

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（二期）--2023 年山东省政府专项债券（三期）
临沂市兰山区临沂国际陆港科技物流园区基础设施建
设项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080009 号

目 录	页 码
一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-14



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二三年一月十八日

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项 债券（二期）——2023 年山东省政府专项债券（三期） 临沂市兰山区临沂国际陆港科技物流园区基础设施建 设项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080009 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》及相关部门提供的资料，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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

(四) 预测期内预测的各项收入能够顺利执行, 收入均在正常范围内变动;

(五) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

临沂国际陆港科技物流园区基础设施建设项目

2、立项单位

项目立项单位: 临沂西城建设服务中心

负责人: 陈效刚

注册资本: 10 万元

统一社会信用代码: 12371302MB28204328

单位地址: 临沂市兰山区义堂镇政府五楼

经营范围: 将义堂镇打造成现代化新城区、产城融合的现代小城市; 主要负责西城开发建设的综合协调、规划建设、资金运作、土地运作、产业推进等工作。

3、项目规划审批

项目已取得的批复文件如下:

(1) 立项手续: 2020 年 3 月 5 日, 取得临沂市兰山区发展和改革委员会《关于对临沂国际陆港科技物流园区基础设施项目

可行性研究报告的批复》（临兰发改投资〔2020〕16号），项目代码：2020-371302-48-01-009422。

（2）土地手续：2020年3月4日，取得临沂市兰山区义堂镇人民政府《关于临沂国际陆港科技物流园区基础设施建设项目规划情况的证明》；2020年3月6日，取得临沂市兰山区自然资源局《关于临沂国际陆港科技物流园区基础设施建设项目拟用地情况说明》。

（3）环评手续：2020年3月6日，取得《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号：202037130200000090。

4、项目规模与主要建设内容

本项目主要建设园区配套设施、道路基础设施工程。

（1）建设园区配套设施

工业园辖区内南郭庄、庙上、洪沟崖3个村居，义堂镇辖区内大坞埠湖、小坞埠湖、堰东、堰西、太和庄、港上、沙沟崖、前寨、曹庄、西安庄、富衣庄、东湖等12个村居，主要用于园区配套设施的建设。

（2）道路基础设施工程

项目新建园区次干路总长度156,000米，红线39米，路面宽度31米；新建园区支路总长度42,000米，红线20.5米，路面宽度16.5米；园区周边配套道路5条，其中：昉河路（长春西路-新西外环）总长度9,100米，红线30米，路面宽度28米；中纬路（327国道-顺心路）总长度6,000米，红线60米，路面宽度44米；西安路（西中环-兴业路）总长度43,00米，

红线 60 米，路面宽度 44 米；兴业路（南镇界-临铁路）总长度 1,200 米，红线 60 米，路面宽度 44 米；双岭路（西外环-兴业路）总长度 1,200 米，红线 60 米，路面宽度 44 米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 4 月至 2024 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资 354,854.06 万元，其中静态投资 333,200 万元（工程费用 275,650.32 万元，工程建设其他费用 47,844.83 万元，预备费用 9,704.85 万元），动态投资 21,654.06 元（建设期利息）。

项目资金筹措包括项目单位自筹和发行专项债券。其中：项目单位自有资金 74,854.06 万元，已通过发行专项债券融资 192,800 万元，本期拟发行专项债券融资 50,000 万元，后续拟发行专项债券 37,200 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	354,854.06	100%	
一、资本金	74,854.06	21.09%	
（一）自有资金	74,854.06	21.09%	
（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）	280,000.00	78.91%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）已发行专项债券	192,800.00	54.33%	
（二）本期拟发行专项债券	50,000.00	14.09%	
（三）后续拟发行专项债券	37,200.00	10.49%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于广告服务、指定地块出让等。

1、广告服务现金流入

本项目建设道路总长度 219,800 米，按每隔 600 米设施一个大型广告牌，共可设置 360 块大型广告位，参考临沂商业广告牌出租的价格，谨慎预计单位广告位收费为 3 万元/年/块（2,500 元/月/块），年广告收费为 1,080 万元，项目运营第一年按照 60%，第二年按照 80%，第三年及以后年度按照 100%。参照案例如下：

