

報 告 書

REPORT

2025 年山东省政府专项债券（十八期）
临沂市河东区沂蒙光谷产业园基础设施
配套项目（II 期）
项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00061 号

二〇二五年四月十三日



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（十八期）临沂市
河东区沂蒙光谷产业园基础设施配套项目（II 期）项
目收益与融资平衡
专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00061 号

2025 年 4 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

沂蒙光谷产业园基础设施配套项目（II期）。

2、立项单位

项目立项单位名称：临沂经济开发有限公司；

法定代表人：马永彬；

统一社会信用代码：91371300666702498F；

注册资本：18,050.00 万元；

注册地址：山东省临沂市沂河新区综合保税区蒙山四路 2 号楼三层 02031；

经营范围：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）一般项目：以自有资金从事投资活动；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；园区管理服务；物业管理；货物进出口；技术进出口；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；市政设施管理；供应链管理服务。（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）。

3、项目规划审批

(1) 2023 年 12 月 18 日，取得临沂沂河新区行政审批服务局《关于临沂经济开发有限公司沂蒙光谷产业园基础设施配套项目（II 期）核准的批复》（沂新行审服准字〔2023〕36 号），项目代码:2312-371372-04-01-109050，并对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资及资金来源等事项进行备案；

(2) 2023 年 12 月 15 日，项目完成《建设项目环境影响登记表》（20203713000200000108）备案；

(3) 2024 年 11 月 15 日，临沂沂河新区管委会核发项目《建设工程规划许可证》（建字第 371301202400133（沂新）号）；

(4) 2024 年 10 月 17 日，项目取得《不动产权证书》（鲁〔2024〕临沂市不动产权第 0120370 号）；

(5) 2023 年 11 月 22 日，临沂沂河新区行政审批服务局核发《建筑工程施工许可证》（371340202311220101）。

4、项目规模与主要建设内容

项目用地面积约 300 亩，总建筑面积 24 万平方米，主要建设标准化厂房 12 栋 21 万平方米，创业孵化中心建筑面积 1.20 万平方米，研发创新中心 1.80 万平方米；配套建设供水管网 2.94 千米、供热管网 2.86 千米、燃气管网 2.52 千米、排



水管网 11 千米、电力管网 2.6 千米、停车位 600 个、园区道路 2.8 千米等基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 2 月至 2027 年 1 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、发行专项债等方式。本项目估算总投资 40,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 20,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 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	40,000.00	100.00%	
一、资本金	20,000.00	50.00%	
（一）自有资金	20,000.00	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）	20,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	50.00%	
（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标准化厂房租赁现金流入、创业孵化中心和研发创新中心租赁现金流入、物业费现金流入等。

1、标准化厂房租赁现金流入

本项目标准化厂房建筑面积 210000m²,参考临沂市其他标准化厂房销售和租赁价格,根据谨慎行原则,租赁价格取 240 元/m²/年(20 元/m²/月)出租,考虑物价及通货膨胀,租赁价格每五年上涨 5%。租赁价格根据临沂类似标准化厂房的价格确定如下:

类似不动产出租可比价格

序号	项目名称	项目位置	出租价格
1	临沂市郯城医药产业园	郯城县,规划范围北至团结路、东至昌盛路,南至南外环,西至兴郯路	24 元/m ² ·月
2	河东区五金产业园	河东区凤凰岭	24 元/m ² ·月
3	临沂市罗庄区省级开发区承接绿色产业转移标准化厂房	罗庄经济开发区	24.3 元/m ² ·月
4	临沂经济技术开发区智能制造产业园	临沂经济技术开发区联邦路与金升路交汇西南	20 元/m ² ·月

2、创业孵化中心和研发创新中心租赁现金流入

本项目创业孵化中心和研发创新中心可供出租面积 30000m² (其中创业孵化中心面积 12000m²、研发创新中心面积 18000m²); 参考临沂市其他类似创业孵化中心出租价格,

根据谨慎行原则，租赁价格取 300 元/m²/年(25 元/m²/月)出租，出租价格按每 5 年上涨 5%计算。租赁价格根据临沂类似项目的价格确定如下：

类似不动产出租可比价格

序号	项目名称	项目位置	出租价格
1	临沂市郯城医药产业园	郯城县,规划范围北至团结路、东至昌盛路,南至南外环,西至兴郯路	30 元/m ² ·月
2	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	25 元/m ² ·月
3	临沂经济技术开发区智能制造产业园	临沂经济技术开发区联邦路与金升路交汇西南	30 元/m ² ·月

3、物业费现金流入

本项目物业收费建筑面积共 240,000 m²，参照临沂市周边市场价格，运营期物业收费价格标准为 1 元/m²·月。

考虑项目经营前期各项运营市场开拓因素，影响整体效益，秉承谨慎性原则，运营期第一年出租率按照 80%测算，第二年按照 90%测算，第三年及以后年度按照 95%测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、维护修理费、直接燃料及动力费、其他费用、各项税费等。

