

2021 年山东省（临沂市河东区工业园基础设施建设项目）

省级新区建设专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2021）第 080430 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-10
二、项目基本情况与收益情况说明	11-25



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二一年十二月二十三日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2021年山东省(临沂市河东区工业园基础设施建设项目)省级新区建设专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 和信专字〔2021〕第080430号

客户名称: 临沂市财政局

报告时间: 2021-12-23

签字注册会计师: 刘光 (CPA: 370900040030)
刘士丹 (CPA: 370100010200)



0105392021122306744870

报告文号: 和信专字〔2021〕第080430号

事务所名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

事务所电话: 0539-8132681

传真: 0539-8132681

通讯地址: 山东省临沂市北城新区广州路鲁商中心A1座二单元5-6层

电子邮件: 849981023@qq.com

防伪查询网址: <http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

2021 年山东省(临沂市河东区工业园基础设施建设项目)

省级新区建设专项债券(一期)

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字(2021)第 080430 号

和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所作为山东省人民政府(以下简称“发行人”)申请发行 2021 年山东省(临沂市河东区工业园基础设施建设项目)省级新区建设专项债券(一期)(以下简称“本期债券”)的审计机构,对本期债券募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次发行 2021 年山东省(临沂市河东区工业园基础设施建设项目)省级新区建设专项债券(一期)之目的使用,不得用作其他任何目的。

经审核,我们认为,临沂市河东区工业园基础设施建设项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。同时,我们查阅了《临沂市河东区工业园基础设施建设项目可行性研究报告》以及有关的基础数据,通过测算,未发现现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下:

一、本期债券应付本息情况



发行人拟就临沂市河东区工业园基础设施建设项目发行 2021 年山东省省级新区建设专项债券(一期) 40,000 万元。假设债券票面利率 4%, 期限七年, 本期债券到期后接续发行三年期债券 40,000 万元,, 在债券存续期每半年付息, 自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

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
2021 年		40,000.00		40,000.00	4.00%	
2022 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2028 年	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	4.00%	1,600.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00
2031 年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00
合计						16,000.00

二、项目其他融资应付本息情况

临沂市河东区工业园基础设施建设项目其他融资本金共计 60,000 万元, 其中: 2021 年 4 月, 已成功发行债券 15,000 万元, 实际年利率为 3.42%, 期限 10 年; 2021 年 10 月, 已成功发行债券 5,000 万元, 实际年利率为 3.21%, 期限 10 年; 预计 2022 年下半年, 发行债券 40,000 万元, 期限 10 年, 利率按 4% 测算, 存续期每半年付息。项目其他融资利息支出 22,735 万元, 本息合计 82,735 万元。

金额单位: 人民币 万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021 年	20,000.00		20,000.00	256.50
2022 年	40,000.00		60,000.00	673.50
2023 年			60,000.00	2,273.50



日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2024 年			60,000.00	2,273.50
2025 年			60,000.00	2,273.50
2026 年			60,000.00	2,273.50
2027 年			60,000.00	2,273.50
2028 年			60,000.00	2,273.50
2029 年			60,000.00	2,273.50
2030 年			60,000.00	2,273.50
2031 年		20,000.00	40,000.00	2,017.00
2032 年		40,000.00		1,600.00
合计	60,000.00	60,000.00		22,735.00

三、项目自身产生的净现金流入

(一) 项目自身现金流入基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目自身产生的现金流入主要通过广告收入、孵化中心出售收入、孵化中心租赁收入、物业管理费收入、停车场出租收入实现。临沂市河东区工业园基础设施建设项目建设期为 2021 年 6 月~2026 年 5 月,自 2026 年 6 月投入使用。

1. 广告收入

本项目建设道路总长度 47.70 千米,可适当设置广告位作为收益点,按每隔 600m 设施一个大型广告牌,共可设置 80 块大型广告位,参考临沂市河东区同地段类似广告牌租赁费,根据谨慎原则,项目广告牌租赁费取 5 万元/年/块收取。

租赁价格的确定:河东区周边相近类似广告牌出租价如下:

河东区周边类似广告牌租赁费用对比表

单位:万元

序号	广告运营公司	出租价格	位置
1	临沂百辰广告传媒	7.50 万元/年	河东区



序号	广告运营公司	出租价格	位置
2	临沂百辰广告传媒	6.00 万元/年	河东区
3	临沂富乐广告传媒有限公司	6.50 万元/年	河东区
	平均价格	6.67 万元/年	

2.孵化中心出售收入

本项目产业园企业孵化中心可出售面积 250,114.88 平方米。参考临沂市其他企业孵化中心销售价格,根据谨慎原则,项目产业园企业孵化中心销售价格取 5,200 元/m²出售;销售期从建设完成后 5 年内逐年销售,销售比例为每年 20%。