项目周边类似广告位可比价格

单位：万元

序号	查询索引	项目位置	出租价格（元/月）
1	http://www.admaimai.com/Effect/OutDoor/44496.html	临沂市临西十路与双岭路交汇西南广告牌	14,000.00
2	http://www.admaimai.com/Effect/OutDoor/44495.html	临沂市临西十路与双岭路交汇东北广告牌	15,000.00
3	http://www.admaimai.com/Effect/OutDoor/26737.html	开罗大桥东首，华夏路与滨河东路交汇广告牌	13,000.00

2、指定地块出让现金流入

根据临沂市兰山区人民政府的批复，该项目自身收益不足

以偿还债券本息的部分，指定由项目所在地的地块出让收益予以偿还。拟出让土地 2 块，可供出让的土地面积为 1,980 亩，其中：地块一四至为北至创业路、南至涑河、西至涑河，东至中央大街，可供出让土地面积为 792 亩；地块二四至为北至聚财三路、南至大山路、西至岚富路、东至规划路，可供出让土地面积为 1,188 亩；土地性质为商住用地。

（1）土地出让价格预测

根据临沂市兰山区 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为 680.58 万元/亩，根据谨慎性原则，考虑拟出让土地的区位因素，本项目地块的基准地价按照可比地块平均成交价格的 60%作为基准地价，即 408.51 万元/亩。具体如下表：

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）	出让日期
2020-029	兰山区义堂镇临西十路与聚才八路交会处东北	185.4390	商住用地	149600	806.73	2020 年
2020-028	兰山区义堂镇临西十一路北段东侧	73.6410	商住用地	55400	752.30	2020 年
2019-084	兰山区义堂镇临西九路与北中环交汇处	31.9335	商住用地	15400	482.70	2020 年
	3 宗地平均土地单价				680.58	
	本地块的基准地价				408.51	

（2）土地出让收益预测

按 2019 年临沂市 GDP 增速 3% 计算土地价格增长率，融资开始日起第 5 年出售 792 亩、第 10 年出售 1,188 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 908,519.04 万元。

序号	项目	单位	金额（万元）
一	土地出让总金额	万元	1,027,319.04
1	土地面积	亩	1,980.00
1.1	土地面积	平方米	1,320,000.00
2	地价均价（十年后）	万元/亩	549.02
3	地价均价（五年后）	万元/亩	473.59
4	地价均价（2020 年）	万元/亩	408.51
二	土地收储成本总金额	万元	118,800.00
三	用于资金平衡土地收益	万元	908,519.04

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、燃料及动力费、其他费用、税金及附加等。

1、人员经费

本工程项目运行约需人员 5 人，人均工资及福利费每人每年约 5 万元，考虑通货膨胀等因素每年递增 3%。

2、直接燃料及动力费

该项目建成后主要的能耗为路灯用电，年均耗电量 180 万千瓦，单价按 0.8 元/千瓦计算，年均为 144 万元。

3、其他费用

包括办公费、差旅费、劳保费、招待费、广告费、综合维

护费等，按收入的 3%计列，年均为 32.40 万元。

4、税金及附加

- (1) 广告位租赁增值税按收入的 9%计算；
- (2) 城市维护建设税，按 7%计算，计征依据是增值税；
- (3) 教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；
- (4) 地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；
- (5) 所得税，按净利润的 25%计算。

