

2025 年山东省政府专项债券（十一期）
罗发产业高科技新材料产业园区基础设施项目
收益与融资平衡专项评价报告
和信咨字〔2025〕第 080050 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-16



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二五年三月十五日



2025 年山东省政府专项债券（十一期） 罗发产业高科技新材料产业园区基础设施项目 收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080050 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

罗发产业高科技新材料产业园区基础设施项目。

2.立项单位

项目立项单位:临沂罗发产业投资集团有限公司；

注册资本：10,000 万元人民币；

法人代表人：张波；

统一社会信用代码：91371311MA3MR5DA8W；

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

注册地址：山东省临沂市罗庄盛庄街道沂河路与湖东二路交汇处临商银行盛发支行内；

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；水资源管理；园林绿化工程施工；生态恢复及生态保护服务；工程管理服务；企业管理咨询；物业服务评估；社会经济咨询服务；园区管理服务；建筑用钢筋产品销售；

有色金属合金制造；有色金属铸造；有色金属合金销售；塑料制品制造；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；金属制品销售；金属材料制造；农副产品销售。（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）许可项目：建设工程施工；非煤矿山矿产资源开采；旅游业务。

3.项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

（1）土地手续：2024年7月31日，项目单位取得临沂自然资源和规划局出具的位于罗庄区罗三路与南外环路交汇处东北角的国有土地使用权，不动产权证号为鲁（2024）临沂市不动产权第0103909号。

（2）规划手续：2024年9月27日，临沂市城乡规划编制研究中心罗庄中心出具的《关于“罗发产业高科技新材料产业园区基础设施项目”规划的意见》城规罗分函〔2024〕38号文件。

（3）环评手续：2024年9月29日，项目完成建设项目环境影响登记表，备案号：202437131100000112。

（4）立项手续：2024年9月30日，项目单位取得罗庄区行政审批服务局出具罗审批字〔2024〕58号《罗庄区行政审批服务局关于罗发产业高科技新材料产业园区基础设施项目核准的批复》，项目代码：2409-371311-04-01-596591。

4.项目规模与主要建设内容

项目总建筑面积 29,700 平方米，主要建设标准化厂房 4 栋 20,238.68 平方米、创业孵化中心 1 栋 4,420.6 平方米、研发创新中心 1 栋 4,383.62 平方米，同时建设排水管网 2.5 公里、供水管网 1 公里、停车位 90 个、园区道路 1.5 公里等基础设施。

5.项目建设期限

项目预计建设期自 2025 年 1 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 22,000 万元，项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中，项目单位自有资金 17,000 万元，已发行专项债券 4,000 万元，本期拟发行专项债券 1,000 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	22,000.00	100.00%	
一、资本金	17,000.00	77.27%	
（一）自有资金	17,000.00	77.27%	
（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	22.73%	
（一）已发行专项债券	4,000.00	18.18%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	4.55%	
（三）后续拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（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、科研办公用房租费、停车费及物业管理费。

1. 标准化厂房租赁费

本项目标准化厂房建筑面积为 20,238.68 平方米，按 95% 考虑，预计可出租面积 19,226.75 平方米。项目运营第一年按满负荷运营的 80% 测算，第二年按满负荷运营的 90% 测算，第三年按满负荷运营的 95% 测算，第四年及以后均按满负荷运营的 100% 测算。参考临沂市其他工业厂房租赁价格，谨慎考虑，项目厂房租赁价格取 10 元/m²/月，每五年增长 10%。

周边同类厂房可比案例

序号	项目	项目位置	租赁均价（元/m ² /月）
1	丰华智能产业园	临沂市罗庄区南外环路	6.90
2	联邦集团创新工业园	临沂市沂河新区沂河路	10.50
3	临沂激光科技产业园	临沂市沂河新区沂河路	11.10

2. 科研办公用房租费收入

项目建有创业孵化中心与研发创新中心，总建筑面积 8,804.22 平方米，可对外出租。租金价格主要参考项目区域类似功能建筑内容租赁价格现状及发展趋势，该项目科研办公用房租费价格约为 20 元/m²/月。考虑通货膨胀因素，运营

