

報 告 書

REPORT

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00033 号

二〇二二年二月十六日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110002042022457000193
报告名称：	2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）-2022年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施项目收益与融资平衡专项评价报告
报告文号：	中天运[2022]普字第00033号
被审（验）单位名称：	平邑县电子商务创业投资有限公司
会计师事务所名称：	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	其他鉴证业务
报告日期：	2022年02月16日
报备日期：	2022年02月16日
签字注册会计师：	马晓红(371400020002)， 胡兰欣(370900010030)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）-2022年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：中天运[2022]普字第00033号

客户名称：临沂市财政局

报告日期：2022-02-16

签字注册会计师：马晓红（CPA：371400020002）
胡兰欣（CPA：370900010030）



011092022021510764204

报告文号：中天运[2022]普字第00033号

事务所名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：0531-66590389

传真：

通讯地址：

电子邮件：jontensd2014@163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

报 告 书

R E P O R T

目 录

- 一、专项评价报告
- 二、项目收益与融资平衡专项评价说明
- 三、报告附件
 - 1、事务所营业执照复印件
 - 2、事务所执业证书复印件
 - 3、签字注册会计师证书复印件

审计单位：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

地 址：北京市西城区车公庄大街9号

联系电话：010-88395676

传真电话：010-88395200

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 （三期）-2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平 邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施项目收益与融资平 衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00033 号

我们接受临沂市财政局委托，对 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施（以下简称“本期债券”）项目收益与融资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》。平邑县电子商务创业投资有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

本评估报告仅供发行人 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施项目预测利息备付率 3.95，预测偿债备付率 1.42，该项目的预测收益能达到收益与融资平衡。同时，我们查阅了《平邑京东数字经济产业园基础设施项目项目可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

发行人拟于 2022 年 2 月发行专项债券 2,200 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限十五年，在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		2,200.00		2,200.00	4.00%	44.00
2023 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2024 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2025 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2026 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2027 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2028 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2029 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2030 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2031 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2032 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2033 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2034 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2035 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2036 年	2,200.00			2,200.00	4.00%	88.00
2037 年	2,200.00		2,200.00		4.00%	44.00
合计		2,200.00	2,200.00			1,320.00

二、前期债券应付本息情况

发行人已分别于 2020 年 5 月发行专项债券 3,000 万元，债券票面利率 3.44%，期限十五年，2020 年 8 月发行专项债券 10,000 万元，债券票面利率 3.69%，期限十五年，2022 年 1 月发行专项债券 3,000 万元，债券票面利率 3.19%，期限十五年在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
----	--------	--------	--------	--------	------

2020 年	-	13,000.00	-	13,000.00	236.10
2021 年	13,000.00	-	-	13,000.00	472.20
2022 年	13,000.00	3,000.00	-	16,000.00	520.05
2023 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2024 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2025 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2026 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2027 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2028 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2029 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2030 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2031 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2032 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2033 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2034 年	16,000.00	-	-	16,000.00	567.90
2035 年	16,000.00	-	13,000.00	3,000.00	331.80
2036 年	3,000.00	-	-	3,000.00	95.70
2037 年	3,000.00	-	3,000.00	-	47.85
合计		16,000.00	16,000.00		8,518.50

三、后期债券应付本息情况

发行人拟于 2022 年发行专项债券 7,800.00 万元，债券票面利率 4.00%，期限十五年，在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		7,800.00		7,800.00	4.00%	156.00
2023 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2024 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2025 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2026 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2027 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2028 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00

2029 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2030 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2031 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2032 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2033 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2034 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2035 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2036 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00
2037 年	7,800.00		7,800.00		4.00%	156.00
合计		7,800.00	7,800.00			4,680.00

四、项目产生的净现金流入

（一）现金流入基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过租赁收入、仓储配送服务、餐饮外包收入和物业管理收入实现。平邑京东数字经济产业园基础设施项目建设期为 2019 年-2022 年 12 月，分两期开发，其中一期自 2021 年 7 月部分投入运营。

1. 租赁收入：参照平邑县路宽电商产业园租赁价格确定本项目写字楼租金为 150 元/平方米/年，考虑经济增长情况租金每 5 年上涨 5%，可供出租面积为 2.5 万平方米，结合当地实际情况，2021 年出租率按照 60%计算，2022 年出租率按照 80%计算，以后年度按照 100%计算。