3.孵化中心租赁收入

本项目产业园企业孵化中心出租面积 336,699.12 平方米。参考临沂市其他企业孵化中心租赁价格,根据谨慎原则,项目孵化中心租赁价格取 216 元/m²/年。租赁比例自运营期第 1 年起按可供出租面积 40%、60%、70%、80%、90%估算,以后年度保持 90%不变。

临沂市标准企业孵化中心销售及租赁价格参考

序号	项目名称	项目位置	出售价格(元/m ² /年)	租赁价格(元/m ² /年)
1	临沂房德科技园	罗庄经济开发区傅庄街道沂册路与南沭河路交会东南角	4,800.00-5,500.00	240.00
2	金科临沂智能制造科技城产业园	凤凰大街东与正大路交汇口	4,200.00-4,500.00	216.00

4.物业管理费收入

本项目物业管理服务面积为出售部分和租赁部分面积之和,参照同类项目,物业管理收费取 2 元/月/m²。

5.车位出租收入

本项目建设 500 个停车位,根据《2019 年临沂市河东区现行政府定价政府指导价经营服务性收费目录》,本项目停车收入按 240 元/个/月测算,年运营 12 个月,则车位年收入 2,880 元/个。

(二)项目自身现金流出基本假设条件及依据



临沂市河东区工业园基础设施建设项目付现成本包括人员经费、燃料及动力费、修理费、其他费用、利息支出和税金及附加等。

1.人员经费

管理费包括职工工资、津贴、福利费等,本项目建成后根据本项目运营模式,劳动定员为 50 人,年均工资按照 7 万元计算,考虑物价上涨,人员工资每年增长 3%。

2.燃料及动力费

项目道路维护运营水电费约 4.69 万元/年。

3.修理费

修理费按照固定资产原值 0.04%计算,即年修理费为 134.30 万元。

4.其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、社保费、工会经费、招待费等项费用;营业费用包括广告费、综合维护费和其他费用,按收入的 1%计列。

5.利息支出

临沂市河东区工业园基础设施建设项目本次发债 40,000 万元,年利率按照 4%测算;2021 年 4 月,已成功发行债券 15,000 万元,实际年利率为 3.42%;2021 年 10 月,已成功发行债券 5,000 万元,实际年利率为 3.21%;预计 2022 年下半年,发行债券 40,000 万元,利率按 4%测算。

6.税金及附加

(1) 增值税:根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策,销售不动产税率 9%、不动产租赁税率 9%、物业管理税率 6%、出租车位税率 9%;

(2) 其他税费:城市维护建设税按 7%计算;教育费附加按 3%计算;地方教育费附加按 2%计算;土地增值税税率 3%;房产税从租计征的按 12%计算;按房产原值计征的按房产原值的 1.2%减征 30%;企业所得税 25%。



(三) 项目自身可支付本息的项目收益

金额单位: 人民币万元

项目	2026年6-12月	2027年	2028年	2029年
收入	28,268.02	31,630.13	32,572.66	33,500.79
付现成本费用	9,586.49	9,710.97	9,979.98	10,245.50
现金净流入	18,681.53	21,919.16	22,592.68	23,255.29
加: 支付的债券利息	3,873.50	3,873.50	3,873.50	3,873.50
可支付本息的项目收益	22,555.03	25,792.66	26,466.18	27,128.79

(续表)

项目	2030年	2031年	2032年	合计
收入	34,428.93	8,416.98	8,416.98	177,234.49
付现成本费用	10,511.29	5,031.36	3,026.53	58,092.12
现金净流入	23,917.64	3,385.62	5,390.45	119,142.37
加: 支付的债券利息	3,873.50	3,617.00	1,600.00	24,584.50
可支付本息的项目收益	27,791.14	7,002.62	6,990.45	143,726.87

四、指定地块产生的净现金流入

(一) 指定地块现金流入基本假设条件及依据

该项目自身收益不足以偿还债券本息的部分, 指定项目所在地的地块出让收益予以偿还。拟出让的地块临沂凤凰新城地块, 地块三的四至为北至青年路(紫昇大街)、南至凤翔路、西至沭埠岭一路, 东至华龙路, 可供出让的土地面积为201.80亩, 土地性质为商住用地。根据河东区2020年的土地出让信息, 选取与项目条件相似的3块土地的平均成交价格300.55万元/亩, 根据谨慎性原则, 按照3块土地平均成交价格的60%作为本项目地块的基准地价, 即180.33万元/亩。

临沂市2018~2020年全区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为7.30%和3%、3.90%, 三年平均GDP增速为4.73%。2021年临沂市预期GDP增速为6.50%。根据谨慎性原则, 此次预测按临沂市近三年平均GDP增速与预



