

# 報 告 書

# REPORT

---

2025 年山东省政府专项债券（十七期）  
临沂市鲁南智慧文创产业园建设项目  
收益与融资平衡  
专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00064 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（十七期）  
临沂市鲁南智慧文创产业园建设项目  
收益与融资平衡  
专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00064 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

本次以项目单位提供的相关资料为基础，编制该项目现金流入预测审核说明。

## 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

鲁南智慧文创产业园建设项目

##### 2、立项单位

立项单位：沂水经济开发区开发投资有限公司

法定代表人：张振瑜

注册资本：17800 万人民币

统一社会信用代码：91371323MA3P01X75E

注册地址：山东省临沂市沂水县许家湖镇衡山路 7 号

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；热力生产和供应；自来水生产与供应。（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；陆地管道运输；土地整治服务；物业管理；住房租赁；家政服务；园区管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；停车场服务；小微型客车租赁经营服务；机动车修理和维护；机动车充电销售；电动汽车充电基础设施运营；专用化学产品销售（不含危险化学品）。（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

2024 年 5 月 8 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2405-371323-04-01-812457。

2024 年 6 月 26 日，取得沂水县自然资源和规划局《国有建设用地使用权出让合同》。

2024 年 7 月 8 日，取得沂水县行政审批服务局《建设用地规划许可证》。

2024 年 7 月 9 日，取得沂水县自然资源和规划局《不动产权证书》。

2024 年 8 月 29 日，取得《山东省施工图设计文件审查合格书》。

2024 年 8 月 30 日，取得沂水县行政审批服务局《建筑工程施工许可证》。

2024 年 9 月 4 日，取得沂水县行政审批服务局《关于<关于鲁南智慧文创产业园建设项目是否办理能评、环评、安评的函>的复函》（沂审服投资函〔2024〕23 号）。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于滨河项目区衡山路以北，锦江路以西，新征土地 252 亩，新增建筑面积 28.15 万平方米。新建园区路道 10 条长 2.39 千米，面积 20,849.22 平方米。并配套建设供水管网 2.39 千米、供气管道 2.39 千米、污水管网 2.39 千米。项目分两期



建设，总投资额 5.7 亿元，一期投资 3.5 亿元，建筑面积 17 万平方米，其中文创中心面积 6,000.00 平方米，建设标准化车间建筑面积 12.4 万平方米，原料仓库面积 4 万平方米;二期 2.2 亿元，建筑面积 11.15 万平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 月-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及发行专项债券方式。本项目估算总投资 57,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 28,500.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 8,500.00 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	57,000.00	100.00%	
一、资本金	28,500.00	50.00%	
（一）自有资金	28,500.00	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）	28,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	35.09%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（三）后续拟发行专项债券	8,500.00	14.91%	
（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。

##### 1、厂房租赁现金流入

本项目实际可出租面积为 28.15 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 0.90 元/平方米/天。考虑物价及通货膨胀，租赁费每 5 年上涨 5%，第一年按照 80%负荷计算，第二年按照 90%负荷计算，第三年及以后按照 100%负荷计算。

##### （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括运营成本、职工薪酬、税费支出、修理费、其他费用。

##### 1、运营成本

参考同类项目的消耗比例，运营成本按照每年现金流入的 25%计算。

##### 2、职工薪酬



本项目拟配备 15 人，参考项目单位人员工资标准，每年每人 8 万元，考虑通货膨胀因素，每 5 年上涨 5%。

### 3、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。

（6）土地使用税：税额标准为 4 元/平方米。

### 4、修理费

本项目修理费用主要为仓储修理维护费用，此类费用参照同类项目，修理费每年按照建设投资的 8%计算。

### 5、其他费用

其他费用每年按项目现金流入的 3%计算。

## （三）应付本息情况

### 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 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 8,500.00 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 4-1 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	4.50%	450.00	450.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00

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
2051 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2053 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2054 年	20,000.00		-	20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2055 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	450.00	20,450.00
合计		20,000.00	20,000.00			27,000.00	47,000.00

表 4-2 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
2025 年		8,500.00		8,500.00	4.50%	191.25	191.25
2026 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2027 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2028 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2029 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2030 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2031 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2032 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2033 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2034 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2035 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2036 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2037 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2038 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2039 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2040 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2041 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2042 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2043 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2044 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2045 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50



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
2046 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2047 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2048 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2049 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2050 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2051 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2052 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2053 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2054 年	8,500.00			8,500.00	4.50%	382.50	382.50
2055 年	8,500.00		8,500.00		4.50%	191.25	8,691.25
合计		8,500.00	8,500.00			11,475.00	11,283.75

