

五河县综合物流园项目 专项债券

实 施 方 案

五河县财政局

五河县商务局

五河县经发建设投资有限公司

2024 年 12 月 25 日

目 录

一、实施方案概要	1
二、发行人及实施方简介	4
（一）区域情况简介	4
（二）区域经济情况	5
（三）区域财政情况	6
（四）项目实施单位	7
三、项目基本情况	8
（一）建设地点	8
（二）建设内容及规模	8
（三）建设目标	8
（四）前期工作进展及建设计划	9
四、项目建设方案	10
（一）设计指导思想	10
（二）项目总体规划方案	10
（三）建筑设计	12
（四）结构设计	14
（五）给排水设计	15
（六）电气设计	16
（七）暖通工程	17
五、项目重大经济效益分析	18
（一）发挥平台效应，实现物流产业高质量发展	18

(二) 加快打造物流枢纽, 深度融入长三角一体化战略	18
(三) 促进区域产城融合发展	19
(四) 促进产业结构转型升级, 加快区域互联互通	19
(五) 助推乡村振兴	20
(六) 增加就业, 带动相关产业链发展	20
六、项目投资估算与资金筹措	22
(一) 估算依据	22
(二) 投资估算	22
(四) 资金筹措方案	25
七、项目预期收益测算	26
(一) 项目收入预测	26
(二) 项目成本及税金预测	31
(三) 净收益预测	35
八、资金平衡方案	38
(一) 政府债券融资本息	38
(二) 融资平衡情况及本息保障倍数	39
(三) 平衡方案现金流量测算表	39
九、债券发行方案	42
(一) 发行依据	42
(一) 发行计划	44
(三) 发行场所	44
(四) 品种和数量	44

（五）兑付安排	44
（六）发行费	44
（七）承销或招投标	44
（八）信息披露计划	44
十、风险及应对措施	46
（一）项目风险及应对措施	46
（二）债务资金管理保障措施	47
（三）投资者还款保障措施	48
十一、五河县综合物流园项目事前绩效评估报告	52

一、实施方案概要

物流业是支撑国民经济发展的基础性、战略性、先导性产业。为降低实体经济特别是制造企业物流成本水平，深化供给侧结构性改革，提升社会经济运行效率，促进形成强大国内市场，构建现代化经济体系，国家出台了《“互联网+”高效物流实施意见》（发改经贸〔2016〕1647号）、《国务院办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》（国办发〔2017〕73号）、国务院办公厅《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》（国办发〔2018〕1号）、《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》、《商贸物流高质量发展专项行动计划(2021-2025年)》等一系列物流行业相关政策，支持物流产业发展。

随着长三角一体化发展进入快车道，未来的长三角，将是一个全国贯彻新发展理念的引领示范区、全球资源配置的亚太门户、具有全球竞争力的世界级城市群。五河县地处长三角边缘城市，也将迎来快速发展的机遇。五河县将按照《五河县县城总体规划(2014-2030年)》定下的“依托位于区位优势，借助区域大交通建设，培育交通物流与商业贸易产业，成为中原经济区、皖北地区和长三角核心区交界处的现代工贸城镇”经济转型发展战略，遂提出五河县综合物流园项目。

五河县综合物流园项目总占地面积 156610.9 m²（约 234.9 亩），总建筑面积 172271.99 m²，主要建设综合服务用房、交易展示中心、电子商务仓储中心、仓储冷链配送中心、快递物流仓储中心等主体工

程，配套建设给排水、电气、道路、停车场、绿化、围墙及大门、智慧园区等。本项目属于非标债支持的项目类型，即城乡冷链等物流基础设施。

项目实施后，发挥平台效应，实现物流产业高质量发展，加快打造物流枢纽，深度融入长三角一体化战略，促进区域产城融合发展，促进产业结构转型升级，加快区域互联互通，助推乡村振兴，增加就业，带动相关产业链发展。

本项目由五河县商务局组织实施，建设期为 2022 年 2 月至 2025 年 12 月。目前本项目已获立项批复、可研批复、不动产权证书、环评要件。

本项目总投资为 71863.50 万元，其中财政资金 31863.50 万元，占总投资的 44.34%；申请地方债券 40000.00 万元，占总投资的 55.66%。其中：2024 年 5 月份已发行金额为 2,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.62%），2025 年上半年拟发行金额为 38,000.00 万元（本批次拟发行金额为 5,000.00 万元），假设融资利率 3.80%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

表 1-1 债券发行安排表

金额单位：人民币万元

发行年份	发行金额	发行期限	发行利率
2024 年	2000.00	二十年	2.62%
2025 年	38000.00	二十年	3.80%

根据测算，本项目预计在债券存续期内的运营期累计运营净收益为 87,580.17 万元，拟发行专项债券融资应还本付息总额为 69,928.00

万元，本息保障倍数为 1.25，项目能独立完成收益与融资自求平衡。

二、发行人及实施方简介

（一）区域情况简介

五河县地处皖东北淮河中下游，因境内淮、浍、濉、潼、沱五水汇聚而得名。全县总面积 1428.5686 平方公里，人口 66.7 万，辖 14 个乡镇，1 个省级经济开发区（城南工业区）、1 个省级自然保护区、1 个省级森林公园、216 个村（居）。

五河历史悠久。唐代名为古虹，宋朝始称五河，至今九百余载。境内曾出土全国最完整的十万年前淮河古菱齿象化石，有多处石器时代遗址，霸王城、皇墩庙、汉王台、严小姐墓古韵犹存。民歌《摘石榴》获南宁国际民歌节金奖，以其为代表的五河民歌被列入国家级非物质文化遗产名录；顺河街为安徽省历史文化名街；严氏墓 2013 年晋级“国家级重点文物保护单位”。

五河区位优势。处于长三角边缘，是安徽省东向发展的 23 个县（区）之一，也是蚌埠市唯一毗邻苏浙地区的县。蚌宁高速公路在沫河口镇设有出入口，徐明高速出入口设在县城西侧。境内淮河横贯东西，104 国道纵贯南北，306 省道、304 省道与怀洪新河并行。

五河风光秀美。大巩山省级森林公园群山环绕，绿树成荫，森林覆盖率达 80%，是名副其实的天然氧吧。着力打造“两山三湖一水库”（即大巩山、浮山，沱湖、香涧湖、天井湖，樵子涧水库）旅游风景区。以沱湖省级自然保护区为核心的湿地，鱼蟹竞游，鸟类翩飞。县城四面环水，城中河水潺绕，水在城中，城在水间，素有“淮北水乡”之称，是“国家园林县城”。

五河物产丰饶。黄金、铁矿石、云母石、石英石、重晶石等矿种储量丰富。水面资源得天独厚，可养水面 23 万亩，是安徽省水产大县，沱湖螃蟹是中国十大名蟹，天井湖银鱼曾为历史贡品。盛产小麦、大豆、水稻、棉花、花生等农产品，是全国商品粮生产基地。

五河潜力巨大。融资平台广阔，是全省六个、皖北唯一加入省担保集团的县，纳入全省第一批利用国家开发银行政策性贷款发展县域经济行列。企业评级、信用担保、财政贴息、银行贷款四位一体的“五河模式”在全省推广。省级经济开发区(五河城南园区)产业定位以纺织服装、绿色食品、机械制造为主。获“安徽省投资环境十佳县”、“招商投资最佳诚信县”、“全国最具投资潜力百强县市”称号。2008 年被省政府列入第二批扩权试点县。

（二）区域经济情况

表 2-1 五河县基本经济情况表

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	262.9	272.9	292.7
地区生产总值（GDP）增速（%）	4%	4%	7.70%
第一产业（亿元）	70.9	76.3	74
第二产业（亿元）	50.7	50	54.1
第三产业（亿元）	141.3	146.6	164.6
产业结构			
第一产业（%）	26.97%	27.96	25.30
第二产业（%）	19.30%	18.32	18.50
第三产业（%）	53.73%	53.72	56.20
固定资产投资额（亿元）	266.68	299.48	309.36
进出口总额（万美元）			12900

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
出口额（万美元）	-		
进口额（万美元）	-		
社会消费品零售总额（亿元）	154.1	155.2	167.7
城镇居民人均可支配收入（元）	37413	39182	40945
农村居民人均可支配收入（元）	19660	20830	22486
居民消费价格指数（上年=100）	-		
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	-		
工业生产者购进价格指数（上年=100）	-		
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	288.37	326.1	384.1
房地产开发投资（亿元）	54.55	74.5	39
商品房销售面积（万平方米）	119.09	70.9	54.25
商品房销售额（亿元）	-		

（三）区域财政情况

表 2-2 五河县财政收支及地方政府债务状况表

单位：亿元

一、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	14.87	16.2	17.51
一般公共预算支出	45.67	50.35	47.69
地方政府一般债券收入	2.39	2.67	3.59
地方政府一般债券还本支出	1.78	2.21	2.99
转移性收入	25.17	29.84	28
转移性支出	0	0	0
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	16.74	7.66	12.76
政府性基金支出	23.31	19.79	41.03
地方政府专项债券收入	8.71	12.26	30.77

地方政府专项债券还本支出	0.73	1.53	2.36	
(三) 近三年国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入	0	0	0.1	
国有资本经营支出	0	0	0.1	
二、地方政府债务状况(亿元)				
地方政府债务限额	一般债务	17.38	17.87	18.52
	专项债务	28.38	37.87	64.32
地方政府债务余额	一般债务	17.18	17.62	18.21
	专项债务	25.13	35.86	64.27

(四) 项目实施单位

项目主管单位：五河县商务局

表 2-3 项目主管单位信息表

统一社会信用代码	11340322568996760Q
机构名称	五河县商务局
机构类型	事业单位
法定代表人	张公民
登记管理部门	蚌埠市委、市人民政府
住所	五河县城关惠民路 8 号政府办公大楼
住所	五河城南工业区兴潼路 20 号

本项目实施部门为五河县经发建设投资有限公司。

表 1-4 实施部门单位信息表

统一社会信用代码	91340322083654842H
机构名称	五河县经发建设投资有限公司
机构类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	王超
登记管理部门	五河县市场监督管理局
住所	安徽省蚌埠市五河县城关镇城南工业区兴潼路 20 号