(三) 专项债券应付本息情况

本项目已发行专项债券 192,800 万元(2020 年 5 月发行专项债券 14,000 万元，期限 10 年，年利率 2.93%；2020 年 8 月发行专项债券 30,000 万元，期限 10 年，年利率 3.21%；2021 年 4 月发行专项债券 16,800 万元，期限为 10 年，年利率 3.42%；2021 年 7 月发行专项债券 18,000 万元，期限为 15 年，年利率 3.47%；2021 年 8 月发行专项债券 14,000 万元，期限为 15 年，年利率 3.47%；2022 年 5 月发行专项债券 50,000 万元，期限为 15 年，年利率 2.92%；2022 年 10 月发行专项债券 50,000 万元，期限为 10 年，年利率 2.82%)。本期拟发行专项债券 50,000 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 37,200 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4%，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 2 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	应付利息	还本付息合计
2020 年		44,000.00		44,000.00	205.10	205.10
2021 年	44,000.00	48,800.00		92,800.00	1,660.48	1,660.48
2022 年	92,800.00	100,000.00		192,800.00	3,788.16	3,788.16
2023 年	192,800.00	70,000.00		262,800.00	6,928.16	6,928.16
2024 年	262,800.00	17,200.00		280,000.00	9,072.16	9,072.16
2025 年	280,000.00			280,000.00	9,416.16	9,416.16
2026 年	280,000.00			280,000.00	9,416.16	9,416.16
2027 年	280,000.00			280,000.00	9,416.16	9,416.16
2028 年	280,000.00			280,000.00	9,416.16	9,416.16
2029 年	280,000.00			280,000.00	9,416.16	9,416.16
2030 年	280,000.00		44,000.00	236,000.00	9,211.06	53,211.06
2031 年	236,000.00		16,800.00	219,200.00	7,755.68	24,555.68
2032 年	219,200.00		50,000.00	169,200.00	7,468.40	57,468.40
2033 年	169,200.00		70,000.00	99,200.00	5,058.40	75,058.40
2034 年	99,200.00		17,200.00	82,000.00	2,914.40	20,114.40
2035 年	82,000.00			82,000.00	2,570.40	2,570.40
2036 年	82,000.00		32,000.00	50,000.00	2,570.40	34,570.40
2037 年	50,000.00		50,000.00		730.00	50,730.00
合计		280,000.00	280,000.00		107,013.60	387,013.60

(四) 项目资金平衡测算表

表3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	1,040,171.04			
经营活动支出	121,369.37			
支付的各项税费	1,295.44			
经营活动现金净流量	917,506.23			
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	333,200.00	45,000.00	51,000.00	109,975.00
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-333,200.00	-45,000.00	-51,000.00	-109,975.00
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	74,854.06	1,205.10	3,860.48	13,763.16
专项债券	280,000.00	44,000.00	48,800.00	100,000.00
银行借款				
偿还债券本金	280,000.00			
偿还银行借款本金				
支付债券利息	107,013.60	205.10	1,660.48	3,788.16
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-32,159.54	45,000.00	51,000.00	109,975.00
四、期初现金				
期内现金变动	552,146.69			
五、期末现金	552,146.69			

(续)

项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入			375,731.28	864.00	1,080.00
经营活动支出			47,709.19	196.44	203.72

项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
支付的各项税费			65.32	87.09	108.86
经营活动现金净流量			327,956.77	580.47	767.42
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	68,540.00	58,685.00			
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-68,540.00	-58,685.00			
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	5,468.16	50,557.16			
专项债券	70,000.00	17,200.00			
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	6,928.16	9,072.16	9,416.16	9,416.16	9,416.16
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	68,540.00	58,685.00	-9,416.16	-9,416.16	-9,416.16
四、期初现金				318,540.61	309,704.92
期内现金变动			318,540.61	-8,835.69	-8,648.74
五、期末现金			318,540.61	309,704.92	301,056.18

(续)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,080.00	1,080.00	653,315.76	1,080.00	1,080.00
经营活动支出	204.54	205.38	71,486.25	207.15	208.07
支付的各项税费	108.86	108.86	108.86	108.86	108.86
经营活动现金净流量	766.60	765.76	581,720.65	763.99	763.07
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金			44,000.00	16,800.00	50,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	9,416.16	9,416.16	9,211.06	7,755.68	7,468.40
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-9,416.16	-9,416.16	-53,211.06	-24,555.68	-57,468.40
四、期初现金	301,056.18	292,406.62	283,756.22	812,265.81	788,474.12
期内现金变动	-8,649.56	-8,650.40	528,509.59	-23,791.69	-56,705.33
五、期末现金	292,406.62	283,756.22	812,265.81	788,474.12	731,768.79

