

# 济南现代物流产业园区基础设施建设项目 实施方案

项目单位：平阴交通物流发展有限公司

主管部门：山东鸿信交通建设集团有限公司

财政部门：平阴县财政局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

济南现代物流产业园区基础设施建设项目。

### （二）立项单位

项目立项单位：平阴交通物流发展有限公司，法定代表人：罗军，企业地址：山东省济南市平阴县县城函山路 12 号，统一社会信用代码：91370124MA3U77U91C，注册资本 10000.00 万元。

业务范围：一般项目：国际货物运输代理；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内贸易代理；规划设计管理；机械设备租赁；工程管理服务；市政设施管理；土石方工程施工；建筑材料销售；园区管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；煤炭及制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；五金产品批发；金属材料销售；品牌管理；初级农产品收购；农副产品销售；食用农产品批发；礼品花卉销售；食用农产品零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；农用薄膜销售；肥料销售；谷物销售；食用农产品初加工；日用品销售；进出口代理；食品进出口；货物进出口；保健食品（预包装）销售；小微型客车租赁经营服务；汽车零配件批发；轮胎销售；润滑

油销售；信息技术咨询服务；数字文化创意内容应用服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；广告设计、代理；广告发布；人工智能公共服务平台技术咨询服务；汽车新车销售；汽车旧车销售；新能源汽车整车销售；软件销售；供应链管理服务；道路货物运输站经营；工程造价咨询业务。（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：在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；食品销售；小食杂；食品互联网销售；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；保税物流中心经营；建设工程施工；城市配送运输服务（不含危险货物）；公路管理与养护；建设工程设计；施工专业作业；互联网信息服务；代理记账；房地产开发经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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）（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、2021年2月3日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2102-370124-04-01-882909；

2、2021年11月6日，平阴县人民政府《关于济南现代物流产业园区基础设施建设项目详细规划的批复》（平政便笺[2021]133号）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

济南现代物流产业园区基础设施建设项目规划总建设用地面积约 465 亩，其中一期建设用地约 245 亩，建筑面积约 16.6 万平方米，投资约 7 亿元；二期建设用地约 220 亩，投资约 3 亿元。一期主要建设内容：济南冷链仓储、加工、分拨中心、物流产业孵化中心等，完善物流园区配套设施及市政基础设施。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 4 月至 2025 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、国家发展改革委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2008〕170 号）；
- 3、装饰工程投资根据当地现行建筑材料价格和定额费用水平，按建筑面积和单方造价指标估算；
- 4、公用及环保工程费用根据本项目的需要估算；
- 5、其它费用和地方建设费根据项目所涉及的各项费用估算；
- 6、建设单位提供的其他材料。

## （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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

### 2、资金来源

本项目估算总投资 100,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 22,000.00 万元，已通过银行融资 13,700.00 万元，后续拟通过银行借款融资 61,300.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 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	100,000.00	100.00%	
一、资本金	22,000.00	22.00%	
（一）自有资金	22,000.00	22.00%	
（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）	78,000.00	78.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	3.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	75,000.00	75.00%	

### 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 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	174,134.23				12,309.89	12,309.89	12,309.89	12,925.38	12,925.38
经营活动支出	B	6,753.90				498.10	498.10	498.10	510.26	510.26
支付的各项税费	C	43,626.94				1,474.31	2,179.28	2,252.23	2,514.83	2,596.93
经营活动现金净流量	D=A-B-C	123,753.40				10,337.48	9,632.51	9,559.56	9,900.29	9,818.19
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	97,464.10	10,997.85	14,608.82	71,857.43					
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F	-97,464.10	-10,997.85	-14,608.82	-71,857.43					
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	22,000.00	5,000.00	10,000.00	7,000.00					
专项债券	I	3,000.00			3,000.00					
银行借款	J	75,000.00	6,000.00	5,000.00	64,000.00					
偿还债券本金	K	3,000.00								
偿还银行借款本金	L	75,000.00				5,800.00	6,600.00	5,800.00	5,800.00	7,800.00
支付债券利息	M	1,200.00			60.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
支付银行借款利息	N	22,745.02	2.15	391.18	2,082.57	3,466.64	3,182.65	2,890.86	2,611.46	2,283.06
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,945.02	10,997.85	14,608.82	71,857.43	-9,386.64	-9,902.65	-8,810.86	-8,531.46	-10,203.06
四、期初现金	P						950.84	680.69	1,429.39	2,798.23
期内现金变动	Q=D+G+O	24,344.28				950.84	-270.14	748.70	1,368.83	-384.87
五、期末现金	R=P+Q					950.84	680.69	1,429.39	2,798.23	2,413.36