期内科研办公用房租赁价格按照每 5 年增长 10% 计。

周边同类写字楼可比案例

序号	项目	项目位置	租赁均价（元/m ² /月）
1	山东临谷电商科技创新孵化园	临沂兰山区工业大道	39.90
2	盘古精装写字楼沂河新区会展中心南向	临沂开发区沂河路盘古天地产业园	15.90
3	祥泰城建大厦	临沂开发区沂河路山东祥泰集团	30.00

3. 停车费

可收取停车位租赁费用。根据《关于明确我市物业服务收费管理有关事项的通知》（临发改价格〔2022〕374 号）文件，在物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位，或者在业主共有道路或者其他公共区域临时停放机动车的，2 小时内免收停车服务费，超过 2 小时的收费标准为 2 元/小时，24 小时（一个收费周期）内最高收费 12 元。参照同类项目的车位租赁收费情况，综合考虑本项目车位租赁费按 340 元/月/车。

项目建成后，预计共设置停车位 90 个，考虑通货膨胀因素，运营期内停车位租赁价格按照每 5 年增长 10% 计。

4. 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 2.5 元/m²/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/m ² /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	凤凰大街东与正大路交汇口	3.00
3	中科（临沂）创新园	河东区凤仪街东段	2.50

（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、其他费用、税金及附加等。

1.人员经费

本项目新增职工 6 人，人均年工资 5 万元计算，福利费按照工资总额的 14% 计提，考虑通货膨胀影响，工资及福利费按照每 5 年增长 10% 进行测算。

2.燃料及动力费

项目运营年能耗为电力 37.47 万千瓦时、水 95.04 立方米，根据罗庄区电费 0.74 元/千瓦时和水费 2.83 元/立方米的收费标准计算，满负荷年燃料及动力费 27.75 万元。

3.其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、劳保费、工会经费、保险费等项费用；营业费用包括运输费、广告费、差旅费和其他销售服务费用。其他费用按营业收入的 0.5% 计算。

4.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、停车收入增值税税率按收入的 9% 征收率计算；管理费收

入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 7% 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 12% 计算；

(7) 城镇土地使用税，依照 11.2 元/m² 计算。

(三) 应付本息情况

本项目 2025 年 3 月已发行专项债券 4,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.25%；本期拟发行专项债券 1,000 万元，假设债券期限为 30 年，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 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
2025 年		5,000.00		5,000.00	67.50	67.50
2026 年	5,000.00	-		5,000.00	135.00	135.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00

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
2034 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2043 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2044 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2045 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2046 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2047 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2048 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2049 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2050 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2051 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2052 年	5,000.00			5,000.00	135.00	135.00
2053 年	5,000.00		-	5,000.00	135.00	135.00
2054 年	5,000.00		-	5,000.00	135.00	135.00
2055 年	5,000.00		5,000.00	-	67.50	5,067.50
合计		5,000.00	5,000.00		4,050.00	9,050.00

(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	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金				

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年
经营活动收入	19,990.48			441.82
经营活动支出	2,091.13			64.16
支付的各项税费	2,839.93			75.39
经营活动现金净流量	15,059.40			302.27
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	21,797.50	15,932.50	5,865.00	
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-21,797.50	-15,932.50	-5,865.00	
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	17,000.00	11,000.00	6,000.00	
专项债券	5,000.00	5,000.00		
银行借款				
偿还债券本金	5,000.00			
偿还银行借款本金				
支付债券利息	4,050.00	67.50	135.00	135.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	12,950.00	15,932.50	5,865.00	-135.00
四、期初现金				
期内现金变动	6,211.92			167.27
五、期末现金	6,211.92			167.27

(续)

项目/年度	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	497.04	524.65	552.27	552.27	607.49
经营活动支出	64.16	64.16	64.16	64.16	67.58
支付的各项税费	80.14	82.51	84.89	84.89	89.64
经营活动现金净流量	352.74	377.98	403.22	403.22	450.27
二、投资活动产生的现金					

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 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					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00
四、期初现金	167.27	385.01	627.99	896.21	1,164.43
期内现金变动	217.74	242.98	268.22	268.22	315.27
五、期末现金	385.01	627.99	896.21	1,164.43	1,479.71

