2026 年山东省政府专项债券（八十一期）

临沂市沂南县岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2026〕第 339 号

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年十月二十日

2026年山东省政府专项债券（八十一期）
临沂市沂南县岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2026〕第339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

沂南县岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目。

2.立项单位

项目立项单位名称：山东朱家林乡建集团有限公司;

法定代表人：刘延友;

统一社会信用代码：91371321MA3D3XRD95;

注册地址:山东省临沂市沂南县振兴路东首政府服务中心办公楼;

经营范围：田园综合体（创意小镇）品牌打造和公共基础设施、配套服务设施、旅游综合项目建设；土地、房屋、水体、山林等资源的综合开发利用；争取和承接国家、省、市产业基金和有关政策性项目，寻求战略性的市场化合作；美丽乡村产业、文化创意等项目招商服务;国有资产保值。文化艺术产业;

旅游产业；现代农业；房地产业；批发零售业；住宿餐饮业；园林景观工程；土木工程；土地整治；规划设计、策划创意；电子商务、智慧旅游产品的研发经营；仓储场地、房屋的租赁。

3.项目规划审批

（1）立项手续：2026 年 7 月 15 日，项目单位取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2607-371321-89-01-963095，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作出批复。

（2）规划手续：2026 年 9 月 21 日，项目单位取得沂南县自然资源和规划局下发的《关于沂南县岸堤镇三产融合产业基础设施建设项目的规划查询意见》（NO.100），表明不新增建设用地。

（3）土地手续：2017 年 3 月 1 日，山东朱家林乡建发展有限公司与沂南县岸堤镇东北村村民委员会东北村村民大组签订《土地转包合同》租赁 260.74 亩土地，租赁期限为 2017 年 3 月 1 日至 2056 年 12 月 31 日；2017 年 12 月 26 日，山东朱家林乡建发展有限公司与沂南县岸堤镇东北村村民委员会东北村村民大组签订《土地转包合同》租赁 741.46 亩土地，租赁期限为 2018 年 1 月 1 日至 2056 年 12 月 31 日；2017 年 5 月 1 日，山东朱家林乡建发展有限公司与沂南县岸堤镇大峪庄村民委员会大峪庄村民大组签订《土地转包合同》租赁 899.01 亩土地，租赁期限为 2017 年 5 月 1 日至 2056 年 12 月 31 日；

2017 年 12 月 26 日，山东朱家林乡建发展有限公司与沂南县岸堤镇大峪庄村民委员会大峪庄村民大组签订《土地转包合同》租赁 212.27 亩土地，租赁期限为 2018 年 1 月 1 日至 2056 年 12 月 31 日。

4.项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 2,017.11 亩，其中现代蜜薯种植示范基地占地面积约 2,000 亩；农产品加工基地占地面积约 17.11 亩。农产品加工基地总建筑面积 14,000 平方米，其中农产品加工与展销基地建筑面积 6,000 平方米，仓储配送中心建筑面积 6,000 平方米，冷链物流枢纽和农村电商物流建筑面积 2,000 平方米，同时完善农业配套基础设施等。

5.项目建设期限

本项目预计工期自 2026 年 10 月至 2027 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、发行专项债券。本项目估算总投资 20,000 万元，其中，项目单位自有资金 10,000 万元，本期拟发行专项债券 10,000 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	20,000.00	100.00%	
一、资本金	10,000.00	50.00%	
（一）自有资金	10,000.00	50.00%	
（二）专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	10,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	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种植基地运维费、厂房租赁费和物业管理费。

1. 种植基地运维费

项目建设现代蜜薯种植示范基地 2,000 亩，约 1,333,340 平方米。建成后引入具备蜜薯规模化种植、产销运营能力的市场主体开展合作经营。项目单位提供园区公共基础设施年度巡检、病害排查、公共设备更新、产业示范考核、联农带农监管、园区整体资产管理、政策对接、技术示范推广等公共服务，向合作方收取综合运维费。经过对山东、江浙同类现代农业园区开展行业市场调研，综合运维费区间在 0.07-0.10 元/平方米/天，本项目保守按 0.06 元/平方米/天进行估算。经估算，项目

年综合运维费 2,920.01 万元。

2. 厂房租赁费

（1）厂房与仓库租赁

参考项目周边标准化厂房租赁价格现状及发展趋势，该项目标准化厂房租赁价格约为 10 元/㎡/月。项目农产品加工与展销基地、仓储配送中心总建筑面积 12,000 平方米。考虑园区运营初期出租情况，运营期第一年出租面积按总建筑面积的80%计算，第二年 90%，第三年及以后年份按 100%。

标准化生产车间出租参考数据

序号	参考标准化生产车间名称	出租价格	单位
1	沂南辛集食品产业园	11	元/㎡/月
2	蒙阴嘉鸿食品智造园	10	元/㎡/月
3	沂水县鲁南智慧文创产业园	12	元/㎡/月

（2）冷链物流租赁

项目建有冷链物流枢纽和农村电商物流，总建筑面积 2,000 平方米，可对外出租并收取费用。该部分参考项目区域冷链仓储收费情况，租赁价格按照 16 元/㎡/月估算。考虑园区运营初期出租情况，运营期第一年出租面积按总建筑面积的80%计算，第二年 90%，第三年及以后年份按 100%。经估算，年平均收入约为 38.84 万元。

