

2025 年山东省政府专项债券（十一期）
罗庄新能源汽车配件产业园区基础设施建设项目
收益与融资平衡专项评价报告
和信咨字〔2025〕第 080051 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-17



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）

罗庄新能源汽车配件产业园区基础设施建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080051 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

罗庄新能源汽车配件产业园区基础设施建设项目。

2.立项单位

项目立项单位：临沂罗开控股集团有限公司；

注册资本：50,000 万元人民币；

法定代表人：何强之；

统一社会信用代码：91371311MA3PGAY57Q；

企业类型：有限责任公司（国有独资）；

注册地址：山东省临沂市罗庄区付庄街道办事处沂册路与南涑河交汇处路南房德科创园1号楼321室；

经营范围：一般项目：货物进出口；土地整治服务；房屋拆迁服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；市政设施管理；非居住房地产租赁。（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：房地产开发经营；建设工程施工。

(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)。

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 9 月 26 日,项目单位取得山东省建设项目备案证明,项目代码: 2309-371311-04-01-834198,并对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资等事项进行备案。

(2) 土地手续: 2023 年 9 月 27 日,临沂市罗庄区自然资源局出具的关于对《关于申请出具罗庄新能源汽车配件产业园区基础设施建设项目拟用地情况说明的函》的复函(临罗自然资函〔2023〕39 号)。

(3) 规划手续: 2023 年 9 月 24 日,临沂市城乡规划编制研究中心罗庄分中心出具的《关于罗庄新能源汽车产业园区基础设施建设项目规划的意见》(城规罗分函〔2023〕9 号文件)。

(4) 环评手续: 2023 年 9 月 28 日,项目环境影响登记表已经完成备案,备案号: 202337131100000579。

4.项目规模与主要建设内容

本项目位于省级产业园区罗庄经济开发区褚墩镇桥头村恒昌大道与永祥路交汇处,项目占地 309 亩,总建筑面积 20 万平方米。新建标准化厂房 6 栋 11.8 万平方米、质检中心 2 栋 4.7 万平方米、实验中心 1 栋 1.5 万平方米、研发中

心 1 栋 2 万平方米。配套建设供水管网 6.5 千米、排水管网 8.9 千米、雨水管网 7.2 千米、污水管网 7.1 千米、电力管网 5.5 千米，路面恢复 3.8 千米等基础设施。

5.项目建设期限

本项目预计工期由 2025 年 1 月至 2027 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 95,000 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 64,000 万元，已发行专项债券 20,000 万元，本期拟发行专项债券 10,000 万元，后续拟发行专项债券 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	95,000.00	100.00%	
一、资本金	64,000.00	67.37%	
（一）自有资金	64,000.00	67.37%	
（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）	31,000.00	32.63%	
（一）已发行专项债券	20,000.00	21.05%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	10.53%	
（三）后续拟发行专项债券	1,000.00	1.05%	
（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 118,000 平方米，按 95% 考虑，预计可出租面积 112,100 平方米。项目运营第一年按满负荷运营的 70% 测算，第二年按满负荷运营的 85% 测算，第三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 5%。

临沂市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	华丰智能产业园	山东省临沂市罗庄区南外环路	6.90
2	沂河新区标准厂房出租	临沂开发区沂河路联邦集团创新工业园	10.50
3	国企品质单层钢结构厂房	临沂开发区沂河路临沂激光科技产业园	11.10

2. 研发、质检、实验中心租赁费

项目质检中心 2 栋 47,000 平方米、实验中心 1 栋 15,000 平方米、研发中心 1 栋 20,000 平方米，按 95% 考虑，预计可出租面积 77,900 平方米。项目运营第一年按满负荷运营的 70% 测算，第二年按满负荷运营的 85% 测算，第三年及以后均按满负荷运营的 100% 测算。参考临沂市周边产业园办公