(续)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	607.49	607.49	607.49	607.49	668.24
经营活动支出	67.58	67.58	67.58	67.58	71.36
支付的各项税费	89.64	89.64	89.64	89.64	94.86
经营活动现金净流量	450.27	450.27	450.27	450.27	502.02
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）					

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
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	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00
四、期初现金	1,479.70	1,794.97	2,110.24	2,425.51	2,740.78
期内现金变动	315.27	315.27	315.27	315.27	367.02
五、期末现金	1,794.97	2,110.24	2,425.51	2,740.78	3,107.80

(续)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	668.24	668.24	668.24	668.24	735.07
经营活动支出	71.36	71.36	71.36	71.36	75.50
支付的各项税费	94.86	94.86	94.86	94.86	100.61
经营活动现金净流量	502.02	502.02	502.02	502.02	558.96
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	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00
四、期初现金	3,107.80	3,474.82	3,841.84	4,208.86	4,575.88
期内现金变动	367.02	367.02	367.02	367.02	423.96
五、期末现金	3,474.82	3,841.84	4,208.86	4,575.88	4,999.84

(续)

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	735.07	735.07	735.07	735.07	808.58
经营活动支出	75.50	75.50	75.50	75.50	80.06
支付的各项税费	100.61	100.61	100.61	100.61	106.93
经营活动现金净流量	558.96	558.96	558.96	558.96	621.59
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	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00
四、期初现金	4,999.84	5,423.80	5,847.76	6,271.72	6,695.68
期内现金变动	423.96	423.96	423.96	423.96	486.59
五、期末现金	5,423.80	5,847.76	6,271.72	6,695.68	7,182.27

(续)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	808.58	808.58	808.58	808.58	889.44
经营活动支出	80.06	80.06	80.06	80.06	85.10
支付的各项税费	106.93	106.93	106.93	106.93	113.89
经营活动现金净流量	621.59	621.59	621.59	621.59	690.45
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	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00	-135.00
四、期初现金	7,182.27	7,668.86	8,155.45	8,642.04	9,128.63
期内现金变动	486.59	486.59	486.59	486.59	555.45
五、期末现金	7,668.86	8,155.45	8,642.04	9,128.63	9,684.08

(续)

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动收入	889.44	889.44	657.21
经营活动支出	85.10	85.10	42.55
支付的各项税费	113.89	113.89	130.24

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年
经营活动现金净流量	690.45	690.45	484.42
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			5,000.00
偿还银行借款本金			
支付债券利息	135.00	135.00	67.50
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-135.00	-135.00	-5,067.50
四、期初现金	9,684.08	10,239.53	10,794.98
期内现金变动	555.45	555.45	-4,583.08
五、期末现金	10,239.53	10,794.98	6,211.90

（五）本息覆盖倍数

表 5 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	1,000.00	1,350.00	2,350.00	15,059.40
已发行债券	4,000.00	2,700.00	6,700.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	5,000.00	4,050.00	9,050.00	
覆盖倍数				1.66

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,059.40 万元，融资本息合计 9,050 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66。

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及银行借款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。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



临沂分所

3713020053483

中国注册会计师：



中国注册会计师：



山东·临沂

二〇二五年三月十五日



营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码
91371302MA3M0JU054



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 和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所
成立日期 2018年06月14日
类型 特殊普通合伙分支机构
经营场所 山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502

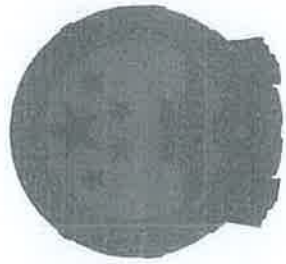
负责人 刘光

经营范围 审查企业财务报表；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。（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

2024年6月9日



会计师事务所分所

执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

负责人：刘光

经营场所：山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502

分所执业证书编号：370100013708

批准执业文号：鲁财会【2018】36号

批准执业日期：2018年08月27日

证书序号：5004585

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇二四年六月十四日

中华人民共和国财政部制