

2025 年山东省政府专项债券（十一期）
临沂市莒南县智慧红薯产业创新领航项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
和信咨字〔2025〕第 080060 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-16



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二五年三月十五日

2025 年山东省政府专项债券（十一期）
临沂市莒南县智慧红薯产业创新领航项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080060 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

智慧红薯产业创新领航项目。

2. 立项单位

单位名称: 莒南县投资管理有限公司;

法定代表人: 孙钦淑;

统一社会信用代码: 91371327MA3PPEML1U;

办公地址: 山东省临沂市莒南县十字路街道滨海路 85 号;

经营范围: 组织经济建设有关项目资金的筹集和供应、合资合作项目、高新科技开发; 旧城、旧村改造; 经济信息咨询; 承担市政等重大项目的投资职能; 水利建设, 水利项目投资运营与管理; 自然资源开发运营; 土地整理运营; 房地产经营与开发; 物业管理与经营; 县委、县府授权的其他项目的开发与合作; 以自有资金对外投资。(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)。

3. 项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

(1) 2024 年 3 月 13 日，项目单位取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2403-371327-04-01-616054。

(2) 2024 年 7 月 24 日，项目单位取得莒南县人民政府《关于同意划拨国有土地办理协议出让的批复》（莒南政字〔2024〕57 号）。

(3) 2025 年 1 月 6 日，项目单位取得莒南县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第 3713272025YG0003540 号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

(4) 2025 年 3 月 6 日，项目单位取得《建设项目环境影响登记表》，备案号：202537132700000026。

4. 项目规模与主要建设内容

项目位于莒南县相沟镇，占地 69.30 亩，总建筑面积约 61,806 平方米，主要建设 5 层综合服务中心 16,361.24 平方米、4 层冷库 33,172.76 平方米、分拣包装车间 3,990 平方米、物流仓储中心 4,218 平方米，农产品展示中心 4,064 平方米，日处理 500 立方米污水处理站，并同步配套建设道路、给排水管网等配套设施。

项目建成后红薯冷库年储藏运输量 100 万吨。

5. 项目建设期限

本项目建设期为 2024 年 3 月至 2026 年 2 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。项目总投资 28,067.42 万元，其中：项目单位自有资金 14,067.42 万元，本期拟发行专项债券 14,000 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	28,067.42	100.00%	
一、资本金	14,067.42	50.12%	
（一）自有资金	14,067.42	50.12%	
（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）	14,000.00	49.88%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	14,000.00	49.88%	
（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冷库租赁费，综合服务中心租赁费，物流仓储中心、分拣包装车间、农产品展示中心租赁费。

1. 冷库租赁现金流入

冷库租赁面积为 33,172.76 m²，谨慎考虑，按照 95% 出租，可出租面积为 31,514.12 m²。参考莒南县及周边同等级

县市同类型厂房租赁价格，谨慎考虑，本项目定价 1 元/m²/日租赁，考虑通货膨胀等因素，租金价格按照每 5 年上涨 5% 测算，前四年按照负荷率 60%、70%、80%、90%，项目运营期第五年按照 100% 测算。

临沂市周边冷库出租可比案例

可比出租案例	案例一	案例二	案例三
名称	临沂兰山解放路山姆大叔幼儿园东侧约 230 米冷库	河东凤凰岭冷库	兰山智慧云仓
用途	低温冷库	低温冷库	低温冷库
建筑面积（平方米）	3,000.00	600.00	5000
租赁费（元）/年	686.2	609.55	500
单价（元/平方米）/天（含税）	1.88	1.67	1
项目估算租赁单价（含税）	1 元/平方米/天		

2. 综合服务中心租赁费

综合服务中心租赁面积为 16,361.24 m²，谨慎考虑，按照 95% 出租，可出租面积为 15,543.18 m²。参考周围县市租赁市场行情，租赁为单价 0.8 元/（日·m²）。考虑通货膨胀等因素，租金价格按照每 5 年上涨 5% 测算。

临沂市周边厂房出租可比案例

可比出租案例	案例一	案例二	案例三
名称	兰山区洪沟崖村厂房	兰山区半程镇厂房	高新区火炬路厂房
用途	厂房（综合服务中心）	厂房（综合服务中心）	厂房（综合服务中心）
建筑面积(平方米)	3,500.00	6,000.00	4,000.00
单价(元/平方米)/天	0.95	1.00	1.00
项目估算租赁单价	0.8 元/平方米/天		

