

2025 年山东省政府专项债券（十五期）  
新建潍坊至宿迁高速铁路（兰山段）  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
和信咨字〔2025〕第 080053 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-12



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（十五期）

### 新建潍坊至宿迁高速铁路（兰山段）

#### 项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080053 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

新建潍坊至宿迁高速铁路（兰山段）。

##### 2.立项单位

单位名称：临沂市兰山区城市开发建设投资集团有限公司；

法定代表人：王伟；

统一社会信用代码：9137130007699075XP；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

经营范围：负责城乡统筹开发，经政府授权开展土地一级开发利用，参与和实施全区土地增减挂、土地（矿区）整理、土地治理、农村土地综合整治；承担城镇基础设施和重大项目、政府存量土地、商品房、土地经营等经营性项目的开发建设，城市重点片区、城中村、棚户区改造及保障性安居工程开发；授权承担全区国有自然资源使用权，及城市公共资源等国有资产（资源）的开发、运营及管理；负责政府授权、委托、交办的其他管理事务及其他职能等。

##### 3.项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

（1）立项手续：2023年5月29日，项目取得国家发展改革委《关于新建潍坊至宿迁高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2023〕603号），项目代码：2103-000000-04-01-255563；

（2）土地手续：2022年9月2日，项目取得山东省自然资源厅《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第3700002022000052号）；

（3）环评手续：2023年12月1日，项目取得中华人民共和国生态环境部《关于新建潍坊至宿迁高速铁路环境影响报告书的批复》（环审〔2023〕127号）；

（4）其他手续：2021年7月29日，项目取得山东省发展和改革委员会《关于新建潍坊至宿迁高速铁路（山东段）社会稳定风险评估意见的复函》。

#### 4.项目规模与主要建设内容

潍宿高铁起自济青高铁潍坊北站，途经潍坊市安丘市、诸城市，日照市五莲县、莒县，临沂市沂水县、沂南县、河东区、沂河新区，引入日兰高铁临沂北站，向南经临沂市高新区、罗庄区、兰陵县、郯城县，进入江苏省内徐州新沂市，向南经宿迁市，接至徐宿淮盐铁路预留的洋河北线路所。总线路运营长度400.05km，新建线路长度398.49km，山东省境内324.94km，正线桥梁275.91km/36座，路基49.03km/38段，桥梁比85%。

其中：新建潍坊至宿迁高速铁路临沂段里程/范围为

DK158+050 至 DK327+198.410 段，正线里程约 166.7 公里，正线桥梁 155.12km/12 座，路基 9.43km，站场路基 8.96km。

“四电”配套房屋、区间警务区和岗亭等房建及其附属工程；无砟轨道施工（不含板制作及运输，含卸车）；轨道精调；声屏障；临时用地及复垦；大临及配合辅助工程以及新建潍坊至宿迁高速铁路工程全线铺轨等。

按照临沂市政府要求，临沂市兰山区承担新建潍坊至宿迁高速铁路临沂段资本金 190,000 万元。

#### 5.项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月至 2027 年 12 月。

#### （二）投资估算与资金筹措方式

参考《国家发展改革委关于新建潍坊至宿迁高速铁路可行性研究报告的批复》，新建潍坊至宿迁高速铁路（山东段）总投资估算总金额 7,224,500 万元，项目法人自有资金 3,612,300 万元，占总投资的 50%，作为本项目建设的资本金。

按照临沂市兰山区城市开发建设投资集团有限公司对该项目资本金的出资比例 5.26%划分项目总投资本项目估算总投资 380,000 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 190,000 万元（项目法人筹集），已发行专项债券 50,000 万元用作资本金，本期拟发行专项债券 14,000 万元用作资本金，后续拟发行 126,000 万元用作资本金。

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	380,000.00	100.00%	
一、资本金	380,000.00	100.00%	
（一）自有资金	190,000.00	50.00%	
（二）专项债券	190,000.00	50.00%	
1. 已发行专项债券	50,000.00	13.16%	
2. 本期拟发行专项债券	14,000.00	3.68%	
3. 后续拟发行专项债券	126,000.00	33.16%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）			
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券			
（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土地出让现金流入。

