

2025 年山东省政府专项债券（八十七期）  
临沂市平邑县临工华星机械产业园基础设施  
配套项目收益与融资平衡专项评价报告

目 录

一、项目收益与融资平衡专项评价报告	1-16
-------------------	------

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年山东省政府专项债券（八十七期）  
临沂市平邑县临工华星机械产业园基础设施配套项目  
收益与融资平衡专项评价报告

中证天通[2025]咨字第 43100018 号

2025 年 11 月

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审核说明。

## 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

临工华星机械产业园基础设施配套项目

##### 2、立项单位

实施单位: 临沂邑星装备制造有限公司

法定代表人: 彭云铂

统一社会信用代码: 91371326MAC0LMGU0W

地址: 山东省临沂市平邑县平邑街道仲子路与莲花山路交汇处财政局办公楼四楼

经营范围: 一般项目: 潜水救捞装备制造; 通用零部件制造; 机械电气设备制造; 金属材料销售; 通用设备制造(不含特种设备制造); 机械零件、零部件加工; 机械零件、零部件销售; 汽车零部件及配件制造; 汽车零配件零售; 汽车零配件批发; 有色金属压延加工。园区管理服务; 非金属矿及制品销售(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)。

### 3、项目规划审批

2022 年 10 月 25 日，平邑县发展和改革局出具《关于临工华星机械产业园基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（平发改审批字〔2022〕82 号）。

2022 年 10 月 25 日，平邑县自然资源和规划局出具《关于临沂星装备制造有限公司临工华星机械产业园基础设施配套项目土地规划意见的函》。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 420 亩，规划建筑面积 294400 平方米，主要建设符合园区主导产业定位的加工车间等标准化厂房 269280 平方米，以及综合研发楼和其它配套构建物设施 25120 平方米，同时配建设区间道路 12000 米，供水管网 12000 米，排水管网 12000 米，停车位 200 个。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 2 月至 2026 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及发行专项债券方式。本项目估算总投资 80,000 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 16,000.00 万元，专项债券 64,000.00 万元；本期拟发行专项

债券 5,000.00 万元，已发行 25,000.00 万元，拟后续发行 34,000.00 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	80,000.00	100.00%	
一、资本金	16,000.00	20.00%	
（一）自有资金	16,000.00	20.00%	
（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）	64,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	25,000.00	31.25%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	6.25%	
（三）后续拟发行专项债券	34,000.00	42.50%	
（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厂房租赁现金流入、仓库租赁现金流入、综合楼租赁现金流入、物业管理费现金流入、停车场现金流入等。

##### （1）厂房租赁现金流入



根据项目区周边厂房租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目厂房租赁价格约为 19 元/m<sup>2</sup>/月。项目厂房总建筑面积 227360 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厂房总建筑面积的 60%计算，第二年 70%，第三年 85%，第四年 90%，第五年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内厂房租赁价格按照每 5 年增长 10% 计算。

### （2）仓库租赁现金流入

根据项目区周边仓库租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目仓库租赁价格约为 8 元/m<sup>2</sup>/月。项目仓库总建筑面积 47920 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仓库总建筑面积的 60%计算，第二年 70%，第三年 85%，第四年 90%，第五年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内仓库租赁价格按照每 5 年增长 10% 计算。

### （3）综合楼租赁现金流入

根据项目区周边写字楼租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目租赁价格约为 35 元/m<sup>2</sup>/月。项目综合楼总建筑面积 18600 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综合楼总建筑面积的 60%计算，

第二年 70%，第三年 85%，第四年 90%，第五年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内综合楼租赁价格按照每 5 年增长 10% 计算。

#### （4）停车场现金流入

项目的停车场现金流入参照临沂周边其他产业园的停车场现金流入情况，按照 10 元/次收取，日周转 3 次。考虑物价上涨等因素，停车收费按照每 5 年上涨 10% 计算。考虑项目实际运营情况，运营期第 1 年按项目设计规模的 60% 计算，第 2 年按 70% 计算，第 3 年按 85% 计算，第四年按 90% 计算，第五年及以后年份按 95% 计算，考虑通货膨胀，运营期内综合楼租赁价格按照每 5 年增长 10% 计算。

#### （5）物业管理费现金流入

物业管理现金流入按出租面积收取，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/m<sup>2</sup>/月，考虑物价上涨、通货膨胀等因素，物业管理费按每 5 年增长 10% 计算。

