

2025 年山东省政府专项债券（十一期）
临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
和信咨字〔2025〕第 080059 号

目录	页码
一、项目收益与融资平衡专项评价报告	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）

临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080059 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

临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目。

2、立项单位

项目单位：临沂兰山财金城市发展投资有限公司；

法定代表人：牛克俊；

统一社会信用代码：91371302MA3Q28KKXK；

注册地址：山东省临沂市兰山区沂蒙路南段东侧 338 号；

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；工程管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；规划设计管理；园区管理服务。（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：建设工程施工；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

3、项目规划审批

(1) 立项手续: 2024 年 12 月 13 日, 项目取得临沂市兰山区行政审批服务局《关于临沂兰山财金城市发展投资有限公司现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目的核准意见》(临兰审服字〔2024〕646 号), 项目代码: 2410-371302-04-01-971323。

(2) 规划手续: 2024 年 10 月 23 日, 项目取得临沂市城乡规划编制研究中心兰山区分中心《关于临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目规划情况说明》(临编研兰〔2024〕94 号)。

(3) 土地手续: 2024 年 10 月 21 日, 项目取得临沂市兰山区自然资源局《关于临沂市现代物流城二期智慧仓配区基础设施建设项目拟用地情况的说明》, 文号: 临兰自然资规函〔2024〕142 号。

(4) 环评手续: 2024 年 12 月 5 日, 取得建设项目环境影响登记表, 备案号: 202437130200000277。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于兰山区兴业路和南环路交汇西南, 总占地 282 亩, 总建筑面积 14.5 万平方米, 主要建设 1 栋综合服务楼和 3 栋仓库, 建设 DN300 给水管网 1.2 千米、10kV 电缆 0.5 千米、DN800 排水管 2.5 千米 DN350 热力管网 1.3 千米、DN25 燃气管网 1.5 千米, 设置 100 个停车位。

5、项目建设期限

本项目预计工期自 2025 年 3 月至 2027 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。本项目估算总投资 60,000 万元，其中：项目单位自有资金 30,000 万元，本期拟发行专项债券 10,000 万元，后续拟发行专项债券 20,000 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	60,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	50.00%	
（一）自有资金	30,000.00	50.00%	
（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）	30,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	16.67%	
（三）后续拟发行专项债券	20,000.00	33.33%	
（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建筑物租赁费和物业管理费、

停车费。

1. 建筑物租赁费

(1) 标准化厂房租赁

标准化厂房建筑面积 13.61 万平方米，按 95% 考虑出租面积，预计可出租面积 12.93 万平方米。参考临沂市周边厂房租赁价格，根据谨慎性原则，租赁价格取 0.9 元/m²/天出租。按同类厂房或商业出租进度，前两年出租率分别为 80%、90%，第三年开始出租率按 100% 估算。

租金可比价格一览表

可比出租案例	案例一	案例二	案例三
名称	兰山区半程镇准化厂房出租	高新区临沂经纬塑业	傅庄街道标准化厂房
用途	工业厂房	工业厂房	工业厂房
建筑面积（平方米）	2,000.00	4,000.00	10,000.00
租赁费（元）/年	365.00	365.00	365.00
单价（元/平方米）/天（含税）	1.00	1.00	1.00
项目估算租赁单价（含税）	0.90 元/平方米/天		

(2) 办公、科研等用房租赁

办公、科研等用房建筑面积 0.89 万平方米，按 95% 考虑出租面积，预计可出租面积 0.85 万平方米。根据临沂市兰山区、罗庄区及河东区现状办公楼租赁价格及未来租赁发展趋势预测，本项目谨慎性考虑，租金按照 1 元/m²/天计算。按同类厂房或商业出租进度，前两年出租率分别为 80%、90%，第三年开始出租率按 100% 估算。

租金可比价格一览表

可比出租案例	案例一	案例二	案例二
名称	山东唯美仓储	皇山文创园	兰山工业大道山东临谷电商 17 栋楼
用途	工业厂房综合楼	办公楼	电商科技创新孵化
建筑面积（平方米）	50.00	620.00	792.00
租赁费（元）/年	485.45	365.00	450.00
单价（元/平方米）/天 （含税）	1.33	1.00	1.11
项目估算租赁单价（含税）	1.00 元/平方米/天		