楼租赁价格，谨慎考虑，项目厂房租赁价格取 20 元/m²/月，每五年增长 5%。

临沂市周边同类产业园办公楼可比案例

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. 物业管理费

物业管理收入按出租面积收取，物业管理费参照《关于明确临沂市物业服务收费有关政策的通知》（临价费发〔2018〕173 号）和《关于临沂市城区物业公共服务费有关政策的通知》（临发改价格〔2021〕360 号）文件，并根据类似园区管理数据估计价格为 2.5 元/m²/月，考虑物价上涨等因素，管理费价格按照每五年增长 5%。

临沂市同类产业园可比案例

序号	项目位置	物业管理费（元/m ² /月）
1	临沂城发大学生创业服务产业园	3.00
2	中科（临沂）创新园	2.50
3	商谷智慧产业园	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、修理费用、其他费用、税金及附加等。

1. 人员经费

本项目新增职工 30 人，人均年工资及福利按 5 万元计

算，考虑通货膨胀影响，工资及福利费按照每 5 年增长 5% 进行测算。

2. 燃料及动力费

项目运营年能耗为电力 273.88 万千瓦时、水 396 立方米，根据临沂市电费 0.74 元/千瓦时和水费 3.85 元/立方米的收费标准计算，满负荷年燃料及动力费 202.82 万元。

3. 修理费用

修理费用主要按年折旧费用的 1% 计算。折旧按平均年限法计算。建筑物折旧期按 30 年，设备按 10 年计算，残值率均取 5%。

4. 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。

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；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) 专项债券应付本息情况

本项目 2025 年 3 月已发行专项债券 20,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.25%；本期拟发行专项债券 10,000 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 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		30,000.00		30,000.00	450.00	450.00
2026 年	30,000.00	1,000.00		31,000.00	922.50	922.50
2027 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2028 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2029 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2030 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2031 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2032 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2033 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2034 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2035 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2036 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2037 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2038 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2039 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00

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
2040 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2041 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2042 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2043 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2044 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2045 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2046 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2047 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2048 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2049 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2050 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2051 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2052 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2053 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2054 年	31,000.00			31,000.00	945.00	945.00
2055 年	31,000.00		30,000.00	1,000.00	495.00	30,495.00
2056 年	1,000.00		1,000.00		22.50	1,022.50
合计		31,000.00	31,000.00		28,350.00	59,350.00

(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				
经营活动收入	119,820.25			
经营活动支出	12,480.11			
支付的各项税费	18,245.18			
经营活动现金净流量	89,094.96			
二、投资活动产生的现金				

项目/年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年
建设成本支出	92,682.50	50,550.00	22,077.50	20,055.00
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-92,682.50	-50,550.00	-22,077.50	-20,055.00
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	64,000.00	21,000.00	22,000.00	21,000.00
专项债券	31,000.00	30,000.00	1,000.00	
银行借款				
偿还债券本金	31,000.00			
偿还银行借款本金				
支付债券利息	28,350.00	450.00	922.50	945.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	35,650.00	50,550.00	22,077.50	20,055.00
四、期初现金				
期内现金变动	32,062.46			
五、期末现金	32,062.46			

(续)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	2,649.36	3,217.08	3,784.80	3,784.80
经营活动支出	411.20	414.04	416.87	416.87
支付的各项税费	460.55	513.63	566.72	566.72
经营活动现金净流量	1,777.61	2,289.41	2,801.21	2,801.21
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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 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	945.00	945.00	945.00	945.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00
四、期初现金		832.61	2,177.02	4,033.23
期内现金变动	832.61	1,344.41	1,856.21	1,856.21
五、期末现金	832.61	2,177.02	4,033.23	5,889.44

(续)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,784.80	3,975.18	3,975.18	3,975.18
经营活动支出	416.87	425.33	425.33	425.33
支付的各项税费	566.72	584.42	584.42	584.42
经营活动现金净流量	2,801.21	2,965.43	2,965.43	2,965.43
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	945.00	945.00	945.00	945.00

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00
四、期初现金	5,889.44	7,745.65	9,766.08	11,786.51
期内现金变动	1,856.21	2,020.43	2,020.43	2,020.43
五、期末现金	7,745.65	9,766.08	11,786.51	13,806.94