3. 物流仓储中心、分拣包装车间、农产品展示中心租赁费

物流仓储中心、分拣包装车间、农产品展示中心租赁面积为 12,272 m²，谨慎考虑，按照 95%出租，可出租面积为 11,658.40 m²。租赁单价为 0.6 元/(年·m²)。考虑通货膨胀等因素，租金价格按照每 5 年上涨 5%测算。

临沂市周边仓储出租可比案例

可比出租案例	案例一	案例二	案例三
名称	沂南县厂房	兰山区银雀山路厂房	罗庄区罗七路厂房
用途	厂房（物流仓储中心、分拣包装车间、农产品展示中心）	厂房（物流仓储中心、分拣包装车间、农产品展示中心）	厂房（物流仓储中心、分拣包装车间、农产品展示中心）
建筑面积(平方米)	1,350.00	1,000.00	4,000.00
单价(元/平方米)/天	0.62	0.70	0.83
项目估算租赁单价	0.60 元/平方米/天		

（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、修理费、其他费用、税金及附加等。

1. 人员经费

本项目建成后新增管理人员 5 人，参照当地工业企业人员薪资，工资按 7 万元/年，福利费计提比例按 14%。考虑到物价上涨，通货膨胀等因素，工资水平每 5 年按 5%的增长比例测算。

2. 燃料及动力费

项目使用期间能耗主要包括用水、电等方面的能耗。项

目用水按照 60L/人/天、每年 330 天计算，5 人年度消耗水量 99 吨。项目预计年用电量 0.2 万 kWh。根据《关于进一步优化工商业分时电价政策的通知》(鲁发改价格〔2023〕914 号)和《临沂市城市供水价格表》电费 0.80 元/kWh，水费 3.85 元/m³。

3.修理费

按照固定资产年折旧值的 0.2%提取，即每年 41.96 万元。

4.其他费用

其他费用包括其他经营费用和其他管理费用。其中，其他经营费用根据运营期营业收入 2%计取。

5.税金及附加

- (1) 该项目适用增值税税率为 9%;
- (2) 城市维护建设税，按 5%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 12%计算，计征依据是租金收入;
- (6) 企业所得税，按 25%计算。

(三) 专项债券应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券资金 14,000 万元，假设期限均为 30 年，年利率 4.50%，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
2025 年		14,000.00		14,000.00	315.00	315.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2029 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2030 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2031 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2032 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2033 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2034 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2035 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2036 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2037 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2038 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2039 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2040 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2041 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2042 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2043 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2044 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2045 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2046 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00

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
2047 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2048 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2049 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2050 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2051 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2052 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2053 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2054 年	14,000.00			14,000.00	630.00	630.00
2055 年	14,000.00		14,000.00		315.00	14,315.00
合计		14,000.00	14,000.00		18,900.00	32,900.00

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	60,192.86			1,115.67	1,301.61
经营活动支出	3,819.19			97.69	108.09
支付的各项税费	11,839.14			147.71	172.32
经营活动现金净流量	44,534.53			870.27	1,021.20
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	27,122.42	1,500.00	16,685.00	8,937.42	
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-27,122.42	-1,500.00	-16,685.00	-8,937.42	
三、融资活动产生的现金					
资本金 (自有资金)	14,067.42	1,500.00	3,000.00	9,567.42	
专项债券	14,000.00		14,000.00		

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
银行借款					
偿还债券本金	14,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	18,900.00		315.00	630.00	630.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-4,832.58	1,500.00	16,685.00	8,937.42	-630.00
四、期初现金					870.27
期内现金变动	12,579.53			870.27	391.20
五、期末现金	12,579.53			870.27	1,261.47

(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	1,487.56	1,673.50	1,859.45	1,952.41	1,952.41
经营活动支出	111.81	115.53	119.25	123.11	123.11
支付的各项税费	196.95	221.57	266.84	298.61	298.61
经营活动现金净流量	1,178.80	1,336.40	1,473.36	1,530.69	1,530.69
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	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息					

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00
四、期初现金	1,261.47	1,810.27	2,516.67	3,360.03	4,260.72
期内现金变动	548.80	706.40	843.36	900.69	900.69
五、期末现金	1,810.27	2,516.67	3,360.03	4,260.72	5,161.41

(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	1,952.41	1,952.41	1,952.41	2,050.03	2,050.03
经营活动支出	123.11	123.11	123.11	127.16	127.16
支付的各项税费	298.61	298.61	298.61	331.96	331.96
经营活动现金净流量	1,530.69	1,530.69	1,530.69	1,590.91	1,590.91
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	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00
四、期初现金	5,161.41	6,062.10	6,962.79	7,863.48	8,824.39
期内现金变动	900.69	900.69	900.69	960.91	960.91
五、期末现金	6,062.10	6,962.79	7,863.48	8,824.39	9,785.30

