

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）  
临沂市罗庄区稻花源现代农业教育及三产融合示范基  
地建设项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080013 号

目 录	页 码
一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-13



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） 临沂市罗庄区稻花源现代农业教育及三产融合示范基 地建设项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2023〕第 080013 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

稻花源现代农业教育及三产融合示范基地建设项目

##### 2、立项单位

项目立项单位: 临沂罗开控股集团有限公司

法定代表人: 狄雷

统一社会信用代码: 91371311MA3PGAY57Q

住所: 山东省临沂市罗庄区付庄街道办事处沂册路与南涑河交汇处路南房德科创园 1 号楼 321 室

经营范围: 一般项目: 货物进出口; 土地整治服务; 房屋拆迁服务; 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 园区管理服务; 市政设施管理; 非居住房地产租赁。

(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; 建设工程施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

### 3、项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

（1）立项手续：2022 年 9 月 22 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2209-371311-04-01-426791。

（2）土地手续：2022 年 9 月 22 日，取得临沂市罗庄区自然资源局出具的临罗自然资函〔2022〕164 号《关于申请出具稻花源现代农业教育及三产融合示范基地建设项目用地情况说明函的复函》。

（3）环评手续：2022 年 9 月 22，取得建设项目环境影响登记表，备案号：202237131100000248。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于罗庄区高都街道中坦村，四至为：南至双坦路、北至工业北路、西至效峰菌业、东至生产路，计划占地 1,000 亩。实施有机蔬菜种植、青少年校外拓展训练培训、职业农民培训、农产品初加工、农业旅游、健康养老等项目，项目总建筑面积 61,142 平方米，主要建设农副产品仓库及冷链物流 10,000 平方米，智能温室 10,000 平方米，水稻小麦杂粮示范区 400 亩，有机肥厂车间 5,000 平方米，有机养殖示范区 100 亩，水稻小麦杂粮示范区 400 亩。三层健康养老区 18,000 平方米。以及多功能会议室、餐厅、培训教室于一体的综合楼服务楼及配套商业设施 18,120 平方米。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 2 月至 2024 年 10 月。



## （二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资 33,100 万元，其中：静态投资 29,386.20 万元（包括建筑工程费用 23,810 万元、设备购置费 2,075 万元、安装工程费用 603.80 万元、工程建设其他费用 2,212.40 万元、基本预备费 685 万元），动态投资 900 万元（建设期利息），流动资金 2,813.80 万元。

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中：项目单位自有资金 18,100 万元，本次拟发行专项债券 15,000 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	33,100.00	100%	
一、资本金	18,100.00	54.68%	
（一）自有资金	18,100.00	54.68%	
（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）	15,000.00	45.32%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	45.32%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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不动产出租、康养护理、停车位以及物业费管理费实现。

### 1、综合服务楼租赁现金流入

本项目建设多功能会议室、餐厅、培训教室于一体的综合楼服务楼及配套商业设施 18,120 平方米，可出租面积按照建筑面积的 80%总计 14,496 平方米。参考临沂市其他综合服务楼租赁价格，根据谨慎性原则，项目综合服务楼租赁价格取 365 元/m<sup>2</sup>/年，按照 80%。项目运营第一年按满负荷运营的 70%测算，第二年按满负荷运营的 80%测算，第三年及以后均按满负荷运营的 100%测算。

临沂市综合服务楼租赁价格参考

序号	参考研发及配套名称	租赁均价（元/m <sup>2</sup> /年）	所在区域
1	德福商贸城商业综合体	375.95	罗庄区澳柯玛路与朝阳路
2	环球总部大厦	438.00	临沂市河东区
3	锦都上城	401.50	临沂市河东区东兴路与北京东路

### 2、厂房租赁现金流入

根据项目区周边厂房租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目厂房租赁价格约为 16 元/m<sup>2</sup>/月。项目厂房总建筑面积 18,000 平方米，考虑园区运营初期出租情况，项目运营第一年按满负荷运营的 70%测算，第二年按满负荷运营的 80%测算，第三年及以后均按满负荷运营的 100%测算。