2. 仓储服务：参照平邑县路宽电商产业园仓储服务价格确定本项目仓储服务收费 120 元/年/平方米，考虑经济增长情况仓储收费每 5 年上涨 5%，可供使用仓储面积为 3.8 万平方米，结合当地实际情况，2021 年使用率按照 60%计算，2022 年使用率按照 80%计算，以后年度按照 100%计算。

3. 物流辅助服务：提供快件分拣与末端派送服务，按照平邑县电子商务创业投资有限公司与快递公司签订的项目合作协议确定每件快递收费约 2 元，考虑经济增长情况服务费每 5 年上涨 5%，每年可分拣派送 2,000.00 万件，2021 年快递分拣派送量按照 50%计算，以后年度按照 100%计算。

4. 物业管理收入：参照平邑县前期物业服务合同确定本项目物业管理收费标准为 26 元/平方米/年，考虑经济增长情况每 5 年物业管理费上涨 5%，按照实际出租面积收取物业管理费。

5. 餐饮外包收入：将数字大厦地下一层餐饮经营权外包，参照平邑县路宽电

商产业园食堂承包合同确定本项目承包单价 200 元/平方米/年，考虑经济增长情况餐饮承包费每 5 年上涨 5%，可供出租面积为 0.2 万平方米。

（二）现金流出基本假设条件及依据

平邑京东数字经济产业园基础设施项目运营期内现金流出项目主要包括水电费、人员经费、修理费、管理费、支付的各项税金及利息支出等。

1. 水电费：

本项目主要能耗为电力、水，经计算年用电 372.04 万 kwh，用水 23.34 万 m³，根据国家电网和自来水公司统一不含税价格电费 0.71 元/kwh，水费 2.83 元/m³，水电费合计 330.19 万元/年（不含税）测算。

2. 人员经费：

项目劳动定员 60 人，人均工资 5 万元/年计算，考虑经济增长情况人员工资每 5 年上涨 5%。

3. 修理费用：

修理费按设备购置及安装工程费用的 2.5%计取，设备购置及安装工程费用总计 12,119.37 万元，年修理费用为 302.98 万元。

4. 管理费用：管理费用按照营业收入的 0.5%估算

5. 支付的各项税金：

（1）企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计算

（2）增值税：仓储物流服务、餐饮外包服务、物业管理服务按照收入的 6%计算，租赁按照收入的 9%计算。

（3）城市维护建设税：按照应缴增值税的 5.00%计算。

（4）教育费附加：按照应缴增值税的 3.00%计算。

（5）地方教育附加：按照应缴增值税的 2.00%计算。

（6）房产税：按照出租房产收入的 12.00%计算。

（7）土地使用税：本项目用地税额标准为 6.4 元/平/年，征用土地 8.71 万平方米

6. 利息支出：

平邑京东数字经济产业园基础设施项目已于 2020 年 5 月发行政府专项债券 3,000 万元，年利率 3.44%，期限十五年；已于 2020 年 8 月发行政府专项债券

10,000 万元，年利率 3.69%，期限十五年；已于 2022 年 1 月发行政府专项债券 3,000 万元，年利率 3.69%，期限十五年；拟 2022 年 2 月发行政府专项债券 2,200 万元，年利率 4.00%，期限十五年；拟 2022 年上半年后续发行政府专项债券 7,800 万元，年利率 4.00%，期限十五年，共需偿还利息 14,518.50 万元。

五、可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
收入	2,318.44	4,835.84	5,034.80	5,034.80	5,034.80
付现成本费用	981.57	2,163.86	2,406.42	2,406.42	2,406.42
现金净流入	1,336.88	2,671.98	2,628.38	2,628.38	2,628.38
加：支付的债券利息	236.10	720.05	967.90	967.90	967.90
可支付本息的项目收益	1,572.98	3,392.03	3,596.28	3,596.28	3,596.28

（续表）

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,560.91
付现成本费用	2,483.10	2,483.10	2,483.10	2,483.10	2,483.10	2,759.82
现金净流入	2,803.44	2,803.44	2,803.44	2,803.44	2,803.44	2,801.09
加：支付的债券利息	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90
可支付本息的项目收益	3,771.34	3,771.34	3,771.34	3,771.34	3,771.34	3,768.99