(续)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2,050.03	2,050.03	2,050.03	2,152.54	2,152.54
经营活动支出	127.16	127.16	127.16	131.41	131.41
支付的各项税费	331.96	331.96	331.96	367.00	367.00
经营活动现金净流量	1,590.91	1,590.91	1,590.91	1,654.13	1,654.13
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	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00
四、期初现金	9,785.30	10,746.21	11,707.12	12,668.03	13,692.16
期内现金变动	960.91	960.91	960.91	1,024.13	1,024.13
五、期末现金	10,746.21	11,707.12	12,668.03	13,692.16	14,716.29

(续)

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2,152.54	2,152.54	2,152.54	2,260.18	2,260.18
经营活动支出	131.41	131.41	131.41	135.87	135.87
支付的各项税费	367.00	415.45	531.98	577.02	577.02
经营活动现金净流量	1,654.13	1,605.68	1,489.15	1,547.29	1,547.29

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 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					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00
四、期初现金	14,716.29	15,740.42	16,716.10	17,575.25	18,492.54
期内现金变动	1,024.13	975.68	859.15	917.29	917.29
五、期末现金	15,740.42	16,716.10	17,575.25	18,492.54	19,409.83

(续)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2,260.18	2,260.18	2,260.18	2,373.17	2,373.17
经营活动支出	135.87	135.87	135.87	140.56	140.56
支付的各项税费	577.02	577.02	577.02	624.30	624.30
经营活动现金净流量	1,547.29	1,547.29	1,547.29	1,608.31	1,608.31
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					

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
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	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00	-630.00
四、期初现金	19,409.83	20,327.12	21,244.41	22,161.70	23,140.01
期内现金变动	917.29	917.29	917.29	978.31	978.31
五、期末现金	20,327.12	21,244.41	22,161.70	23,140.01	24,118.32

(续)

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动收入	2,373.17	2,373.17	1,186.59
经营活动支出	140.56	140.56	116.83
支付的各项税费	624.30	624.30	250.17
经营活动现金净流量	1,608.31	1,608.31	819.59
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			14,000.00
偿还银行借款本金			

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年
支付债券利息	630.00	630.00	315.00
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-630.00	-630.00	-14,315.00
四、期初现金	24,118.32	25,096.63	26,074.94
期内现金变动	978.31	978.31	-13,495.41
五、期末现金	25,096.63	26,074.94	12,579.53

(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	14,000.00	18,900.00	32,900.00	44,534.53
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	14,000.00	18,900.00	32,900.00	
覆盖倍数				1.35

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 44,534.53 万元,融资本息合计 32,900 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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《2025 年山东省政府专项债券（十一期）临沂市莒南县智慧红薯产业创新领航项目收益与融资自求平衡专项评价报告》【和信咨字〔2025〕第 080060 号】的盖章页。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

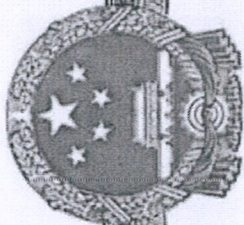


中国注册会计师：



山东·临沂

二〇二五年三月十五日



营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码
91371302MA3M0JU054

市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许
可、监管信息。
体验更多应用服
务。



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

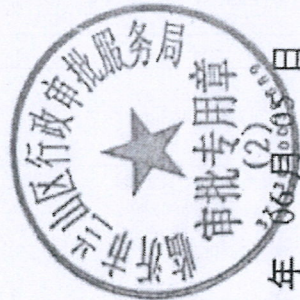
类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 刘光

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

经营场所 山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502



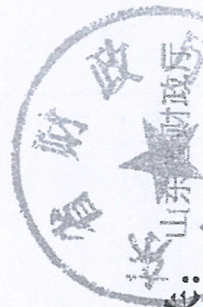
登记机关

2024年06月05日

证书序号: 5004585

说明

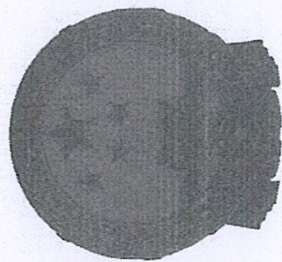
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇二四年六月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称: 和信会计师事务所(普通合伙)临沂分所

负责人: 刘光

经营场所: 山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502

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