

2025 年山东省政府专项债券（九十二期）
临沂市莒南县科技创新示范园及配套基础设施建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 057 号

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十一月十七日

2025 年山东省政府专项债券（九十二期）

临沂市莒南县科技创新示范园及配套基础设施建设

项目收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 057 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

莒南县科技创新示范园及配套基础设施建设项目。

2.立项单位

单位名称：山东国玉投资开发有限公司；

法定代表人：卢世江；

社会信用统一代码：91371327687214856K；

单位地址：山东省临沂市莒南县十字路街道滨海路 85 号；

经营范围：对中小企业、房地产开发、城市基础设施建设项目投资；房屋租赁及物业管理、房屋销售。

3.项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

（1）立项手续：2023 年 2 月 16 日，项目单位取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2302-371327-04-01-913510，并对项目总投资、建设规模、建设期进行备案。

（2）土地手续：2023 年 2 月 16 日，项目单位取得莒南县行政审批服务局颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》

(地字 371327202300036 号), 项目符合国土空间用途管制要求。

(3) 规划手续: 2023 年 2 月 16 日, 项目单位取得莒南县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》(地字 371327202300186 号), 项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

(4) 环评手续: 2023 年 2 月 17 日, 项目单位完成山东省建设项目环境影响登记表备案登记, 备案号 202337132700000047。

4.项目规模与主要建设内容

项目位于莒南县科技创新示范园内(淮海路与工业七路交汇), 项目占地 554.95 亩, 总建筑面积 18.82 万平方米。主要建设 12 栋单层, 6 栋两层标准化厂房; 调压站、变电站、数据集控室共计 0.89 万平方米; 供水管网 14.50 千米、雨污水管网 13.50 千米、供电线路 9.60 千米、供气管网 15 千米、供热管网 18.30 千米、通信线路 13.60 千米等; 北二路、黄海路等五条共计 10.50 千米。

5.项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 月至 2025 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 61,600 万元, 其中, 项目单位自有资金 38,600 万元, 已调整其他项目专项债券 20,000 万元, 本期拟发行专项债券 3,000 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	61,600.00	100.00%	
一、资本金	38,600.00	62.66%	
（一）自有资金	38,600.00	62.66%	
（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）	23,000.00	37.34%	
（一）已调整其他项目专项债券	20,000.00	32.47%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	4.87%	
（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费、停车费、物业管理费及广告费实现。

1.标准化厂房租赁费

项目建设标准化厂房 18 栋，总建筑面积 17.93 平方米，出租面积按照总建筑面积 90%测算为 16.13 万平方米。根据同类园区现状租赁价格及未来租赁发展趋势预测，本项目标准化厂房租金单价按照 12 元/平方米/月。预计项目运营期负荷率第一年 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后年度达到 100%。

表 1 同类园区标准化厂房租赁价格参考

可比出租案例	案例一	案例二	案例三
名称及地址	兰山区双岭路	平邑县城区	罗庄区盛庄街道
建筑面积（平方米）	760.00	3,300.00	2,000.00
单价（元/平方米）/天（含税）	0.43	0.40	0.40
项目租赁单价（含税）	0.40 元/平方米/天		

2. 停车费

项目预计建设停车位 500 个，为入驻企业提供车位租赁服务，参考项目周边停车租赁价格按照 300 元/个/月计算。考虑园区运营情况，运营期第一年按照 70% 计算，第二年按照 80% 计算，第三年按照 90% 计算，第四年及以后按照 100% 计算。

3. 物业管理费

园区内成立物业公司统一对产业园进行管理，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》规定，并参考周边物业管理费单价，本项目物业费按 1.50 元/平方米/月。预计项目运营期第一年按照 70% 计算，第二年按照 80% 计算，第三年按照 90% 计算，第四年及以后按照 100% 计算。

4. 广告费

园区内设有 300 个广告租赁位。租赁费价格参考周边产业园区广告牌租赁价格，本项目广告牌租金单价按照 1,200 元/月/个。预计项目运营期第一年按照 70% 计算，第二年按照 80% 计算，第三年按照 90% 计算，第四年及以后按照 100% 计算。

（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、维修费、其他费用、税金及附加等。

1.人员经费

项目拟配置运营维护职工 10 人，年平均工资 6 万元/人。职工福利费按工资总额的 14%计提，谨慎考虑每年 3%的增长速度逐年增长计算。

2.燃料动力费

项目所需水电费均按现行市场价格计算。

（1）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 16.99 万度。

（2）根据 2021 年 4 月 30 日，莒南县人民政府发布的《关于调整莒南县城部分用水价格的通知》，非居民用水到户综合水价由 3.54 元/立方米调整为 3.69 元/立方米，年用水量 360 立方米。

