2026年山东省政府专项债券（八十一期）

临沂市河东区小微食品产业园基础设施建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2026〕第333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）
临沂市河东区小微食品产业园基础设施建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2026〕第333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

临沂市河东区小微食品产业园基础设施建设项目。

2.立项单位

单位名称：临沂河东农发裕谷食品有限公司;

法定代表人：宋平;

统一社会信用代码：91371312MACAKU9Y4Q;

注册地址：山东省临沂市河东区九曲街道李公街与温泉路辅路交叉口西 100 米;

经营范围：许可项目：食品生产；食品互联网销售；餐饮服务；食品销售。（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：鲜肉零售；餐饮管理；食用农产品初加工；未经加工的坚果、干果销售；服装服饰零售；农副产品销售；食用农产品零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；食用农产品批发；食品添加剂销售；初级农产品收购；母婴用品销售；化妆品零售；日用品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；包

装服务；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；厨具卫具及日用杂品批发；水产品批发；保健食品（预包装）销售；新鲜水果零售；外卖递送服务；新鲜水果批发；鲜肉批发；谷物销售；食品销售（仅销售预包装食品）；水产品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；园区管理服务；园艺产品销售；园林绿化工程施工；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁。

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 12 月 21 日，项目取得山东省建设项目备案证明，并对项目建设地点、项目建设规模及内容、项目投资等事项进行备案，项目代码：2312-371312-04-01-499717。

（2）规划手续：2025 年 11 月 24 日，临沂市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 3713002025YG0128512 号），土地用途为二类工业用地。2025 年 12 月 10 日，项目取得临沂市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第 3713002025GG0355557 号、建字第 3713002025GG0356522 号、建字第 3713002025GG0357537 号、建字第 3713002025GG0358583 号）。

（3）土地手续： 2025 年 12 月 19 日，项目单位取得不动产权证书，鲁（2025）临沂市不动产权第 0077168 号。

（4）环评手续：2025 年 4 月 30 日，项目取得建设项目环境影响登记表，备案号：202537131200000044。

4.项目规模与主要建设内容

项目占地428亩，总建筑面积34.97万平方米。建设标准化厂房19栋31.56万平方米；中试车间0.75万平方米；检验检测中心0.96万平方米；研发创新中心1.14万平方米；技术转化中心0.53万平方米等；供水管网8.7公里，管径DN200；供热管网2.5公里，管径DN300；供气管网0.8公里，管径DN200；排水管网8.7公里，管径DN800；电力管网7.5公里，管径DN200；停车位1,200个、道路3.9万平方米。

5.项目建设期限

本项目预计工期为2024年2月至2026年12月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资57,800万元，其中，项目单位自有资金32,800万元，已发行专项债券21,000万元，本期拟发行专项债券4,000万元。

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	57,800.00	100.00%	
一、资本金	32,800.00	56.75%	
（一）自有资金	32,800.00	56.75%	
（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）	25,000.00	43.25%	
（一）已发行专项债券	21,000.00	36.33%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	6.92%	
（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建筑物租赁费、物业管理费和停车费。

1.建筑物租赁费

（1）标准化厂房、车间建筑面积 32.31 万平方米，按 80%考虑，预计可出租面积 25.84 万平方米。参考河东区周边厂房租赁价格，根据谨慎性原则，租赁价格取 0.33 元/㎡/天出租，以后每五年度按 5%增长率估算。按同类厂房或商业出租进度，前四年出租率分别为 60%、75%、85%、90%，第五年开始出租率按 100%估算。

租金可比价格一览表

序号	参考研发及配套名称	出租价格	单位	所在区域
1	河东汤头刘店子钢材市场厂房	0.33	元/㎡/天	河东区
2	河东郑旺镇厂房	0.33	元/㎡/天	河东区
3	河东区凤凰大街标准厂房	0.30	元/㎡/天	河东区

（2）检验检测中心、研发创新中心及技术转化中心建筑面积共计 2.63 万平方米，按 80%考虑，预计可出租面积 2.1 万平方米。项目周边出租价格 0.6～1.1 元/㎡/天，本项目谨慎性考虑，租金按照 0.6 元/㎡/天计算。以后每五年度按 5%增长率

估算。按同类厂房或商业出租进度，前四年出租率分别为 60%、75%、85%、90%，第五年开始出租率按 100%估算。

租金可比价格一览表

序号	参考研发及配套名称	出租价格	单位	所在区域
1	河东区环球阳光城	0.80	元/㎡/天	河东区
2	中科基地	0.60	元/㎡/天	河东区
3	环球和景	1.10	元/㎡/天	河东区