期GDP增速孰低原则,确定河东区适用增速计算土地价格的增长,即增速4.73%。

(二) 指定地块现金流出基本假设条件及依据

根据临沂市河东区凤凰新城开发建设服务中心的资料以及有关的基础数据,拟出让的土地收储成本约为60万元/亩。

(三) 指定地块可支付本息的项目收益

假设地块自债券存续期第十年开始挂牌交易,并于当年内出售完毕,以2020年河东区适用增速4.73%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长,债券存续期第十年实现土地挂牌交易的现金流入,扣除土地收储成本后的收益可用于资金平衡的土地相关收益情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	按适用增速的100%	按适用增速的90%	按适用增速的80%
指定用于偿还债券本息的地块201.80亩	45,661.29	43,120.62	40,630.41
合计	45,661.29	43,120.62	40,630.41

五、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

1.按2020年河东区GDP增速4.73%的100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021年		256.50	256.50	
2022年		2,273.50	2,273.50	
2023年		3,873.50	3,873.50	
2024年		3,873.50	3,873.50	
2025年		3,873.50	3,873.50	
2026年		3,873.50	3,873.50	22,555.03
2027年		3,873.50	3,873.50	25,792.66
2028年		3,873.50	3,873.50	26,466.18



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2029年		3,873.50	3,873.50	27,128.79
2030年		3,873.50	3,873.50	27,791.14
2031年	60,000.00	3,617.00	63,617.00	52,663.91
2032年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	6,990.45
合计	100,000.00	38,735.00	138,735.00	189,388.16
利息备付率				4.89
偿债备付率				1.37

2.按 2020 年河东区 GDP 增速 4.73%的 90%比例计算土地价格增长的情况下
的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021年		256.50	256.50	
2022年		2,273.50	2,273.50	
2023年		3,873.50	3,873.50	
2024年		3,873.50	3,873.50	
2025年		3,873.50	3,873.50	
2026年		3,873.50	3,873.50	22,555.03
2027年		3,873.50	3,873.50	25,792.66
2028年		3,873.50	3,873.50	26,466.18
2029年		3,873.50	3,873.50	27,128.79
2030年		3,873.50	3,873.50	27,791.14
2031年	60,000.00	3,617.00	63,617.00	50,123.24
2032年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	6,990.45
合计	100,000.00	38,735.00	138,735.00	186,847.49
利息备付率				4.82
偿债备付率				1.35

3.按 2020 年河东区 GDP 增速 4.73%的 80%比例计算土地价格增长的情况下



的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		256.50	256.50	
2022 年		2,273.50	2,273.50	
2023 年		3,873.50	3,873.50	
2024 年		3,873.50	3,873.50	
2025 年		3,873.50	3,873.50	
2026 年		3,873.50	3,873.50	22,555.03
2027 年		3,873.50	3,873.50	25,792.66
2028 年		3,873.50	3,873.50	26,466.18
2029 年		3,873.50	3,873.50	27,128.79
2030 年		3,873.50	3,873.50	27,791.14
2031 年	60,000.00	3,617.00	63,617.00	47,633.03
2032 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	6,990.45
合计	100,000.00	38,735.00	138,735.00	184,357.28
利息备付率				4.76
偿债备付率				1.33

按 2020 年河东区 GDP 增速 4.73% 的 100% 比例为基准计算土地出让收益的情况下, 项目产生的净现金流入为 189,388.16 万元, 本息覆盖倍数为 1.37;

按 2020 年河东区 GDP 增速 4.73% 的 90% 比例为基准计算土地出让收益的情况下, 项目产生的净现金流入为 186,847.49 万元, 本息覆盖倍数为 1.35;

按 2020 年河东区 GDP 增速 4.73% 的 80% 比例为基准计算土地出让收益的情况下, 项目产生的净现金流入为 184,357.28 万元, 本息覆盖倍数为 1.33;

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求, 并根据我们对当前国内融资环境的研究, 认为 2021 年山东省(临沂市河东区工业园基础设施建设项目)省级新区建设专项债券(一期)可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措, 为临沂市河东区工业园基础设施建设项目提供足够的资金支持, 保证项目的顺利施工。同时, 广告收入、孵化中心出售收入、孵



化中心租赁收入、物业管理费收入、停车场出租收入、土地出让收入为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足2021年山东省(临沂市河东区工业园基础设施建设项目)省级新区建设专项债券(一期)还本付息要求。

六、风险提示

1.流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素,致使项目运营收入和土地价格发生变化,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及运营效益。

3.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动,市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

附件:项目基本情况与收益情况说明

和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所



中国·山东

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二一年十二月二十三日



2021年山东省(临沂市河东区工业园基础设施建设项目)

省级新区建设专项债券(一期)