3.维修费

本项目的日常修理维护费用每年按照固定资产的 0.20%测算。

4.其他费用

其他费用为日常办公印刷材料、办公耗材、差旅费、保洁、保安及其他临时性支出等，根据同类项目类似数据，其他费用按照收入的 2%测算，预测该项目发债期内比例保持不变。

5. 税金及附加

(1) 根据中华人民共和国国务院令规定的法定税率，租赁增值税税率按收入的 9%征收率计算；物业管理费增值税税率按照收入的 6%征收率计算；

(2) 城市维护建设税，按 5%计算，计征依据是增值税；

(3) 教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；

(4) 地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；

(5) 企业所得税，按 25%计算；

(6) 房产税，依照租金收入 12%计算；

(7) 城镇土地使用税，依据临政字〔2019〕9 号《临沂市人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》：“对全市城镇土地使用税税额标准进行调整，调整后的税额标准为：市区一级土地 11.20 元/平方米，市区二级土地 9.60 元/平方米；县城市规划区土地 6.40 元/平方米，建制镇和工矿区土地 4 元/平方米。”本项目按照县城市规划区土地 6.40 元/平方米计算。

(三) 专项债券应付本息情况

本项目已调整 2023 年山东省政府专项债券（六十八期）临沂市本级蒙河双堃水库工程项目专项债券 20,000 万元，期限 30 年，年利率 3.20%；本期拟发行专项债券 3,000 万元，假设期限为 30 年，年利率按 3%测算，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		20,000.00		20,000.00		
2025 年	20,000.00	3,000.00		23,000.00	640.00	640.00
2026 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2027 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2028 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2029 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2030 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2031 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2032 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2033 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2034 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2035 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2036 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2037 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2038 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2039 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2040 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2041 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2042 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2043 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2044 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2045 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2046 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2047 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2048 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2049 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00

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
2050 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2051 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2052 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2053 年	23,000.00			23,000.00	730.00	730.00
2054 年	23,000.00		20,000.00	3,000.00	410.00	20,410.00
2055 年	3,000.00		3,000.00		90.00	3,090.00
合计		23,000.00	23,000.00		21,580.00	44,580.00

(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	合计	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	93,220.13			
经营活动支出	9,132.20			
支付的各项税费	17,546.51			
经营活动现金净流量	66,541.42			
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	60,960.00	5,000.00	25,000.00	30,960.00
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-60,960.00	-5,000.00	-25,000.00	-30,960.00
三、融资活动产生的现金				
资本金 (自有资金)	38,600.00	5,000.00	5,000.00	28,600.00
专项债券	23,000.00		20,000.00	3,000.00
银行借款				
偿还债券本金	23,000.00			
偿还银行借款本金				
支付债券利息	21,580.00			640.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	17,020.00	5,000.00	25,000.00	30,960.00
四、期初现金				
期内现金变动	22,601.42			

项目/年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年
五、期末现金	22,601.42			

(续)

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,257.93	2,580.49	2,903.05	3,225.61
经营活动支出	249.62	258.12	266.68	275.31
支付的各项税费	447.01	477.05	507.09	537.13
经营活动现金净流量	1,561.30	1,845.32	2,129.28	2,413.17
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				
银行借款				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	730.00	730.00	730.00	730.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-730.00	-730.00	-730.00	-730.00
四、期初现金		831.30	1,946.62	3,345.90
期内现金变动	831.30	1,115.32	1,399.28	1,683.17
五、期末现金	831.30	1,946.62	3,345.90	5,029.07

(续)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,225.61	3,225.61	3,225.61	3,225.61
经营活动支出	277.55	279.86	282.24	284.69
支付的各项税费	537.13	537.13	537.13	537.13
经营活动现金净流量	2,410.93	2,408.62	2,406.24	2,403.79

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
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				
银行借款				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	730.00	730.00	730.00	730.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-730.00	-730.00	-730.00	-730.00
四、期初现金	5,029.07	6,710.00	8,388.62	10,064.86
期内现金变动	1,680.93	1,678.62	1,676.24	1,673.79
五、期末现金	6,710.00	8,388.62	10,064.86	11,738.65

(续)

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,225.61	3,225.61	3,225.61	3,225.61
经营活动支出	287.21	289.81	292.49	295.25
支付的各项税费	537.13	537.13	537.13	537.13
经营活动现金净流量	2,401.27	2,398.67	2,395.99	2,393.23
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				
银行借款				
偿还债券本金				