2.物业管理费

根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，参考临沂市产业园的实际收费，谨慎考虑，本项目物业费按 2 元/㎡/月计算。

临沂市同类产业园可比案例

序号	项目名称	项目位置	物业管理费（元/㎡/月）
1	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	2.00
2	金科临沂智能制造科技城产业园	河东区凤凰大街东与正大路交汇口	3.00
3	临沂市罗庄区省级开发区	罗庄经济开发区	2.50

3.停车费

项目设停车位 1,200 个，项目运营前四年按满负荷运营的 60%、75%、85%、90%计算，第五年及以后均按满负荷运营的 100%测算。根据《临沂市人民政府办公室临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法》（临发办发〔2010〕125 号）规定，室外停车场收费：高峰期计时（7：00-21：00），停车费按照前 1 小时按免费，1 小时以外 1.5 元/半小时；按照平均每个车位停车时间为 5 小时计算，平均每个车位收入为（5-1）

×2×1.5=12 元/天。本项目停车收费按照每个车位 12 元/车/天，每五年增长 5%。

（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、其他费用和税金及附加。

1.人员经费

本项目建设完成后，共需配备劳动定员 30 人，满足河东区小微食品产业园运营需求，年薪酬按照 7 万元/人（含职工福利费），职工福利费按 14%计取，以后每五年增长 5%计算。

2.燃料及动力费

租赁建筑物的燃料、动力消耗费由企业自行交纳，燃料、动力消耗费只计管理用电、管理用水，根据同类型产业园的耗能测算，项目年燃料动力费用按照 56.32 万元暂估计算。

（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 9,781.2 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 0.84 元/度，年用电量为 62.57 万度。

3.维修费

修理费按照固定资产的 0.3%暂估计算。

4.其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、

劳保费、工会经费、招待费等项费用；营业费用包括广告费和其他销售，其他费用按照按收入的5%计算。

5.税金及附加

（1）增值税，产业园出租税率按收入的9%计算，物业收入税率按照6%;

（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）房产税，按12%计算，计征依据是租金收入;

（6）城镇土地使用税，按6.4元/平方米计算;

（7）企业所得税，按照25%计算。

（三）专项债券应付本息情况

项目已发行专项债券21,000万元（其中：2024年10月已发行专项债券5,000万元，债券期限30年，年利率2.40%，2025年3月已发行专项债券16,000万元，债券期限30年，年利率2.25%），本期拟发行专项债券4,000万元，假设债券期限15年，年利率按2.50%测算。债券存续期内按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		5,000.00		5,000.00		
2025年	5,000.00	16,000.00		21,000.00	300.00	300.00
2026年	21,000.00	4,000.00		25,000.00	480.00	480.00

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	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2028 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2029 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2030 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2031 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2032 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2033 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2034 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2035 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2036 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2037 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2038 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2039 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2040 年	25,000.00			25,000.00	580.00	580.00
2041 年	25,000.00		4,000.00	21,000.00	580.00	4,580.00
2042 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2043 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2044 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2045 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2046 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2047 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2048 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2049 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00

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	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2051 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2052 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2053 年	21,000.00			21,000.00	480.00	480.00
2054 年	21,000.00		5,000.00	16,000.00	480.00	5,480.00
2055 年	16,000.00		16,000.00		180.00	16,180.00
合计		25,000.00	25,000.00		15,900.00	40,900.00

（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	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	149,357.89			
经营活动支出	20,632.33			
支付的各项税费	35,932.16			
经营活动现金净流量	92,793.40			
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	57,020.00	7,800.00	19,700.00	29,520.00
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-57,020.00	-7,800.00	-19,700.00	-29,520.00
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	32,800.00	2,800.00	4,000.00	26,000.00
专项债券	25,000.00	5,000.00	16,000.00	4,000.00
银行借款				
流动资金				
偿还债券本金	25,000.00			
偿还银行借款本金				

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年
偿还流动资金				
支付债券利息	15,900.00		300.00	480.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	16,900.00	7,800.00	19,700.00	29,520.00
四、期初现金				
期内现金变动	52,673.40			
五、期末现金	52,673.40			