项目基本情况与收益情况说明

2021年山东省(临沂市河东区工业园基础设施建设项目)省级新区建设专项债券(一期)的发债项目为临沂市河东区工业园基础设施建设项目,本项目原总投资198,900万元,其中工程费用169,381.34万元,工程建设其他费用20,814.74万元,预备费用3,803.92万元,建设期利息4,900万元。项目自有资本金178,900万元,通过发行专项债券融资20,000万元。由于建设内容变更,现变更为总投资355,741.94万元,其中工程费用293,234万元,工程建设其他费用35,924.76万元,预备费用6,583.18万元,建设期利息20,000万元。项目自有资本金255,741.94万元,通过发行专项债券融资100,000万元(本次发行债券40,000万元,2021年4月已成功发行债券15,000万元,2021年10月已成功发行债券5,000万元,预计2022年下半年,发行债券40,000万元)。用于资金平衡的项目收益共计189,388.16万元,详细情况如下:

一、项目实施单位情况

实施单位:临沂振东建设投资有限公司

法定代表人:李静

社会信用统一代码:9137131207440557X0

宗旨和经营范围:负责新农村建设,经政府授权开展土地一级开发利用,参与和实施全区土地增减挂、土地整理、农村土地综合整治;承担新城区、城镇基础设施和重大项目建设,旧城、旧村、棚户区改造、安置房建设及保障性安居工程开发;沙石、建材销售;红色生态旅游开发经营;房地产开发经营;经政府授权的其他管理事务(需经许可经营的,须凭许可证、资质证经营)。(有效期限以许可证为准)。(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)。

二、项目建设基本情况

临沂市河东区工业园位于河东区行政区划内,区域范围北至南京东路,南至陶然东路和凤凰大街,西至规划东兴路,东至温泉路,总占地面积约11.40平方

公里。

原工程内容为：道路工程、排水工程、电力土建、通信土建、景观环境、交通设施及附属设施等。工程共涉及 18 条道路，总长约 47.70 公里，分别为凤仪街、中昇大街、桃源街、沭埠岭一路和陶然东路，总长约 15.1 公里，安居街、凤翔街、凤临街、东夷大街、利坊街、利源街、李公街、海棠街、华年路、智兴路、华龙路、华阳路、正阳路，总长约 32.6 公里。

现变更为：河东区工业园范围内共涉及 19 条道路，总长约 51.132 公里，其中主干路 6 条，次干路 13 条。6 条主干路分别为北京东路、凤仪街、中昇大街、桃源街、沭埠岭一路和陶然东路，总长约 18.532 公里，13 条次干路分别为安居街、凤翔街、凤临街、东夷大街、利坊街、利源街、李公街、海棠街、华年路、智兴路、华龙路、华阳路、正阳路，总长约 32.6 公里。

规划建设企业孵化中心、电商孵化基地、企业总部等建筑 12 栋，单栋 10 层，总建筑面积 600,000 平方米。孵化园以孵化中小企业为主，以“园区化管理，公司化运作”为经营模式，承担着招商、融资、建设、服务四大功能。

三、项目自身预测收入情况

1.项目自身预测收入

该项目自身发债期内预测收入来源为 177,234.49 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年
广告收入	广告数量(块)	80.00	80.00	80.00	80.00
	单价(万元/块/年)	2.9167	5.0000	5.0000	5.0000
	小计	233.33	400.00	400.00	400.00
孵化中心出售收入	出售面积(m ²)	250,114.88	250,114.88	250,114.88	250,114.88
	负荷率	20%	20%	20%	20%
	单价(万元/m ² /年)	0.5200	0.5200	0.5200	0.5200
	小计	26,011.95	26,011.95	26,011.95	26,011.95

项目	计算依据	2026年6-12月	2027年	2028年	2029年
孵化中心出租收入	出租面积(m ²)	336,699.12	336,699.12	336,699.12	336,699.12
	负荷率	40%	60%	70%	80%
	单价(万元/m ² /年)	0.0126	0.0216	0.0216	0.0216
	小计	1,696.96	4,363.62	5,090.89	5,818.16
物业管理费收入	面积(m ²)	184,702.62	302,065.42	385,758.31	469,451.20
	单价(万元/m ² /年)	0.0014	0.0024	0.0024	0.0024
	小计	258.58	724.96	925.82	1,126.68
车位出租收入	数量(个)	500.00	500.00	500.00	500.00
	负荷率	80%	90%	100%	100%
	单价(万元/个/年)	0.1680	0.2880	0.2880	0.2880
	小计	67.20	129.60	144.00	144.00
合计		28,268.02	31,630.13	32,572.66	33,500.79

(续)

项目	计算依据	2030年	2031年	2032年	合计
广告收入	广告数量(块)	80.00	80.00	80.00	
	单价(万元/块/年)	5.0000	5.0000	5.0000	
	小计	400.00	400.00	400.00	2,633.33
孵化中心出售收入	出售面积(m ²)	250,114.88			
	负荷率	20%			
	单价(万元/m ² /年)	0.5200			
	小计	26,011.95			130,059.75