三、项目基本情况

（一）建设地点

项目位于蚌埠市五河县城南工业园区，西环线西侧，纬二十五路北侧，纬二十四路南侧，规划用地面积约 234.9 亩。

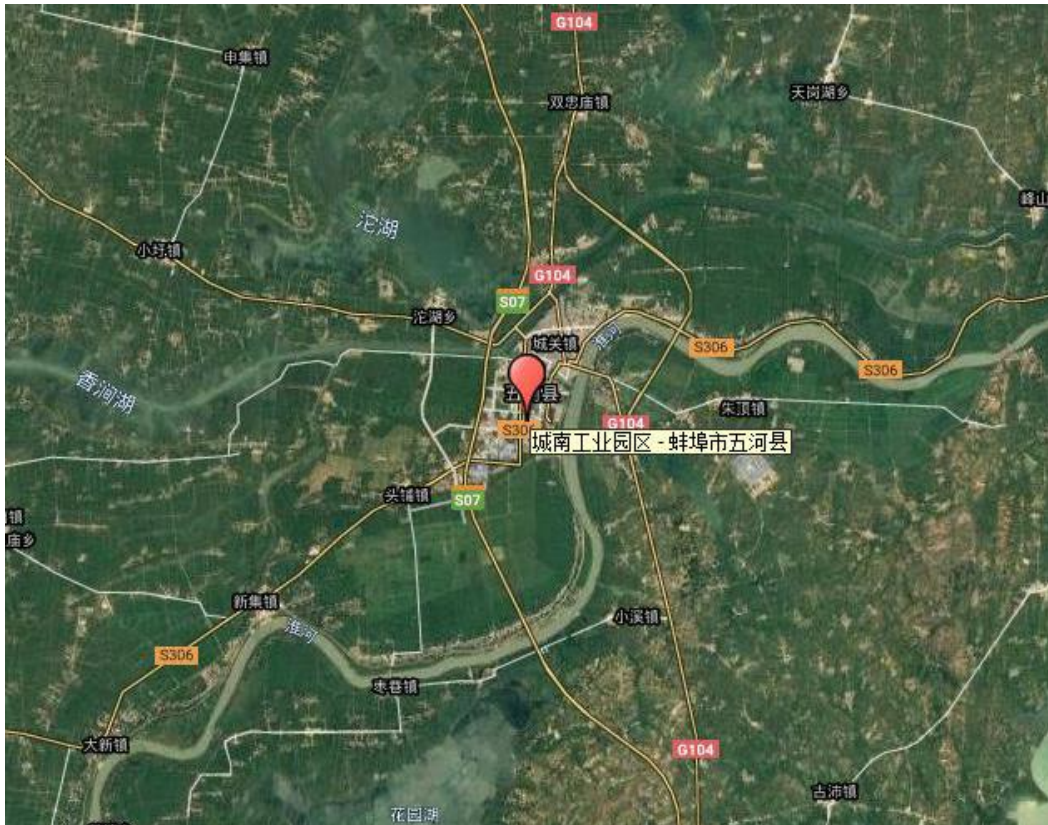


图 3-1 项目地理位置图

（二）建设内容及规模

项目总占地面积 156610.9 m²(约 234.9 亩),总建筑面积 172271.99 m²,主要建设综合服务用房、交易展示中心、电子商务仓储中心、仓储冷链配送中心、快递物流仓储中心等主体工程,配套建设给排水、电气、道路、停车场、绿化、围墙及大门等。

（三）建设目标

紧密围绕电子商务、快递物流、冷链物流等现代物流产业,超前

布局，打造规模、智能、多元、专业、生态为一体的智慧物流产业基地，使该产业基地成为五河县、蚌埠市乃至安徽省新一轮物流产业经济发展的“亮丽风景线”！

（四）前期工作进展

本项目建设期为 2022 年 2 月至 2025 年 12 月。本项目已完成前期立项批复、可行性研究报告批复、不动产权证书、环评要件等工作，批复文件详见附件。

（1）2022 年 2 月 15 日，五河县发展和改革委员会出具《关于五河县综合物流园项目立项的批复》。

（2）2022 年 2 月 21 日，五河县发展和改革委员会出具《关于五河县综合物流园项目可行性研究报告的批复》

（3）2021 年 8 月 18 日，五河县自然资源和规划局出具《不动产权证书》

（4）2022 年 2 月 22 日，五河县生态环境分局出具《关于五河县综合物流园项目环评材料的说明》

表 3-1 项目前期工作进度表

序号	前期工作内容	取得时间	批复单位	获批单位
1	立项批复	2022 年 2 月 15 日	五河县发展和改革委员会	五河县商务局
2	可研批复	2022 年 2 月 21 日	五河县发展和改革委员会	五河县商务局
3	不动产权证书	2021 年 8 月 18 日	五河县自然资源和规划局	五河县商务局
4	环评要件	2022 年 2 月 22 日	五河县生态环境分局	五河县商务局

四、项目建设方案

（一）设计指导思想

把握智慧物流产业发展的重大契机，以园区建设为载体，依托安徽省高校的技术优势，以产学研用合作创新发展为引领，实施智慧物流产业发展战略，引进培育一批电子商务重点企业，建设一批智慧物流创新服务平台。建设智慧园区，以政商民生服务、园区管理、信息服务、安全服务、基础设施五大平台支撑园区信息生态环境，让园区企业、职工和管理者充分享受现代信息技术的便利，构筑产业创新发展的优良环境，形成国内领先的创新型产业集群和技术创新及产业化基地。

（二）项目总体规划方案

1.设计原则

五河县综合物流园项目是由政府牵头的符合五河县经济社会发展的一项物流系统工程。项目建设有助于构建五河县或者更大范围的物流系统，最大限度地减少物流设施的重复建设，合理发挥既有设施的功能和作用，提高物流效率和客户服务水平。

2.总平面布置

五河县综合物流园项目在规划布局上综合考虑了产业物流服务功能，商贸物流服务功能及辅助配套功能发展的服务需求，协调物流产业自身发展所需的软硬件环境配套需求及人与环境和谐发展的需求。总体功能结构方面布局为“综合办公服务区、交易展示区、仓储

物流区三个大功能区”，配套建设云仓服务平台、信息网络平台等辅助工程。

3.交通组织

结合规划布局整体采用人车分流的交通组织方式，既能保证各自车辆流线的独立性，又能保证其有效性。四周城市道路为园区提供了便利的交通条件，场地主入口设于城市次干道对城市的交通影响较少。

规划设计在地块外围设置环形道路，使内部步行系统更加完整，同时为保证每栋建筑的可达性，在环道内部增加贯穿场地的车行、人行分离交通路径。车行货物流在进场地后都可方便地进出并装卸货物，步行的职工也可以经过步行场地进入各自的办公场所。行人和机动车的分流充分保证了内部交通组织的有效性和便捷性，避免了互相干扰。

4.绿化和景观工程

本项目植物种类选择以本地常绿树木为主黄桷树、小叶榕、腊梅、桂花、万年青、小叶、黄杨、杜鹃等。绿地中设置高杆庭院灯及草坪灯为主，辅以小功率投灯对树、小品等作局部照明，所有灯具采用节能型灯具，实现绿色照明。

5.竖向设计

路面排水坡向，应基本顺道路合成纵坡向。绿地标高可比道路高10厘米左右，绿地坡度取0.5%—1.0%之间。基地道路与城市道路相接时，原则考虑路拱横坡影响，路拱横坡取1.5%。硬地坡度取1.5%，

并高出路面 15 厘米。

（三）建筑设计

1.设计规范和依据

《工业企业平面设计规范》（GB50187-2012）；
《办公建筑设计规范》（JGJ/T67-2019）；
《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
《屋面工程技术规范》（GB50345-2012）；
《屋面工程质量验收规范》（GB50207-2012）；
《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
《民用建筑热工设计规范》（GBJ50176-2016）；
《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
《安徽省公共建筑节能设计标准》（DB34/5076-2017）；
《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）；
《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；
其他有关国家和地方法规、规范。

2.建筑设计

（1）综合服务用房

综合服务用房 1 栋，建筑面积 12059.00 平方米，地上 10 层，一层层高 4.5m，其他层层高均为 3.6m，建筑高度 37.8m，主要建筑功

能包括办公管理用房、后勤服务用房等，为入驻企业日常生产办公、交易、管理等使用。

（2）交易展示中心

交易展示中心 1 栋，建筑面积 2000 平方米，地上 2 层，层高 3.6m，建筑高度 8m，主要用于入园企业的产品展示，包括产品展销区、特色产品网红直播基地等。

（3）电子商务仓储中心

电子商务仓储中心 6 栋，2~6 层。单层面积控制在 1000 平方米~1500 平方米，同一层可以分隔也可以合并，灵活使用。电子商务仓储中心的柱网大部分为 8*8 米，一般一层层高 6.5m，其他层层高 4.5m。电子商务仓储中心建筑平面布置上货运入口与货运出口分开设置，避免货流的交叉干扰，从而能更好的为企业服务。

（4）仓储冷链配送中心

仓储冷链配送中心 15 栋，包括普通仓库、冷库 2 种。普通仓库主要作为普通货物和常温存储货物仓储及分拣、加工等功能使用，配备有智能化物流管理系统和配套生产加工设施，满足仓储物流企业生产使用。冷库主要作为低温存储货物仓储及分拣、加工等功能使用，配备有智能化物流管理系统和配套生产加工设施，满足仓储物流企业生产使用。

（5）快递物流仓储中心

快递物流仓储中心 6 栋，2-3 层。单层面积控制在 1000 平方米~1500 平方米，同一层可以分隔也可以合并，灵活使用。快递物流仓

储中心建筑平面布置上货运入口与货运出口分开设置，避免货流的交叉干扰，从而能更好的为企业服务。仓库内配备有智能化物流管理系统和配套生产加工设施，满足仓储物流企业生产使用。

（四）结构设计

1.设计依据

《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）；
《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）（2019年修订）；
《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版）；
《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）；
《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）；
《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015年版）；
《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
《砌体结构设计规范》（GB50003-2011）；
《钢结构设计标准》（GB50017-2017）；
《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；

其他有关国家和地方法规、规范。

2.结构类型

本项目综合服务用房采用框架-剪力墙结构，交易展示中心、仓储中心等均采用框架结构。框架抗震等级为三级，剪力墙抗震等级为二级。

3.基础型式

本项目尚处于前期工作阶段，未开展地勘工作，地块周边建成区，

并未发现有影响场地稳定性的活动构造，无不良地质作用。

建议本项目建议采用天然地基，具体基础型式待设计阶段确定。

（五）给排水设计

1.设计规范和依据

《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；

《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；

《室外排水设计规范》（GB50014-2006（2016年版））；

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；

《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；

《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；

《气体灭火系统设计规范》（GB50370-2005）；

《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005）；

《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；

《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；

《节水型生活用水器具》（CJ/T164-2014）；

《建筑屋面雨水排水系统技术规程》（CJJ142-2014）；

《民用建筑太阳能热水系统应用技术标准》（GB50364-2018）；

其它现行有关国家规范、规程。

2.设计范围及设计内容

本次设计范围有：室外给水、排水、雨水及消防系统；建筑单体内给水系统、污废水系统以及消防系统。

（六）电气设计

1.设计规范和依据

- 《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）；
- 《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 《低压配电设计规范》（GB50045-2011）；
- 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- 《通用用电设备配电设计规范》（GB50055-2011）；
- 《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB50343-2012）；
- 《综合布线系统工程设计规范》（GB50311-2016）；
- 《建筑物电子信息系统防雷技术规范》（GB50343-2012）；
- 《智能建筑设计标准》（GB50314-2015）；
- 《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）；
- 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》（GB51309-2018）；
- 《有线电视网络工程设计标准》（GB/T50200-2018）；
- 《安全防范工程技术规范》（GB50348-2018）；
- 《公共广播系统工程技术规范》（GB50526-2010）；
- 《入侵报警系统工程设计规范》（GB50394-2007）；
- 《视频安防监控系统工程设计规范》（GB50395-2007）；
- 《出入口控制系统工程设计规范》（GB50396-2007）；
- 《民用闭路监视电视系统工程技术规范》（GB50198-2011）；