## 临沂市综合服务楼租赁价格参考

序号	项目	项目位置	租赁均价（元/m <sup>2</sup> /月）
1	兰华营房物流城	临沂市大山路与临西十路交汇处向南 200 米	15.00
2	临谷电商科技创新孵化园	临沂市兰山区顺和街临谷电商科技创新孵化园东侧约 220 米	18.00
3	临沂市磁电产业园	临沂高新区俄黄东路与双月湖路交汇处东北	16.00

## 3、物业管理费现金流入

物业管理收入按出租面积收取，物业管理费参照《关于明确临沂市物业服务收费有关政策的通知》（临价费发〔2018〕173 号）和《关于临沂市城区物业公共服务费有关政策的通知》（临发改价格〔2021〕360 号）文件并根据类似园区管理数据估计价格为 24 元/m<sup>2</sup>/年。

## 4、康养护理现金流入

本项目康养护理中心设置床位数为 600 张，项目建成运营后预计设置二级康养护理床位 200 张（半自理型），收费按 5,000 元/月；三级康养护理床位 200 张（基本能自理型），收费按 3,000 元/月；考虑物价上涨，康养护理费每年人均收费上涨 3%。

## 5、停车位现金流入

停车位 500 个，根据《临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法》（临政办发〔2010〕125 号），15 分钟内免费；超过 15 分钟不足一小时按一小时计，每小时 1 元；一小时以外不足半小时按半小时计，每半小时 2 元。按照平均每个车位停车时间为 4 小时计算，平均每个车位收入为  $1 + (4 - 1) \times 2 \times 2 = 13$  元/天，年运营 365 天。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括康养护理成本、人员经费、燃料及动力费、修理费用、其他费用和税金等。

### 1、康养护理成本

康养护理直接材料费主要为饮食成本、医疗成本，按康养护理收入的 20%估算。

### 2、人员经费

本项目新增职工 110 人，人均年工资 8 万元，根据谨慎性原则，考虑到通货膨胀的影响，人员经费每年按 3%增长率递增。

### 3、燃料及动力费

本项目主要年能耗为水、电及燃气等，参考同类项目，预计满负荷年燃料及动力费 50 万元。

### 4、修理费用

修理费费率按固定资产的 0.50%计取。

### 5、其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、劳保费、工会经费、保险费、招待费等项费用；营业费用包括运输费、广告费、差旅费和其他销售服务费用。公司其他费用按营业收入的 5%计算。

### 6、税金及附加

（1）不动产租赁、停车服务增值税税率按收入的 9%计算，康养护理、物业管理费增值税税率按收入的 6%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) 房产税，按房屋租赁收入的 12% 计算。
- (6) 企业所得税，按 25% 计算。

### (三) 专项债券应付本息情况

本项目本次拟发行债券 15,000 万元，利率按 4 % 测算，期限为 20 年，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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	300.00	300.00
2024 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2025 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00



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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2035 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2039 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2040 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2041 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2042 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2043 年	15,000.00		15,000.00		4.00%	300.00	15,300.00
合计		15,000.00	15,000.00			12,000.00	27,000.00

#### (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	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	88,788.95		2,758.71	3,248.61	3,747.16
经营活动支出	43,788.71		1,636.64	1,760.45	1,889.47
支付的各项税费	10,483.67		303.71	357.64	412.53
经营活动现金净流量	34,516.57		818.36	1,130.51	1,445.16
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	29,386.20	29,386.20			
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-29,386.20	-29,386.20			
三、融资活动产生的现金					
资本金 (自有资金)	18,100.00	18,100.00			
专项债券	15,000.00	15,000.00			

