

2025 年山东省政府专项债券（十一期）
临沂罗开粮食物资储运加工项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080048 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-18



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） 临沂罗开粮食物资储运加工项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080048 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

临沂罗开粮食物资储运加工项目

2.立项单位

单位名称：临沂罗开产业园运营管理有限公司

法定代表人：周晓星

注册资本：3,000 万元人民币

统一社会信用代码：91371311MAD9DLAHXJ

地址：山东省临沂市罗庄区傅庄街道沂册路与南涑河交汇处路南房德科创园 1 号楼 223-3 室

经营范围：一般项目：园区管理服务；食用农产品零售；食用农产品批发；食用农产品初加工；粮油仓储服务；非居住房地产租赁；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；国内集装箱货物运输代理；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；轮胎销售；物料搬运装备销售；五金产品零售；日用百货销售；货物进出口；国内贸易代理；贸易经纪；光伏设备及元器件销售；光伏设备及元器件制造；光伏发电设备租赁；工业工程设计服务。

3.项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

(1) 立项手续：2024年3月13日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2403-371311-04-01-556154。并对项目总投资、建设规模、建设期进行备案；

(2) 规划手续：2024年5月16日，取得临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心出具的《关于“临沂罗开粮食物资储运加工项目”规划的意见》（城规罗分函〔2024〕005号），该项目符合国土空间规划；

(3) 土地手续：2024年5月16日，取得临沂市罗庄区自然资源局出具的关于对《关于申请出具临沂罗开粮食物资储运加工项目拟用地情况说明的函》的复函（临罗自然资函字〔2024〕15号）；

(4) 环评手续：2024年5月16日，取得建设项目环境影响登记表，备案号为 202437131100000055。

4.项目规模与主要建设内容

项目位于罗庄区罗庄街道小山后村、大山后社区，东至新通达南路，西至恒新能源煤场建设用地，南至南外环，北至规划双龙路。

项目总占地面积217.95亩（145,304.62平方米），计容面积174,380.20平方米，总建筑面积123,987.60平方米，其中地上建筑面积123,460.60平方米，地下建筑面积527平方米。

项目按照功能分区划分：核心区建筑面积10,267.60平方米，主要建设4栋散装平房仓、管理生活用房、机械库以及辅助用房等；示范区建筑面积94,184平方米，主要建设24栋1-3层标准化车间；配套区建筑面积19,009平方米，主要建设综合服务中心、职工公寓、餐厅，以及相关配套用房。

项目建成后，可加工、存储配送粮食、应急物资等，平房仓总仓容量为3.7万吨。

5.项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 月至 2026 年 12 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 70,000 万元，其中：项目单位自有资金 55,000 万元，已发行专项债券 13,000 万元，本期拟发行专项债券 2,000 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	70,000.00	100.00%	
一、资本金	55,000.00	78.57%	

资金来源	金额（万元）	占比（%）	备注
（一）自有资金	55,000.00	78.57%	
（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	21.43%	
（一）已发行专项债券	13,000.00	18.57%	
（二）已调整专项债券			
（三）本期拟发行专项债券	2,000.00	2.86%	
（四）后续拟发行专项债券			
（五）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原粮储存费、标准化车间租赁费、其他配套租赁费和物业费。

1. 原粮储存费

本项目小麦原粮仓储容量 3.7 万吨，按照临沂市财政局临财建〔2012〕98 号文及临财建〔2020〕2 号文临沂市财政局与公司关于粮食储备及轮换费用结算，粮食储存及轮换费用为 126.5 元/吨·年。运营期负荷率按照第一年 70%、第二年 80%、第三年 90%、第四年及以后期间 100%计算。

2. 标准化车间租赁费

项目标准化车间总建筑面积 94,184 平方米，可出租面积

按 95% 计算，为 89,474.8 平方米。参考临沂市罗庄区其他标准化车间租赁费价格，根据谨慎原则，租赁价格出租取 126 元/平方米/年（10.5 元/平方米/月）出租。考虑通胀，租赁价格按每 5 年上涨 5% 计算，运营期负荷率按照第一年 70%、第二年 80%、第三年及以后期间 90%。

临沂市罗庄区其他标准化车间租赁费价格参考表

序号	项目名称	具体位置	租赁均价（元/m ² /年）
1	临沂罗庄 南环路与西中环交汇处 1000 m ² 厂房对外出租	临沂市罗庄区南环路与西中环交汇处	144
2	临沂罗庄 科苑路/双月湖路交汇 16000 m ² 库房出租	临沂市罗庄区科苑路/双月湖路交汇	180
3	临沂郯城李庄 1500 m ² 钢结构厂房对外出租	临沂市郯城县李庄镇	108
	均价		144