国家、地方现行其他主要相关标准及法规。

2.设计范围

本次设计范围包括：供配电系统、照明系统、建筑物防雷及接地系统、火灾自动报警及联动控制系统、各弱电系统。

（七）暖通工程

1.设计依据

《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 修订版）

《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）

《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）

《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）

《火灾自动报警系统设计规范》（GB50116-2013）

《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）

《自动喷水灭火系统施工及验收规范》（GB 50261-2017）

《建筑灭火器配置验收及检查规范》（GB 50444-2008）

国家、地方其他有关规范、规定及标准。

2.设计范围

设计范围包括各个单体的空调、通风及防排烟设计。

五、项目重大经济社会效益分析

（一）发挥平台效应，实现物流产业高质量发展

五河县地处长三角边缘，是安徽省东向发展的 23 个县（区）之一，也是蚌埠市唯一毗邻江苏地区的县。目前五河县物流业呈现发展不平衡的现象。第一，冷库、普通仓储用房数量较少，难以满足实际需求，尤其是食品产业园入驻企业逐渐增长，物流需求逐年上涨；第二，农产品物流企业规模小，专业化程度低，管理水平低，综合服务能力差；第三，基础设施和信息技术投入不足。种种问题严重制约五河县经济的高质量发展。本项目选址在五河县城南工业园区，在五河县总体规划里，物流产业园所在的区域是核心优化的重点开发区，也是集聚高端要素，聚集一流的人才、资本、技术等创新创业资源和要素的集聚区。项目建设形成集约型经济增长方式，成为带动五河县经济社会发展的龙头区域。

（二）加快打造物流枢纽，深度融入长三角一体化战略

加快物流业高质量发展，对促进五河县产业结构调整、培育经济发展新动能、提升区域竞争力具有重要意义。深度融入长三角一体化发展国家战略，合力推动综合物流园项目的建设，为高质量赶超发展提供有力支撑。项目是以五河食品加工产业为载体，聚焦东西互通、南北互联，着力构建大通道，是要转型升级、提质发展，以高质量发展为导向，坚持核心平台引领、多式联运发展、融入实体经济、集约高效发展，加快打造区域领先的特色物流产业体系。

（三）促进区域产城融合发展

项目的建设，将带动五河县区域物流、仓储、电商、包装等行业的发展，对智慧物流的变革，为物流业的转型升级带来促进作用，促进《“互联网+”高效物流实施意见》的实施，有利于城区产城融合发展，突出物流园区发展载体建设，大力发展生产性服务业和生活性服务业等产业，着重提升中心城市集聚力、辐射力。

（四）促进产业结构转型升级，加快区域互联互通

项目着力发展物流业与实体生产相结合，物流业是社会生产过程顺利、有效进行的前提条件。社会生产的一个主要特点是它的连续性，伴随着连续不断“再生产之流”始终的就是物流，而且现代社会生产的总体效率和效益已主要不是依赖生产过程本身，而是依赖于与生产过程相伴的快递的有效性、准时性和合理性。因此，物流是社会再生产不断地有效进行、有效地创造社会财富的前提条件。

物流业提高了企业的生产效率。企业不仅使用物流向客户递送产品，也通过物流提高生产效率。调查及实例研究表明，许多企业都经常或偶尔要求供货商用物流运送零配件，很多企业还使用物流向自己的生产部门递送配件。根据全球资讯管理公司的报告，物流帮助这些企业减少了 3%—5% 的供货成本。

物流业发展可促成新产业形态的产生并优化产业结构。物流是对分散的货物流动进行集中处理，量的集约必然要求利用现代化的物流设施以及先进的信息网络进行协调和管理。现代物流属于技术密集型产业，具有资产结构高度化、技术结构高度化、劳动力高度化等特征，

建立物流体系有利于区域产业结构向高度化方向发展。快递中信息技术的应用是促进国民经济发展的加速器，现代快递在信息技术的支持下，使先进的管理理念得到了广泛的应用。

综上，项目建设是加大第三产业发展，促进产业结构转型升级，加快区域互联互通的需要。

（五）助推乡村振兴

国家连续五年出台中央 1 号文件，提出大力发展农业，农民生产的农产品需要物流市场来促进流通，实现价值。构建综合物流园是历史机遇；是为农业增产、农民增收、农村大发展做贡献。借助国家乡村振兴建设的契机，项目将发挥从基地到消费者的桥梁作用，增强农副产品的市场流通性，变资源优势、劳动力优势为市场优势，降低种养户及农产品加工企业的中转运输成本，方便农产品流通，引导农民走向农业产业化发展的道路。通过充分利用企业资源、政府政策建设综合物流园，尽快将五河农产品市场做大做强。

（六）增加就业，带动相关产业链发展

本项目除少数管理人员和关键岗位技术人员由设备供应商解决外，新增员工均由当地招工解决，项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收当地农民、下岗职工再就业，可促进当地经济和谐发展；此外，项目的实施可带动相关行业上下游产业的发展，对提高五河综合实力产生巨大而深远的影响。

本项目的实施将通过为新创办的商贸物流企业和农副产品供应

企业提供物理空间和基础设施，提供一系列的服务支持，进而降低从业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，促进物流产业高质量发展，培养成功的创新创业企业和企业家队伍。

六、项目投资估算与资金筹措

（一）估算依据

国家和地方政府有关建设和造价管理文件；

本项目建设方案提出的各项技术参数、数据；

行业部门、安徽省及蚌埠市工程造价管理机构或行业协会等编制的投资估算指标、概算指标（定额）、工程建设其他费用定额（规定）、价格指数、蚌埠市最新材料价格信息；

类似工程的各种技术经济指标和参数；

可行性研究投资估算编制办法；

委托人提供的其他技术经济资料。

（二）投资估算

项目总投资 71863.50 万元，其中：工程费用 56642.47 万元，工程建设其他费用 7794.03 万元（含土地费用 2349.00 万元），预备费 4767.00 万元，建设期利息 2660.00 万元。具体如下表：

表 6-1 建设投资估算表

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标			备注
		建筑安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	第一部分工程费用	56442.47	200.00	0.00	56642.47				
1	主体工程	46318.83	0.00	0.00	46318.83	m²	172271.99	2688.70	
1.1	综合办公服务用房	3014.75			3014.75	m²	12059.00	2500.00	
1.2	交易展示中心	460.00			460.00	m²	2000.00	2300.00	
1.3	电子商务仓储中心	7277.80			7277.80	m²	31642.60	2300.00	
1.4	仓储冷链配送中心	28288.48			28288.48	m²	94927.79	2980.00	
1.4.1	普通仓储用房	13100.04			13100.04	m²	56956.67	2300.00	
1.4.2	冷库	15188.44			15188.44	m²	37971.12	4000.00	
1.5	快递物流仓储中心	7277.80			7277.80	m²	31642.60	2300.00	
2	室外配套工程	10123.64			10123.64	m²	156610.90	646.42	
2.1	室外给排水、消防等	1252.89			1252.89	m²	156610.90	80.00	
2.2	室外供电系统、照明等	2192.55			2192.55	m²	156610.90	140.00	
2.3	道路、停车场及场地硬化	5972.37			5972.37	m²	132719.27	450.00	
2.4	绿化及景观工程	469.83			469.83	m²	23491.64	200.00	
2.5	围墙及大门	136.00			176.00	m	1700.00	800.00	
2.6	供电线路外收费	100.00			100.00	项	1.00	1000000.00	
3	智慧园区平台		200.00		200.00	项	1.00	2000000.00	

五河县综合物流园项目专项债券实施方案

二	工程建设其他费用			5445.03	5445.03				
1	建设单位管理费			593.15	593.15				
2	建设工程监理费			943.86	943.86				
3	建设项目前期工作咨询费			147.10	147.10				
4	勘察设计费			1603.36	1603.36				
5	招标代理服务费			52.87	52.87				
6	施工图审查费			37.83	37.83				
7	造价咨询费			521.11	521.11				
8	场地准备及临时设施费			339.85	339.85				
9	城市基础设施配套费			1205.90	1205.90				
三	预备费			4767.00	4767.00				
1	基本预备费			4767.00	4767.00				
四	土地费用			2349.00	2349.00	亩	234.90	100000.00	
五	建设期利息			2660.00	2660.00				
六	总投资	56442.47	200.00	15221.03	71863.50				

（四）资金筹措方案

本项目总投资为 71863.50 万元，申请发行地方债券 40000.00 万元，占总投资的 55.66%，发行期限为 20 年；财政资金 31863.50 万元，占总投资的 44.34%。专项债券分两年发行，其中：2024 年 5 月份已发行金额为 2,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.62%），2025 年上半年拟发行金额为 38,000.00 万元（本批次拟发行金额为 5,000.00 万元），假设融资利率 3.80%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

七、项目预期收益测算

（一）项目收入预测

1.运营收入来源

本项目运营收入包括物流园内综合办公服务用房出租收入、交易展示中心出租收入、电子商务及快递物流仓储中心出租收入、普通仓储用房出租收入、冷库出租收入、停车位收入。

2.运营期各类经营收入单价预测

通过查询同地段或相近地段租金价格来确认五河县综合物流园租金。根据五河县近几年 GDP 增速，此次预测按照 4.90%作为合理增速计算物流园内综合办公服务用房出租收入、交易展示中心出租收入、电子商务及快递物流仓储中心出租收入、普通仓储用房出租收入、冷库出租收入、停车位收入。

收费项目	说明
综合办公服务用房出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租综合办公服务用房面积合计为 12,059.00 m ² ，经查询五河县周边禹会、淮上等地区具有类似用途的综合楼市场出租单价情况，预计综合办公服务用房 2026 年租金价格 18 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90%增长率预测运营期内综合办公服务用房租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2044 年出租率为 90%
交易展示中心出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租交易展示中心面积合计为 2,000.00 m ² ，经查询五河县周边禹会、淮上地区具有类似用途的厂房市场出租单价情况，预计交易展示中心 2026 年租金价格 15 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90%增长率预测运营期内交易展示中心租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2044 年出租率为 90%