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
偿还银行借款本金				
支付债券利息	730.00	730.00	730.00	730.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-730.00	-730.00	-730.00	-730.00
四、期初现金	11,738.65	13,409.92	15,078.59	16,744.58
期内现金变动	1,671.27	1,668.67	1,665.99	1,663.23
五、期末现金	13,409.92	15,078.59	16,744.58	18,407.81

(续)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,225.61	3,225.61	3,225.61	3,225.61
经营活动支出	298.09	301.02	304.03	307.13
支付的各项税费	537.13	537.13	537.13	537.13
经营活动现金净流量	2,390.39	2,387.46	2,384.45	2,381.35
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				
银行借款				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	730.00	730.00	730.00	730.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-730.00	-730.00	-730.00	-730.00
四、期初现金	18,407.81	20,068.20	21,725.66	23,380.11
期内现金变动	1,660.39	1,657.46	1,654.45	1,651.35
五、期末现金	20,068.20	21,725.66	23,380.11	25,031.46

(续)

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,225.61	3,225.61	3,225.61	3,225.61
经营活动支出	310.33	313.62	317.01	320.50
支付的各项税费	537.13	537.13	537.13	537.13
经营活动现金净流量	2,378.15	2,374.86	2,371.47	2,367.98
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				
银行借款				
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
支付债券利息	730.00	730.00	730.00	730.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-730.00	-730.00	-730.00	-730.00
四、期初现金	25,031.46	26,679.61	28,324.47	29,965.94
期内现金变动	1,648.15	1,644.86	1,641.47	1,637.98
五、期末现金	26,679.61	28,324.47	29,965.94	31,603.92

(续)

项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	3,225.61	3,225.61	3,225.61	3,225.61	3,225.61
经营活动支出	324.10	327.81	331.63	335.56	339.61
支付的各项税费	537.13	537.13	700.25	816.66	816.66
经营活动现金净流量	2,364.38	2,360.67	2,193.73	2,073.39	2,069.34
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					

项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-730.00	-730.00	-730.00	-730.00	-730.00
四、期初现金	31,603.92	33,238.30	34,868.97	36,332.70	37,676.09
期内现金变动	1,634.38	1,630.67	1,463.73	1,343.39	1,339.34
五、期末现金	33,238.30	34,868.97	36,332.70	37,676.09	39,015.43

(续)

项目/年度	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	3,225.61	3,225.61	3,225.61	3,225.61	1,612.80
经营活动支出	343.78	348.08	352.51	357.07	261.49
支付的各项税费	816.66	816.66	816.66	816.66	309.68
经营活动现金净流量	2,065.17	2,060.87	2,056.44	2,051.88	1,041.63
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					
银行借款					
偿还债券本金				20,000.00	3,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	730.00	730.00	730.00	410.00	90.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-730.00	-730.00	-730.00	-20,410.00	-3,090.00

项目/年度	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
四、期初现金	39,015.43	40,350.60	41,681.47	43,007.91	24,649.79
期内现金变动	1,335.17	1,330.87	1,326.44	-18,358.12	-2,048.37
五、期末现金	40,350.60	41,681.47	43,007.91	24,649.79	22,601.42

(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	
本期拟发行债券	3,000.00	2,700.00	5,700.00	66,541.42
已调整其他项目债券	20,000.00	18,880.00	38,880.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	23,000.00	21,580.00	44,580.00	
覆盖倍数				1.49

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 66,541.42 万元, 融资本息合计 44,580 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49。

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（九十二期）临沂市莒南县科技创新示范园及配套基础设施建设项目收益与融资平衡专项评价报告》（健诚咨字〔2025〕第 057 号）的盖章页。

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：



中国注册会计师：



山东·济南

二〇二五年十一月十七日



营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码

913701125681011388

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄健

出资额 伍佰万元整

成立日期 2011年01月07日

主要经营场所

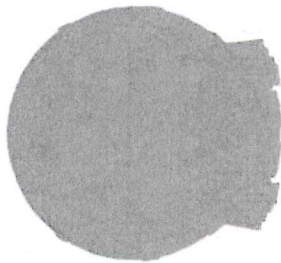
中国(山东)自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204

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；法律、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)



登记机关

2025年04月17日



会计师事务所

执业证书



名称：山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄健

主任会计师：

经营场所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：37010071

批准执业文号：鲁财会[2010]54号

批准执业日期：2010年12月29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》。



2025年4月27日

中华人民共和国财政部制

