

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（四期）--2023 年山东省政府专项债券（五期）

临沂市沂河新区激光科技产业园
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080005 号

目 录	页 码
一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-15



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（四期）——2023 年山东省政府专项债券（五期）

临沂市沂河新区激光科技产业园 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080005 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

临沂激光科技产业园

2、立项单位

项目立项单位：临沂国控科技产业园开发有限公司

法定代表人：戴增国

注册资本：5,000 万元

统一社会信用代码：91371300MA3TQMGB27

单位地址：山东省临沂经济技术开发区沂河东路 181 号名都国际 3 号楼 412 室

经营范围：园区管理服务；创业空间服务；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；科技中介服务；项目策划与公关服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务（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：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

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 8 月 17 日，临沂国控科技产业园开发有限公司完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2020-371372-75-03-084531，并对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资及资金来源等事项进行备案；

(2) 土地手续：2021 年 2 月 9 日，临沂国控科技产业园开发有限公司获得《不动产权证书》（鲁 (2021)临沂市不动产权第 0017460 号），确认产业园公司对坐落于经济区合肥路中段北侧的土地拥有使用权，土地使用权期限自 2020 年 12 月 9 日起至 2070 年 12 月 8 日止，土地用途为工业用地。

(3) 规划手续：2020 年 12 月 9 日，临沂市经济技术开发区行政审批服务局核发《建设用地规划许可证》（地字第 371301202000052（经）号）、《建设工程规划许可证》（建字第 371301202000110（经）号）、《建筑工程施工许可证》（371340202012090101）；

(4) 环评手续：2020 年 11 月 2 日，项目在临沂市经济技术开发区行政审批服务局完成《建设项目环境影响登记表》（20203713000200000369）备案。

4、项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 236.89 亩（157,928 m²），建构筑物总占地面积 75,084 m²，总建筑面积 284,266 m²，同时配套建设 3 条主干道路（占地面积约为 14,320 m²），电力管网 4,676 米，供水

管网 4,100 米及天然气管网 4,236 米，地上停车位 1,360 个。

一期工程规划用地面积 89.96 亩 (59,975 m²)，建构物总占地面积 24,535 m²，总建筑面积 68,600 m² (其中计容面积 91,323 平方米)，建筑密度 41.40%，容积率 1.52。拟建设标准化厂房 14 幢 (1 幢为一层与二层组合式标准化厂房、8 幢为三层标准化厂房、4 幢为四层标准化厂房、1 幢为三层与四层组合式标准化厂房)，1 幢 7 层综合服务，地上车位 540 个，配套建设 1 条主干道路 (占地面积约为 5700 m²) 及道路配套管网。

二期工程规划用地面积 146.93 亩 (97953 m²)，建构物总占地面积 50,549 m²，总建筑面积 215,666 m²，建筑密度 51.01%，容积率 2.2。拟建设标准化厂房 6 幢，1 幢 7 层研发楼，1 幢 2 层设备用房，地上车位 820 个，配套建设 2 条主干道路 (占地面积约为 8,620 m²) 及道路配套管网。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 10 月至 2023 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目总投资 82,896.18 万元，其中静态投资 81,404.57 万元 (工程费用 66,404.55 万元,工程建设其他费用 11,123.85 万元，基本预备费 3,876.17 万元)，动态投资 1,453.61 万元 (建设期利息)，铺底流动资金 38 万元。

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券以及银行融资。其中：项目单位自有资金 39,949.18 万元，已通过发行

债券融资 20,000 万元，本期拟发行专项债券融资 5,000 万元，后续拟发行专项债券 14,000 万元，已通过银行融资 3,947 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	82,896.18	100%	
一、资本金	39,949.18	48.19%	
（一）自有资金	39,949.18	48.19%	
（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）	42,947.00	51.81%	
（一）已发行专项债券	20,000.00	24.13%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	6.03%	
（三）后续拟发行专项债券	14,000.00	16.89%	
（四）银行融资	3,947.00	4.76%	

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不动产租赁、物业管理、停车位以及广告等收费。

1、不动产租赁现金流入

本项目可出租面积 282,006 平方米，其中：一期厂房 60,600 平方米，二期厂房及设备用房等共计 205,406 平方米，根据项目单位与临沂经济技术开发区管委会签订的租赁协议，以 19

元/平方米/月出租；一期综合服务 8,000 平方米，参照周边同类房屋的租赁价格，以 32 元/平方米/月出租；二期研发楼 8,000 平方米，以 32 元/平方米/月出租。考虑项目经营前期各项运营市场开拓因素，影响整体效益，谨慎考虑，运营期第一年出租率按 80%，第二年 90%，第三年及以后达到 95%；租赁价格每五年上涨 5%。

项目周边类似不动产出租可比价格

项目名称	项目位置	出租价格
万阅城	临沂市兰山区新华一路	42 元/m ² ·月
环球中心	临沂市北京路与沂蒙路	39 元/m ² ·月
环球总部大厦	临沂市河东区滨河东路与中昇大街交汇	36 元/m ² ·月

