

2025 年山东省临沂市  
镇域经济产业园区基础设施建设项目  
实施方案

项目单位：临沂罗恒建设管理有限公司

主管单位：临沂创领产业投资集团有限公司

财政部门：临沂市罗庄区财政局

2025 年 3 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

镇域经济产业园区基础设施建设项目

### （二）立项单位

单位名称：临沂罗恒建设管理有限公司

法定代表人：孙偕虎

注册资本：800 万元

统一社会信用代码：91371311MAD9ULT39D

注册地址：山东省临沂市罗庄区傅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 424-1 室

经营范围：一般项目：工程管理服务；土石方工程施工；房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；园区管理服务；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；仓储设备租赁服务；单位后勤管理服务；采购代理服务；光伏发电设备租赁；运输设备租赁服务；蓄电池租赁；大数据服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；运输货物打包服务；陆路国际货物运输代理；道路货物运输站经营；停车场服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；供应链管理服务；国内货物运输代理；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运

营；货物进出口；轮胎销售；五金产品零售；日用百货销售；花卉绿植租借与代管理；特种设备出租；机械设备租赁。（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：建设工程施工；热力生产和供应；城市配送运输服务（不含危险货物）；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）。

### （三）项目规划审批

项目已取得的批复手续如下：

1、立项手续：2024年9月30日，取得临沂市罗庄区行政审批服务局《关于镇域经济产业园区基础设施建设项目核准的批复》（罗审批字〔2024〕69号），项目代码：2409-371311-04-01-144939。

2、规划手续：2024年9月27日，取得临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心《关于“镇域经济产业园区基础设施建设项目”规划的意见》（城规罗分函〔2024〕63号）。

3、土地手续：2024年11月13日，项目单位取得山东省人民政府《山东省人民政府建设用地批件》，文号：鲁政土字Q〔2024〕165号。

4、环评手续：2025年1月15日，项目单位取得《建设项目环境影响登记表》，备案号202537131100000006。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目位于罗庄区经济开发区振兴大道以南，银杏路以西，沂册路以北，俄黄路以东。总用地面积 5,500 亩，总建筑面积 492,000 平方米，主要建设标准化厂房 432,000 平方米、研发创新中心 20,000 平方米、配套仓储中心 40,000 平方米等，同时配套建设园区供水管网 10 公里、排水管网 10 公里、供暖管网 10 公里、燃气管网 5 公里、道路 26 公里等基础设施。

#### （五）项目建设期限

本项目自 2025 年 1 月开工至 2030 年 6 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

2、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

3、《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

4、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

5、原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

6、《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

- 7、同类工程及相关工程的投资估算有关数据；
- 8、工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；
- 9、现行工程投资估算的有关规定；
- 10、项目《可行性研究报告》。

## （二）资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

### 2、资金来源

本项目估算总投资 150,000 万元，其中：项目单位自有资金 100,000 万元，已发行专项债券 5,000 万元，本期拟发行专项债券 17,000 万元，后续拟发行专项债券 28,000 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	150,000.00	100.00%	
一、资本金	150,000.00	100.00%	
（一）自有资金	100,000.00	66.67%	
（二）专项债券			
1. 已发行专项债券			
2. 已调整使用其他项目专项债券			
3. 本期拟发行专项债券			

4. 后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	50,000.00	33.33%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	3.33%	
（二）本期拟发行专项债券	17,000.00	11.33%	
（三）后续拟发行专项债券	28,000.00	18.67%	
（四）银行融资			

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金平衡测算表

表 2 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
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	204,909.59			
经营活动支出	24,417.95			
支付的各项税费	35,018.08			
经营活动现金净流量	145,473.57			
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	140,979.50	37,903.75	37,759.50	17,947.50
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-140,979.50	-37,903.75	-37,759.50	-17,947.50
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	100,000.00	15,500.00	12,000.00	20,000.00
专项债券	50,000.00	22,800.00	27,200.00	
银行借款				
补充流动资金	2,000.00			
偿还债券本金	50,000.00			

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年
偿还银行借款本金				
偿还流动资金	2,000.00			
支付债券利息	47,975.00	396.25	1,440.50	2,052.50
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	52,025.00	37,903.75	37,759.50	17,947.50
四、期初现金				
期内现金变动	56,519.07			
五、期末现金	56,519.07			