### （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、人员经费、材



料费、其他费用、相关税费等。

#### 1、材料费

材料费主要是日常经营中消耗的各种辅材，该费用约占经营收入的 2%。

#### 2、燃料及动力费

本项目主要能耗为电力、水、热力，项目运营后预计园区日常用电由园区光伏发电供应，年用水约 8640m<sup>3</sup>，单价按 3 元/吨计算，年用热力约 2142.72GJ，单价按 42 元/GJ 计算。

#### 3、工资及福利费

项目劳动定员分别为 20 人，年工资按每人 5.5 万元估算，福利及待遇按工资总额的 14%14%计提。考虑物价上涨等因素，工资及福利费按照每五年上涨 5%。

#### 4、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、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，根据同类项目类似数据预测，项目运营期内年其他费用约占经营收入 0.3%，发债期内比例保持不变。

#### 5、相关税费

增值税：物业管理服务按照收入的 6%计算，租赁按照

收入的 9% 计算。

城建税：按照应纳增值税额的 5.00% 计算

教育费附加：按照应纳增值税额的 3.00% 计算

地方教育附加：按照应纳增值税额的 2.00% 计算

房产税：按照出租房产收入的 12.00% 计算

土地使用税：本项目用地税额标准为 6.4 元/平方/年

企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算

### （三）应付本息情况

#### 专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.5%，本项目 2023 年 2 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.38%、2025 年 3 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.25%；2025 年 7 月已发行专项债券 3,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.03%。后续拟发行专项债券 34,000 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 3.00%。债券存续期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
2023 年		20,000.00		20,000.00	338.00	338.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	676.00	676.00
2025 年	20,000.00	10,000.00		30,000.00	728.95	728.95
2026 年	30,000.00	34,000.00		64,000.00	906.90	906.90
2027 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2028 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2029 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2030 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2031 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2032 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2033 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2034 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2035 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2036 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2037 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2038 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2039 年	64,000.00			64,000.00	1,926.90	1,926.90
2040 年	64,000.00		5,000.00	59,000.00	1,926.90	6,926.90
2041 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2042 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2043 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2044 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2045 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2046 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2047 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2048 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2049 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2050 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2051 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2052 年	59,000.00			59,000.00	1,801.90	1,801.90
2053 年	59,000.00		20,000.00	39,000.00	1,463.90	21,463.90
2054 年	39,000.00			39,000.00	1,125.90	1,125.90
2055 年	39,000.00		5,000.00	34,000.00	1,072.95	6,072.95
2056 年	34,000.00		34,000.00		1,020.00	35,020.00

合计		64,000.00	64,000.00		55,932.00	119,932.00
----	--	-----------	-----------	--	-----------	------------

(四) 项目资金平衡测算表

表 31 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年-2026 年	2027 年	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	A	264,436.38		4,515.40	5,267.98	6,396.83	6,773.12	7,149.40	7,864.33
经营活动支出	B	10,578.86		236.13	254.57	282.26	291.48	300.71	323.42
支付的各项税费	C	72,623.81		603.61	674.34	1,098.95	1,217.24	1,335.53	1,558.99
经营活动现金净流量	D=ABC	181,233.72		3,675.66	4,339.07	5,015.62	5,264.40	5,513.16	5,981.92
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	80,000.00	80,000.00						
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=EF	-80,000.00	-80,000.00						
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金（自有资金）	H	16,000.00	16,000.00						
专项债券	I	64,000.00	64,000.00						
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	64,000.00							
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	53,282.15		1,926.90	1,926.90	1,926.90	1,926.90	1,926.90	1,926.90
支付银行借款利息	N	-							
融资活动现金净流量	O=H+I+J+K+L+M+N	-32,282.15	80,000.00	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90
四、期初现金	P				1,748.76	4,160.93	7,249.65	10,587.15	14,173.40
期内现金变动	Q=D+G+O	68,951.57		1,748.76	2,412.17	3,088.72	3,337.50	3,586.26	4,055.02
五、期末现金	R=P+Q			1,748.76	4,160.93	7,249.65	10,587.15	14,173.40	18,228.43



表 32 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	7,864.33	7,864.33	7,864.33	7,864.33	8,652.45	8,652.45	8,652.45	8,652.45
经营活动支出	B	323.42	323.42	323.42	323.42	348.13	348.13	348.13	348.13
支付的各项税费	C	1,558.99	1,558.99	1,558.99	1,779.70	2,372.12	2,372.12	2,372.12	2,372.12
经营活动现金净流量	D=ABC	5,981.92	5,981.92	5,981.92	5,761.21	5,932.20	5,932.20	5,932.20	5,932.20
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=EF								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								5,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,926.90	1,926.90	1,926.90	1,926.90	1,926.90	1,926.90	1,926.90	1,926.90
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90	-1,926.90
四、期初现金	P	18,228.43	22,283.45	26,338.48	30,393.50	34,227.81	38,233.11	42,238.41	46,243.71
期内现金变动	Q=D+G+O	4,055.02	4,055.02	4,055.02	3,834.31	4,005.30	4,005.30	4,005.30	4,005.30
五、期末现金	R=P+Q	22,283.45	26,338.48	30,393.50	34,227.81	38,233.11	42,238.41	46,243.71	50,249.01

