

報 告 書

REPORT

2025 年山东省政府专项债券（三十期） 临沂市兰陵县新智产业园目收益与融资 平衡专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00091 号

二〇二五年六月十六日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

2025 年山东省政府专项债券（三十期）临沂市兰陵县
新智产业园项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00091 号

2025 年 06 月



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

兰陵县新智产业园项目。

2、立项单位

项目立项单位名称：兰陵新思想产业投资有限公司；

法定代表人：张峥；

统一社会信用代码：91371324MAE7YRMU3E；

注册资本：50,000.00 万人民币；

注册地址：山东省临沂市兰陵县经济开发区小山子村新时代大厦1幢-1,1~17层3层3022室；

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；黑色金属铸造；机械零件、零部件加工；销售代理；国内贸易代理；货物进出口；酒店管理；园区管理服务；停车场服务；小微型客车租赁经营服务；粮食收购；粮油仓储服务；工业互联网数据服务；融资咨询服务；供应链管理服务；工程管理服务；企业管理；国际货物运输代理；招投标代理服务；政府采购代理服务；园林绿化工程施工；物业管理。（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：医疗服务；非煤矿山矿产资源开采；旅游业务；建设工



程施工；房地产开发经营；自来水生产与供应；污水处理及其再生利用。（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）2025 年 1 月 8 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2501-371324-04-01-330756；

（2）2025 年 3 月 20 日，兰陵县自然资源和规划局出具《关于兰陵县新智产业园项目用地情况说明》（〔2025〕48 号）；

（3）2025 年 3 月 20 日，兰陵县自然资源和规划局出具《关于兰陵县新智产业园项目符合国土空间规划的情况说明》（〔2025〕49 号）；

（4）2025 年 4 月 10 日，取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：202537132400000059）。

4、项目规模与主要建设内容

兰陵县新智产业园项目，项目位于兰陵县智造新城泵阀科技产业园，总投资 5 亿元，规划占地 150 亩，总建筑面积 70780 m²，其中标准化厂房建筑面积 65522 m²、科研楼 3058 m²。规划建设 14 栋 1 层加工车间、1 栋 5 层科研楼，配套建设厂区道路等配套设施工程。

5、项目建设期限



本项目预计工期为 2025 年 06 月至 2027 年 05 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 50,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 35,000.00 万元，本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，后续拟发行专项债券 8,000.00 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	50,000.00	100.00%	
一、资本金	35,000.00	70.00%	
（一）自有资金	35,000.00	70.00%	
（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）	15,000.00	30.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00	14.00%	
（三）后续拟发行专项债券	8,000.00	16.00%	
（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厂房租赁现金流入、物业管理

现金流入等。

1、厂房租赁现金流入

厂房可租赁面积为 70,180.00 平方米，参照项目周边市场情况，租赁价格按照 0.60 元/m²/天。考虑物价及通货膨胀，厂房租赁单价按照每五年上涨 5% 计算。

临沂市厂房及仓库租赁价格参考

序号	项目	项目位置	厂房及仓库租赁均价(元/m ² /天)
1	兰陵宝庆生活广场	山东省临沂市兰陵县丰朝镇	0.65
2	兰陵县棠林工业园	山东省临沂市兰陵县矿坑镇	0.66

2、物业管理现金流入

根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，物业管理费按单价 20 元/年/平方米计算，租赁建筑面积 70,180.00 平方米。考虑物价及通货膨胀，物业管理费单价按照每五年上涨 5% 计算。