电子商务及快递物流 仓储中心出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租电子商务及快递物流仓储中心面积合计为 63,285.20 m ² ，经查询五河县周边蚌山区等地区具有类似用途的物流仓储一体市场出租单价情况，预计电子商务及快递物流仓储中心 2026 年租金价格 15 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内电子商务及快递物流仓储中心租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029- 2044 年出租率为 90%
普通仓储用房出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租普通仓储用房面积合计为 56,956.67 m ² ，经查询五河县周边蚌山区等地区具有类似用途的仓库市场出租单价情况，预计普通仓储用房 2026 年租金价格 14 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内普通仓储用房租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029- 2044 年出租率为 90%
冷库出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租冷库面积合计为 37,971.12 m ² ，经查询同行业市场冷库租赁单价情况，预计冷库 2026 年租金价格 48 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内冷库租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029- 2044 年出租率为 90%
停车位收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 861.00 个停车位，经查询蚌埠市类似停车位收费标准情况，预计 2026 年单价 5 元/个/天，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内停车位收费单价，每两年调整一次；预计 2026 年停车率为 50%，2027 年出租率为 60%，2028-2044 年停车率为 70%，全年按 365 天计

3.经营收入预测

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年上半年发行，2045 年上半年偿还本金，故 2045 年暂不考虑收益，设定运营期为 19 年，项目运营期经营收入预测如下：

五河县综合物流园项目专项债券实施方案

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.综合办公服务用房出租收入										
可出租面积 (m ²)	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m ² /月) (两年调整一次)	18.00	18.00	19.81	19.81	21.80	21.80	23.98	23.98	26.39	26.39
小计	156.28	182.33	229.30	257.96	283.86	283.86	312.36	312.36	343.73	343.73
2.交易展示中心出租收入										
可出租面积 (m ²)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m ² /月) (两年调整一次)	15.00	15.00	16.51	16.51	18.16	18.16	19.99	19.99	21.99	21.99
小计	21.60	25.20	31.69	35.65	39.23	39.23	43.17	43.17	47.51	47.51
3.电子商务及快递物流仓储中心出租收入										
可出租面积 (m ²)	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m ² /月) (两年调整一次)	15.00	15.00	16.51	16.51	18.16	18.16	19.99	19.99	21.99	21.99
小计	683.48	797.39	1,002.80	1,128.15	1,241.42	1,241.42	1,366.06	1,366.06	1,503.21	1,503.21
4.普通仓储用房出租收入										
可出租面积 (m ²)	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m ² /月) (两年调整一次)	14.00	14.00	15.41	15.41	16.95	16.95	18.65	18.65	20.53	20.53
小计	574.12	669.81	842.35	947.65	1,042.79	1,042.79	1,147.49	1,147.49	1,262.70	1,262.70
5.冷库出租收入										
可出租面积 (m ²)	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12
出租率	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
单价 (元/m ² /月) (两年调整一次)	48.00	48.00	52.82	52.82	58.12	58.12	63.96	63.96	70.38	70.38
小计	1,312.28	1,531.00	1,925.38	2,166.05	2,383.53	2,383.53	2,622.84	2,622.84	2,886.17	2,886.17
6.停车位收入										

五河县综合物流园项目专项债券实施方案

可使用停车位（个）	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00
停车率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
单价（元/个/天）（两年调整一次）	5.00	5.00	5.50	5.50	6.05	6.05	6.66	6.66	7.33	7.33
小计	78.57	94.28	121.04	121.04	133.19	133.19	146.56	146.56	161.28	161.28
合计	2,826.33	3,300.01	4,152.56	4,656.50	5,124.02	5,124.02	5,638.48	5,638.48	6,204.60	6,204.60

（续上表）

金额单位：人民币万元

收益类型/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1.综合办公服务用房出租收入										
可出租面积（m ² ）	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	12,059.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m ² /月）（两年调整一次）	29.04	29.04	31.96	31.96	35.17	35.17	38.70	38.70	42.58	—
小计	378.24	378.24	416.21	416.21	458.00	458.00	503.98	503.98	554.58	6,773.21
2.交易展示中心出租收入										
可出租面积（m ² ）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m ² /月）（两年调整一次）	24.20	24.20	26.63	26.63	29.31	29.31	32.25	32.25	35.49	—
小计	52.28	52.28	57.52	57.52	63.30	63.30	69.66	69.66	76.65	936.13
3.电子商务及快递物流仓储中心出租收入										
可出租面积（m ² ）	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	63,285.20	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m ² /月）（两年调整一次）	24.20	24.20	26.63	26.63	29.31	29.31	32.25	32.25	35.49	—
小计	1,654.14	1,654.14	1,820.22	1,820.22	2,002.97	2,002.97	2,204.07	2,204.07	2,425.36	29,621.36
4.普通仓储用房出租收入										
可出租面积（m ² ）	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	56,956.67	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m ² /月）（两年调整一次）	22.59	22.59	24.86	24.86	27.35	27.35	30.10	30.10	33.12	—
小计	1,389.48	1,389.48	1,528.98	1,528.98	1,682.49	1,682.49	1,851.42	1,851.42	2,037.30	24,881.93

五河县综合物流园项目专项债券实施方案

5.冷库出租收入										
可出租面积（m²）	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	37,971.12	—
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	—
单价（元/m²/月）（两年调整一次）	77.45	77.45	85.22	85.22	93.78	93.78	103.19	103.19	113.55	—
小计	3,175.95	3,175.95	3,494.82	3,494.82	3,845.70	3,845.70	4,231.81	4,231.81	4,656.69	56,873.04
6.停车位收入										
可使用停车位（个）	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	861.00	—
停车率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	—
单价（元/个/天）（两年调整一次）	8.07	8.07	8.88	8.88	9.77	9.77	10.75	10.75	11.83	—
小计	177.47	177.47	195.29	195.29	214.89	214.89	236.47	236.47	260.21	3,205.44
合计	6,827.56	6,827.56	7,513.04	7,513.04	8,267.35	8,267.35	9,097.41	9,097.41	10,010.79	122,291.11

（二）项目成本及税金预测

1.运营成本来源

本项目运营成本主要为人员成本、工程维护费成本、综合管理费、水费成本、电费成本和综合税负。

2.运营成本及费用预测

序号	项目名称	说明
1	人员成本	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后预计配置人员 25 人。结合《2023 蚌埠统计年鉴》2022 年蚌埠市居民服务、修理和其他服务业人均工资标准，预计 2026 年物流园年均人员成本支出为 8.00 万元/人，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内人员成本支出，每两年调整一次
2	工程维护费成本	本项目工程维护费成本按照工程费用（56,642.47 万元）的 5% 预计 2026 年工程维护费成本为 283.21 万元，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内工程维护费成本，每两年调整一次
3	综合管理费	按照人员成本与工程维护费成本之和的 6% 计算
4	水费成本	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后园区年用水量 8.69 万吨，根据蚌埠市水费单价标准，预计 2026-2031 年水费单价约为 3.50 元/吨，预计 2032 年水费单价在原先基础上上涨 20%，2032-2037 年水费单价约为 4.20 元/吨，预计 2038 年水费单价在原先基础上上涨 20%，2038-2043 年水费单价约为 5.04 元/吨，2044 年水费单价在原先基础上上涨 20%，2044 年水费单价约为 6.05 元/吨
5	电费成本	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后冷库年用电量 310.45 万 kW·h，根据《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》，预计冷库的电费单位成本为 0.70 元/kW·h 计算，除冷库外的综合办公服务用房、电子商务及快递物流仓储中心等出租项目的电费由承租人承担
6	综合税负	按照综合办公服务用房出租收入、交易展示中心出租收入、电子商务及快递物流仓储中心出租收入、普通仓储用房出租收入、冷库出租收入及停车位收入合计的 12% 计算（适用税目及税率主要如下：企业所得税税率 25%，增值税税率 9%、城市维护建设税税率 5%、教育费附加 5%，考虑到项目运营期成本、折旧及偿还的债券利息等成本以及项目建设过程中形成的增值税进项税予以抵扣，故本项目综合税负按 12% 计算）

3.债券发行成本预测

债券发行成本按照发行债券金额 1.10‰ 计算，本次发行成本费用为 44.00 万元，为 2024 年发行专项债券 2,000.00 万元及 2025 年发行专项债券 38,000.00 万元的发行费用。

4. 财务费用

本项目拟发行债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，债券存续期内应支付利息 29,928.00 万元。

项目自 2026 年 1 月开始正式运营，产生收益，项目最后一期债券于 2025 年上半年发行，2045 年上半年偿还本金，故 2045 年暂不考虑收益，设定运营期为 19 年，项目运营期经营成本费用预测如下：

五河县综合物流园项目专项债券实施方案

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1.人员成本										
人员数量	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
年均人员成本（两年调整一次）	8.00	8.00	8.80	8.80	9.69	9.69	10.66	10.66	11.73	11.73
小计	200.00	200.00	220.08	220.08	242.18	242.18	266.49	266.49	293.25	293.25
2.工程维护费成本										
工程维护费（两年调整一次）	283.21	283.21	311.64	311.64	342.93	342.93	377.36	377.36	415.25	415.25
小计	283.21	283.21	311.64	311.64	342.93	342.93	377.36	377.36	415.25	415.25
3.综合管理费										
小计	28.99	28.99	31.90	31.90	35.11	35.11	38.63	38.63	42.51	42.51
4.水费成本										
年用水吨数（万吨）	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69
单价（元/吨）（六年调整一次）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	4.20	4.20	4.20	4.20
小计	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	30.42	36.50	36.50	36.50	36.50
5.电费成本										
年用电数（万度）	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45
单价（元/度）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
小计	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32
6.综合税负	339.16	396.00	498.31	558.78	614.88	614.88	676.62	676.62	744.55	744.55
营运成本合计	1,099.10	1,155.94	1,309.67	1,370.14	1,482.84	1,482.84	1,612.92	1,612.92	1,749.38	1,749.38

（续上表）

金额单位：人民币万元

成本类型/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1.人员成本										
人员数量	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	—
年均人员成本（两年调整一次）	12.91	12.91	14.20	14.20	15.63	15.63	17.20	17.20	18.93	—

五河县综合物流园项目专项债券实施方案

小计	322.69	322.69	355.09	355.09	390.74	390.74	429.97	429.97	473.14	5,914.12
2.工程维护费成本										
工程维护费（两年调整一次）	456.94	456.94	502.82	502.82	553.31	553.31	608.86	608.86	669.99	—
小计	456.94	456.94	502.82	502.82	553.31	553.31	608.86	608.86	669.99	8,374.63
3.综合管理费										
小计	46.78	46.78	51.47	51.47	56.64	56.64	62.33	62.33	68.59	857.31
4.水费成本										
年用水吨数（万吨）	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	8.69	—
单价（元/吨）（六年调整一次）	4.20	4.20	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04	6.05	—
小计	36.50	36.50	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	43.80	52.56	716.88
5.电费成本										
年用电数（万度）	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	310.45	—
单价（元/度）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	—
小计	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	217.32	4,129.08
6.综合税负	819.31	819.31	901.56	901.56	992.08	992.08	1,091.69	1,091.69	1,201.29	14,674.92
营运成本合计	1,899.54	1,899.54	2,072.06	2,072.06	2,253.89	2,253.89	2,453.97	2,453.97	2,682.89	34,666.94

