

報 告 書

REPORT

2025 年山东省政府专项债券（十三期）
临沂市临沭县店头镇中草药
产业融合示范园项目
收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00043 号

二〇二五年三月十六日



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（十三期）
临沂市临沭县店头镇中草药产业融合示范园
项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00043 号

2025 年 3 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现金流入能够顺利执行，现金流入均在正常范围内变动；

（五）项目现金流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

临沭县店头镇中草药产业融合示范园项目

2、立项单位

立项单位：临沭县宝成城建投资有限公司

法定代表人：丁付通

注册资本：500 万人民币

统一社会信用代码：91371329MA3ME56780

注册地址：山东省临沂市临沭县店头镇人民政府院内

经营范围：自有资产管理、运营和资本运营，投资管理和再投资，财税代理，商务信息咨询，棚户区、社区改造、保障性工程建设，城市及农村基础设施建设及开发运营，农网改造，农业综合开发，土地一级开发利用，农田水利建设，水利项目投资运营与管理，林业生态及园林绿化，道路建设，专用设备采购；承担村镇规划建设、村容镇貌、环境卫生、给排水设施管理、社区建设方面的服务工作。（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）

3、项目规划审批

2024 年 7 月 5 日，取得临沭县行政审批服务局《关于临沭县店头镇中草药产业融合示范园项目可行性研究报告的批复》（沭审服投资许字〔2024〕10032 号），项目代码：2407-371329-04-01-895443。

2019 年 5 月 13 日，取得不动产权证（鲁 2019 临沭县不动产权第 0003271 号）。

2024 年 7 月 5 日，取得建设项目环境影响登记表。

4、项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 1200 亩，建筑占地面积 12000 平方米，总建筑面积 50000 平方米，计容建筑面积 53000 平方米。主要建设育苗棚、厂区大棚和中草药加工厂房、办公区等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2026 年 8 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、发行专项债券的方式。本项目估算总投资 12,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行 2,000.00 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	12,000.00	100.00%	

一、资本金	7,000.00	58.33%	
（一）自有资金	7,000.00	58.33%	
（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）	5,000.00	41.67%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	25.00%	
（三）后续拟发行专项债券	2,000.00	16.67%	
（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育苗棚、厂区大棚和中草药加工厂房和办公区等租赁现金流入。

1、租赁现金流入

本项目建筑面积为 5 万平方米，通过贝壳网、安居客等相关网站调查周边及类似项目租赁，出租均价为 0.90 元/平方米/天，遵循谨慎性原则，本项目出租价格按 0.70 元/平方米/天。第一年按照 70%负荷计算，第二年按照 80%负荷计算，第三年及以后按照 90%负荷计算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括材料费、职工薪酬、燃料动力费、修理维护费、其他费用以及税费支出。

1、材料费

项目材料费主要为项目经营中各类材料损耗费用，约占项目经营收入 15%。

2、职工薪酬

本项目拟配备 25 人，参考项目单位人员工资标准，每年每人 5 万元，考虑通货膨胀因素，每 5 年上涨 5%。

3、燃料动力费

项目运营期消耗的燃料及动力为电力和水，项目年耗水 330m³，耗电 33 万 kWh。

4、修理维护费

本项目修理费用主要为大棚、厂房等修理维护费用，此类费用参照同类项目，修理费按照固定资产总额的 0.50% 计算。

5、其他费用

其他费用每年按项目现金流入的 5% 计算。

6、税费支出

（1）增值税：应纳税额 9% 税率计算。

（2）城市建设维护税：按照应交增值税额 5% 税率计算。

（3）教育费附加：按照应交增值税额 3% 税率计算。

（4）地方教育费附加：按照应交增值税额 2% 税率计算。

(5) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 税率计算。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 3.50%，后续拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期半年支付债券利息，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）

(1) 本期拟发行专项债券还本付息情况

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		3,000.00		3,000.00	3.50%	52.50	52.50
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2035 年	3,000.00		3,000.00	-	3.50%	52.50	3,052.50
合计		3,000.00	3,000.00			1,050.00	4,050.00

(2) 后续拟发行专项债券还本付息情况

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		2,000.00		2,000.00	4.50%		
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00

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
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2054 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2055 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	90.00	2,090.00
合计		2,000.00	2,000.00			2,700.00	4,700.00