基于谨慎性原则本项目投产期第一年按 70% 实现率，第二年按 80% 实现率，第三年按 90% 实现率，第四年及以后按 95% 实现率。

（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、管理及修理费、其他费用、各项税费等。

1、人员经费

本项目运营预计新增员工 10 人，工资按照每人 6 万元/年估算，职工福利费按工资总额的 14%计提。考虑物价及通货膨胀，人员经费按照每五年上涨 5%计算。

2、燃料动力费

租赁建筑物的燃料，动力消耗费由企业自行交纳，燃料、动力消耗费只计算管理用电、管理用水费，根据同类型产业园的耗能测算：

电费：年用电量 21.55 万 kWh，单价为 0.88 元/度；

水费：年用水量 292.00 立方米，单价为 3.85 元/立方米。

3、修理费

本项目修理费拟按照总投资额的 0.1%计提。

4、其他费用

本项目其他费用为日常办公印刷材料、办公耗材、差旅费、保洁、保安等费用及其他临时性支出等，按照营业收入的 2%计算，预测该项目发债期内比例保持不变。

5、各项税费

（1）增值税：不动产出租增值税税率按收入的 9%计算，物业管理费增值税税率按收入的 6%计算；

（2）城市维护建设税：按照应纳增值税额的 5%计算；

（3）教育费附加：按照应纳增值税额的 3%计算；

（4）地方教育费附加：按照应纳增值税额的 2%计算；

(5) 城镇土地使用税：以其实际占用的土地面积，按照 6.4 元/m² 计算；

(6) 房产税：从租计征，按租赁金额的 12% 计算；

(7) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.00%；后续拟于 2026 年上半年发行专项债券 8,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 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 2-1 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	140.00	140.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00



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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2033 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2034 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2035 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2036 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2037 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2038 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2039 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2040 年	7,000.00		7,000.00		4.00%	140.00	7,140.00
合计		7,000.00	7,000.00			4,200.00	11,200.00

表 2-2 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		8,000.00		8,000.00	4.50%	180.00	180.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00



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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2035 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2036 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2037 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2038 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2039 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2040 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2041 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2042 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2043 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2044 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2045 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2046 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2047 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2048 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2049 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2050 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2051 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2052 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2053 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2054 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2055 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00	360.00



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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2056 年	8,000.00		8,000.00		4.50%	180.00	8,180.00
合计		8,000.00	8,000.00			10,800.00	18,800.00

(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	公式	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	A	51,802.64			729.03	1,341.84	1,409.57
经营活动支出	B	5,299.02			94.78	164.31	167.66
支付的各项税费	C	7,130.72			133.44	199.36	216.28
经营活动现金流量	D=A-B-C	39,372.91			500.81	978.17	1,125.63
二、投资活动产生的现金	—						
购建成本支出	E	49,080.00	14,724.00	17,178.00	17,178.00		
流动资金支出	P						
投资活动现金流量	Q=E-F	-49,080.00	-14,724.00	-17,178.00	-17,178.00		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	35,000.00	8,750.00	12,250.00	14,000.00		
专项债券	I	15,000.00	7,000.00	8,000.00			
银行借款	J						
偿还债券本金	K	15,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	15,000.00	140.00	460.00	640.00	640.00	640.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M-N	20,000.00	15,610.00	19,790.00	13,360.00	-640.00	-640.00
四、期初现金	P			886.00	3,498.00	180.81	518.98
期内现金变动	Q=D+G+O	10,292.91	886.00	2,612.00	-3,317.19	338.17	485.63
五、期末现金	R=P+Q	10,292.91	886.00	3,498.00	180.81	518.98	1,004.61



(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,593.44	1,593.44	1,673.11	1,673.11	1,673.11	1,673.11
经营活动支出	B	169.34	169.34	174.35	174.35	174.35	174.35
支付的各项税费	C	224.74	224.74	232.78	232.78	232.78	232.78
经营活动现金流量净额	D=A-B-C	1,199.35	1,199.35	1,265.97	1,265.97	1,265.97	1,265.97
二、投资活动产生的现金	—						
购建成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金流量净额	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00	640.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金流量净额	O=H+I+J-K-L-M-N	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00
四、期初现金	P	1,004.61	1,563.96	2,123.31	2,749.29	3,375.26	4,001.24
期内现金变动	Q=D+G+O	559.35	559.35	625.97	625.97	625.97	625.97
五、期末现金	R=P+Q	1,563.96	2,123.31	2,749.29	3,375.26	4,001.24	4,627.21