项目	计算依据	2030 年	2031 年	2032 年	合计
孵化中心出租收入	出租面积 (m ²)	336,699.12	336,699.12	336,699.12	
	负荷率	90%	90%	90%	
	单价 (万元/m ² /年)	0.0216	0.0216	0.0216	
	小计	6,545.43	6,545.43	6,545.43	36,605.92
物业管理费收入	面积 (m ²)	553,144.09	553,144.09	553,144.09	
	单价 (万元/m ² /年)	0.0024	0.0024	0.0024	
	小计	1,327.55	1,327.55	1,327.55	7,018.69
车位出租收入	数量 (个)	500.00	500.00	500.00	
	负荷率	100%	100%	100%	
	单价 (万元/个/年)	0.2880	0.2880	0.2880	
	小计	144.00	144.00	144.00	916.80
合计		34,428.93	8,416.98	8,416.98	177,234.49

2.预测的依据

本期债券募集资金投资项目自身产生的现金流入主要通过广告收入、孵化中心出售收入、孵化中心租赁收入、物业管理费收入、停车场出租收入实现。临沂市河东区工业园基础设施建设项目建设期为2021年6月~2026年5月,自2026年6月投入使用。

(1) 广告收入

本项目建设道路总长度47.70千米,可适当设置广告位作为收益点,按每隔600m设施一个大型广告牌,共可设置80块大型广告位,参考临沂市河东区同地段类似广告牌租赁费,根据谨慎原则,项目广告牌租赁费取5万元/年/块收取。

租赁价格的确定:河东区周边相近类似广告牌出租价如下:

河东区周边类似广告牌租赁费用对比表

单位: 万元

序号	广告运营公司	出租价格	位置
1	临沂百辰广告传媒	7.50 万元/年	河东区
2	临沂百辰广告传媒	6.00 万元/年	河东区
3	临沂富乐广告传媒有限公司	6.50 万元/年	河东区
	平均价格	6.67 万元/年	

(2) 孵化中心出售收入

本项目产业园企业孵化中心可出售面积 250,114.88 平方米。参考临沂市其他企业孵化中心销售价格, 根据谨慎原则, 项目产业园企业孵化中心销售价格取 5,200 元/m² 出售; 销售期从建设完成后 5 年内逐年销售, 销售比例为每年 20%。

(3) 孵化中心租赁收入

本项目产业园企业孵化中心出租面积 336,699.12 平方米。参考临沂市其他企业孵化中心租赁价格, 根据谨慎原则, 项目孵化中心租赁价格取 216 元/m²/年。租赁比例自运营期第 1 年起按可供出租面积 40%、60%、70%、80%、90% 估算, 以后年度保持 90% 不变。

临沂市标准企业孵化中心销售及租赁价格参考

序号	项目名称	项目位置	出售价格 (元/m ² /年)	租赁价格 (元/m ² /年)
1	临沂房德科技园	罗庄经济开发区傅庄街道沂册路与南沭河路交会东南角	4,800.00-5,500.00	240.00
2	金科临沂智能制造科技城产业园	凤凰大街东与正大路交汇口	4,200.00-4,500.00	216.00

(4) 物业管理费收入

本项目物业管理服务面积为出售部分和租赁部分面积之和, 参照同类项目, 物业管理收费取 2 元/月/m²。

(5) 停车场的出租收入

本项目建设 500 个停车位, 根据《2019 年临沂市河东区现行政府定价政府

指导价经营服务性收费目录》，本项目停车收入按 240 元/个/月测算，年运营 12 个月，则车位年收入 2,880 元/个。

四、项目自身预测付现成本情况

1. 预测付现成本

该项目发债期内预测经营期付现成本总额 58,092.12 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年
人员经费	204.17	360.50	371.32	382.45
外购动力	2.74	4.69	4.69	4.69
维修费	78.34	134.3	134.3	134.3
其他费用	282.68	316.30	325.73	335.01
利息支出	3,873.50	3,873.50	3,873.50	3,873.50
税金	5,145.06	5,021.68	5,270.44	5,515.55
合计	9,586.49	9,710.97	9,979.98	10,245.50

(续)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	合计
人员经费	393.93	405.75	417.92	2,536.04
外购动力	4.69	4.69	4.69	30.88
维修费	134.3	134.3	134.3	884.14
其他费用	344.29	84.17	84.17	1,772.35
利息支出	3,873.50	3,617.00	1,600.00	24,584.50
税金	5,760.58	785.45	785.45	28,284.21
合计	10,511.29	5,031.36	3,026.53	58,092.12

2. 预测的依据

临沂市河东区工业园基础设施建设项目付现成本包括人员经费、燃料及动力

费、修理费、其他费用、利息支出和税金及附加等。

(1) 人员经费

管理费包括职工工资、津贴、福利费等,本项目建成后根据本项目运营模式,劳动定员为 50 人,年均工资按照 7 万元计算,考虑物价上涨,人员工资每年增长 3%。

(2) 外购动力

项目道路维护运营水电费约 4.69 万元/年。

(3) 修理费

修理费按照固定资产原值 0.04%计算,即年修理费为 134.30 万元。

(4) 其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、工会经费、招待费等项费用;营业费用包括广告费、综合维护费和其他费用,按收入的 1%计列。