（续表）

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
收入	5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,837.97	2,918.98	85,252.88
付现成本费用	2,953.48	2,953.48	3,041.98	3,028.59	2,949.31	1,421.81	41,888.65
现金净流入	2,607.43	2,607.43	2,518.93	2,532.32	2,888.66	1,497.17	43,364.23
加：支付的债券利息	967.90	967.90	967.90	731.80	495.70	247.85	14,046.30
可支付本息的项目收益	3,575.33	3,575.33	3,486.83	3,264.12	3,384.36	1,745.02	57,410.53

六、项目现金流覆盖债券本息情况

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	利息备付率	偿债备付率
	本金	利息	本息合计			
2020 年		236.10	236.10			

年度	借贷本息支付			项目收益	利息备付率	偿债备付率
	本金	利息	本息合计			
2021 年		472.20	472.20	1,572.98		
2022 年		720.05	720.05	3,392.03		
2023 年		967.90	967.90	3,596.28		
2024 年		967.90	967.90	3,596.28		
2025 年		967.90	967.90	3,596.28		
2026 年		967.90	967.90	3,771.34		
2027 年		967.90	967.90	3,771.34		
2028 年		967.90	967.90	3,771.34		
2029 年		967.90	967.90	3,771.34		
2030 年		967.90	967.90	3,771.34		
2031 年		967.90	967.90	3,768.99		
2032 年		967.90	967.90	3,575.33		
2033 年		967.90	967.90	3,575.33		
2034 年		967.90	967.90	3,486.83		
2035 年	13,000.00	731.80	13,731.80	3,264.12		
2036 年		495.70	495.70	3,384.36		
2037 年	13,000.00	247.85	13,247.85	1,745.02		
合计	26,000.00	14,518.50	40,518.50	57,410.53	3.95	1.42

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为平邑县电子商务创业投资有限公司建设项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，租赁收入、仓储物流服务收入、物业管理收入、餐饮外包收入等作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施项目还本付息要求。

七、风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1. 销售规模的不确定性

由于社会环境、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使租赁面积、快递订单量的变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

风险控制措施：聘请专业的预测咨询机构，广泛搜集数据，科学选取样本，采用科学、可靠且适合于具体项目的预测模型，争取精准可靠的预测结果。做好仓储设施维护，确保本项目满负荷运行，使本项目发挥最大效用。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常维护和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的运营成本。

风险控制措施：（1）加强日常维护方面的管理，节约成本；（2）设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；（3）建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

3. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

此页无正文，为《2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市平邑县平邑·京东数字经济产业园基础设施项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2022]普字第 00033 号】之签章页。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：

 中国注册会计师
马晓红
371400020002

中国注册会计师：

 中国注册会计师
胡兰欣
370900010030

二〇二二年二月十六日

项目收益与融资平衡专项评价说明

平邑京东数字经济产业园基础设施项目估算总投资为 50,000.00 万元，其中：建筑工程费 22,355.01 万元，设备购置费 13,020.00 万元，安装工程费 651.00 万元，工程建设其他费用 4,595.19 万元，基本预备费 2,031.06 万元，资本化利息 472.20 万元，流动资金 6,875.54 万元。项目自有资本金 24,000.00 万元，专项债券融资 26,000.00 万元，其中已于 2020 年 5 月发行政府专项债券 3,000 万元，年利率 3.44%，期限十五年；已于 2020 年 8 月发行政府专项债券 10,000 万元，年利率 3.69%，期限十五年；已于 2022 年 1 月发行政府专项债券 3,000 万元，年利率 3.69%，期限十五年；拟 2022 年 2 月发行政府专项债券 2,200 万元，年利率 4.00%，期限十五年；拟 2022 年上半年后续发行政府专项债券 7,800 万元，年利率 4.00%，期限十五年。用于资金平衡的项目收益共计 57,410.53 万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：平邑县电子商务创业投资有限公司

公司类型：有限责任公司(国有控股)