(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2036年	2037年	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	A	1,673.11	1,753.11	1,753.11	1,753.11	1,753.11	1,753.11	1,833.45
经营活动支出	B	174.35	179.54	179.54	179.54	179.54	179.54	184.92
支付的各项税费	C	232.78	240.82	240.82	240.82	240.82	240.82	248.86
经营活动现金流量净额	D=A-B-C	1,265.97	1,332.75	1,332.75	1,332.75	1,332.75	1,332.75	1,399.67
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金流量净额	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金(自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K					7,000.00		
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	640.00	640.00	640.00	640.00	500.00	360.00	360.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金流量净额	O=H+I+J-K-L-M-N	-640.00	-640.00	-640.00	-640.00	-7,500.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	P	4,627.21	5,253.19	5,945.94	6,638.69	7,331.44	1,164.19	2,136.94
期内现金变动	Q=D+G+O	625.97	692.75	692.75	692.75	-6,167.25	972.75	1,039.67
五、期末现金	R=P+Q	5,253.19	5,945.94	6,638.69	7,331.44	1,164.19	2,136.94	3,176.61



(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2043年	2044年	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	A	1,833.45	1,833.45	1,833.45	1,833.45	1,914.19	1,914.19	1,914.19
经营活动支出	B	184.92	184.92	184.92	184.92	190.49	190.49	190.49
支付的各项税费	C	248.86	248.86	248.86	248.86	256.89	256.89	256.89
经营活动现金流量	D=A-B-C	1,399.67	1,399.67	1,399.67	1,399.67	1,466.81	1,466.81	1,466.81
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金(自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	P	3,176.61	4,216.27	5,255.94	6,295.61	7,335.28	8,442.09	9,548.89
期内现金变动	Q=D+G+O	1,039.67	1,039.67	1,039.67	1,039.67	1,106.81	1,106.81	1,106.81
五、期末现金	R=P+Q	4,216.27	5,255.94	6,295.61	7,335.28	8,442.09	9,548.89	10,655.70

(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2050年	2051年	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	A	1,914.19	1,914.19	2,019.66	2,019.66	2,019.66	2,019.66	1,087.34
经营活动支出	B	190.49	190.49	196.76	196.76	196.76	196.76	99.94
支付的各项税费	C	256.89	256.89	267.61	267.61	267.61	267.61	164.97
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,466.81	1,466.81	1,555.29	1,555.29	1,555.29	1,555.29	822.43
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金(自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K							8,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-8,180.00
四、期初现金	P	10,655.70	11,762.51	12,869.31	14,064.61	15,259.90	16,455.19	17,650.48
期末现金变动	Q=D+G+O	1,106.81	1,106.81	1,195.29	1,195.29	1,195.29	1,195.29	-7,357.57
五、期末现金	R=P+Q	11,762.51	12,869.31	14,064.61	15,259.90	16,455.19	17,650.48	10,292.91

（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	7,000.00	4,200.00	11,200.00	39,372.91
已发行债券				
后续拟发行债券	8,000.00	10,800.00	18,800.00	
银行贷款				
融资合计	15,000.00	15,000.00	30,000.00	
覆盖倍数				1.31

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 39,372.91 万元，融资本息合计 30,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

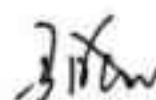
五、评估结论

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（三十期）
临沂市兰陵县新智产业园项目收益与融资平衡专项评价报
告》【中天运[2025]咨字第 00091 号】之签章页。



中国注册会计师：



中国注册会计师
马晓红
371400020002

中国注册会计师：



中国注册会计师
胡兰欣
370900010030

中国·北京

二〇二五年六月十六日



营业执照

统一社会信用代码

91110102089661604J



扫描二维码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，在
线更多应用服务。

(副本)(11-4)

名称 中承通利会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙会计师事务所
王文洲

执行事务合伙人

经营范围

出资额 782.26万元

成立日期 2013年12月13日

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1
门701-704

审查企业会计报表、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，出具相
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、会计培训；资产评估；法律、法规规定
的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；
依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展
经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目
的经营活动。）



登记机关

2024年10月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局制



会计师事务所

执业证书



名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
王文清
首席合伙人：王文清
主任会计师：
经营场所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼11门701-704

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000204

批准执业文号：京财会许可（2013）0079号

批准执业日期：2013年12月2日

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

2024年 10月 25日

中华人民共和国财政部制