2. 物业管理费

根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，参考临沂市产业园的实际收费，谨慎考虑，本项目物业费按 1.2 元/m²/月计算。

3. 停车费

本项目停车费按月租赁，车位租赁费为 300 元/月，项目设置 100 个停车位，运营期第一年按照 80% 负荷计算，第二年按照 90% 负荷计算，以后年度满负荷计算。

周边同类可比案例

序号	项目位置	物业管理费（元/m ² /月）
1	临沂北城新区荣昌绿园	300.00
2	临沂北城环球中心 A 座 B 座地下车位	400.00
3	临沂北京路环球中心 A 座 B 座办公楼车位	300.00

（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、维修费、摊销费、其他费用和税金及附加。

1、人员经费

本项目建设完成后新增员工 20 人，年薪酬按照 8 万元/人，职工福利费按 14%计取，以后每五年增长 5%计算。

2、燃料及动力费

项目建筑物的燃料、动力消耗费由企业自行交纳，燃料动力消耗费计管理用电、管理用水。

(1) 水费：根据 2017 年 4 月 18 日，临沂市物价局发布的《关于调整临沂市城区用水价格的通知》，非居民用水综合水价为 3.85 元/立方米，年用水量 100.38 立方米。

(2) 电费：电价根据《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)，电价按照 0.80 元/度，年用电量为 4,750kWh。

3、维修费

修理费按照固定资产的 0.1%暂估计算。

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和其他销售，其他费用按照按收入的 0.5%计算。

5、税金及附加

(1) 增值税，产业园出租税率按收入的 9%计算，物业收入税率按照 6%；

(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 12% 计算, 计征依据是租金收入;
- (6) 城镇土地使用税, 按 6.4 元/平方米计算;
- (7) 企业所得税, 按照 25% 计算。

(三) 应付本息情况

项目本期拟发行专项债券 10,000 万元, 后续拟发行专项债券 20,000 万元, 假设期限为 30 年, 年利率按 4.50% 测算, 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		30,000.00		30,000.00	225.00	225.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00

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
2035 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2036 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2037 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2038 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2039 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2040 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2041 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2042 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2043 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2044 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2045 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2046 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2047 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2048 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2049 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2050 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2051 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2052 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2053 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2054 年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2055 年	30,000.00		30,000.00		1,125.00	31,125.00
合计		30,000.00	30,000.00		40,500.00	70,500.00

(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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	137,535.85			3,833.75	4,312.97	4,792.19
经营活动支出	9,986.86			392.21	425.04	427.48
支付的各项税费	29,913.65			557.86	656.38	816.59
经营活动现金净流量	97,635.34			2,883.68	3,231.55	3,548.12
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	58,425.00	39,775.00	13,650.00	5,000.00		
流动资金支出						
投资活动现金净流量	-58,425.00	-39,775.00	-13,650.00	-5,000.00		
三、融资活动产生的现金						
资本金(自有资金)	30,000.00	10,000.00	15,000.00	5,000.00		
资本金(专项债券)	30,000.00	30,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	30,000.00					
偿还银行借款本金						
支付债券利息	40,500.00	225.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-10,500.00	39,775.00	13,650.00	3,650.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金					1,533.68	3,415.23
期内现金变动	28,710.34			1,533.68	1,881.55	2,198.12
五、期末现金	28,710.34			1,533.68	3,415.23	5,613.35

(续)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	427.48	427.48	436.60	436.60	436.60
支付的各项税费	816.59	816.59	814.31	814.31	814.31
经营活动现金净流量	3,548.12	3,548.12	3,541.28	3,541.28	3,541.28
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）					
资本金（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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	5,613.35	7,811.47	10,009.59	12,200.87	14,392.15
期内现金变动	2,198.12	2,198.12	2,191.28	2,191.28	2,191.28
五、期末现金	7,811.47	10,009.59	12,200.87	14,392.15	16,583.43

(续)