法定负责人：刘民涛

注册资本：人民币 5,000 万元

统一社会信用代码：91371326MA3FEP58KX1

经营范围：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；网络技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；云计算技术应用；数据采集、存储、开发；品牌设计策划；广告设计、制作、代理、发布；电商物流运输；冷链仓储及其他仓储服务；会务服务；展览展示服务；物业管理服务；市场营销策划；企业管理咨询；房地产开发；房地产信息咨询；从事新农村、城乡基础设施建设；水利建设；混凝土加工销售；土地整理；建筑及装饰材料销售。（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）

二、项目建设内容

依据拟定规模并考虑发展需要，项目总用地面积 171,828 平方米（折 257.74 亩），总建筑面积 200,000 平方米，分二期开发建设，本次为一期项目，一期项目占地面积 87,135.17 平方米（折 130.7 亩），总建筑面积 97,616.09 平方米，



主要建设 3 栋二层的电商仓库 64,400 平方米、1 栋十七层数字大厦 33,216.09 平方米（其中地下面积 6,795.82 平方米），配套场地硬化、供电通讯、给排水等室外综合工程。

三、项目预测收入情况

1. 预测收入

该项目发债期内预测收入为 85,252.88 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年	2024 年
租赁收入	面积（万平方米）	0.75	2.00	2.50	2.50
	单价（元/平方米/年）	150.00	150.00	150.00	150.00
	收入金额	112.5	300	375	375
仓储服务收入	面积（万平方米）	1.14	3.04	3.80	3.80
	单价（元/平方米/年）	120.00	120.00	120.00	120.00
	收入金额	136.8	364.8	456	456
物流辅助收入	数量（万件/年）	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价（元/件）	2.00	2.00	2.00	2.00
	收入金额	2,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
物业服务收入	面积（万平方米）	1.89	5.04	6.30	6.30
	单价（元/平方米/年）	26.00	26.00	26.00	26.00
	收入金额	49.14	131.04	163.80	163.80
餐饮外包收入	面积（万平方米）	0.10	0.20	0.20	0.20
	单价（元/平方米/年）	200.00	200.00	200.00	200.00
	收入金额	20.00	40.00	40.00	40.00
合计		2,183.94	4,835.84	5,034.80	5,034.80

（续表）

项目	计算依据	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
租赁收入	面积（万平方米）	2.50	2.50	2.50	2.50
	单价（元/平方米/年）	150.00	157.50	157.50	157.50
	收入金额	375	393.75	393.75	393.75
仓储服务收入	面积（万平方米）	3.80	3.80	3.80	3.80
	单价（元/平方米/年）	120.00	126.00	126.00	126.00
	收入金额	456	478.8	478.8	478.8
物流辅助收入	数量（万件/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价（元/件）	2.00	2.10	2.10	2.10
	收入金额	4,000.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00
物业服务收入	面积（万平方米）	6.30	6.30	6.30	6.30
	单价（元/平方米/年）	26.00	27.30	27.30	27.30
	收入金额	163.80	171.99	171.99	171.99

餐 饮 外 包收入	面积（万平方米）	0.20	0.20	0.20	0.20
	单价（元/平方米/年）	200.00	210.00	210.00	210.00
	收入金额	40.00	42.00	42.00	42.00
合计		5,034.80	5,286.54	5,286.54	5,286.54

(续表)

项目	计算依据	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
租 赁 收 入	面积（万平方米）	2.50	2.50	2.50	2.50
	单价（元/平方米/年）	157.50	157.50	165.38	165.38
	收入金额	393.75	393.75	413.45	413.45
仓 储 服 务收入	面积（万平方米）	3.80	3.80	3.80	3.80
	单价（元/平方米/年）	126.00	126.00	132.30	132.30
	收入金额	478.8	478.8	502.74	502.74
物 流 辅 助收入	数量（万件/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价（元/件）	2.10	2.10	2.21	2.21
	收入金额	4,200.00	4,200.00	4,420.00	4,420.00
物 业 服 务收入	面积（万平方米）	6.30	6.30	6.30	6.30
	单价（元/平方米/年）	27.30	27.30	28.67	28.67
	收入金额	171.99	171.99	180.62	180.62
餐 饮 外 包收入	面积（万平方米）	0.20	0.20	0.20	0.20
	单价（元/平方米/年）	210.00	210.00	220.50	220.50
	收入金额	42.00	42.00	44.10	44.10
合计		5,286.54	5,286.54	5,560.91	5,560.91

