 年	2,000.00			2,000.00	3.38%	67.60	67.60
2053 年	2,000.00		2,000.00	-	3.38%	33.80	2,033.80
合计		2,000.00	2,000.00			2,028.00	4,028.00

（5）本项目本期拟申请发行专项债券 12,000.00 万元，假设债券期限 10 年，利率 3.85%，具体如下：

专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	12,000.00		12,000.00	3.85%	231.00	231.00
2026 年	12,000.00			12,000.00	3.85%	462.00	462.00
2027 年	12,000.00			12,000.00	3.85%	462.00	462.00
2028 年	12,000.00			12,000.00	3.85%	462.00	462.00
2029 年	12,000.00			12,000.00	3.85%	462.00	462.00
2030 年	12,000.00			12,000.00	3.85%	462.00	462.00
2031 年	12,000.00			12,000.00	3.85%	462.00	462.00
2032 年	12,000.00			12,000.00	3.85%	462.00	462.00
2033 年	12,000.00			12,000.00	3.85%	462.00	462.00
2034 年	12,000.00			12,000.00	3.85%	462.00	462.00
2035 年	12,000.00		12,000.00	12,000.00	3.85%	231.00	12,231.00
合计		12,000.00	12,000.00			4,620.00	16,620.00

（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 66,060.40 万元，融资本息合计 42,712.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，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、项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2、项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）与项目收益相关的风险

1、利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2、流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

万创绿色智慧·综合枢纽物流园区项目主管部门为淄博市周村区人民政府永安街街道办事处，项目单位为山东万创物流发展有限公司，本次拟申请专项债券 12,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

《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》提出：“鼓励都市圈社保和落户积分互认、教育和医疗资源共享，推动科技创新券通兑通用、产业园区和科研平台合作共建。鼓励有条件的都市圈建立统一的规划委员会，实现规划统一编制、统一实施，探索推进土地、人口等统一管理。”。

《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》也提出：“做大做强平台经济，支持企业打造金融交易、数据应用、人才增值、商贸物流等服务平台。培育壮大创意经济，推动数字技术和创意产业融合创新，推动济南、青岛、淄博建设互联网开放式工业设计中心。提升发展共享经济，推动创新科研设施、交通出行、房屋住宿、办公空间等资源共享。培育一批省级现代服务业集聚区。”

《淄博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》中指出：“完善创新创业孵化体系。坚持“源头挖掘、分类培育、精准支持”，完善以“创业苗圃+孵化器+加速器+产业园区”为链条的孵化体系，打通科技型小微企业快速成长通道，培育壮大创新创业主力军。以“两城一谷”和产业园区为载体，发展创业园、创业社区、创客空间等多种形式的众创空间，建设一批各具特色的创新创业服务功能区。支持大企业、研发机构、

专业服务机构等布局专业化众创空间、专业孵化器等孵化载体，支持发展海外孵化载体、异地孵化载体。大力发展创业咖啡、创业媒体、创业社区、创新工场和虚拟孵化器等新型孵化器。搭建众创、众包、众扶、众筹等创新创业服务平台，定期举办创客大赛，全面提升创客服务能力。到 2025 年，省级以上大学科技园达到 3 家，省级以上科技企业孵化器达到 10 家以上，省级以上众创空间达到 50 家以上”。

2、项目实施的公益性

万创绿色智慧·综合枢纽物流园区项目备案 2020-370306-59-03-130165。数字化网络货运、智慧物流管理的专业物流运营为海内外客户提供全程数字化网络货运和线上化管理服务的智慧物流信息。建设园区有利于进一步整合资源，增强自主创新能力，加快产业结构调整和优化升级，发挥产业聚集、辐射与带动效应，打造区域产业品牌。

3、项目实施的收益性

周村区万创绿色智慧·综合枢纽物流园区项目未来预期收入来自租赁现金收入、车位费现金收入和物业费现金收入等。按照项目未来产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行预测。在全部债权存续期内，共可产生用于还本付息金融的净现金流入 66,060.40 万元，融资本息合计 42 712.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55。

4、项目投资合规性

周村区万创绿色智慧·综合枢纽物流园区项目属于公共性项目，属于公共财政支持范围。

5、项目成熟度

周村区万创绿色智慧·综合枢纽物流园区项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标匹配，进度安排科学有序。各项与项目关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 110,000.00 万元，其中项目一期总投 33,000.00 万元，项目一期资本金 18,000.00 万元，已通过发行债券募集 15,000.00 万元。其中 2021 年 10 月已发行专项债券 4,000.00 万元，债券利率 3.62%，期限 20 年，2021 年 11 月已发行专项债券 6,000.00 万元，债券利率 3.50%，期限 20 年，2022 年 5 月已发行债券 3,000.00 万元，利率 3.28%，期限 20 年，2023 年 2 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券利率 3.38%，期限 30 年。项目二期总投资 15,505.58 万元。本期拟发行专项债券 12,000 万元，利率 3.85%，期限 10 年。资金筹措不仅要满足项目建设的需要，而且要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效果。周村区万创绿色智慧·综合枢纽物流园区项目对可行性研究报告参数中的资金来源进行了修正。项

目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度，确保资金到位的可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求,并根据当前国内融资环境,周村区万创绿色智慧·综合枢纽物流园区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。按照项目未来产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行预测。在全部债权存续期内,共可产生用于还本付息金融的净现金流入 66060.39 万元,融资本息合计 42712.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55。用于还本付息资金的充足性能够得到保障。项目投入资源与预期产出及效果相匹配,成本投入合理,成本测算依据充分。

8、债券资金需求合理性

本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理,本项目资金来源和到位具有可行性,债券资金需求具有合理性。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险,不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出

和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力。

10、绩效目标合理性

本项目的建设，有利于深化物流技术创新投入资本体系改革，优化投资结构，支持和保障物流信息技术突破。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且，符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 66,060.40 万元，融资本息合计 42,712.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.55，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。