3. 其他配套租赁费

项目其他配套为综合服务中心、公寓、餐厅等，总建筑面积 19,009 平方米，可出租面积按 50% 计算，为 9,504.50 平方米。参考临沂市罗庄区其他办公及公寓租赁费价格，根据谨慎原则，租赁价格出租取 240 元/平方米/年（20 元/平方米/月）出租。考虑通胀，租赁价格按每 5 年上涨 5% 计算，运营期负荷率按照第一年 70%、第二年 80%、第三年及以后期间 90%。

临沂市罗庄区其他办公及公寓租赁费价格参考表

序号	项目名称	具体位置	租赁均价（元/m ² /年）
1	汇铭华府	临沂市罗庄区双月湖汇铭华府	325
2	翡翠传奇	临沂市罗庄区人民公园翡翠传奇	226

序号	项目名称	具体位置	租赁均价（元/m ² /年）
3	阳光国际	临沂市罗庄区科技大道管委會阳光国际	260
	均价		270

4.物业费

项目建成后成立物业公司统一对其进行管理，并收取物业管理费用，本项目物业管理费用按照实际出租面积收取。物业管理费用定价根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，参考临沂市其他标准化车间的实际收费，谨慎考虑，本项目物业费按2元/m²月计算。考虑通胀，每五年上涨5%。

临沂市其他标准化车间物业费价格参考表

序号	项目名称	项目位置	物业管理费（元/m ² /月）
1	临沂房德科创园	罗庄经济开发区傅庄街道沂册路与南沭河路交会东南角	2.00
2	金科临沂智能制造科技城产业园	凤凰大街东与正大路交汇口	3.00
3	临沂市罗庄区省级开发区	罗庄经济开发区	2.50
	均价		2.50

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、直接燃料及动力费、修理费用、管理费用、税费等。

1.人员经费

根据本项目运营模式，项目劳动定员为25人，年均工资按照6万元计算，每5年增长5%计算，福利费按照14%计提。

2.直接燃料及动力费

本项目所需水、电均按现行市场价格计算。

水费：项目运营后的主要用水为工作人员日常生活，项目年用水量 2.28 万立方米，根据临沂市现行非居民用水价格，按照 3.85 元/立方米计算。

电费：项目运营后的主要电耗为设备用电、照明用电、空调用电、电梯用电等，项目年耗电量为 350.34 万度，根据临沂市现行用电收费标准，单价为 0.8 元/度计算。

3.修理费用

项目运营后每年修理费按照固定资产原值 0.1%计算。

4.管理费用

其他费用包含日常运营的办公等管理费用，预计按照总营业收入的 1%计算分摊，预测该项目发债期内比例保持不变。

5.税费

(1) 增值税：根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》，不动产租赁服务税率取 9%；物业管理收入按现代服务业税率取 6%；储备粮储存政府补助收入免征增值税。

(2) 税金及附加：税金及附加项目城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，综合按 12%计算。

(3) 房产税：按租金收入 12%计算，储备粮占用土地免征房产税。

(4) 城镇土地使用税：根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》和《山东省实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》，临沂市罗庄区二级土地城镇土地使用税税额为 9.6 元/平方米，储备粮占用土地免征土地使用税。

(5) 所得税：企业所得税按照应纳税所得额的 25% 计提。

(三) 专项债券应付本息情况

2024 年 10 月已发行专项债券 9,000 万元，期限为 30 年，年利率 2.4%，2025 年 3 月发行专项债券 4,000 万元，期限为 30 年，年利率 2.25%。本期拟发行专项债券 2,000 万元，假设期限为 30 年，年利率 4.5%。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
2024 年		13,000.00		13,000.00		
2025 年	13,000.00	2,000.00		15,000.00	306.00	306.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00

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
2031 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2039 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2040 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2041 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2042 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2043 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2044 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2045 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2046 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2047 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2048 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2049 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2050 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2051 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2052 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00

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
2053 年	15,000.00			15,000.00	396.00	396.00
2054 年	15,000.00		13,000.00	2,000.00	396.00	13,396.00
2055 年	2,000.00		2,000.00		90.00	2,090.00
合计		15,000.00	15,000.00		11,880.00	26,880.00