2、物业管理费现金流入

本项目物业收费建筑面积共 282,006 m²，参照临沂市周边市场价格，运营期物业收费价格标准为 1 元/m²·月。

3、停车位租赁现金流入

本项目停车位 1,360 个（一期 540 个，二期 820 个），全部对外经营。根据周边停车位租赁收费及管理情况，谨慎考虑按每月 200 元计算，运营期第一年出租率按 80%，第二年 90%，第三年及以后 95%。

车位可比租赁价格参考表

序号	名称	车位租金/月（元）
1	金世纪小区	300 元/月
2	万阅城负一停车位	300 元/月
3	月亮湾社区	300 元/月
	平均价格	300 元/月

4、广告租赁现金流入

本项目投放大型 LED 广告屏 4 块（一期 2 块，二期 2 块）对外租赁。根据目前市场大型 LED 广告屏的租赁价格，按每年每块 50 万元计算。

车位可比租赁价格参考表

案例	位置	参考价格
临沂人民广场	兰山区	道闸广告 18 万元/个·年，LED 广告屏 65 万元/个·年
临沂吾悦广场	河东区	道闸广告 16.5 万元/个·年，LED 广告屏 60 万元/个·年
豪森国际广场	河东区	道闸广告 16 万元/个·年，LED 广告屏 58 万元/个·年
平均		道闸广告 16.8 万元/个·年，LED 广告屏 61 万元/个·年

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、维护费、其他费用、税金及附加等。

1、人员经费

该项目定员 18 人，职工福利按工资总额的 14% 计算，工资总额按年工资 60,000 元/人计算，考虑通货膨胀因素，每五年按 5% 增长率计算。

2、维护费

为园区日常维护保养费用，按建设投资的 0.5% 估算。

3、其他费用

其他管理费用包括办公耗材、燃料及动力费、日常维修等费用，按照收入总额的 1% 计算。

4、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，不动产租赁、停车位租赁、广告位租赁税率 9%、物业管理服务税率 6%；

(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；房产税从租计征的按 12% 计算；企业所得税 25%。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 20,000 万元，期限为 20 年，年利率 3.29%。本期拟发行专项债券 5,000 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 14,000 万元，假设债券期限为 20 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
2022 年		20,000.00		20,000.00	329.00	329.00
2023 年	20,000.00	19,000.00		39,000.00	858.00	858.00
2024 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2025 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2026 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2027 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2028 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2029 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2030 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2031 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2032 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2033 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2034 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2035 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2036 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2037 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2038 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2039 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2040 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2041 年	39,000.00			39,000.00	1,418.00	1,418.00
2042 年	39,000.00		20,000.00	19,000.00	1,089.00	21,089.00
2043 年	19,000.00		19,000.00		560.00	19,560.00
合计		39,000.00	39,000.00		28,360.00	67,360.00

2、银行融资

本项目 2021 年 7 月通过银行融资 2,997 万元，期限 4 年，利率 4.75%；2022 年 1 月通过银行融资 950 万元，期限 1 年，利率 3.625%。银行融资还本付息情况如下：

表 3 本项目银行融资还本付息情况（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	应付利息	还本付息合计
2021 年		2,997.00		2,997.00	71.18	71.18
2022 年	2,997.00	950.00		3,947.00	173.93	173.93
2023 年	3,947.00		1,949.00	1,998.00	121.50	2,070.50
2024 年	1,998.00		999.00	999.00	71.18	1,070.18
2025 年	999.00		999.00		23.73	1,022.73
合计		3,947.00	3,947.00		461.52	4,408.52

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	2020 年-2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	148,638.81	2,199.62	6,292.12	6,915.50	7,177.18
经营活动支出	12,630.09	693.76	602.63	608.86	611.48
支付的各项税费	28,099.15	222.93	671.62	731.50	761.44
经营活动现金净流量	107,909.58	1,282.93	5,017.87	5,575.13	5,804.26
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	81,404.57	81,404.57			
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-81,404.57	-81,404.57			
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	40,049.18	40,049.18			
专项债券	39,000.00	39,000.00			
银行借款	3,947.00	3,947.00			
偿还债券本金	39,000.00				

项目/年度	合计	2020 年-2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
偿还银行借款本金	3,947.00	999.00	1,949.00	999.00	
支付债券利息	28,360.00	1,187.00	1,418.00	1,418.00	1,418.00
支付银行借款利息	461.52	366.61	71.18	23.73	
融资活动现金净流量	11,227.66	80,443.57	-3,438.18	-2,440.73	-1,418.00
四、期初现金			321.93	1,901.62	5,036.02
期内现金变动	37,732.67	321.93	1,579.69	3,134.40	4,386.26
五、期末现金	37,732.67	321.93	1,901.62	5,036.02	9,422.28

(续)