(续)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入			2,493.75	6,056.25
经营活动支出			471.09	824.60
支付的各项税费			444.86	984.23
经营活动现金净流量			1,577.80	4,247.42
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	27,947.50	12,947.50	6,473.75	
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-27,947.50	-12,947.50	-6,473.75	
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	30,000.00	15,000.00	7,500.00	
专项债券				
银行借款				
补充流动资金				
偿还债券本金				

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	2,052.50	2,052.50	2,052.50	2,052.50
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	27,947.50	12,947.50	5,447.50	-2,052.50
四、期初现金				551.55
期内现金变动			551.55	2,194.92
五、期末现金			551.55	2,746.47

(续)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	7,125.00	7,125.00	7,125.00	7,484.28	7,484.28
经营活动支出	878.04	878.04	878.04	904.55	904.55
支付的各项税费	1,078.73	1,078.73	1,078.73	1,110.26	1,110.26
经营活动现金净流量	5,168.23	5,168.23	5,168.23	5,469.47	5,469.47
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					
补充流动资金				2,000.00	
偿还债券本金				17,000.00	



项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					2,000.00
支付债券利息	2,052.50	2,052.50	2,052.50	1,712.50	1,372.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,052.50	-2,052.50	-2,052.50	-16,712.50	-3,372.50
四、期初现金	2,746.47	5,862.20	8,977.93	12,093.66	850.63
期内现金变动	3,115.73	3,115.73	3,115.73	-11,243.03	2,096.97
五、期末现金	5,862.20	8,977.93	12,093.66	850.63	2,947.60

(续)

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	7,484.28	7,484.28	7,484.28	7,859.93	7,859.93
经营活动支出	904.55	904.55	904.55	932.32	932.32
支付的各项税费	1,110.26	1,110.26	1,110.26	1,143.59	1,143.59
经营活动现金净流量	5,469.47	5,469.47	5,469.47	5,784.02	5,784.02
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					
补充流动资金					
偿还债券本金					

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50
四、期初现金	2,947.60	7,044.57	11,141.54	15,238.51	19,650.03
期内现金变动	4,096.97	4,096.97	4,096.97	4,411.52	4,411.52
五、期末现金	7,044.57	11,141.54	15,238.51	19,650.03	24,061.55

(续)

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	7,859.93	7,859.93	7,859.93	8,253.10	8,253.10
经营活动支出	932.32	932.32	932.32	961.41	961.41
支付的各项税费	1,143.59	1,143.59	1,143.59	1,178.23	1,178.23
经营活动现金净流量	5,784.02	5,784.02	5,784.02	6,113.46	6,113.46
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					
补充流动资金					
偿还债券本金					

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50
四、期初现金	24,061.55	28,473.07	32,884.59	37,296.11	42,037.07
期内现金变动	4,411.52	4,411.52	4,411.52	4,740.96	4,740.96
五、期末现金	28,473.07	32,884.59	37,296.11	42,037.07	46,778.03

(续)

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	8,253.10	8,253.10	8,253.10	8,668.93	8,668.93
经营活动支出	961.41	961.41	961.41	992.10	992.10
支付的各项税费	1,178.23	1,178.23	1,766.86	1,921.49	1,921.49
经营活动现金净流量	6,113.46	6,113.46	5,524.83	5,755.34	5,755.34
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					
补充流动资金					
偿还债券本金					

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50
四、期初现金	46,778.03	51,518.99	56,259.95	60,412.28	64,795.12
期内现金变动	4,740.96	4,740.96	4,152.33	4,382.84	4,382.84
五、期末现金	51,518.99	56,259.95	60,412.28	64,795.12	69,177.96

(续)

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	8,668.93	8,668.93	8,668.93	9,102.26	4,551.13
经营活动支出	992.10	992.10	992.10	1,024.15	512.09
支付的各项税费	1,921.49	1,921.49	1,921.49	1,997.55	998.77
经营活动现金净流量	5,755.34	5,755.34	5,755.34	6,080.56	3,040.28
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）					
专项债券					
银行借款					
补充流动资金					
偿还债券本金				5,800.00	27,200.00

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,316.25	612.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-7,116.25	-27,812.00
四、期初现金	69,177.96	73,560.80	77,943.64	82,326.48	81,290.79
期内现金变动	4,382.84	4,382.84	4,382.84	-1,035.69	-24,771.73
五、期末现金	73,560.80	77,943.64	82,326.48	81,290.79	56,519.07