（三）净收益预测

项目收入扣除相关成本后，为项目收益，可以用以偿还融资的本息。收益及成本费用预测情况如下：

（1）按项目运营期收益的 100%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2024 年	—	26.20	26.20	—	—	2.20	-2.20
2025 年	—	774.40	774.40	—	—	41.80	-41.80
2026 年	—	1,496.40	1,496.40	2,826.33	1,099.10	—	1,727.23
2027 年	—	1,496.40	1,496.40	3,300.01	1,155.94	—	2,144.07
2028 年	—	1,496.40	1,496.40	4,152.56	1,309.67	—	2,842.89
2029 年	—	1,496.40	1,496.40	4,656.50	1,370.14	—	3,286.36
2030 年	—	1,496.40	1,496.40	5,124.02	1,482.84	—	3,641.18
2031 年	—	1,496.40	1,496.40	5,124.02	1,482.84	—	3,641.18
2032 年	—	1,496.40	1,496.40	5,638.48	1,612.92	—	4,025.56
2033 年	—	1,496.40	1,496.40	5,638.48	1,612.92	—	4,025.56
2034 年	—	1,496.40	1,496.40	6,204.60	1,749.38	—	4,455.22
2035 年	—	1,496.40	1,496.40	6,204.60	1,749.38	—	4,455.22
2036 年	—	1,496.40	1,496.40	6,827.56	1,899.54	—	4,928.02
2037 年	—	1,496.40	1,496.40	6,827.56	1,899.54	—	4,928.02
2038 年	—	1,496.40	1,496.40	7,513.04	2,072.06	—	5,440.98
2039 年	—	1,496.40	1,496.40	7,513.04	2,072.06	—	5,440.98
2040 年	—	1,496.40	1,496.40	8,267.35	2,253.89	—	6,013.46
2041 年	—	1,496.40	1,496.40	8,267.35	2,253.89	—	6,013.46
2042 年	—	1,496.40	1,496.40	9,097.41	2,453.97	—	6,643.44
2043 年	—	1,496.40	1,496.40	9,097.41	2,453.97	—	6,643.44
2044 年	2,000.00	1,470.20	3,470.20	10,010.79	2,682.89	—	7,327.90
2045 年	38,000.00	722.00	38,722.00	—	—	—	—

五河县综合物流园项目专项债券实施方案

合计	40,000.00	29,928.00	69,928.00	122,291.11	34,666.94	44.00	87,580.17
本息覆盖倍数						1.25	

(2) 按项目运营期收益的 95%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2024 年	—	26.20	26.20	—	—	2.20	-2.20
2025 年	—	774.40	774.40	—	—	41.80	-41.80
2026 年	—	1,496.40	1,496.40	2,685.01	1,044.15	—	1,640.86
2027 年	—	1,496.40	1,496.40	3,135.01	1,098.14	—	2,036.87
2028 年	—	1,496.40	1,496.40	3,944.93	1,244.19	—	2,700.74
2029 年	—	1,496.40	1,496.40	4,423.68	1,301.63	—	3,122.05
2030 年	—	1,496.40	1,496.40	4,867.82	1,408.70	—	3,459.12
2031 年	—	1,496.40	1,496.40	4,867.82	1,408.70	—	3,459.12
2032 年	—	1,496.40	1,496.40	5,356.56	1,532.27	—	3,824.29
2033 年	—	1,496.40	1,496.40	5,356.56	1,532.27	—	3,824.29
2034 年	—	1,496.40	1,496.40	5,894.37	1,661.91	—	4,232.46
2035 年	—	1,496.40	1,496.40	5,894.37	1,661.91	—	4,232.46
2036 年	—	1,496.40	1,496.40	6,486.18	1,804.56	—	4,681.62
2037 年	—	1,496.40	1,496.40	6,486.18	1,804.56	—	4,681.62
2038 年	—	1,496.40	1,496.40	7,137.39	1,968.46	—	5,168.93
2039 年	—	1,496.40	1,496.40	7,137.39	1,968.46	—	5,168.93
2040 年	—	1,496.40	1,496.40	7,853.98	2,141.20	—	5,712.78
2041 年	—	1,496.40	1,496.40	7,853.98	2,141.20	—	5,712.78
2042 年	—	1,496.40	1,496.40	8,642.54	2,331.27	—	6,311.27
2043 年	—	1,496.40	1,496.40	8,642.54	2,331.27	—	6,311.27
2044 年	2,000.00	1,470.20	3,470.20	9,510.25	2,548.75	—	6,961.50
2045 年	38,000.00	722.00	38,722.00	—	—	—	—
合计	40,000.00	29,928.00	69,928.00	116,176.56	32,933.60	44.00	83,198.96
本息覆盖倍数						1.19	

(3) 按项目运营期收益的 90%，测算专项债券资金平衡相关收益，预期项目收益偿还融资本金、利息和本息覆盖倍数具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	运营收入	运营成本	债券发行费用	项目运营期净收益
2024 年	—	26.20	26.20	—	—	2.20	-2.20
2025 年	—	774.40	774.40	—	—	41.80	-41.80
2026 年	—	1,496.40	1,496.40	2,543.70	989.19	—	1,554.51
2027 年	—	1,496.40	1,496.40	2,970.01	1,040.35	—	1,929.66
2028 年	—	1,496.40	1,496.40	3,737.30	1,178.70	—	2,558.60
2029 年	—	1,496.40	1,496.40	4,190.85	1,233.13	—	2,957.72
2030 年	—	1,496.40	1,496.40	4,611.62	1,334.56	—	3,277.06
2031 年	—	1,496.40	1,496.40	4,611.62	1,334.56	—	3,277.06
2032 年	—	1,496.40	1,496.40	5,074.63	1,451.63	—	3,623.00
2033 年	—	1,496.40	1,496.40	5,074.63	1,451.63	—	3,623.00
2034 年	—	1,496.40	1,496.40	5,584.14	1,574.44	—	4,009.70
2035 年	—	1,496.40	1,496.40	5,584.14	1,574.44	—	4,009.70
2036 年	—	1,496.40	1,496.40	6,144.80	1,709.59	—	4,435.21
2037 年	—	1,496.40	1,496.40	6,144.80	1,709.59	—	4,435.21
2038 年	—	1,496.40	1,496.40	6,761.74	1,864.85	—	4,896.89
2039 年	—	1,496.40	1,496.40	6,761.74	1,864.85	—	4,896.89
2040 年	—	1,496.40	1,496.40	7,440.62	2,028.50	—	5,412.12
2041 年	—	1,496.40	1,496.40	7,440.62	2,028.50	—	5,412.12
2042 年	—	1,496.40	1,496.40	8,187.67	2,208.57	—	5,979.10
2043 年	—	1,496.40	1,496.40	8,187.67	2,208.57	—	5,979.10
2044 年	2,000.00	1,470.20	3,470.20	9,009.71	2,414.60	—	6,595.11
2045 年	38,000.00	722.00	38,722.00	—	—	—	—
合计	40,000.00	29,928.00	69,928.00	110,062.01	31,200.25	44.00	78,817.76
本息覆盖倍数						1.13	

八、资金平衡方案

（一）政府债券融资本息

本项目专项债券本息和计算如下：

表 8-1 债券本息计算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	债券利率	本期 应付利息
2024 年	—	2,000.00	—	2,000.00	2.62%	26.20
2025 年	2,000.00	38,000.00	—	40,000.00	2.62%/3.80%	774.40
2026 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2027 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2028 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2029 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2030 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2031 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2032 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2033 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2034 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2035 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2036 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2037 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2038 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2039 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2040 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2041 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2042 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2043 年	40,000.00	—	—	40,000.00	2.62%/3.80%	1,496.40
2044 年	40,000.00	—	2,000.00	38,000.00	2.62%/3.80%	1,470.20
2045 年	38,000.00	—	38,000.00	—	3.80%	722.00
合计		40,000.00	40,000.00	—	—	29,928.00

本项目拟发债金额为 40000.00 万元，债券存续期利息合计

29,928.00 万元，本期债券还本付息总额为 69,928.00 万元。

（二）融资平衡情况及本息保障倍数

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，同时考虑五河县近几年 GDP 增速，此次预测按照 4.90% 作为合理增速计算物流园内综合办公服务用房出租收入、交易展示中心出租收入、电子商务及快递物流仓储中心出租收入、普通仓储用房出租收入、冷库出租收入、停车位收入及人员成本、工程维护费成本的增长。根据运营期收益的 100%、90%、80% 进行压力测试，经测算，债券本息的覆盖率分别为 1.25、1.19、1.13，根据测算，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）平衡方案现金流量测算表

表 8-3 现金流平衡表

金额单位：人民币万元

项 目	2022-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	—	2,826.33	3,300.01	4,152.56	4,656.50	5,124.02	5,124.02
经营活动流出小计	—	1,099.10	1,155.94	1,309.67	1,370.14	1,482.84	1,482.84
经营活动净流量	—	1,727.23	2,144.07	2,842.89	3,286.36	3,641.18	3,641.18
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	69,203.50	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	-69,203.50	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	71,863.50	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	844.60	1,496.40	1,496.40	1,496.40	1,496.40	1,496.40	1,496.40

五河县综合物流园项目专项债券实施方案

筹资活动净流量	71,018.90	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40
四、现金及现金等价物年增加额	1,815.40	230.83	647.67	1,346.49	1,789.96	2,144.78	2,144.78
五、年初现金结余	—	1,815.40	2,046.23	2,693.90	4,040.39	5,830.35	7,975.13
六、期末资金	1,815.40	2,046.23	2,693.90	4,040.39	5,830.35	7,975.13	10,119.91

(续上表)

金额单位：人民币万元

项 目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	5,638.48	5,638.48	6,204.60	6,204.60	6,827.56	6,827.56	7,513.04
经营活动流出小计	1,612.92	1,612.92	1,749.38	1,749.38	1,899.54	1,899.54	2,072.06
经营活动净流量	4,025.56	4,025.56	4,455.22	4,455.22	4,928.02	4,928.02	5,440.98
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,496.40	1,496.40	1,496.40	1,496.40	1,496.40	1,496.40	1,496.40
筹资活动净流量	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40
四、现金及现金等价物年增加额	2,529.16	2,529.16	2,958.82	2,958.82	3,431.62	3,431.62	3,944.58
五、年初现金结余	10,119.91	12,649.07	15,178.23	18,137.05	21,095.87	24,527.49	27,959.11
六、期末资金	12,649.07	15,178.23	18,137.05	21,095.87	24,527.49	27,959.11	31,903.69

(续上表)