#### （四）项目资金平衡测算表



表 5-1 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年 9 月- 2026 年 12 月	2027 年	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	A	319,672.42		7,397.82	8,322.55	9,247.28	9,247.28	9,247.28	10,788.49
经营活动支出	B	223,319.69		6,751.39	7,010.31	7,269.24	7,269.24	7,269.24	7,706.78
支付的各项税费	C	2,426.16		67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	93,926.56		579.23	1,245.03	1,910.84	1,910.84	1,910.84	3,014.51
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	55,076.25	55,076.25						
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-55,076.25	-55,076.25						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	28,500.00	28,500.00						
专项债券	I	28,500.00	28,500.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	28,500.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	38,475.00	1,923.75	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+K+L- M-N	-9,975.00	55,076.25	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50
四、期初现金	P				-703.27	-740.74	-112.40	515.94	1,144.28
期内现金变动	Q=D+G+O	28,875.31		-703.27	-37.47	628.34	628.34	628.34	1,732.01
五、期末现金	R=P+Q	28,875.31		-703.27	-740.74	-112.40	515.94	1,144.28	2,876.29



表 5-2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	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	10,788.49	10,788.49	10,788.49	10,788.49	11,327.91	11,327.91	11,327.91	11,327.91
经营活动支出	B	7,706.78	7,706.78	7,706.78	7,706.78	7,864.12	7,864.12	7,864.12	7,864.12
支付的各项税费	C	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,014.51	3,014.51	3,014.51	3,014.51	3,396.60	3,396.60	3,396.60	3,396.60
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	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50
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	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50
四、期初现金	P	2,876.29	4,608.30	6,340.31	8,072.32	9,804.33	11,918.43	14,032.52	16,146.62
期内现金变动	Q=D+G+O	1,732.01	1,732.01	1,732.01	1,732.01	2,114.10	2,114.10	2,114.10	2,114.10
五、期末现金	R=P+Q	4,608.30	6,340.31	8,072.32	9,804.33	11,918.43	14,032.52	16,146.62	18,260.72





表 5-3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041 年	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	11,327.91	11,894.31	11,894.31	11,894.31	11,894.31	11,894.31	12,489.02	12,489.02
经营活动支出	B	7,864.12	8,029.32	8,029.32	8,029.32	8,029.32	8,029.32	8,202.79	8,202.79
支付的各项税费	C	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	67.20	111.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,396.60	3,797.79	3,797.79	3,797.79	3,797.79	3,797.79	4,219.04	4,174.76
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	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50
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	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50
四、期初现金	P	18,260.72	20,374.81	22,890.10	25,405.38	27,920.67	30,435.96	32,951.24	35,887.78
期内现金变动	Q=D+G+O	2,114.10	2,515.29	2,515.29	2,515.29	2,515.29	2,515.29	2,936.54	2,892.26
五、期末现金	R=P+Q	20,374.81	22,890.10	25,405.38	27,920.67	30,435.96	32,951.24	35,887.78	38,780.04



表 5-4 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	12,489.02	12,489.02	12,489.02	12,489.02	12,489.02	12,489.02	6,244.51
经营活动支出	B	8,202.79	8,202.79	8,202.79	8,210.08	8,210.08	8,210.08	4,105.04
支付的各项税费	C	139.98	139.98	139.98	138.16	138.16	138.16	69.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,146.26	4,146.26	4,146.26	4,140.79	4,140.79	4,140.79	2,070.39
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							28,500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	641.25
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	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-29,141.25
四、期初现金	P	38,780.04	41,643.80	44,507.55	47,371.31	50,229.60	53,087.88	55,946.17
期内现金变动	Q=D+G+O	2,863.76	2,863.76	2,863.76	2,858.29	2,858.29	2,858.29	-27,070.86
五、期末现金	R=P+Q	41,643.80	44,507.55	47,371.31	50,229.60	53,087.88	55,946.17	28,875.31

## （五）本息覆盖倍数

表 6 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	27,000.00	47,000.00	93,926.56
已发行债券				
后续拟发行债券	8,500.00	11,475.00	19,975.00	
银行贷款				
融资合计	28,500.00	38,475.00	66,975.00	
覆盖倍数	1.40			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 93,926.56 万元，融资本息合计 66,975.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

## 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审核，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。根据对项目资料的审核，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。

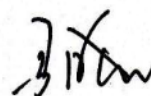


此页无正文，为《2025 年山东省政府专项债券（十七期）  
临沂市鲁南智慧文创产业园建设项目收益与融资平衡专项评  
价报告》【中天运[2025]咨字第 00064 号】之签章页。



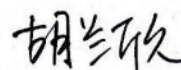
中国·北京

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

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）	出资额	1000 万元
类型	特殊普通合伙企业	成立日期	2013 年 12 月 13 日
执行事务合伙人	刘红卫	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



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。）

登记机关



2024 年 06 月 12 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



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》。

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  
经营场所: 一704

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



中华人民共和国财政部制