1、人员经费

本项目定员 20 人，职工福利按工资总额的 14%计算，工资总额按年工资 60,000 元/人计算，考虑通胀因素，每五年按

5%增长率计算。

2、维护修理费

本项目维护修理费为园区日常维护保养费用，年维护修理费按总投资的 2%估算。

3、直接燃料及动力费

本项目全部出租，只保留地下车库自主经营，日常能耗主要满足物业人员正常办公、地下车库和电梯的正常运营。

（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 0.39 万立方米。

（2）电费：电价依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕510 号文件，电价按照 0.7489 元/度，年用电量为 131.40 万度。

4、其他费用

本项目其他管理费用包括办公耗材、燃料及动力费、日常维修等费用，按照收入总额的 3%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：不动产租赁增值税率按收入的 9%计算；物业费按照增值税率按收入的 6%计算；

（2）城市维护建设税：按照应纳增值税额的 7%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）房产税：从租计征，按房产租金收入的 12% 计算；

（6）城镇土地使用税：按 11.2 元/平方米计算，计征依据是实际占用土地面积；

（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 20,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.00%。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		20,000.00		20,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00

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	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2040 年	20,000.00		20,000.00		4.00%	400.00	20,400.00
合计		20,000.00	20,000.00			12,000.00	32,000.00

（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	81,581.22				4,524.96
经营活动支出	B	16,517.93				1,164.13
支付的各项税费	C	17,783.64				684.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	47,279.65				2,675.94
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	38,800.00	6,000.00	25,600.00	6,400.00	800.00
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-38,800.00	-6,000.00	-25,600.00	-6,400.00	-800.00
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	20,000.00	6,000.00	6,000.00	7,200.00	800.00
专项债券	I	20,000.00		20,000.00		
银行借款	J					
偿还债券本金	K	20,000.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	12,000.00		400.00	800.00	800.00
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	8,000.00	6,000.00	25,600.00	6,400.00	
四、期初现金	P					
期内现金变动	Q=D+G+O	16,479.65				1,875.94
五、期末现金	R=P+Q	16,479.65				1,875.94

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	5,579.28	5,902.92	5,902.92	5,902.92
经营活动支出	B	1,204.09	1,213.79	1,213.79	1,213.79
支付的各项税费	C	812.55	845.25	845.25	845.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,562.64	3,843.88	3,843.88	3,843.88
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				
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	800.00	800.00	800.00	800.00
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	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
四、期初现金	P	1,875.94	4,638.58	7,682.46	10,726.34
期内现金变动	Q=D+G+O	2,762.64	3,043.88	3,043.88	3,043.88
五、期末现金	R=P+Q	4,638.58	7,682.46	10,726.34	13,770.21

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	A	6,198.07	6,198.07	6,198.07	6,198.07	6,198.07
经营活动支出	B	1,229.49	1,229.49	1,229.49	1,229.49	1,229.49
支付的各项税费	C	1,275.69	1,275.69	1,275.69	1,742.31	1,742.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,692.89	3,692.89	3,692.89	3,226.26	3,226.26
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					
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
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	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
四、期初现金	P	13,770.21	16,663.11	19,556.00	22,448.89	24,875.15
期内现金变动	Q=D+G+O	2,892.89	2,892.89	2,892.89	2,426.26	2,426.26
五、期末现金	R=P+Q	16,663.11	19,556.00	22,448.89	24,875.15	27,301.42

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	6,507.97	6,507.97	6,507.97	3,253.98
经营活动支出	B	1,245.97	1,245.97	1,245.97	622.98
支付的各项税费	C	1,860.89	1,860.89	1,860.89	856.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,401.11	3,401.11	3,401.11	1,774.89
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				20,000.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	800.00	800.00	800.00	400.00
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	-800.00	-800.00	-800.00	-20,400.00
四、期初现金	P	27,301.42	29,902.53	32,503.64	35,104.76
期内现金变动	Q=D+G+O	2,601.11	2,601.11	2,601.11	-18,625.11
五、期末现金	R=P+Q	29,902.53	32,503.64	35,104.76	16,479.65

（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	20,000.00	12,000.00	32,000.00	47,279.65
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	20,000.00	12,000.00	32,000.00	
覆盖倍数	1.48			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 47,279.65 万元，融资本息合计 32,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

五、评估结论

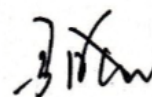
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

此页无正文，为《2025 年山东省政府专项债券（十八期）临沂市河东区沂蒙光谷产业园基础设施配套项目（II 期）项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2025]咨字第 00061 号】之签章页。

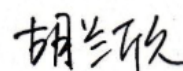


中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月十三日



营业执照

(副本) (11-1)

统一社会信用代码

91110102089661664J



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 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘红卫

经营范围

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、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。）

出资额 1000 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

登记机关



2024 年 06 月 12 日

证书序号:0017145



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)

首席合伙人:

刘红卫

主任会计师:

北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701
-704

经营场所:

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02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
二〇一三年一月二十四日



中华人民共和国财政部制