（续）

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2,861.10	3,576.37	4,053.22	4,291.64	4,768.49
经营活动支出	548.99	593.20	622.67	643.04	666.88
支付的各项税费	439.82	504.12	648.50	769.39	914.80
经营活动现金净流量	1,872.29	2,479.05	2,782.05	2,879.21	3,186.81
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					
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	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
支付银行借款利息					

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
融资活动现金净流量	-580.00	-580.00	-580.00	-580.00	-580.00
四、期初现金		1,292.29	3,191.34	5,393.39	7,692.60
期内现金变动	1,292.29	1,899.05	2,202.05	2,299.21	2,606.81
五、期末现金	1,292.29	3,191.34	5,393.39	7,692.60	10,299.41

（续）

项目/年度	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	5,006.85	5,006.85	5,006.85	5,006.85	5,006.85
经营活动支出	689.30	689.30	689.30	689.30	689.30
支付的各项税费	984.86	984.86	984.86	984.86	984.86
经营活动现金净流量	3,332.69	3,332.69	3,332.69	3,332.69	3,332.69
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					
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	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-580.00	-580.00	-580.00	-580.00	-580.00
四、期初现金	10,299.41	13,052.10	15,804.79	18,557.48	21,310.17
期内现金变动	2,752.69	2,752.69	2,752.69	2,752.69	2,752.69

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
五、期末现金	13,052.10	15,804.79	18,557.48	21,310.17	24,062.86

（续）

项目/年度	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	5,257.10	5,257.10	5,257.10	5,257.10	5,257.10
经营活动支出	712.85	712.85	712.85	712.85	712.85
支付的各项税费	1,058.40	1,058.40	1,293.88	1,388.95	1,388.95
经营活动现金净流量	3,485.85	3,485.85	3,250.37	3,155.30	3,155.30
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					
流动资金					
偿还债券本金					4,000.00
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-580.00	-580.00	-580.00	-580.00	-4,580.00
四、期初现金	24,062.86	26,968.71	29,874.56	32,544.93	35,120.23
期内现金变动	2,905.85	2,905.85	2,670.37	2,575.30	-1,424.70
五、期末现金	26,968.71	29,874.56	32,544.93	35,120.23	33,695.53

（续）

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	5,519.88	5,519.88	5,519.88	5,519.88	5,519.88
经营活动支出	737.56	737.56	737.56	737.56	737.56
支付的各项税费	1,482.99	1,482.99	1,507.99	1,507.99	1,507.99
经营活动现金净流量	3,299.33	3,299.33	3,274.33	3,274.33	3,274.33
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					
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	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00
四、期初现金	33,695.53	36,514.86	39,334.19	42,128.52	44,922.85
期内现金变动	2,819.33	2,819.33	2,794.33	2,794.33	2,794.33
五、期末现金	36,514.86	39,334.19	42,128.52	44,922.85	47,717.18

（续）

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	5,795.88	5,795.88	5,795.88	5,795.88	5,795.88
经营活动支出	763.52	763.52	763.52	763.52	763.52

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
支付的各项税费	1,606.75	1,606.75	1,606.75	1,606.75	1,606.75
经营活动现金净流量	3,425.61	3,425.61	3,425.61	3,425.61	3,425.61
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					
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	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00
四、期初现金	47,717.18	50,662.79	53,608.40	56,554.01	59,499.62
期内现金变动	2,945.61	2,945.61	2,945.61	2,945.61	2,945.61
五、期末现金	50,662.79	53,608.40	56,554.01	59,499.62	62,445.23

（续）

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	6,085.70	6,085.70	6,085.70	3,651.42
经营活动支出	790.78	790.78	790.78	669.06
支付的各项税费	1,710.45	1,710.45	1,710.45	887.60
经营活动现金净流量	3,584.47	3,584.47	3,584.47	2,094.76
二、投资活动产生的现金				

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
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				
流动资金				
偿还债券本金			5,000.00	16,000.00
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	480.00	480.00	480.00	180.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-480.00	-480.00	-5,480.00	-16,180.00
四、期初现金	62,445.23	65,549.70	68,654.17	66,758.64
期内现金变动	3,104.47	3,104.47	-1,895.53	-14,085.24
五、期末现金	65,549.70	68,654.17	66,758.64	52,673.40

（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	4,000.00	1,500.00	5,500.00	92,793.40
已发行债券	21,000.00	14,400.00	35,400.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	25,000.00	15,900.00	40,900.00	
覆盖倍数				2.27

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 92,793.40 万元，融资本息合计 40,900 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.27。

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）临沂市河东区小微食品产业园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333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