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	436.60	436.60	285.47	285.47	285.47
支付的各项税费	814.31	814.31	970.58	1,178.96	1,178.96
经营活动现金净流量	3,541.28	3,541.28	3,536.14	3,327.76	3,327.76
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）					
资本金（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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	16,583.43	18,774.71	20,965.99	23,152.13	25,129.89
期内现金变动	2,191.28	2,191.28	2,186.14	1,977.76	1,977.76
五、期末现金	18,774.71	20,965.99	23,152.13	25,129.89	27,107.65

(续)

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	285.47	285.47	295.53	295.53	295.53
支付的各项税费	1,178.96	1,178.96	1,176.45	1,176.45	1,176.45

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
经营活动现金净流量	3,327.76	3,327.76	3,320.21	3,320.21	3,320.21
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）					
资本金（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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	27,107.65	29,085.41	31,063.17	33,033.38	35,003.59
期内现金变动	1,977.76	1,977.76	1,970.21	1,970.21	1,970.21
五、期末现金	29,085.41	31,063.17	33,033.38	35,003.59	36,973.80

(续)

项目/年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	295.53	295.53	306.09	306.09	306.09
支付的各项税费	1,176.45	1,176.45	1,173.81	1,173.81	1,173.81
经营活动现金净流量	3,320.21	3,320.21	3,312.29	3,312.29	3,312.29
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	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 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）					
资本金（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	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	36,973.80	38,944.01	40,914.22	42,876.51	44,838.80
期内现金变动	1,970.21	1,970.21	1,962.29	1,962.29	1,962.29
五、期末现金	38,944.01	40,914.22	42,876.51	44,838.80	46,801.09

(续)

项目/年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19	4,792.19
经营活动支出	306.09	306.09	317.18	317.18	317.18	317.18
支付的各项税费	1,173.81	1,173.81	1,171.03	1,171.03	1,171.03	1,227.28
经营活动现金净流量	3,312.29	3,312.29	3,303.98	3,303.98	3,303.98	3,247.73
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	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
资本金（自有资金）						
资本金（专项债券）						
银行借款						
偿还债券本金						30,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,125.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-31,125.00
四、期初现金	46,801.09	48,763.38	50,725.67	52,679.65	54,633.63	56,587.61
期内现金变动	1,962.29	1,962.29	1,953.98	1,953.98	1,953.98	-27,877.27
五、期末现金	48,763.38	50,725.67	52,679.65	54,633.63	56,587.61	28,710.34

（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	
本期拟发行债券	10,000.00	13,500.00	23,500.00	97,635.34
已发行债券				
后续拟发行债券	20,000.00	27,000.00	47,000.00	
银行贷款				
融资合计	30,000.00	40,500.00	70,500.00	
覆盖倍数				1.38

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 97,635.34 万元，融资本息合计 70,500 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.38。

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。

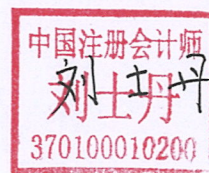
和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



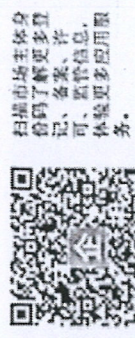
山东·临沂

二〇二五年三月十五日



营业执照

统一社会信用代码
91371302MA3M0JU054



(副本) 2-1



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）

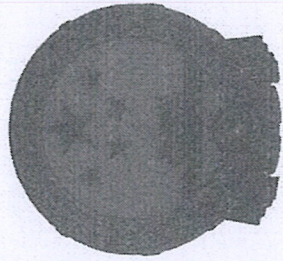
成立日期 2018 年 06 月 14 日

经营场所 山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A11号楼502

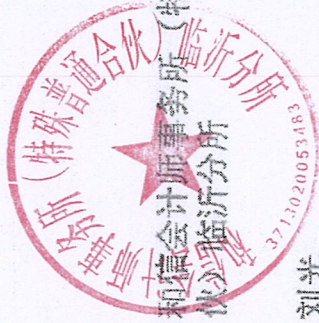


登记机关

2024 年 06 月 05 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：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

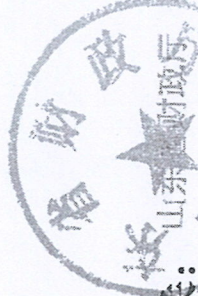
批准执业文号：鲁财会【2018】36号

批准执业日期：2018年08月27日

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