(5) 利息支出

临沂市河东区工业园基础设施建设项目本次发债 40,000 万元,年利率按照 4%测算;2021 年 4 月,已成功发行债券 15,000 万元,实际年利率为 3.42%;2021 年 10 月,已成功发行债券 5,000 万元,实际年利率为 3.21%;预计 2022 年下半年,发行债券 40,000 万元,利率按 4%测算。

(6) 税金及附加

①增值税:根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策,销售不动产税率 9%、不动产租赁税率 9%、物业管理税率 6%、出租车位税率 9%;

②其他税费:城市维护建设税按 7%计算;教育费附加按 3%计算;地方教育费附加按 2%计算;土地增值税税率 3%;房产税从租计征的按 12%计算;按房产原值计征的按房产原值的 1.2%减征 30%;企业所得税 25%。

五、指定地块预测收入情况

该项目自身收益不足以偿还债券本息的部分,指定项目所在地的地块出让收

益予以偿还。拟出让的地块临沂凤凰新城地块,地块三的四至为北至青年路(紫昇大街)、南至凤翔路、西至沭埠岭一路,东至华龙路,可出让面积为201.8亩。可供出让的土地面积为201.80亩,土地性质为商住用地。根据河东区2020年的土地出让信息,选取与项目条件相似的3块土地的平均成交价格300.55万元/亩,根据谨慎性原则,按照3块土地平均成交价格的60%作为本项目地块的基准地价,即180.33万元/亩。

1.土地出让价格预测

根据河东区2020年的土地出让信息,选取与项目条件相似的3块土地的平均成交价格300.55万元/亩,按照3块土地平均成交价格的60%作为本项目地块的基准地价,即180.33万元/亩。具体如下表:

单位:万元

宗地编号	宗地位置	出让面积 (亩)	主要用途	出让价款(万元)	出让单价 (万元/亩)
2020-333	河东区温泉路与凤凰大街交会处西南	175.83	商住用地	46,000.00	261.62
2020-325	河东区北一路与临航路交会处东南	99.39	商住用地	31,800.00	319.94
2020-298	九曲街道桃源街(规划)与沭埠岭一路(规划)交会处东南	105.90	商住用地	33,900.00	320.10
	3宗地平均土地单价				300.55
	本地块的基准地价				180.33

2.土地出让收入预测

(1)按2020年临沂市GDP增速4.73%的100%计算土地价格增长率,融资开始日起第10年出售201.80亩,当年全部完成土地挂牌交易的情况下,用于资金平衡土地相关收益为45,661.29万元。

序号	项目	单位	金额(万元)
一	土地出让总金额	万元	57,769.29
1	土地面积	亩	201.80
1.1	土地面积	平方米	134,533.33

序号	项目	单位	金额(万元)
2	地价均价(十年后)	万元/亩	286.27
3	地价均价(2021年)	万元/亩	180.33
二	土地收储成本总金额	万元	12,108.00
三	用于资金平衡土地收益	万元	45,661.29

(2) 按 2020 年临沂市 GDP 增速 4.73% 的 90% 计算土地价格增长率, 融资开始日起第 10 年出售 201.80 亩, 当年全部完成土地挂牌交易的情况下, 用于资金平衡土地相关收益为 43,120.62 万元。

序号	项目	单位	金额(万元)
一	土地出让总金额	万元	55,228.62
1	土地面积	亩	201.80
1.1	土地面积	平方米	134,533.33
2	地价均价(十年后)	万元/亩	273.68
3	地价均价(2021年)	万元/亩	180.33
二	土地收储成本总金额	万元	12,108.00
三	用于资金平衡土地收益	万元	43,120.62

(3) 按 2020 年临沂市 GDP 增速 4.73% 的 80% 计算土地价格增长率, 融资开始日起第 10 年出售 201.80 亩, 当年全部完成土地挂牌交易的情况下, 用于资金平衡土地相关收益为 40,630.41 万元。

序号	项目	单位	金额(万元)
一	土地出让总金额	万元	52,738.41
1	土地面积	亩	201.80
1.1	土地面积	平方米	134,533.33
2	地价均价(十年后)	万元/亩	261.34
3	地价均价(2021年)	万元/亩	180.33
二	土地收储成本总金额	万元	12,108.00

序号	项目	单位	金额(万元)
三	用于资金平衡土地收益	万元	40,630.41

六、可支付本息的项目收益情况

1.按 2020 年河东区 GDP 增速 4.73%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的项目收益情况