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）（续）

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	12,925.38	13,571.65	13,571.65	13,571.65	14,250.24	14,250.24	14,250.24	14,962.75
经营活动支出	B	510.26	523.02	523.02	523.02	536.42	536.42	536.42	550.49
支付的各项税费	C	2,691.28	2,987.79	3,085.40	4,338.18	4,734.85	4,811.11	4,835.62	5,125.13
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,723.84	10,060.84	9,963.24	8,710.45	8,978.97	8,902.71	8,878.19	9,287.12
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					3,000.00			
偿还银行借款本金	L	7,800.00	7,700.00	8,400.00	8,400.00	6,400.00	3,700.00	400.00	400.00
支付债券利息	M	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00			
支付银行借款利息	N	1,905.66	1,529.21	1,138.78	729.58	369.38	124.33	26.28	11.23
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9,825.66	-9,349.21	-9,658.78	-9,249.58	-9,829.38	-3,824.33	-426.28	-411.23
四、期初现金	P	2,413.36	2,311.54	3,023.18	3,327.63	2,788.51	1,938.09	7,016.47	15,468.38
期内现金变动	Q=D+G+O	-101.82	711.63	304.46	-539.13	-850.41	5,078.38	8,451.91	8,875.89
五、期末现金	R=P+Q	2,311.54	3,023.18	3,327.63	2,788.51	1,938.09	7,016.47	15,468.38	24,344.28



## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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）

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		3,000.00		3,000.00	4.00%	60.00	60.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035 年	3,000.00		3,000.00		4.00%	60.00	3,060.00
合计		3,000.00	3,000.00			1,200.00	4,200.00

### 2、银行借款

本项目已通过银行借款 13,700.00 万元，其中 6,000.00 万元期限 15 年，5,000.00 万元期限 14 年零 6 个月，2,700.00 万元期限 7 年零 9 个月，合同约定利率均为 5 年期以上

LPR+0.70%，测算当月的 5 年期以上 LPR 为 3.6%，按月付息，据资金使用计划偿还本金；拟后续银行借款融资 61,300.00 万元，利率为 4.9%，借款期限 11 年，按月付息，根据资金使用计划偿还本金。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目已通过银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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		6,000.00		6,000.00	4.30%	2.15	2.15
2024 年	6,000.00	5,000.00		11,000.00	4.30%	391.18	391.18
2025 年	11,000.00	2,700.00		13,700.00	4.30%	580.72	580.72
2026 年	13,700.00		3,800.00	9,900.00	4.30%	511.94	4,311.94
2027 年	9,900.00		3,600.00	6,300.00	4.30%	350.45	3,950.45
2028 年	6,300.00		800.00	5,500.00	4.30%	254.66	1,054.66
2029 年	5,500.00		800.00	4,700.00	4.30%	220.26	1,020.26
2030 年	4,700.00		800.00	3,900.00	4.30%	185.86	985.86
2031 年	3,900.00		800.00	3,100.00	4.30%	151.46	951.46
2032 年	3,100.00		700.00	2,400.00	4.30%	118.01	818.01
2033 年	2,400.00		400.00	2,000.00	4.30%	95.08	495.08
2034 年	2,000.00		400.00	1,600.00	4.30%	77.88	477.88
2035 年	1,600.00		400.00	1,200.00	4.30%	60.68	460.68
2036 年	1,200.00		400.00	800.00	4.30%	43.48	443.48
2037 年	800.00		400.00	400.00	4.30%	26.28	426.28
2038 年	400.00		400.00		4.30%	11.23	411.23
合计		13,700.00	13,700.00			3,081.32	16,781.32