(续)

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	3,975.18	3,975.18	4,174.27	4,174.27
经营活动支出	425.33	425.33	434.20	434.20
支付的各项税费	584.42	584.42	603.07	603.07
经营活动现金净流量	2,965.43	2,965.43	3,137.00	3,137.00
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	945.00	945.00	945.00	945.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00
四、期初现金	13,806.94	15,827.37	17,847.80	20,039.80
期内现金变动	2,020.43	2,020.43	2,192.00	2,192.00
五、期末现金	15,827.37	17,847.80	20,039.80	22,231.80

(续)

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	4,174.27	4,174.27	4,174.27	4,383.00
经营活动支出	434.20	434.20	434.20	443.52
支付的各项税费	603.07	603.07	603.07	622.54
经营活动现金净流量	3,137.00	3,137.00	3,137.00	3,316.94
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	945.00	945.00	945.00	945.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00
四、期初现金	22,231.80	24,423.80	26,615.80	28,807.80
期内现金变动	2,192.00	2,192.00	2,192.00	2,371.94
五、期末现金	24,423.80	26,615.80	28,807.80	31,179.74

(续)

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	4,383.00	4,383.00	4,383.00	4,383.00
经营活动支出	443.52	443.52	443.52	443.52
支付的各项税费	622.54	622.54	622.54	622.54

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
经营活动现金净流量	3,316.94	3,316.94	3,316.94	3,316.94
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	945.00	945.00	945.00	945.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00
四、期初现金	31,179.74	33,551.68	35,923.62	38,295.56
期内现金变动	2,371.94	2,371.94	2,371.94	2,371.94
五、期末现金	33,551.68	35,923.62	38,295.56	40,667.50

(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	4,603.66	4,603.66	4,603.66	4,603.66	4,603.66
经营活动支出	453.30	453.30	453.30	453.30	453.30
支付的各项税费	643.07	643.07	643.07	643.07	643.07
经营活动现金净流量	3,507.29	3,507.29	3,507.29	3,507.29	3,507.29
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	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 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	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00	-945.00
四、期初现金	40,667.50	43,229.79	45,792.08	48,354.37	50,916.66
期内现金变动	2,562.29	2,562.29	2,562.29	2,562.29	2,562.29
五、期末现金	43,229.79	45,792.08	48,354.37	50,916.66	53,478.95

(续)

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	4,833.96	4,833.96	4,833.96	2,416.98
经营活动支出	463.57	463.57	463.57	231.80
支付的各项税费	664.66	1,004.97	1,090.47	545.24
经营活动现金净流量	3,705.73	3,365.42	3,279.92	1,639.94
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			30,000.00	1,000.00

项目/年度	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
偿还银行借款本金				
支付债券利息	945.00	945.00	495.00	22.50
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-945.00	-945.00	-30,495.00	-1,022.50
四、期初现金	53,478.95	56,239.68	58,660.10	31,445.02
期内现金变动	2,760.73	2,420.42	-27,215.08	617.44
五、期末现金	56,239.68	58,660.10	31,445.02	32,062.46

(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	10,000.00	13,500.00	23,500.00	89,094.96
已发行债券	20,000.00	13,500.00	33,500.00	
后续拟发行债券	1,000.00	1,350.00	2,350.00	
银行贷款				
融资合计	31,000.00	28,350.00	59,350.00	
覆盖倍数				1.50

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 89,094.96 万元，融资本息合计 59,350 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50。

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

山东·临沂

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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



扫描市场主体身份
识别码了解更多登
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

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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）

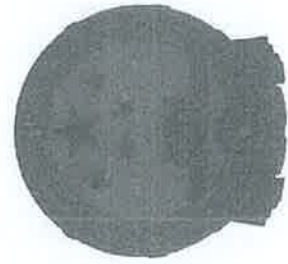
成立日期 2018年06月14日

经营场所 山东省临沂市兰山区柳青街道谷商中心A1号楼502



登记机关

2024年06月05日



会计师事务所分所

执业证书



名称：和信会计师事务所（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