项目/年度	合计	2023 年- 2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
银行借款					
偿还债券本金	15,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	12,000.00	900.00	600.00	600.00	600.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	6,100.00	32,200.00	-600.00	-600.00	-600.00
四、期初现金			2,813.80	3,032.16	3,562.67
期内现金变动	11,230.37	2,813.80	218.36	530.51	845.16
五、期末现金	11,230.37	2,813.80	3,032.16	3,562.67	4,407.83

(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	3,957.67	4,071.22	4,188.17	4,308.64	4,432.72
经营活动支出	1,946.09	1,999.25	2,054.00	2,110.40	2,168.49
支付的各项税费	435.71	448.21	461.08	474.35	488.01
经营活动现金净流量	1,575.88	1,623.76	1,673.09	1,723.90	1,776.22
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	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00
四、期初现金	4,407.83	5,383.70	6,407.47	7,480.55	8,604.45
期内现金变动	975.88	1,023.76	1,073.09	1,123.90	1,176.22
五、期末现金	5,383.70	6,407.47	7,480.55	8,604.45	9,780.67

(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	4,560.52	4,692.15	4,827.73	4,967.39	5,111.23
经营活动支出	2,228.32	2,289.94	2,353.42	2,418.79	2,486.13
支付的各项税费	502.08	516.57	601.83	619.16	637.01
经营活动现金净流量	1,830.12	1,885.64	1,872.49	1,929.43	1,988.08
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	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00
四、期初现金	9,780.67	11,010.79	12,296.43	13,568.92	14,898.35
期内现金变动	1,230.12	1,285.64	1,272.49	1,329.43	1,388.08
五、期末现金	11,010.79	12,296.43	13,568.92	14,898.35	16,286.44

(续)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	5,259.38	5,411.98	5,569.16	5,723.75	5,890.51	6,062.26
经营活动支出	2,555.49	2,626.93	2,700.52	2,775.95	2,854.01	2,934.41
支付的各项税费	655.40	674.34	693.86	713.15	733.86	755.17
经营活动现金净流量	2,048.49	2,110.70	2,174.78	2,234.66	2,302.63	2,372.67
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						15,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-15,300.00
四、期初现金	16,286.44	17,734.92	19,245.63	20,820.41	22,455.06	24,157.70
期内现金变动	1,448.49	1,510.70	1,574.78	1,634.66	1,702.63	-12,927.33
五、期末现金	17,734.92	19,245.63	20,820.41	22,455.06	24,157.70	11,230.37

## (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	15,000.00	12,000.00	27,000.00	34,516.57
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	15,000.00	12,000.00	27,000.00	
覆盖倍数				1.28

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 34,516.57 万元，融资本息合计 27,000 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

## 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：

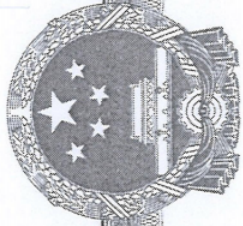


中国注册会计师：



二〇二三年一月十八日

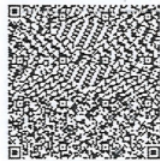




# 营业执照

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

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

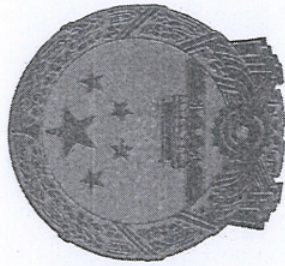
营业期限 2018年 06 月 14 日至 年 月 日

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 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

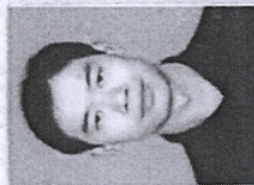


姓名 刘光 男  
Full name 列

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

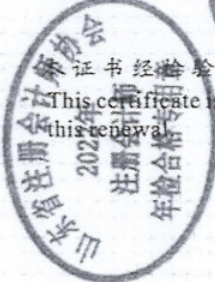
2021年

注册会计师

年检合格专用章

该证书经验合格，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

/d

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(特殊普

Working unit 通合伙) 临沂分所

身份证号码

Identity card No 371326198912180421