表 5 本项目拟银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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
-------	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

借款存续期	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		61,300.00	-	61,300.00	4.90%	1,501.85	1,501.85
2026 年	61,300.00		2,000.00	59,300.00	4.90%	2,954.70	4,954.70
2027 年	59,300.00		3,000.00	56,300.00	4.90%	2,832.20	5,832.20
2028 年	56,300.00		5,000.00	51,300.00	4.90%	2,636.20	7,636.20
2029 年	51,300.00		5,000.00	46,300.00	4.90%	2,391.20	7,391.20
2030 年	46,300.00		7,000.00	39,300.00	4.90%	2,097.20	9,097.20
2031 年	39,300.00		7,000.00	32,300.00	4.90%	1,754.20	8,754.20
2032 年	32,300.00		7,000.00	25,300.00	4.90%	1,411.20	8,411.20
2033 年	25,300.00		8,000.00	17,300.00	4.90%	1,043.70	9,043.70
2034 年	17,300.00		8,000.00	9,300.00	4.90%	651.70	8,651.70
2035 年	9,300.00		6,000.00	3,300.00	4.90%	308.70	6,308.70
2036 年	3,300.00		3,300.00	-	4.90%	80.85	3,380.85
合计		61,300.00	61,300.00			19,663.70	80,963.70

### (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 123,753.40 万元，融资本息合计 101,945.02 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

## 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

本项目建设风险的主要是噪声处理不当、拖欠工人工资等可能带来的不利影响。

### （二）与项目收益相关的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修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正常安全运营、抢险救灾及经营效益。

## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

济南现代物流产业园区基础设施建设项目主管部门为平阴县财政局，项目单位为平阴交通物流发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

本项目重点依托济南优势地理区位，培育发展智慧物流服务业集聚区，是推进大物流、大商贸、大平台和战略性新兴产业基地建设的需要，将有力推动平阴县物流枢纽建设的步伐。

本项目立足现代物流基本平台建设，是抓住机遇，推动平

阴现代物流业迈向新台阶的重要举措，为平阴克服物流成本高等制约因素，重组物流支撑资源提供有力的帮助，从而使平阴成为济南西部供应链管理中心，进一步推动济南现代物流的发展。

## 2、项目实施的公益性

项目的建设将给当地提供更多的直接和间接就业机会。首先，在项目建设施工期间，除建设单位自有的专业施工人员外，将有相当数量的当地劳动力经过培训后，承担建筑施上的任务；其二，在项目运行期间需要较多的人员进行生产；其三，促进其他行业的发展，间接地提供了就业机会。

本项目对于现代物流人才需求带动和人才需求结构调整具有积极示范作用，对信息及物流管理方面高端人才直接需求人数将达 5000 人左右，运营期直接和间接总带动就业人口规模近 5 万人。

项目的实施将为该地区剩余劳动力提供了致富之路，辐射带动周边经济发展，增加劳动力的就业机会，增加居民的收入，提高居民的生活水平，有利于当地社会的稳定和发展。

## 3、项目实施的收益性

本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

## 4、项目投资建设合规性

2021年2月3日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2102-370124-04-01-882909；

2021年11月6日，平阴县人民政府《关于济南现代物流产业园区基础设施建设项目详细规划的批复》（平政便笺[2021]133号）。

#### 5、项目成熟度

本项目已由济南市平阴县人民政府审批通过，已取得立项备案、建设用地规划许可等手续。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源以自筹资金、专项债券资金及银行借款资金为主。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可行性研究报告，本项目收入来源主要为物业收入、物流仓储出租收入、商业及生活配套服务收入，用于平衡债务融资本息，具备合理性。

#### 8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，本项目本次申请债券资金3,000.00万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

## 10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的收入，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为123,753.40万元，融资本息合计为101,945.02万元，项目本息覆盖倍数为1.21，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。