金额单位：人民币万元

项目	2026年6-12月	2027年	2028年	2029年
一、收入	28,268.02	31,630.13	32,572.66	33,500.79
1.广告收入	233.33	400.00	400.00	400.00
2.孵化中心出售收入	26,011.95	26,011.95	26,011.95	26,011.95
3.孵化中心出租收入	1,696.96	4,363.62	5,090.89	5,818.16
4.物业管理费收入	258.58	724.96	925.82	1,126.68
5.车位出租收入	67.20	129.60	144.00	144.00
6.出让土地收入				
二、付现成本费用	9,586.49	9,710.97	9,979.98	10,245.50
1.人员经费	204.17	360.50	371.32	382.45
2.外购动力	2.74	4.69	4.69	4.69
3.维修费	78.34	134.30	134.30	134.30
4.其他费用	282.68	316.30	325.73	335.01
5.财务费用	3,873.50	3,873.50	3,873.50	3,873.50
6.税金	5,145.06	5,021.68	5,270.44	5,515.55
7.土地收储成本				
三、现金净流入	18,681.53	21,919.16	22,592.68	23,255.29
加:利息支出	3,873.50	3,873.50	3,873.50	3,873.50
四、可支付本息的项目收益	22,555.03	25,792.66	26,466.18	27,128.79

(续表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、收入	34,428.93	66,186.27	8,416.98	235,003.78
1. 广告收入	400.00	400.00	400.00	2,633.33
2. 孵化中心出售收入	26,011.95			130,059.75
3. 孵化中心出租收入	6,545.43	6,545.43	6,545.43	36,605.92
4. 物业管理费收入	1,327.55	1,327.55	1,327.55	7,018.69
5. 车位出租收入	144.00	144.00	144.00	916.80
6. 出让土地收入		57,769.29		57,769.29
二、付现成本费用	10,511.29	17,139.36	3,026.53	70,200.12
1. 人员经费	393.93	405.75	417.92	2,536.04
2. 外购动力	4.69	4.69	4.69	30.88
3. 维修费	134.30	134.30	134.30	884.14
4. 其他费用	344.29	84.17	84.17	1,772.35
5. 财务费用	3,873.50	3,617.00	1,600.00	24,584.50
6. 税金	5,760.58	785.45	785.45	28,284.21
7. 土地收储成本		12,108.00		12,108.00
三、现金净流入	23,917.64	49,046.91	5,390.45	164,803.66
加:利息支出	3,873.50	3,617.00	1,600.00	24,584.50
四、可支付本息的项目收益	27,791.14	52,663.91	6,990.45	189,388.16

2.按 2020 年河东区 GDP 增速 4.73%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的项目收益情况

金额单位: 人民币万元

项目	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入	28,268.02	31,630.13	32,572.66	33,500.79
1. 广告收入	233.33	400.00	400.00	400.00
2. 孵化中心出售收入	26,011.95	26,011.95	26,011.95	26,011.95

项目	2026年6-12月	2027年	2028年	2029年
3. 孵化中心出租收入	1,696.96	4,363.62	5,090.89	5,818.16
4. 物业管理费收入	258.58	724.96	925.82	1,126.68
5. 车位出租收入	67.20	129.60	144.00	144.00
6. 出让土地收入				
二、付现成本费用	9,586.49	9,710.97	9,979.98	10,245.50
1. 人员经费	204.17	360.50	371.32	382.45
2. 外购动力	2.74	4.69	4.69	4.69
3. 维修费	78.34	134.30	134.30	134.30
4. 其他费用	282.68	316.30	325.73	335.01
5. 财务费用	3,873.50	3,873.50	3,873.50	3,873.50
6. 税金	5,145.06	5,021.68	5,270.44	5,515.55
7. 土地收储成本				
三、现金净流入	18,681.53	21,919.16	22,592.68	23,255.29
加:利息支出	3,873.50	3,873.50	3,873.50	3,873.50
四、可支付本息的项目收益	22,555.03	25,792.66	26,466.18	27,128.79

(续表)

项目	2030年	2031年	2032年	合计
一、收入	34,428.93	63,645.60	8,416.98	232,463.11
1. 广告收入	400.00	400.00	400.00	2,633.33
2. 孵化中心出售收入	26,011.95			130,059.75
3. 孵化中心出租收入	6,545.43	6,545.43	6,545.43	36,605.92
4. 物业管理费收入	1,327.55	1,327.55	1,327.55	7,018.69
5. 车位出租收入	144.00	144.00	144.00	916.80
6. 出让土地收入		55,228.62		55,228.62
二、付现成本费用	10,511.29	17,139.36	3,026.53	70,200.12