##### 1. 基本假设条件及依据

项目指定出让土地面积 967 亩，其中：地块一 120 亩，四至为东至临沂九中西安路校区、南至聚才七路、西至临西十路、北至乾沂庄；地块二 80 亩，四至为东至蒙山大道、南至平安路、西至王庄路、北至鲁商金悦城；地块三 100 亩，四至为东至京沪高速、南至长春路、西至中央大街（在建）、北至在建道路；地块四 81 亩，四至为东至招才路，南至银十路，西至青

杨路，北至聚才路；地块五 66 亩，四至为东至青杨路防护绿地，南至银十路公园绿地，西至宝才路，北至聚才路；地块六 81 亩，四至为东至招才路，南至前十街，西至青杨路，北至银十路；地块七 55 亩，四至为东至青杨路防护绿地，南至前十街，西至宝才路，北至银十路；地块八 58 亩，四至为东至招才路，南至金十路，西至青杨路，北至前十街；地块九 58 亩，四至为东至宝才路，南至金十路，西至美多大厦，北至前十街防护绿带；地块十 29 亩，四至为东至通达路，南至后十社区，西至招才路、桃李源，北至昉滨路；地块十一 83 亩，四至为东至招才路、桃李源，南至后十路，西至青杨路，北至昉滨路；地块十二 84 亩，四至为东至青杨路，南至后十路，西至宝才路，北至昉滨路；地块十三 72 亩，四至为东至通达路，南至成才路，西至临沂第十中学、临沂能源职业学校，北至育才路。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期于第七年全部出让，预计当年全部完成土地挂牌交易。

根据临沂市兰山区近几年的土地出让信息，选取与项目条件相似的 4 块土地的平均成交价格（568.40 万元/亩）的 80% 作为本项目地块的基准地价。具体如下表：

表 2 项目地价参考表

宗地编号	宗地位置	出让面积 (亩)	主要用途	出让价款 (万元)	出让单价 (万元)	出让日期
LS-G-02-2021-008	兰山区滨河大道与北外环交会处西南	90.00	商住用地	53,800.00	597.78	2021 年 11 月 30 日

宗地编号	宗地位置	出让面积 (亩)	主要用途	出让价款 (万元)	出让单价 (万元)	出让日期
LS-G-02-2022-005	兰山区北外环与临西九路交会处东南	102.00	商住用地	53,200.00	521.57	2022年8月31日
LS-G-02-2022-004	兰山区聚才八路与临西九路交汇处东北	89.00	商住用地	44,700.00	502.25	2022年9月8日
LS-G-02-2022-008	银雀山路与商城路交汇处东南	15.00	商住用地	9,780.00	652.00	2022年11月14日
	4宗地平均土地单价				568.40	

## 2. 土地出让收入现金流入

假设项目指定地块自债券存续期第七年开始挂牌交易，土地于挂牌交易日一年内出售完毕。债券存续期实现土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地收入为 439,714.24 万元。