金额单位：人民币万元

项 目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生现金流							
经营活动流入小计	7,513.04	8,267.35	8,267.35	9,097.41	9,097.41	10,010.79	—
经营活动流出小计	2,072.06	2,253.89	2,253.89	2,453.97	2,453.97	2,682.89	—
经营活动净流量	5,440.98	6,013.46	6,013.46	6,643.44	6,643.44	7,327.90	—
二、投资活动产生现金流							
投资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—

五河县综合物流园项目专项债券实施方案

投资活动流出小计	—	—	—	—	—	—	—
投资活动净流量	—	—	—	—	—	—	—
三、筹资活动产生现金流							
筹资活动流入小计	—	—	—	—	—	—	—
筹资活动流出小计	1,496.40	1,496.40	1,496.40	1,496.40	1,496.40	3,470.20	38,722.00
筹资活动净流量	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-1,496.40	-3,470.20	-38,722.00
四、现金及现金等价物年增加额	3,944.58	4,517.06	4,517.06	5,147.04	5,147.04	3,857.70	-38,722.00
五、年初现金结余	31,903.69	35,848.27	40,365.33	44,882.39	50,029.43	55,176.47	59,034.17
六、期末资金	35,848.27	40,365.33	44,882.39	50,029.43	55,176.47	59,034.17	20,312.17

根据测算，按预测增速 4.90% 的增长率计算运营期每年综合服务办公用房出租收入、交易展示中心出租收入、电子商务及快递物流仓储中心出租收入、普通仓储用房出租收入、冷库出租收入、停车位收入及人员成本、工程维护费成本的情况下，报告预测期项目累计净现金流量大于 0，够实现自求平衡。，如报告预测期内个别年度该子项目出现净现金流量为负值的情形，由项目单位对于项目资金缺口予以调剂。

九、债券发行方案

（一）发行依据

1.发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

2.地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，

包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3.地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

4.建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

五河县政府已经制定具体应急处置预案《五河县政府性债务风险应急处置预案》（五政办秘〔2017〕62号），包括组织指挥体系、预警和预防机制、应急响应、后期处置、保障措施等，具体详见附件六。

（一）发行计划

债券发行计划如下表所示：

发行年份	发行金额	发行期限	发行利率
2024 年	2000.00	二十年	2.62%
2025 年	38000.00	二十年	3.80%

（三）发行场所

通过财政部政府债券发行系统、财政部上海证券交易所政府债券发行系统、财政部深圳证券交易所政府债券发行系统发行。

（四）品种和数量

五河县综合物流园项目收益与融资自求平衡政府专项债券计划发行 20 年期记账式固定利率付息债，债券发行总额 40000.00 万元。

（五）兑付安排

本项目债券利息按半年支付，本金到期后一次性偿还。

（六）发行费

按照目前市场发行费率 1.1‰，本项目发行费用合计为 44.00 万元。

（七）承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

（八）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当

在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅官方网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

- 每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- 每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。
- 每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。
- 每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。
- 每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

十、风险及应对措施

（一）项目风险及应对措施

表 10-1 项目风险及应对措施表

序号	风险细分	风险应对措施
1	设计缺陷风险	本项目设计由项目业主采购专业设计机构进行设计，对设计采购有主导权，设计成果及设计概算经过专家审查，施工图由专业机构审查，确保项目设计成果符合国家法律法规相关规范。
2	设计变更/ 优化风险	在项目建设期内，施工单位应严格按照施工图及批准施工组织设计进行施工，并无条件地接受实施机构、监理单位、审计单位对工程施工进度、质量、造价、安全和文明施工等方面的监督管理。项目变更在未得到实施机构同意及适用法律要求的对设计文件的变更文件的批准前，施工单位不得将变更文件用于本项目施工。
3	工程质量风险	在工程建设日常监督和检查、项目验收中，政府方有权要求施工单位拆除不合格的建设工程并重建合乎标准的工程，更换有缺陷的材料和设备。施工单位应承担由此而造成的任何增加的费用和政府方发现这些问题的检查检验费用，并应对由此造成的工期延误负责。
4	完工延误风险	政府方违反施工合同及其他相关约定导致的延迟将相应顺延本项目建设期限，若延误对项目发债期限内收益造成实质性损失还应承担责任。施工单位未能按照施工合同及其他相关约定按期完工的，若延误对政府方造成损失的，施工单位应给予赔偿。

5	稳定性风险	政府方负责建设过程中涉及的居民或其他第三方协助工作，防止涉及居民或其他第三方对项目建设、运营的正常干扰。
6	运维成本超支风险	政府方组织实施的前期工作投资控制责任由政府方承担。政府方按照合同约定批准变更，变更导致的项目投资变化责任由政府方承担。施工单位按约定承担其他造价控制责任。
7	经营管理风险	运营维护服务应达到相关法律法规、行业要求及技术规范等要求。
8	不可抗力风险	受不可抗力事件影响时，应先行采取合理的努力以缓解不可抗力的影响，并承担采取这种措施时可能发生的费用，不可抗力造成的损失，应先由通过保险获得补偿。

（二）债务资金管理保障措施

本项目完成年度预测收支的不确定性可能会带来项目还本付息能力降低的风险，从而使项目出现资金使用风险。若出现此情况，资金保障措施如下：

（1）按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入政府综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

（2）要求项目业主加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

（3）如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还到期债券本金。

（4）严格按《五河县地方政府专项债券资金管理办法》要求管理债务资金，具体详见附件五。

（三）投资者还款保障措施

（1）项目还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省政府缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（2）从制度层面建立地方政府债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

安徽省委、省政府、蚌埠市、五河县高度重视政府债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府债务风险。

（1）建立完善五河县债务风险防控机制

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府债务管理的制度框架。2017年6月成立了以李国英省长为组长的政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。五河县也将成立防范化解政府隐形债务风险工作领导小组，负责本地区政府性债务风险防控工作。

①实行政府债务限额管理

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市区新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市区政府。本项目40000.00万元募集资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

②有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管。

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市区政府债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及区，制定风险化解应急预案，确保不发生系

统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，五河县将高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

(3) 落实加强政府债务预算算理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

(4) 项目收入管理

本项目债券存续期间，收取的各项收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现净收益 87,580.17 万元，足够覆盖本项目融资成本、利息支出及发行费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

(5) 项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，五河县将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部

债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

十一、五河县综合物流园项目事前绩效评估报告

一、基本情况

（一）政策背景

2016 年，《“互联网+”高效物流实施意见》（发改经贸〔2016〕1647 号）提出提升仓储配送智能化水平。完善智能仓储配送设施网络。鼓励物流骨干企业、行业协会、公共服务机构等各类市场主体参与云（云计算）、网（宽带网）、端（各种终端）等智能物流基础设施建设。支持物流企业建设智能化立体仓库，应用智能化物流装备提升仓储、运输、分拣、包装等作业效率和仓储管理水平。

2017 年，《国务院办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》（国办发〔2017〕73 号）要求开展仓储智能化试点示范。结合国家智能化仓储物流基地示范工作，推广应用先进信息技术及装备，加快智能化发展步伐，提升仓储、运输、分拣、包装等作业效率和仓储管理水平，降低仓储管理成本。

2018 年，国务院办公厅《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》（国办发〔2018〕1 号），要求强化规划引领，完善电子商务快递物流基础设施。推动电子商务园区与快递物流园区发展，形成产业集聚效应，提高区域辐射能力。引导国家电子商务示范基地、电子商务产业园区与快递物流园区融合发展。鼓励传统物流园区适应电子商务和快递业发展需求转型升级，提升仓储、运输、配送、信息综合管理和服务水平。

2019 年，国家发展改革委等 24 部门发布《关于推动物流高质量

发展促进形成强大国内市场的意见》，首次提出“要把推动物流高质量发展作为当前和今后一段时期改善产业发展和投资环境的重要抓手，培育经济发展新动能的关键一招，以物流高质量发展为突破口，加快推动提升区域经济和国民经济综合竞争力”，在国家政策层面把物流行业发展提升到新的高度，并对未来物流行业的发展重点提出要求。

2020 年，农业农村部办公厅发布《农业农村部办公厅关于做好“三农”领域补短板项目库建设工作的通知》，拟组织建立完善农业农村基础设施建设重大项目储备库，并启动实施农产品仓储保鲜冷链物流设施建设项目，行业相关政策的出台将加速全国冷链物流基础设施布局，为推动国内冷链物流行业高速发展打好产业基础。

2021 年，商务部等九部门联合印发《商贸物流高质量发展专项行动计划（2021-2025 年）》，在全国范围内部署实施专项行动。《计划》针对我国商贸物流领域的短板和不足，提出了优化商贸物流网络布局、建设城乡高效配送体系、促进区域商贸物流一体化、提升商贸物流标准化水平、发展商贸物流新业态新模式、加快推进冷链物流发展、培育商贸物流骨干企业等 12 项重点任务，进一步提升商贸物流服务质量和效率，降低商贸服务业和国际贸易物流成本。《计划》要求，到 2025 年，初步建立畅通高效、协同共享、标准规范、智能绿色、融合开放的现代商贸物流体系，培育一批有品牌影响力和国际竞争力的商贸物流企业，商贸物流标准化、数字化、智能化、绿色化水平显著提高，商贸物流网络更加健全，区域物流一体化加快推进，新

模式新业态加快发展，商贸物流服务质量和效率进一步提升，商贸服务业和国际贸易物流成本进一步下降。

《安徽省人民政府办公厅关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的实施意见》提出：完善冷链物流基础设施网络。加强对冷链物流基础设施建设的统筹规划，与大型冷链食品生产、经销企业规划有效衔接，逐步构建覆盖全省主要产地和消费地的冷链物流基础设施网络。加快补齐农产品产地“最先一公里”短板，鼓励在生猪、牛羊、家禽、果蔬等加工地建设预冷、储藏保鲜等初加工冷链设施。积极发展城市“最后一公里”低温配送，加强面向城市消费的低温加工处理中心和冷链配送设施建设，支持企业在城区农贸市场开辟冰鲜、冷冻畜禽及果蔬产品专卖区，新增冰鲜畜禽及果蔬产品储存、运输设施，改善经营环境。在合肥、蚌埠、芜湖、阜阳等重要物流节点城市和具备一定冷链物流需求的城市，改造升级或规划新建一批冷链物流园区，鼓励综合性物流园区加大冷链物流基础设施投入。加大冰鲜水产品、肉类、水果等进境指定口岸申建力度。建立全省冷链物流重大项目库，谋划实施一批产地预冷集配中心、大型农产品批发市场低温物流专区、低温加工处理中心、低温配送中心、第三方冷链信息平台等冷链物流基础设施重大项目。