冷链仓储费用参考数据

序号	参考仓储名称	价格	单位
1	沂南辛集食品产业园	18	元/㎡/月
2	蒙阴嘉鸿食品智造园	16	元/㎡/月

序号	参考仓储名称	价格	单位
3	沂蒙原乡农产品城乡冷链仓储物流园区	20	元/㎡/月

3. 物业管理费

本项目队农产品加工基地厂房进行统一管理并收取物业管理费，参考同类园区物业管理费价格，本项目物业费收取标准按 1.20 元/㎡/月计算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购工资及福利费、燃料及动力费、公共设施维护费、土地流转费、其他费用和税金及附加等。

1.工资及福利费

本项目新增职工 10 人，人均年工资 7 万元计算，福利费按照工资总额的 14%计提，根据谨慎性原则，考虑通货膨胀影响，人员工资按照每 5 年增长 5%进行测算。

2.燃料及动力费

燃料动力费主要为项目运营消耗的电力、水等费用，项目运营期年耗电 14.07 万 kWh、耗水 8.01 万 m^3，根据项目特点，项目耗水主要为灌溉用水，项目用水价格按照 0.12 元/m^3计算，用电价格按照平均价格 0.56 元/kWh 计算。

3.公共设施维护费

项目公共设施维护费按照项目建设投资的 1.20%进行估算。经估算，项目年修理费 385.83 万元。

4.土地流转费

土地流转费按照 700 元/亩估算。

5.其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，该项目总成本中的其他费用年均为 374.45 万元。

6.税金及附加

（1）厂房租赁增值税税率按收入的 9%征收率计算，综合运维费与物业管理费按收入的 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）房产税按 12%计算，计征依据为租赁收入;

（7）土地使用税按 4 元/平方米计算。

（三）专项债券应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10,000 万元，假设债券期限为 15 年，年利率按 2.50%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
2026 年		10,000.00		10,000.00		

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
2027 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	250.00	250.00
2041 年	10,000.00		10,000.00		250.00	10,250.00
合计		10,000.00	10,000.00		3,750.00	13,750.00

（四）项目资金平衡测算表

表 3 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	42,779.21			2,498.06
经营活动支出	13,506.24			996.86
支付的各项税费	10,564.83			587.64
经营活动现金净流量	18,708.15			913.55
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	19,750.00	15,000.00	4,750.00	

项目/年度	合计	2026 年	2027 年	2028 年
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-19,750.00	-15,000.00	-4,750.00	
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	10,000.00	5,000.00	5,000.00	
专项债券	10,000.00	10,000.00		
银行借款				
流动资金				
偿还债券本金	10,000.00			
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	3,750.00		250.00	250.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	6,250.00	15,000.00	4,750.00	-250.00
四、期初现金				
期内现金变动	5,208.15			663.55
五、期末现金	5,208.15			663.55

（续）

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2,810.31	3,122.57	3,122.57	3,122.57	3,122.57
经营活动支出	996.86	996.86	996.86	996.86	1,000.85
支付的各项税费	667.21	746.78	746.78	746.78	745.78
经营活动现金净流量	1,146.23	1,378.93	1,378.93	1,378.93	1,375.94
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
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					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
四、期初现金	663.55	1,559.79	2,688.71	3,817.64	4,946.56
期内现金变动	896.23	1,128.93	1,128.93	1,128.93	1,125.94
五、期末现金	1,559.79	2,688.71	3,817.64	4,946.56	6,072.50

（续）

项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	3,122.57	3,122.57	3,122.57	3,122.57	3,122.57
经营活动支出	1,000.85	1,000.85	1,000.85	1,000.85	1,005.04
支付的各项税费	745.78	745.78	745.78	745.78	744.74
经营活动现金净流量	1,375.94	1,375.94	1,375.94	1,375.94	1,372.79
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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 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					
流动资金					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00
四、期初现金	6,072.50	7,198.43	8,324.37	9,450.31	10,576.24
期内现金变动	1,125.94	1,125.94	1,125.94	1,125.94	1,122.79
五、期末现金	7,198.43	8,324.37	9,450.31	10,576.24	11,699.03

（续）

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动收入	3,122.57	3,122.57	3,122.57
经营活动支出	1,005.04	1,005.04	502.52
支付的各项税费	744.74	831.14	1,020.10
经营活动现金净流量	1,372.79	1,286.39	1,599.95
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			

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年
资本金（自有资金）			
专项债券			
银行借款			
流动资金			
偿还债券本金			10,000.00
偿还银行借款本金			
偿还流动资金			
支付债券利息	250.00	250.00	250.00
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-250.00	-250.00	-10,250.00
四、期初现金	11,699.03	12,821.81	13,858.20
期内现金变动	1,122.79	1,036.39	-8,650.05
五、期末现金	12,821.81	13,858.20	5,208.15

（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	10,000.00	3,750.00	13,750.00	18,708.15
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	10,000.00	3,750.00	13,750.00	
覆盖倍数				1.36

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 18,708.15 万元，融资本息合计 13,750.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

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《2026 年山东省政府专项债券（八十一期）临沂市沂南县岸堤镇三产融合产业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〔2026〕第 339 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 二〇二六年十月二十日

统一社会信用代码

91370112568101138 8

营业执照

（副 本） 5-1

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　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

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；代理记帐；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）

出　资　额　壹仟万元整

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

登记机关　中国（山东）自由贸易试验区济南片区管理委员会 行政审批服务专用章 3701207568642

2026 年 03 月 02 日

国家企业信用信息公示系统网址：https://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：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》。

发证机关：山东省财政厅

2026年 3月 9日

中华人民共和国财政部制