### （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括政策性基金。

1. 国有土地收益基金，根据国办发〔2006〕100号文件按土地出让总成交价款 5% 的比例计提；

2. 廉租住房保障资金，根据财综〔2007〕64号文件，从土地出让净收益（扣除土地收储成本）中按照 10% 的计提；

3. 教育资金，根据财综〔2011〕62号文件，从土地出让净收益（扣除土地收储成本）中按照 10% 的比例计提；

4. 农田水利建设资金，根据财综〔2011〕48号文件，从土地出让净收益（扣除土地收储成本）中按照 10% 的比例计提；

5. 农业开发基金，根据财综〔2004〕49号文件，根据土地出让面积按照土地出让平均纯收益征收标准计算。

综上，指定地块需扣除的五项基金为 92,750.84 万元。

### （三）专项债券应付本息情况

本项目 2024 年 4 月已发行专项债券 30,000 万元，债券期限为 7 年，年利率为 2.38%；本项目 2024 年 5 月已发行专项债券 10,000 万元，债券期限为 7 年，年利率为 2.37%；本项目 2025 年 3 月已发行专项债券 10,000 万元，债券期限为 10 年，年利率为 1.93%；本期拟发行专项债券 14,000 万元，假设债券期限为 10 年，年利率为 4%；后续拟发行专项债券 126,000 万元，假设债券期限为 10 年，年利率为 4%。7 年期在债券存续期每年支付债券利息、10 年期在债券存续期每半年付息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 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
2024 年		40,000.00		40,000.00		
2025 年	40,000.00	24,000.00		64,000.00	1,327.50	1,327.50
2026 年	64,000.00	126,000.00		190,000.00	4,224.00	4,224.00
2027 年	190,000.00			190,000.00	6,744.00	6,744.00
2028 年	190,000.00			190,000.00	6,744.00	6,744.00
2029 年	190,000.00			190,000.00	6,744.00	6,744.00
2030 年	190,000.00			190,000.00	6,744.00	6,744.00
2031 年	190,000.00		40,000.00	150,000.00	6,744.00	46,744.00
2032 年	150,000.00			150,000.00	5,793.00	5,793.00
2033 年	150,000.00			150,000.00	5,793.00	5,793.00

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
2034 年	150,000.00			150,000.00	5,793.00	5,793.00
2035 年	150,000.00		24,000.00	126,000.00	5,416.50	29,416.50
2036 年	126,000.00		126,000.00		2,520.00	128,520.00
合计		190,000.00	190,000.00		64,587.00	254,587.00

#### （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	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	439,714.24			
经营活动支出	92,750.84			
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	346,963.40			
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	357,704.50	40,000.00	82,672.50	181,776.00
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-357,704.50	-40,000.00	-82,672.50	-181,776.00
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	190,000.00		70,000.00	60,000.00
专项债券	180,000.00	40,000.00	14,000.00	126,000.00
银行借款				
流动资金	15,000.00			
偿还债券本金	190,000.00			
偿还银行借款本金				
偿还流动资金	15,000.00			
支付债券利息	64,587.00		1,327.50	4,224.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	115,413.00	40,000.00	82,672.50	181,776.00
四、期初现金				

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年
期内现金变动	104,671.90			
五、期末现金	104,671.90			

(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				439,714.24	
经营活动支出				92,750.84	
支付的各项税费					
经营活动现金净流量				346,963.40	
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	53,256.00				
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-53,256.00				
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	60,000.00				
专项债券					
银行借款					
流动资金		15,000.00			
偿还债券本金					40,000.00
偿还银行借款本金					
偿还流动资金				15,000.00	
支付债券利息	6,744.00	6,744.00	6,744.00	6,744.00	6,744.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	53,256.00	8,256.00	-6,744.00	-21,744.00	-46,744.00
四、期初现金			8,256.00	1,512.00	326,731.40
期内现金变动		8,256.00	-6,744.00	325,219.40	-46,744.00
五、期末现金		8,256.00	1,512.00	326,731.40	279,987.40

(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					
经营活动支出					
支付的各项税费					
经营活动现金净流量					
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					
流动资金					
偿还债券本金				24,000.00	126,000.00
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	5,793.00	5,793.00	5,793.00	5,416.50	2,520.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-5,793.00	-5,793.00	-5,793.00	-29,416.50	-128,520.00
四、期初现金	279,987.40	274,194.40	268,401.40	262,608.40	233,191.90
期内现金变动	-5,793.00	-5,793.00	-5,793.00	-29,416.50	-128,520.00
五、期末现金	274,194.40	268,401.40	262,608.40	233,191.90	104,671.90

注：项目运营前期现金流不足部分，由项目单位以流动资金补充。

### （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	14,000.00	5,600.00	19,600.00	346,963.40
已发行债券	50,000.00	8,587.00	58,587.00	
后续拟发行债券	126,000.00	50,400.00	176,400.00	
银行贷款				
融资合计	190,000.00	64,587.00	254,587.00	
覆盖倍数	1.36			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 346,963.40 万元，融资本息合计 254,587 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

## 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）



临沂分所

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



扫描市场主体身份  
码，了解更多登  
记、备案、统  
计、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



# 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