（二）项目概况

- 1.项目名称：**五河县综合物流园项目
- 2.项目类型：**城乡冷链等物流基础设施
- 3.主管部门：**五河县商务局

4.项目单位：五河县商务局

5.项目地点

项目位于蚌埠市五河县城南工业园区，西环线西侧，纬二十五路北侧，纬二十四路南侧。

6.建设内容及规模

五河县综合物流园项目总占地面积 156610.9 m²（约 234.9 亩），总建筑面积 172271.99 m²，主要建设综合服务用房、交易展示中心、电子商务仓储中心、仓储冷链配送中心、快递物流仓储中心等主体工程，配套建设给排水、电气、道路、停车场、绿化、围墙及大门、智慧园区等。

7.项目建设期

建设期为 2022 年 2 月至 2025 年 12 月。

8.项目投资概况

根据项目可行性研究报告，项目总投资 71863.50 万元，其中：工程费用 56642.47 万元，工程建设其他费用 7794.03 万元（含土地费用 2349.00 万元），预备费 4767.00 万元，建设期利息 2660.00 万元。

9.债券期限：本项目拟发行专项债券 40000.00 万元，期限二十年。

二、绩效评价工作开展情况

为加强预算科学化精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）的相关要求，我单位组建评估工作组，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，

通过入户座谈、网络查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对五河县综合物流园项目建设进行了充分论证评估，形成了“五河县综合物流园项目”的评估结论。

（一）评估程序

该项目事前绩效评估工作程序包括事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写三个阶段。

（二）论证思路及方法

围绕项目的评估重点，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等评估重点，对项目是否安排专项债券资金进行充分论证和评估。

（三）评价人员组成

项目事前绩效评估组由项目主管单位及项目单位人员组成。

三、具体评估内容

（一）项目实施必要性、公益性和收益性

1.必要性

（1）发挥平台效应，实现物流产业高质量发展

五河县地处长三角边缘，是安徽省东向发展的 23 个县（区）之一，也是蚌埠市唯一毗邻江苏地区的县。目前五河县物流业呈现发展不平衡的现象。第一，冷库、普通仓储用房数量较少，难以满足实际需求，尤其是食品产业园入驻企业逐渐增长，物流需求逐年上涨；第

二，农产品物流企业规模小，专业化程度低，管理水平低，综合服务能力差；第三，基础设施和信息技术投入不足。种种问题严重制约五河县经济的高质量发展。本项目选址在五河县城南工业园区，在五河县总体规划里，物流产业园所在的区域是核心优化的重点开发区，也是集聚高端要素，聚集一流的人才、资本、技术等创新创业资源和要素的集聚区。项目建设形成集约型经济增长方式，成为带动五河县经济社会发展的龙头区域。

（2）加快打造物流枢纽，深度融入长三角一体化战略

加快物流业高质量发展，对促进五河县产业结构调整、培育经济发展新动能、提升区域竞争力具有重要意义。深度融入长三角一体化发展国家战略，合力推动综合物流园项目的建设，为高质量赶超发展提供有力支撑。项目是以五河食品加工产业为载体，聚焦东西互通、南北互联，着力构建大通道，是要转型升级、提质发展，以高质量发展为导向，坚持核心平台引领、多式联运发展、融入实体经济、集约高效发展，加快打造区域领先的特色物流产业体系。

（3）促进区域产城融合发展

项目的建设，将带动五河县区域物流、仓储、电商、包装等行业的发展，对智慧物流的变革，为物流业的转型升级带来促进作用，促进《“互联网+”高效物流实施意见》的实施，有利于城区产城融合发展，突出物流园区发展载体建设，大力发展生产性服务业和生活性服务业等产业，着重提升中心城市集聚能力、辐射力。

（4）促进产业结构转型升级，加快区域互联互通

项目着力发展物流业与实体生产相结合，物流业是社会生产过程顺利、有效进行的前提条件。社会生产的一个主要特点是它的连续性，伴随着连续不断“再生产之流”始终的就是物流，而且现代社会生产的总体效率和效益已主要不是依赖生产过程本身，而是依赖于与生产过程相伴的快递的有效性、准时性和合理性。因此，物流是社会再生产不断地有效进行、有效地创造社会财富的前提条件。

物流业提高了企业的生产效率。企业不仅使用物流向客户递送产品，也通过物流提高生产效率。调查及实例研究表明，许多企业都经常或偶尔要求供货商用物流运送零配件，很多企业还使用物流向自己的生产部门递送配件。根据全球资讯管理公司的报告，物流帮助这些企业减少了 3%—5% 的供货成本。

物流业发展可促成新产业形态的产生并优化产业结构。物流是对分散的货物流动进行集中处理，量的集约必然要求利用现代化的物流设施以及先进的信息网络进行协调和管理。现代物流属于技术密集型产业，具有资产结构高度化、技术结构高度化、劳动力高度化等特征，建立物流体系有利于区域产业结构向高度化方向发展。快递中信息技术的应用是促进国民经济发展的加速器，现代快递在信息技术的支持下，使先进的管理理念得到了广泛的应用。

2.公益性

(1) 助推乡村振兴

国家连续五年出台中央 1 号文件，提出大力发展农业，农民生产的农产品需要物流市场来促进流通，实现价值。构建综合物流园是历

史机遇；是为农业增产、农民增收、农村大发展做贡献。借助国家乡村振兴建设的契机，项目将发挥从基地到消费者的桥梁作用，增强农副产品的市场流通性，变资源优势、劳动力优势为市场优势，降低种养户及农产品加工企业的中转运输成本，方便农产品流通，引导农民走向农业产业化发展的道路。通过充分利用企业资源、政府政策建设综合物流园，尽快将五河农产品市场做大做强。

（2）增加就业，带动相关产业链发展

本项目除少数管理人员和关键岗位技术人员由设备供应商解决外，新增员工均由当地招工解决，项目建成后，将为当地提供大量就业机会，吸收当地农民、下岗职工再就业，可促进当地经济和谐发展；此外，项目的实施可带动相关行业上下游产业的发展，对提高五河综合实力产生巨大而深远的影响。

本项目的实施将通过为新创办的商贸物流企业和农副产品供应企业提供物理空间和基础设施，提供一系列的服务支持，进而降低从业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，促进物流产业高质量发展，培养成功的创新创业企业和企业家队伍。

3.收益性

根据《关于五河县综合物流园项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资为 71863.50 万元，其中财政资金 31863.50 万元，占总投资的 44.34%；申请地方债券 40000.00 万元，占总投资的 55.66%。其中：2024 年 5 月份已发行金额为 2,000.00 万元（发行债券实际利率为 2.62%），2025 年上半年拟发行金额为 38,000.00 万元（本批次拟

发行金额为 5,000.00 万元），假设融资利率 3.80%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金。本项目运营收入包括物流园内综合办公服务用房出租收入、交易展示中心出租收入、电子商务及快递物流仓储中心出租收入、普通仓储用房出租收入、冷库出租收入、停车位收入等。

根据测算，本项目预计在债券存续期内的运营期累计运营净收益为 87,580.17 万元，拟发行专项债券融资应还本付息总额为 69,928.00 万元，本息保障倍数为 $1.25 > 1.20$ 。能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。有一定收益性。

（二）项目投资合规性和成熟度

1. 项目投资合规性

本项目已完成前期立项批复、可行性研究报告批复、不动产权证书、环评要件等工作。已取得批复资料如下：

（1）2022 年 2 月 15 日，五河县发展和改革委员会出具《关于五河县综合物流园项目立项的批复》。

（2）2022 年 2 月 21 日，五河县发展和改革委员会出具《关于五河县综合物流园项目可行性研究报告的批复》

（3）2021 年 8 月 18 日，五河县自然资源和规划局出具《不动产权证书》

（4）2022 年 2 月 22 日，五河县生态环境分局出具《关于五河县综合物流园项目环评材料的说明》

（三）项目资金来源和到位可行性

1.资金来源合规性

资金来源为申请国家专项债券资金和财政资金，两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2.资本金投入能力可行性

本项目资本金来源为财政资金，根据项目进度逐步到位，资本金出资在财政承受范围内。

3.债券资金投入可行性

(1) 项目属于债券支持的领域、不是负面清单，项目具备可实施性。

(2) 项目债券资金需求比例符合政策，额度有保障。

(3) 债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.25，能够保障偿还债券本金和利息。债券资金投入具有可行性。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入预测

根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，本项目运营收入主要包括物流园内综合办公服务用房出租收入、交易展示中心出租收入、电子商务及快递物流仓储中心出租收入、普通仓储用房出租收入、冷库出租收入、停车位收入等。项目债券存续期内合计运营收入 122,291.11 万元。具体测算依据如下：

收费项目	说明
------	----

综合办公服务用房出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租综合办公服务用房面积合计为 12,059.00 m ² ，经查询五河县周边禹会、淮上等地区具有类似用途的综合楼市场出租单价情况，预计综合办公服务用房 2026 年租金价格 18 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内综合办公服务用房租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2044 年出租率为 90%
交易展示中心出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租交易展示中心面积合计为 2,000.00 m ² ，经查询五河县周边禹会、淮上地区具有类似用途的厂房市场出租单价情况，预计交易展示中心 2026 年租金价格 15 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内交易展示中心租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2044 年出租率为 90%
电子商务及快递物流仓储中心出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租电子商务及快递物流仓储中心面积合计为 63,285.20 m ² ，经查询五河县周边蚌山区等地区具有类似用途的物流仓储一体市场出租单价情况，预计电子商务及快递物流仓储中心 2026 年租金价格 15 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内电子商务及快递物流仓储中心租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2044 年出租率为 90%
普通仓储用房出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租普通仓储用房面积合计为 56,956.67 m ² ，经查询五河县周边蚌山区等地区具有类似用途的仓库市场出租单价情况，预计普通仓储用房 2026 年租金价格 14 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内普通仓储用房租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2044 年出租率为 90%
冷库出租收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，预计可出租冷库面积合计为 37,971.12 m ² ，经查询同行业市场冷库租赁单价情况，预计冷库 2026 年租金价格 48 元/m ² /月，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内冷库租金单价，每两年调整一次；预计 2026 年出租率为 60%，2027 年出租率为 70%，2028 年出租率为 80%，2029-2044 年出租率为 90%
停车位收入	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后，共设置 861.00 个停车位，经查询蚌埠市类似停车位收费标准情况，预计 2026 年单价 5 元/个/天，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内停车位收费单价，每两年调整一次；预计 2026 年停车率为 50%，2027 年出租率为 60%，2028-2044 年停车率为 70%，全年按 365 天计