表 33 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	8,652.45	9,517.16	9,517.16	9,517.16	9,517.16	9,517.16	10,468.41	10,468.41
经营活动支出	B	348.13	374.92	374.92	374.92	374.92	374.92	404.07	404.07
支付的各项税费	C	2,403.37	2,730.62	2,730.62	2,730.62	2,730.62	2,730.62	3,353.10	3,353.10
经营活动现金净流量	D=ABC	5,900.95	6,411.62	6,411.62	6,411.62	6,411.62	6,411.62	6,711.24	6,711.24
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=EF								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,801.90	1,801.90	1,801.90	1,801.90	1,801.90	1,801.90	1,801.90	1,801.90
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-1,801.90	-1,801.90	-1,801.90	-1,801.90	-1,801.90	-1,801.90	-1,801.90	-1,801.90
四、期初现金	P	50,249.01	54,348.06	58,957.77	63,567.49	68,177.21	72,786.92	77,396.64	82,305.98
期内现金变动	Q=D+G+O	4,099.05	4,609.72	4,609.72	4,609.72	4,609.72	4,609.72	4,909.34	4,909.34
五、期末现金	R=P+Q	54,348.06	58,957.77	63,567.49	68,177.21	72,786.92	77,396.64	82,305.98	87,215.32

表 34 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	10,468.41	10,468.41	10,468.41	11,515.98	11,515.98	11,515.98	11,515.98	5,757.98
经营活动支出	B	404.07	404.07	404.07	435.78	435.78	435.78	435.78	217.89
支付的各项税费	C	3,353.10	3,353.10	3,353.10	3,749.52	3,834.02	3,918.52	3,931.76	1,934.19
经营活动现金净流量	D=ABC	6,711.24	6,711.24	6,711.24	7,330.68	7,246.18	7,161.68	7,148.44	3,605.90
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=EF								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K					20,000.00		5,000.00	34,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,801.90	1,801.90	1,801.90	1,801.90	1,463.90	1,125.90	1,072.95	1,020.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J+K+L+M+N	-1,801.90	-1,801.90	-1,801.90	-1,801.90	-21,463.90	-1,125.90	-6,072.95	-35,020.00
四、期初现金	P	87,215.32	92,124.66	97,034.00	101,943.34	107,472.12	93,254.40	99,290.17	100,365.66
期内现金变动	Q=D+G+O	4,909.34	4,909.34	4,909.34	5,528.78	-14,217.72	6,035.78	1,075.49	-31,414.10
五、期末现金	R=P+Q	92,124.66	97,034.00	101,943.34	107,472.12	93,254.40	99,290.17	100,365.66	68,951.57

### （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	5,000.00	1,875.00	6,875.00	181,233.72
已发行债券	25,000.00	23,457.00	48,457.00	
后续拟发行债券	34,000.00	30,600.00	64,600.00	
银行贷款				
融资合计	64,000.00	55,932.00	119,932.00	
覆盖倍数	1.51			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 181,233.72 万元，融资本息合计 119,932.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.51。

### 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审核，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。根据对项目可行性研究报告中编制的项目收益与融资平衡情况的审核，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（八十七期）临沂市平邑县临工华星机械产业园基础设施配套项目收益与融资平衡专项评价报告》【中证天通[2025]咨字第 43100018 号】之签章页。



中国·北京

中国注册会计师：徐建来



中国注册会计师：姜良境



二〇二五年十一月十日





## 会计师事务所 执业证书

名 称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张先云

主任会计师：

经 营 场 所：北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

组 织 形 式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000267

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0087号

批准执业日期：2013年12月16日

证书序号：0011978

### 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：北京市财政局

二〇一三年十一月七日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110108089662085K



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 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 3632.5 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2014 年 01 月 02 日

执行事务合伙人 张先云

主要经营场所 北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号  
楼 13 层 1316-1326

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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，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：税务服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；环保咨询服务；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；科技中介服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；工程造价咨询业务；工业设计服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 10 月 11 日