(续表)

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
租 赁 收 入	面积（万平方米）	2.50	2.50	2.50	2.50
	单价（元/平方米/年）	165.38	165.38	165.38	173.65
	收入金额	413.45	413.45	413.45	434.13
仓 储 服 务收入	面积（万平方米）	3.80	3.80	3.80	3.80
	单价（元/平方米/年）	132.30	132.30	132.30	138.92
	收入金额	502.74	502.74	502.74	527.9
物 流 辅 助收入	数量（件/年）	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价（元/件）	2.21	2.21	2.21	2.32
	收入金额	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,640.00
物 业 服 务收入	面积（万平方米）	6.30	6.30	6.30	6.30
	单价（元/平方米/年）	28.67	28.67	28.67	30.10
	收入金额	180.62	180.62	180.62	189.63
餐 饮 外 包收入	面积（万平方米）	0.20	0.20	0.20	0.20
	单价（元/平方米/年）	220.50	220.50	220.50	231.53
	收入金额	44.10	44.10	44.10	46.31
合计		5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,837.97

(续表)

项目	计算依据	2037 年	合计
租赁收入	面积（万平方米）	2.50	
	单价（元/平方米/年）	173.65	
	收入金额	217.06	6,224.69
仓储服务收入	面积（万平方米）	3.80	
	单价（元/平方米/年）	138.92	
	收入金额	263.95	7,569.15
物流辅助收入	数量（件/年）	2,000.00	
	单价（元/件）	2.32	
	收入金额	2,320.00	68,060.00
物业服务收入	面积（万平方米）	6.30	
	单价（元/平方米/年）	30.10	
	收入金额	94.82	2,719.08
餐饮外包收入	面积（万平方米）	0.20	
	单价（元/平方米/年）	231.53	
	收入金额	23.15	679.96
合计		2,918.98	85,252.88

2. 预测的依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过租赁收入、仓储配送服务、餐饮外包收入和物业管理收入实现。平邑京东数字经济产业园基础设施项目建设期为2019年-2022年12月，分两期开发，其中一期自2021年7月部分投入运营。

1. 租赁收入：参照平邑县路宽电商产业园租赁价格确定本项目写字楼租金为150元/平方米/年，考虑经济增长情况租金每5年上涨5%，可供出租面积为2.5万平方米，结合当地实际情况，2021年出租率按照60%计算，2022年出租率按照80%计算，以后年度按照100%计算。

2. 仓储服务：参照平邑县路宽电商产业园仓储服务价格确定本项目仓储服务收费120元/年/平方米，考虑经济增长情况仓储收费每5年上涨5%，可供使用仓储面积为3.8万平方米，结合当地实际情况，2021年使用率按照60%计算，2022年使用率按照80%计算，以后年度按照100%计算。

3. 物流辅助服务：提供快件分拣与末端派送服务，按照平邑县电子商务创业投资有限公司与快递公司签订的项目合作协议确定每件快递收费约2元，考虑经济增长情况服务费每5年上涨5%，每年可分拣派送2,000.00万件，2021年快递分拣派送量按照50%计算，以后年度按照100%计算。

4. 物业管理收入：参照平邑县前期物业服务合同确定本项目物业管理收费标准为26元/平方米/年，考虑经济增长情况每5年物业管理费上涨5%，按照实际

出租面积收取物业管理费。

5. 餐饮外包收入：将数字大厦地下一层餐饮经营权外包，参照平邑县路宽电商产业园食堂承包合同确定本项目承包单价 200 元/平方米/年，考虑经济增长情况餐饮承包费每 5 年上涨 5%，可供出租面积为 0.2 万平方米。

四、项目预测付现成本情况

1. 预测付现成本

该项目发债期内预测经营期付现成本总额 41,888.65 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021年7-12月	2022年	2023年	2024年	2025年
1. 水电费	165.10	330.19	330.19	330.19	330.19
2. 人员经费	150.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3. 修理费	151.49	302.98	302.98	302.98	302.98
4. 管理费	11.59	24.18	25.17	25.17	25.17
5. 支付的各项税金	267.29	486.46	480.18	480.18	480.18
6. 利息支出	236.10	720.05	967.90	967.90	967.90
合计	981.57	2,163.86	2,406.42	2,406.42	2,406.42