2.经营成本预测

根据本项目可研报告及建设内容，本项目运营成本主要为人员成

本、工程维护费成本、综合管理费、水费成本、电费成本和综合税负。

具体预测依据如下：

序号	项目名称	说明
1	人员成本	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后预计配置人员 25 人。结合《2023 蚌埠统计年鉴》2022 年蚌埠市居民服务、修理和其他服务业人均工资标准，预计 2026 年物流园年均人员成本支出为 8.00 万元/人，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内人员成本支出，每两年调整一次
2	工程维护费成本	本项目工程维护费成本按照工程费用（56,642.47 万元）的 5% 预计 2026 年工程维护费成本为 283.21 万元，以此为基础，按每年 4.90% 增长率预测运营期内工程维护费成本，每两年调整一次
3	综合管理费	按照人员成本与工程维护费成本之和的 6% 计算
4	水费成本	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后园区年用水量 8.69 万吨，根据蚌埠市水费单价标准，预计 2026-2031 年水费单价约为 3.50 元/吨，预计 2032 年水费单价在原先基础上上涨 20%，2032-2037 年水费单价约为 4.20 元/吨，预计 2038 年水费单价在原先基础上上涨 20%，2038-2043 年水费单价约为 5.04 元/吨，2044 年水费单价在原先基础上上涨 20%，2044 年水费单价约为 6.05 元/吨
5	电费成本	根据《五河县综合物流园项目可行性研究报告》，项目建成后冷库年用电量 310.45 万 kW·h，根据《安徽省发展改革委关于降低工商业及其他用电单一制电价的通知》，预计冷库的电费单位成本为 0.70 元/kW·h 计算，除冷库外的综合办公服务用房、电子商务及快递物流仓储中心等出租项目的电费由承租人承担
6	综合税负	按照综合办公服务用房出租收入、交易展示中心出租收入、电子商务及快递物流仓储中心出租收入、普通仓储用房出租收入、冷库出租收入及停车位收入合计的 12% 计算（适用税目及税率主要如下：企业所得税税率 25%，增值税税率 9%、城市维护建设税税率 5%、教育费附加 5%，考虑到项目运营期成本、折旧及偿还的债券利息等成本以及项目建设过程中形成的增值税进项税予以抵扣，故本项目综合税负按 12% 计算）

3.项目净收益预测合理性

经预测，债券存续期内项目可产生运营收入 122,291.11 万元。根据本项目专项债券发行计划，经测算，需偿还债券本金 40000.00 万元，债券利息 29,928.00 万元，债券存续期本项目可产生运营净收益

87,580.17 万元。债券存续期内项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

（五）债券资金需求合理性

1.融资方式合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为 3.80%，债券期限 20 年，利息按每半年支付一次，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上 LPR 利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

2.债券资金规模需求合理性

本项目 71863.50 万元，其中：工程费用 56642.47 万元，工程建设其他费用 7794.03 万元(含土地费用 2349.00 万元)，预备费 4767.00 万元，建设期利息 2660.00 万元。其中财政资金 31863.50 万元，占总投资的 44.34%；申请地方债券 40000.00 万元，占总投资的 55.66%。

既符合国家相关资本金比例的要求，同时充分发挥债券资金的融资作用和杠杆效应。本项目债券存续期内预计项目运营净收益为 87,580.17 万元，运营期债券还本付息总额 69,928.00 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.25，覆盖倍数大于 1.2，

且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.偿债计划的可行性

项目方案中的财务测算合理准确；项目建设方案主要来自于可研，后期还需要进一步完善，以证明项目的先进、可行和合理。项目建设方案与项目内容及绩效目标基本匹配，当前项目组织、进度安排与预期相符，与项目有关的前期基本工作已经完成，可以保障项目顺利实施。

2.过程控制有效性

（1）项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件与项目有关；

（2）业务管理制度还不够完善，尤其是针对项目运营，相应技术规程、标准还有待健全、完善。

（3）项目设立了相关的管控措施和机制，但是缺少与运营阶段收费定价有关的相关措施和机制。

3.偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括：影响项目施工进度或正常运营的风险，影响项目净收益的风险，影响融资平衡结果的风险及控制措，

在《实施方案》中对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

(七) 绩效目标合理性

项目名称		五河县综合物流园			
实施单位		五河县商务局			
项目属性		<input checked="" type="checkbox"/> 新增项目 <input type="checkbox"/> 在建项目			
项目资金 (万元)		项目投资总额:		71863.50	
		其中: 财政资金		31863.50	
		银行贷款		0	
		债券资金		40000.00	
总体目标	实施目标（2022 年—2045 年）				
	<p>目标 1: 通过申请发债资金，助力五河县区域物流、仓储、电商、包装等行业的发展，促进五河县物流业的转型升级，大力发展生产性服务业和生活性服务业等产业，着重提升中心城市集聚力、辐射力。为高质量赶超发展提供有力支撑，深度融入长三角一体化发展国家战略。</p> <p>目标 2: 构建综合物流园促进农业增产、农民增收、农村大。借助国家乡村振兴建设的契机，项目将增强农副产品的市场流通性，变资源优势、劳动力优势为市场优势，降低种养户及农产品加工企业的中转运输成本，方便农产品流通，引导农民走向农业产业化发展的道路。</p> <p>目标 3: 项目建成后，除少数管理人员和关键岗位技术人员由设备供应商解决外，新增员工均由当地招工解决，将为当地提供大量就业机会，吸收当地农民、下岗职工再就业，促进当地经济和谐发展。</p>				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	综合办公服务用房	12059m ²	100% 完成
			交易展示中心	2000m ²	100% 完成
			电子商务仓储中心	31642.60m ²	100% 完成
			仓储冷链配送中心	94927.79m ²	100% 完成
			快递物流仓储中心	31642.60m ²	100% 完成
			其他附属设施	/	100% 完成
	质量指标	验收合格率	100%	/	

		管理制度	健全有效	具备资产、资金、财务、内部控制等管理制度； 各项制度符合法律、法规规定； 各项制度能得到切实有效执行。
		资金拨付程序	完整合规	严格按照经批准的预算或计划指标执行资金拨付； 制定完善的资金拨付流程； 资金拨付审批严格； 资金拨付手续完善； 专人专岗，职责分明。
		政府采购执行率	100%	相关工程及资产的采购严格按照政府采购程序执行； 严格按照预算或计划进行采购，做到应采尽采。
	时效指标	项目建设实施时效性	按时完成	2025 年 2 月完成项目建设。
	成本指标	项目实施总成本	≤71863.50 万元	严格按照批复要求，合理控制成本，资金使用控制在预算金额范围内。
	效益指标	经济效益指标	程度明显	通过有效管理物流、商流、信息流和资金流，提高商品的周转速度，降低企业运营成本，推动商品高效流通，最终建立多层次、全方位、快捷高效的综合物流服务体系。
		社会效益指标	程度明显	中心探索“电子商务+快递+物流”模式，既方便百姓生活，又相对提高人民的生活水平。
			程度明显	从业人员基数变大，具有更多的就业机会，可以吸纳大量劳动力。
			程度明显	有利于区域产业结构向高度化方向发展。对区域产业升级发展有重大的促进作用

	可持续影响指标	项目建设具有紧迫性,符合政策文件精神要求	程度明显	符合《“互联网+”高效物流实施意见》(发改经贸〔2016〕1647号)、《国务院办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》(国办发〔2017〕73号)、国务院办公厅《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》(国办发〔2018〕1号)、《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》、《商贸物流高质量发展专项行动计划(2021-2025年)》等一系列物流行业相关政策。
满意度指标	服务对象满意度指标	受益对象对项目实施效果的满意度	90%	本项目符合当地各利益群体的利益关系,适合现有的技术条件和地区文化水平,会产生良好的社会效益,与五河县的社会发展形成良性互动,将得到各类组织的支持,达到社会满意度90%以上。

绩效目标基本合理,但是项目成本指标仅围绕总投资设置指标,没有按照项目全生命周期视角设置运营成本指标。评估认为,该项目绩效目标基本明确和合理,但个别指标还需要调整和优化。

四、总体结论

综合上述绩效评估情况,五河县综合物流园项目的实施是必要且可行的,属于有一定收益的公益性项目,符合地方政府专项债券支出方向,且目前建设前期手续齐全,其投资是合规且具有一定成熟度的,项目资金来源和债券资金需求明确,收入、成本、收益测算合理,偿债计划具有可行性,绩效目标基本明确和合理,但个别指标还需要调整和优化。

五、相关建议

1.后期项目实行过程中注重补充项目相关业务的管理制度。


2.进一步提升预算绩效管理意识，提高绩效目标编制的合理性科学性。

3.建立健全项目的相关业务管理制度，探索建立适用于本项目的管理模式和长效运行机制。


4.对项目风险点的识别工作还要加强，并细化相关的保障措施。

五河县综合物流园项目


项目事前绩效评估综合评分得分表



一级指标	二级指标	评估要点	分值	得分
项目必要性 (5分)	政策相关性	是否与国家、省、市等相关行业宏观政策相关	2	2
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关	3	3
项目公益性 (5分)	项目受益群体的广泛性	受益群体是否广泛，项目产生的社会效益程度	5	4
项目收益性 (5分)	项目收入占投资的比重	项目收入与项目投资的对比情况，收入占投资的比例越高，证明项目收益性越强	5	5
项目合规性和成熟度 (20分)	投资合规性	项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序是否规范	15	15
	项目成熟度	项目的初步设计方案、施工图设计、施工图预算、投资评审、施工招标、施工许可证等建设手续的进展情况，进展越快说明成熟度越高	5	4
资金来源和到位可行性	资金来源合规性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全；③资金筹措是否体现权责对等，	5	5



(15分)		财权和事权是否匹配		
	配套资金投入能力可行性	配套资金投入方式和承受能力是否科学合理	5	5
	债券资金投入可行性	债券资金申请是否符合专项债的支持方向，本息覆盖倍数等经济参数是否符合专项债的政策要求	5	5
项目收入、成本、收益预测合理性 (15分)	收入合理性	收入是否合理，测算依据是否充分	5	4
	成本控制措施有效性	成本是否合理，测算依据是否充分	5	5
	收益合理性	收益是否合理，测算依据是否充分	5	4
债券资金需求合理性 (10分)	债券类型需求合理性	申请专项债券是否能缓解财政压力，债券利率是否在当地财政的可承受范围，不会对财政造成过多负担	5	5
	债券资金规模需求合理性	申请的债券资金规模与总投资的比例是否合适，相应的资金规模与项目和政府的偿还能力是否匹配	5	5
偿债风险点及可控性 (15分)	偿债计划可行性	①项目财务测算是否合理准确，项目技术路线是否完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标是否匹配；②项目组织、进度安排是否合理；③与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障	5	5
	过程控制有效性	①项目组织机构是否健全、职责分工是否明确、项目人员条件是否与项	5	4

		目有关并得以有效保障；②业务管理制度、技术规程、标准是否健全、完善，以前年度业务制度执行是否出现过问题，相关业务方面问题是否得到有效解决并配有相应的保障措施；③项目执行过程是否设立管控措施、机制等，相关措施、机制是否能够保证项目顺利实施		
	偿债风险点及可控性	①对偿债风险认识是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施；③应对措施是否可行、有效	5	5
绩效目标合理性（10分）	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配	5	5
	目标合理性	①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理、可考核	5	5
综合得分	95			

项目主管部门（签章）：