项目	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1.人员经费	393.93	405.75	417.92	2,536.04
2.外购动力	4.69	4.69	4.69	30.88
3.维修费	134.30	134.30	134.30	884.14
4.其他费用	344.29	84.17	84.17	1,772.35
5.财务费用	3,873.50	3,617.00	1,600.00	24,584.50
6.税金	5,760.58	785.45	785.45	28,284.21
7.土地收储成本		12,108.00		12,108.00
三、现金净流入	23,917.64	46,506.24	5,390.45	162,262.99
加:利息支出	3,873.50	3,617.00	1,600.00	24,584.50
四、可支付本息的项目收益	27,791.14	50,123.24	6,990.45	186,847.49

2.按 2020 年河东区 GDP 增速 4.73%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的项目收益情况

金额单位：人民币万元

项目	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入	28,268.02	31,630.13	32,572.66	33,500.79
1. 广告收入	233.33	400.00	400.00	400.00
2. 孵化中心出售收入	26,011.95	26,011.95	26,011.95	26,011.95
3. 孵化中心出租收入	1,696.96	4,363.62	5,090.89	5,818.16
4. 物业管理费收入	258.58	724.96	925.82	1,126.68
5. 车位出租收入	67.20	129.60	144.00	144.00
6. 出让土地收入				
二、付现成本费用	9,586.49	9,710.97	9,979.98	10,245.50
1.人员经费	204.17	360.50	371.32	382.45
2.外购动力	2.74	4.69	4.69	4.69
3.维修费	78.34	134.30	134.30	134.30

项目	2026年6-12月	2027年	2028年	2029年
4.其他费用	282.68	316.30	325.73	335.01
5.财务费用	3,873.50	3,873.50	3,873.50	3,873.50
6.税金	5,145.06	5,021.68	5,270.44	5,515.55
7.土地收储成本				
三、现金净流入	18,681.53	21,919.16	22,592.68	23,255.29
加:利息支出	3,873.50	3,873.50	3,873.50	3,873.50
四、可支付本息的项目收益	22,555.03	25,792.66	26,466.18	27,128.79

(续表)

项目	2030年	2031年	2032年	合计
一、收入	34,428.93	61,155.39	8,416.98	229,972.90
1.广告收入	400.00	400.00	400.00	2,633.33
2.孵化中心出售收入	26,011.95			130,059.75
3.孵化中心出租收入	6,545.43	6,545.43	6,545.43	36,605.92
4.物业管理费收入	1,327.55	1,327.55	1,327.55	7,018.69
5.车位出租收入	144.00	144.00	144.00	916.80
6.出让土地收入		52,738.41		52,738.41
二、付现成本费用	10,511.29	17,139.36	3,026.53	70,200.12
1.人员经费	393.93	405.75	417.92	2,536.04
2.外购动力	4.69	4.69	4.69	30.88
3.维修费	134.30	134.30	134.30	884.14
4.其他费用	344.29	84.17	84.17	1,772.35
5.财务费用	3,873.50	3,617.00	1,600.00	24,584.50
6.税金	5,760.58	785.45	785.45	28,284.21
7.土地收储成本		12,108.00		12,108.00
三、现金净流入	23,917.64	44,016.03	5,390.45	159,772.78
加:利息支出	3,873.50	3,617.00	1,600.00	24,584.50

项目	2030 年	2031 年	2032 年	合计
四、可支付本息的项目收益	27,791.14	47,633.03	6,990.45	184,357.28

和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

2021年12月23日



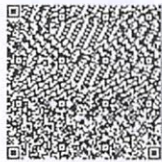


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91371302MA3M0JU054

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 李兴全

经营范围 审查企业财务报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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）

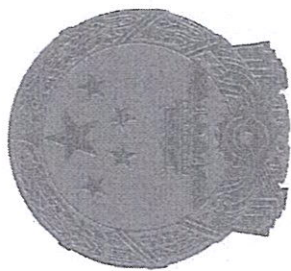
成立日期 2018年 06 月 14 日

营业期限 2018年 06 月 14 日至 年 月 日

营业场所 山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室



2020 年 01 月 02 日



会计师事务所分所 执业证书



名称：
和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 临沂分所

负责人：
李兴全

经营场所：
山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心
A3号楼402室

分所执业证书编号：
370100013708

批准执业文号：
鲁财会〔2018〕36号

批准执业日期：
2018年08月27日

证书序号：5000827

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅

2020年01月06日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370900040039
No. of Certificate

批准注册协会 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 05 月 26 日
Date of Issuance



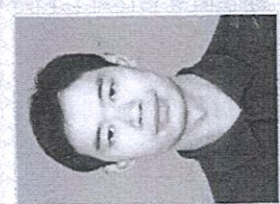
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年03月02日



年 月 日
/y /m /d



姓名	刘光
Full name	男
性别	
Sex	1975-08-06
出生日期	山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所
Date of birth	Working unit
工作单位	372801750806081
Working unit	身份证号码
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

370100010200

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2020 年 07 月 29 日

年 月 日
/y /m /d



姓名 刘士丹
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1989-12-18
Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(普通合伙)临沂分所
Working unit

身份证号码 3713020053483
Identity card No.