## （二）专项债券应付本息情况

本项目 2025 年 3 月已发行专项债券 5,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.25%，本次拟发行专项债券 17,000 万元，假设债券期限为 10 年，年利率为 4.50%，后续拟发行专项债券 28,000 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 4.50% 计算。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		22,800.00		22,800.00	396.25	396.25
2026 年	22,800.00	27,200.00		50,000.00	1,440.50	1,440.50
2027 年	50,000.00			50,000.00	2,052.50	2,052.50
2028 年	50,000.00			50,000.00	2,052.50	2,052.50
2029 年	50,000.00			50,000.00	2,052.50	2,052.50
2030 年	50,000.00			50,000.00	2,052.50	2,052.50

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
2031 年	50,000.00			50,000.00	2,052.50	2,052.50
2032 年	50,000.00			50,000.00	2,052.50	2,052.50
2033 年	50,000.00			50,000.00	2,052.50	2,052.50
2034 年	50,000.00			50,000.00	2,052.50	2,052.50
2035 年	50,000.00		17,000.00	33,000.00	1,712.50	18,712.50
2036 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2037 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2038 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2039 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2040 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2041 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2042 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2043 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2044 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2045 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2046 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2047 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2048 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2049 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2050 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2051 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2052 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2053 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2054 年	33,000.00			33,000.00	1,372.50	1,372.50
2055 年	33,000.00		5,800.00	27,200.00	1,316.25	7,116.25
2056 年	27,200.00		27,200.00		612.00	27,812.00

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
合计		50,000.00	50,000.00		47,975.00	97,975.00

### （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 145,473.57 万元，融资本息合计 97,975 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

## 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

临沂罗恒建设管理有限公司保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

## 五、项目风险分析

### （一）与项目建设相关的风险

- 1、工期风险：工期延误造成机械、人力资源投入增加，债券利息增加导致成本增加。
- 2、质量风险：质量问题造成的返工、工期延误影响成本。
- 3、安全风险：发生安全事故造成成本增加，且安全事故会造成工期延误，从而导致成本增加。
- 4、环境破坏、环境保护风险。

5、财政和经济风险：通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6、材料风险：新材料、新工艺的引进，消耗定额变化，材料价格变化等。

7、资金风险：资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8、自然灾害风险：洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9、人员及工资风险：技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10、设备风险：施工设备选型不当，出现故障，安装失误。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致相关数量及价格发生较大变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

### 2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。



## 六、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

镇域经济产业园区基础设施建设项目，实施单位为临沂罗恒建设管理有限公司，本期拟发行专项债券资金 17,000 万元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

良好的城市基础设施既使城市居民在生活上得到实惠也使城市经济的持续发展获得动力，其影响是潜在而深远的。城市基础设施是城市产生聚集效益的决定因素。城市作为人类文明的结晶、社会进步的摇篮、生产力的主要载体，聚集着一定区域范围内的生产资料、资金、劳动力和科教文卫体，成为一定区域内社会各要素的聚集体。众多的社会经济单位集合在城市空间内，从而产生了城市的聚集效益，它既实现了高度专业化分工，又形成了经济实体、物质实体和社会实体三者的有机结构，导致了劳动生产率的提高，产生了整体性的高效益。

想要大大地提高城市所有部门的聚集效益，必拥有完善而高质的城市基础设施，如此才可以使城市各社会经济单位更好地分工协作，通过加强联系将城市区域内各社会经济要素紧密地聚合在一起。总而言之，城市基础设施对经济发展具有重要的意义。它发挥着促进城市经济发展的作用。

## 2、项目实施的公益性

项目的建设提高了城区基础设施的承载能力和水资源保护，优化了当地的经济环境，改善了居民生活条件，对城区经济发展有利。在项目建成后将改善城市环境，有利于社会安定和提高人民群众的生活水平，有利于改善投资环境和生态区域建设，促进了经济社会可持续发展，有利于社会的安定团结，提高了人民群众的生活水平。

## 3、项目实施的收益性

通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 145,473.57 万元，融资本息合计 97,975 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48 倍。

## 4、项目投资合规性

该项目的建设符合有关产业政策和相关发展规划要求；且项目申报单位积极投入到报批工作中，各立项审批部门依照其各自法定权限范围、法定程序进行该项目的立项工作。

## 5、项目成熟度

项目已取得立项批复等手续，并取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

## 6、项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 50,000 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金合计占项目总投资的 33.33%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 145,473.57 万元，且各年均均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.48 倍，具备较强的偿债能力。说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

#### 10、绩效目标合理性

项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

### （三）评估结论

项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量

145,473.57 万元，融资本息合计 97,975 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。总的来说，项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。