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	58,990.27				1,491.51
经营活动支出	16,086.04				537.06
支付的各项税费	6,100.22				157.32
经营活动现金净流量	36,804.01				797.12
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	69,298.00	25,000.00	21,694.00	22,604.00	
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-69,298.00	-25,000.00	-21,694.00	-22,604.00	
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	55,000.00	12,000.00	20,000.00	23,000.00	
专项债券	15,000.00	13,000.00	2,000.00		
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金	15,000.00				
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	11,880.00		306.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	43,120.00	25,000.00	21,694.00	22,604.00	-396.00

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
四、期初现金					
期内现金变动	10,626.01				401.12
五、期末现金	10,626.01				401.12

(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	1,673.89	1,856.28	1,903.08	1,903.08	1,975.31
经营活动支出	538.89	540.71	541.18	541.18	550.45
支付的各项税费	175.70	194.08	194.08	194.08	202.41
经营活动现金净流量	959.30	1,121.49	1,167.82	1,167.82	1,222.45
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					
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	401.12	964.42	1,689.90	2,461.72	3,233.54
期内现金变动	563.30	725.49	771.82	771.82	826.45

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
五、期末现金	964.42	1,689.90	2,461.72	3,233.54	4,059.99

(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	1,975.31	1,975.31	1,975.31	1,975.31	2,050.53
经营活动支出	550.45	550.45	550.45	550.45	560.18
支付的各项税费	202.41	202.41	202.41	202.41	211.08
经营活动现金净流量	1,222.45	1,222.45	1,222.45	1,222.45	1,279.27
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					
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	4,059.99	4,886.44	5,712.89	6,539.35	7,365.80
期内现金变动	826.45	826.45	826.45	826.45	883.27
五、期末现金	4,886.44	5,712.89	6,539.35	7,365.80	8,249.07

(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	2,050.53	2,050.53	2,050.53	2,050.53	2,129.73
经营活动支出	560.18	560.18	560.18	560.18	570.41
支付的各项税费	211.08	211.08	211.08	211.08	220.21
经营活动现金净流量	1,279.27	1,279.27	1,279.27	1,279.27	1,339.11
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					
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	8,249.07	9,132.33	10,015.60	10,898.87	11,782.14
期内现金变动	883.27	883.27	883.27	883.27	943.11
五、期末现金	9,132.33	10,015.60	10,898.87	11,782.14	12,725.25

(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	2,129.73	2,129.73	2,129.73	2,129.73	2,213.01

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
经营活动支出	570.41	570.41	570.41	570.41	581.14
支付的各项税费	220.21	220.21	220.21	220.21	229.81
经营活动现金净流量	1,339.11	1,339.11	1,339.11	1,339.11	1,402.06
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					
流动资金					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还流动资金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	12,725.25	13,668.36	14,611.47	15,554.58	16,497.69
期内现金变动	943.11	943.11	943.11	943.11	1,006.06
五、期末现金	13,668.36	14,611.47	15,554.58	16,497.69	17,503.75

(续)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,213.01	2,213.01	2,213.01	2,213.01
经营活动支出	581.14	581.14	581.14	581.14
支付的各项税费	229.81	229.81	229.81	229.81

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
经营活动现金净流量	1,402.06	1,402.06	1,402.06	1,402.06
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				
流动资金				
银行借款				
偿还债券本金				
偿还流动资金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	396.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00
四、期初现金	17,503.75	18,509.81	19,515.87	20,521.93
期内现金变动	1,006.06	1,006.06	1,006.06	1,006.06
五、期末现金	18,509.81	19,515.87	20,521.93	21,527.99

(续)

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,300.42	2,300.42	2,300.42	1,418.30
经营活动支出	592.40	592.40	592.40	298.88
支付的各项税费	239.88	239.88	239.88	147.78
经营活动现金净流量	1,468.13	1,468.13	1,468.13	971.64
二、投资活动产生的现金				

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
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				
流动资金				
银行借款				
偿还债券本金			13,000.00	2,000.00
偿还流动资金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	396.00	396.00	396.00	90.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-396.00	-396.00	-13,396.00	-2,090.00
四、期初现金	21,527.99	22,600.12	23,672.25	11,744.38
期内现金变动	1,072.13	1,072.13	-11,927.87	-1,118.36
五、期末现金	22,600.12	23,672.25	11,744.38	10,626.01

（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	2,000.00	2,700.00	4,700.00	36,804.01
已发行债券	13,000.00	9,180.00	22,180.00	
已调整债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	15,000.00	11,880.00	26,880.00	

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	
覆盖倍数				1.37

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,804.01 万元，融资本息合计 26,880 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

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

(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、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台商中心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（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