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	7,494.45	7,494.45	7,494.45	7,494.45	7,494.45
经营活动支出	620.81	620.81	620.81	620.81	620.81
支付的各项税费	799.52	799.52	799.52	1,301.55	1,301.55
经营活动现金净流量	6,074.12	6,074.12	6,074.12	5,572.09	5,572.09
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					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,418.00	1,418.00	1,418.00	1,418.00	1,418.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,418.00	-1,418.00	-1,418.00	-1,418.00	-1,418.00

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
四、期初现金	9,422.28	14,078.40	18,734.52	23,390.65	27,544.74
期内现金变动	4,656.12	4,656.12	4,656.12	4,154.09	4,154.09
五、期末现金	14,078.40	18,734.52	23,390.65	27,544.74	31,698.83

(续)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	7,828.34	7,828.34	7,828.34	7,828.34
经营活动支出	630.61	630.61	630.61	630.61
支付的各项税费	1,414.24	1,414.24	1,414.24	1,922.64
经营活动现金净流量	5,783.49	5,783.49	5,783.49	5,275.09
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				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	1,418.00	1,418.00	1,418.00	1,418.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-1,418.00	-1,418.00	-1,418.00	-1,418.00
四、期初现金	31,698.83	36,064.32	40,429.81	44,795.30
期内现金变动	4,365.49	4,365.49	4,365.49	3,857.09
五、期末现金	36,064.32	40,429.81	44,795.30	48,652.39

(续)

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	7,828.34	8,178.85	8,178.85	8,178.85
经营活动支出	630.61	640.91	640.91	640.91
支付的各项税费	1,922.64	2,065.08	2,065.08	2,065.08
经营活动现金净流量	5,275.09	5,472.87	5,472.87	5,472.87
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				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	1,418.00	1,418.00	1,418.00	1,418.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-1,418.00	-1,418.00	-1,418.00	-1,418.00
四、期初现金	48,652.39	52,509.48	56,564.34	60,619.21
期内现金变动	3,857.09	4,054.87	4,054.87	4,054.87
五、期末现金	52,509.48	56,564.34	60,619.21	64,674.07

(续)

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	8,178.85	8,178.85	8,546.17	
经营活动支出	640.91	640.91	651.70	
支付的各项税费	2,065.08	2,065.08	2,296.60	
经营活动现金净流量	5,472.87	5,472.87	5,597.86	

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
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				
偿还债券本金			20,000.00	19,000.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	1,418.00	1,418.00	1,089.00	560.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-1,418.00	-1,418.00	-21,089.00	-19,560.00
四、期初现金	64,674.07	68,728.94	72,783.81	57,292.67
期内现金变动	4,054.87	4,054.87	-15,491.14	-19,560.00
五、期末现金	68,728.94	72,783.81	57,292.67	37,732.67

（五）本息覆盖倍数

表 5 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	5,000.00	4,000.00	9,000.00	107,909.58
已发行债券	20,000.00	13,160.00	33,160.00	
后续拟发行债券	14,000.00	11,200.00	25,200.00	
银行贷款	3,947.00	461.52	4,408.52	
融资合计	42,947.00	28,821.52	71,768.52	
覆盖倍数				1.50

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 107,909.58 万

元，融资本息合计 71,768.52 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50。

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。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



山东·临沂

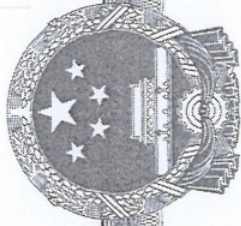
中国注册会计师：



中国注册会计师：



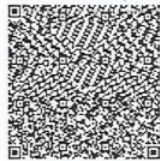
二〇二三年一月十八日



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



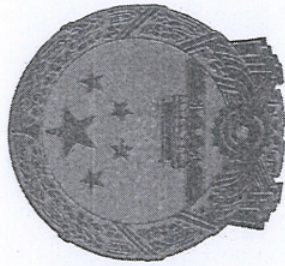
(副本)
1-1

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所	成立日期	2018年06月14日
类型	特殊普通合伙分支机构	营业期限	2018年06月14日至
负责人	李兴全	营业场所	山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室

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）



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 ly /m /d

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
ly /m /d

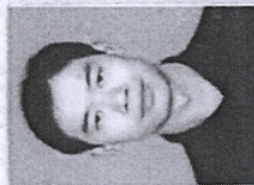


姓名 刘光 男
Full name 列

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



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

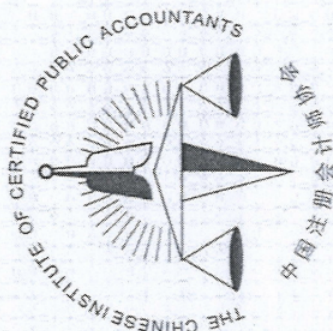
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2020 年 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(特殊普
Working unit 通合伙)临沂分所

身份证号码

Identity card No 371326198912180421