（续表）

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1. 水电费	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19
2. 人员经费	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	330.75
3. 修理费	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98
4. 管理费	26.43	26.43	26.43	26.43	26.43	27.80
5. 支付的各项税金	540.60	540.60	540.60	540.60	540.60	800.20
6. 利息支出	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90
合计	2,483.10	2,483.10	2,483.10	2,483.10	2,483.10	2,759.82

（续表）

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
1. 水电费	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	165.095	5,283.04
2. 人员经费	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	173.64	5,099.68
3. 修理费	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	151.49	4,847.68

4. 管理费	27.80	27.80	27.80	27.80	29.19	14.59	426.21
5. 支付的各项税金	993.86	993.86	1,082.36	1,305.07	1,443.96	669.14	12,185.74
6. 利息支出	967.90	967.90	967.90	731.80	495.70	247.85	14,046.30
合计	2,953.48	2,953.48	3,041.98	3,028.59	2,949.31	1,421.81	41,888.65

2. 预测的依据

平邑京东数字经济产业园基础设施项目运营期内现金流出项目主要包括水电费、人员经费、修理费、管理费、支付的各项税金及利息支出等。

1. 水电费：本项目主要能耗为电力、水，经计算年用电 372.04 万 kwh，用水 23.34 万 m³，根据国家电网和自来水公司统一不含税价格电费 0.71 元/kwh，水费 2.83 元/m³，水电费合计 330.19 万元/年（不含税）测算。

2. 人员经费：项目劳动定员 60 人，人均工资 5 万元/年计算，考虑经济增长情况人员工资每 5 年上涨 5%。

3. 修理费用：修理费按设备购置及安装工程费用的 2.5%计取，设备购置及安装工程费用总计 12,119.37 万元，年修理费用为 302.98 万元。

4. 管理费用：管理费用按照营业收入的 0.5%估算

5. 支付的各项税金：

（1）企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计算

（2）增值税：仓储物流服务、餐饮外包服务、物业管理服务按照收入的 6%计算，租赁按照收入的 9%计算。

（3）城市维护建设税：按照应缴增值税的 5.00%计算。

（4）教育费附加：按照应缴增值税的 3.00%计算。

（5）地方教育附加：按照应缴增值税的 2.00%计算。

（6）房产税：按照出租房产收入的 12.00%计算。

（7）土地使用税：本项目用地税额标准为 6.4 元/平/年，征用土地 8.71 万平方米

6. 利息支出：

平邑京东数字经济产业园基础设施项目已于 2020 年 5 月发行政府专项债券 3,000 万元，年利率 3.44%，期限十五年；已于 2020 年 8 月发行政府专项债券 10,000 万元，年利率 3.69%，期限十五年；已于 2022 年 1 月发行政府专项债券 3,000 万元，年利率 3.69%，期限十五年；拟 2022 年 2 月发行政府专项债券 2,200

万元，年利率 4.00%，期限十五年；拟 2022 年上半年后续发行政府专项债券 7,800 万元，年利率 4.00%，期限十五年，共需偿还利息 14,518.50 万元。

五、可支付本息的项目收益情况

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 7-12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、收入	2,318.44	4,835.84	5,034.80	5,034.80	5,034.80
1.租赁收入	112.50	300.00	375.00	375.00	375.00
2.仓储服务收入	136.80	364.80	456.00	456.00	456.00
3.物流辅助收入	2,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
4.物业服务收入	49.14	131.04	163.80	163.80	163.80
5.餐饮外包收入	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00
二、付现成本费用	981.57	2,163.86	2,406.42	2,406.42	2,406.42
1. 水电费	165.10	330.19	330.19	330.19	330.19
2. 人员经费	150.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3. 修理费	151.49	302.98	302.98	302.98	302.98
4. 管理费	11.59	24.18	25.17	25.17	25.17
5. 支付的各项税金	267.29	486.46	480.18	480.18	480.18
6. 利息支出	236.10	720.05	967.90	967.90	967.90
三、净现金流入	1,336.88	2,671.98	2,628.38	2,628.38	2,628.38
加：利息支出	236.10	720.05	967.90	967.90	967.90
四、可支付本息的项目收益	1,572.98	3,392.03	3,596.28	3,596.28	3,596.28