(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
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	33,054.00		294.00	1,008.00	1,134.00
经营活动支出	B	13,900.48		135.14	430.63	455.83
支付的各项税费	C	1,028.33		-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18,125.19		158.86	577.37	678.17
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	11,820.00	9,456.00	2,364.00		
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-11,820.00	-9,456.00	-2,364.00	-	
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	7,000.00	4,900.00	2,100.00		
专项债券	I	5,000.00	5,000.00			
银行借款	J					
偿还债券本金	K	5,000.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	3,750.00	52.50	195.00	195.00	195.00
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	3,250.00	9,847.50	1,905.00	-195.00	-195.00
四、期初现金	P			391.50	91.36	473.73
期内现金变动	Q=D+G+O	9,555.19	391.50	-300.14	382.37	483.17
五、期末现金	R=P+Q	9,555.19	391.50	91.36	473.73	956.90

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
经营活动支出	B	455.83	455.83	462.96	462.96	462.96	462.96
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	678.17	678.17	671.04	671.04	671.04	671.04
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	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
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	-195.00	-195.00	-195.00	-195.00	-195.00	-195.00
四、期初现金	P	956.90	1,440.08	1,923.25	2,399.29	2,875.34	3,351.38
期内现金变动	Q=D+G+O	483.17	483.17	476.04	476.04	476.04	476.04
五、期末现金	R=P+Q	1,440.08	1,923.25	2,399.29	2,875.34	3,351.38	3,827.42

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	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	A	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
经营活动支出	B	462.96	470.44	470.44	470.44	470.44	470.44	478.30
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	10.97
经营活动现金净流量	D=A-B-C	671.04	663.56	663.56	663.56	663.56	663.56	644.73
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	3,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	142.50	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
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	-3,142.50	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	3,827.42	1,355.96	1,929.53	2,503.09	3,076.65	3,650.22	4,223.78
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,471.46	573.56	573.56	573.56	573.56	573.56	554.73
五、期末现金	R=P+Q	1,355.96	1,929.53	2,503.09	3,076.65	3,650.22	4,223.78	4,778.51



(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
经营活动支出	B	478.30	478.30	478.30	478.30	486.55	486.55	486.55
支付的各项税费	C	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	583.03	583.03	583.03	583.03	574.78	574.78	574.78
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	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
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	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	4,778.51	5,271.54	5,764.58	6,257.61	6,750.65	7,235.43	7,720.22
期内现金变动	Q=D+G+O	493.03	493.03	493.03	493.03	484.78	484.78	484.78
五、期末现金	R=P+Q	5,271.54	5,764.58	6,257.61	6,750.65	7,235.43	7,720.22	8,205.00

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
经营活动支出	B	486.55	486.55	495.21	495.21	495.21	495.21	495.21
支付的各项税费	C	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	574.78	574.78	566.12	566.12	566.12	566.12	566.12
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							2,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
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	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-2,090.00
四、期初现金	P	8,205.00	8,689.79	9,174.57	9,650.70	10,126.82	10,602.94	11,079.07
期内现金变动	Q=D+G+O	484.78	484.78	476.12	476.12	476.12	476.12	-1,523.88
五、期末现金	R=P+Q	8,689.79	9,174.57	9,650.70	10,126.82	10,602.94	11,079.07	9,555.19

（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	3,000.00	1,050.00	4,050.00	18,125.19
已发行债券				
后续拟发行债券	2,000.00	2,700.00	4,700.00	
银行贷款				
融资合计	5,000.00	3,750.00	8,750.00	
覆盖倍数	2.07			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 18,125.19 万元，融资本息合计 8,750.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.07。

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。

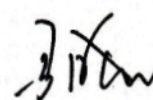
此页无正文，为《2025 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市临沭县店头镇中草药产业融合示范园项目项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2025]咨字第 00043 号】之签章页。

中天运会计师事务所

（特殊普通合伙）

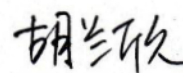


中国注册会计师：



中国注册会计师
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

二〇二五年三月十六日



此证有效

统一社会信用代码

91110102089661664J

营业执照

(副本)(11-1)



使用

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

负责人 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、增资、减资、清算、债务重组等事宜中的审计业务，出具有关报告；法律、行政法规规定的其他业务。(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，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，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 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至 长期

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1701-704



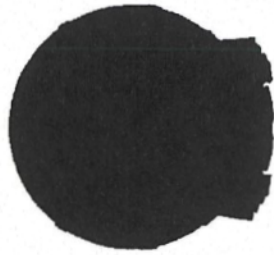
登记机关

2022年01月13日

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

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。

国家市场监督管理总局监制



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）

首席合伙人：刘红卫

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1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02日

此件仅供

使用

证书序号：0017145

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：

二〇一三年一月

中华人民共和国财政部制