(续)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	540.00
经营活动支出	209.02	210.00	211.01	212.04	106.56
支付的各项税费	108.86	108.86	108.86	108.86	54.43
经营活动现金净流量	762.12	761.14	760.13	759.10	379.01
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
偿还债券本金	70,000.00	17,200.00		32,000.00	50,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	5,058.40	2,914.40	2,570.40	2,570.40	730.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-75,058.40	-20,114.40	-2,570.40	-34,570.40	-50,730.00
四、期初现金	731,768.79	657,472.51	638,119.25	636,308.98	602,497.68
期内现金变动	-74,296.28	-19,353.26	-1,810.27	-33,811.30	-50,350.99
五、期末现金	657,472.51	638,119.25	636,308.98	602,497.68	552,146.69

（五）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	50,000.00	20,000.00	70,000.00	917,506.23
已发行债券	192,800.00	72,133.60	264,933.60	
后续拟发行债券	37,200.00	14,880.00	52,080.00	
银行贷款				
融资合计	280,000.00	107,013.60	387,013.60	
覆盖倍数				2.37

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 917,506.23 万元，融资本息合计 387,013.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.37。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足

专项债券还本付息要求的情况。

（此页无正文，为《023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(二期)--2023 年山东省政府专项债券(三期)临沂市兰山区临沂国际陆港科技物流园区基础设施建设项目收益与融资平衡专项评价报告》【和信咨字〔2023〕080009 号】的签章页。）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

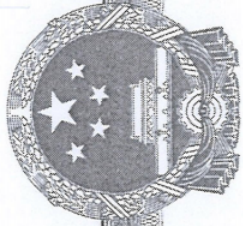


中国注册会计师：



山东·临沂

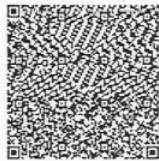
二〇二三年一月十八日



营业执照

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、监
备案、许可、监
管信息



(副本)
1-1

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、清算事宜的审计业务，出具审计报告；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）

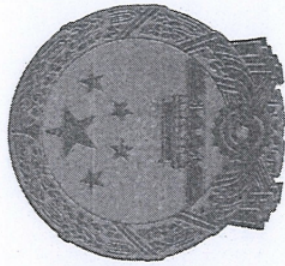
成立日期 2018年 06 月 14 日

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、《会计师事务所分所执业证书》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、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分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 5 月 26 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2020年
注册会计师
年检合格专用章

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

山东省注册会计师协会
2022年
注册会计师
年检合格专用章

年 月 日
/y /m /d



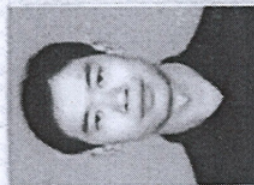
姓名 刘光 男
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1975-08-06
Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(普通合伙) 临沂分所
Working unit

身份证号码 372801750806081
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

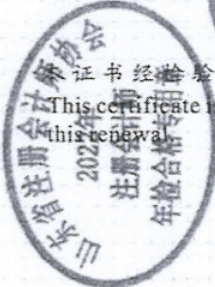
2021年

注册会计师

年检合格专用章

该证书经检验合格，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

/y

07

月

/m

29

日

年

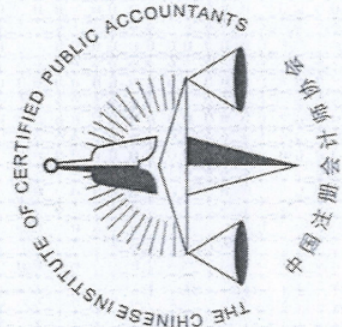
/y

月

/m

日

/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

Identity card No

371326198912180421