（续表）

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,560.91
1.租赁收入	393.75	393.75	393.75	393.75	393.75	413.45
2.仓储服务收入	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	502.74
3.物流辅助收入	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,420.00
4.物业服务收入	171.99	171.99	171.99	171.99	171.99	180.62
5.餐饮外包收入	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	44.10
二、付现成本费用	2,483.10	2,483.10	2,483.10	2,483.10	2,483.10	2,759.82
1. 水电费	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19
2. 人员经费	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	330.75

3. 修理费	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98
4. 管理费	26.43	26.43	26.43	26.43	26.43	27.80
5. 支付的各项税金	540.60	540.60	540.60	540.60	540.60	800.20
6. 利息支出	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90
三、净现金流入	2,803.44	2,803.44	2,803.44	2,803.44	2,803.44	2,801.09
加：利息支出	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90
四、可支付本息的项目收益	3,771.34	3,771.34	3,771.34	3,771.34	3,771.34	3,768.99

(续表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入	5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,837.97	2,918.98	85,252.88
1. 租赁收入	413.45	413.45	413.45	413.45	434.13	217.06	6,224.69
2. 仓储服务收入	502.74	502.74	502.74	502.74	527.90	263.95	7,569.15
3. 物流辅助收入	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,420.00	4,640.00	2,320.00	68,060.00
4. 物业服务收入	180.62	180.62	180.62	180.62	189.63	94.82	2,719.08
5. 餐饮外包收入	44.10	44.10	44.10	44.10	46.31	23.15	679.96
二、付现成本费用	2,953.48	2,953.48	3,041.98	3,028.59	2,949.31	1,421.81	41,888.65
1. 水电费	330.19	330.19	330.19	330.19	330.19	165.10	5,283.04
2. 人员经费	330.75	330.75	330.75	330.75	347.29	173.64	5,099.68
3. 修理费	302.98	302.98	302.98	302.98	302.98	151.49	4,847.68
4. 管理费	27.80	27.80	27.80	27.80	29.19	14.59	426.21
5. 支付的各项税金	993.86	993.86	1,082.36	1,305.07	1,443.96	669.14	12,185.74
6. 利息支出	967.90	967.90	967.90	731.80	495.70	247.85	14,046.30
三、净现金流入	2,607.43	2,607.43	2,518.93	2,532.32	2,888.66	1,497.17	43,364.23
加：利息支出	967.90	967.90	967.90	731.80	495.70	247.85	14,046.30
四、可支付本息的项目收益	3,575.33	3,575.33	3,486.83	3,264.12	3,384.36	1,745.02	57,410.53

六、净现金流情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一	筹资活动						
(一)	现金流入	13,000.00	13,000.00	24,000.00			
1	自有资本金流入		13,000.00	11,000.00			

2	专项债券资金流入	13,000.00		13,000.00			
(二)	现金流出	236.10	472.20	720.05	967.90	967.90	967.90
1	付息	236.10	472.20	720.05	967.90	967.90	967.90
2	偿还本金						
(三)	筹资活动净流入	12,763.90	12,527.80	23,279.95	-967.90	-967.90	-967.90
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出（基建支出）	12,763.90	12,527.80	23,279.95			
(三)	投资活动净流入	-12,763.90	-12,527.80	-23,279.95			
三	经营活动						
(一)	现金流入	-	2,318.44	4,835.84	5,034.80	5,034.80	5,034.80
(二)	现金流出	-	745.47	1,443.81	1,438.52	1,438.52	1,438.52
(三)	经营活动净流入	-	1,572.98	3,392.03	3,596.28	3,596.28	3,596.28
四	期末现金流入净额	-	1,572.98	3,392.03	2,628.38	2,628.38	2,628.38
五	累计现金流入净额		1,572.98	4,965.01	7,593.39	10,221.77	12,850.15

(续表)

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	筹资活动						
(一)	现金流入						
1	自有资本金流入						
2	专项债券资金流入						
(二)	现金流出	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90

1	付息	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90	967.90
2	偿还本金						
(三)	筹资活动净流入	-967.90	-967.90	-967.90	-967.90	-967.90	-967.90
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出（基建支出）						
(三)	投资活动净流入						
三	经营活动						
(一)	现金流入	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,286.54	5,560.91
(二)	现金流出	1,515.20	1,515.20	1,515.20	1,515.20	1,515.20	1,791.92
(三)	经营活动净流入	3,771.34	3,771.34	3,771.34	3,771.34	3,771.34	3,768.99
四	期末现金流入净额	2,803.44	2,803.44	2,803.44	2,803.44	2,803.44	2,801.09
五	累计现金流入净额	15,653.59	18,457.03	21,260.47	24,063.91	26,867.35	29,668.44

(续表)

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	967.90	967.90	967.90	13,731.80
1	付息	967.90	967.90	967.90	731.80
2	偿还本金				13,000.00
(三)	筹资活动净流入	-967.90	-967.90	-967.90	-13,731.80
二	投资活动				
(一)	现金流入				

(二)	现金流出（基建支出）				
(三)	投资活动净流入				
三	经营活动				
(一)	现金流入	5,560.91	5,560.91	5,560.91	5,560.91
(二)	现金流出	1,985.58	1,985.58	2,074.08	2,296.79
(三)	经营活动净流入	3,575.33	3,575.33	3,486.83	3,264.12
四	期末现金流入净额	2,607.43	2,607.43	2,518.93	-10,467.68
五	累计现金流入净额	32,275.87	34,883.30	37,402.23	26,934.54

(续表)

序号	项目	2036年	2037年	合计
一	筹资活动			
(一)	现金流入			50,000.00
1	自有资本金流入			24,000.00
2	专项债券资金流入			26,000.00
(二)	现金流出	495.70	13,247.85	40,518.50
1	付息	495.70	247.85	14,518.50
2	偿还本金		13,000.00	26,000.00
(三)	筹资活动净流入	-495.70	-13,247.85	9,481.50
二	投资活动			
(一)	现金流入			
(二)	现金流出（基建支出）			48,571.65
(三)	投资活动净流入			-48,571.65
三	经营活动			
(一)	现金流入	5,837.97	2,918.98	85,252.88
(二)	现金流出	2,453.61	1,173.96	27,842.35
(三)	经营活动净流入	3,384.36	1,745.02	57,410.53
四	期末现金流入净额	2,888.66	-11,502.83	18,320.38
五	累计现金流入净额	29,823.20	18,320.38	18,320.38

七、项目现金流覆盖债券本息情况

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	利息备付率	偿债备付率
	本金	利息	本息合计			
2020 年		236.10	236.10			
2021 年		472.20	472.20	1,572.98		
2022 年		720.05	720.05	3,392.03		
2023 年		967.90	967.90	3,596.28		
2024 年		967.90	967.90	3,596.28		
2025 年		967.90	967.90	3,596.28		
2026 年		967.90	967.90	3,771.34		
2027 年		967.90	967.90	3,771.34		
2028 年		967.90	967.90	3,771.34		
2029 年		967.90	967.90	3,771.34		
2030 年		967.90	967.90	3,771.34		
2031 年		967.90	967.90	3,768.99		
2032 年		967.90	967.90	3,575.33		
2033 年		967.90	967.90	3,575.33		
2034 年		967.90	967.90	3,486.83		
2035 年	13,000.00	731.80	13,731.80	3,264.12		
2036 年		495.70	495.70	3,384.36		
2037 年	13,000.00	247.85	13,247.85	1,745.02		
合计	26,000.00	14,518.50	40,518.50	57,410.53	3.95	1.42



营业执照

(副本) (11-1)

统一社会信用代码
91110102089661664J



名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 祝卫

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；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；资产评估；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。)

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至 长期

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704



登记机关

2020年 07 月 07 日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



证书序号 0000004

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》。

会计师事务所

执业证书

名称 康天运会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙 祝卫

主任会计师：

经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701
—704

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号 11000204

批准执业文号：

批准执业日期：京财会许可〔2013〕0079号

发证机关：



证书编号: 371400020002
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 02 月 24 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018年
注册会计师
年检合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2015年
注册会计师
年检合格专用章

2015年 3月 18日

年 月 日
/y /m /d



马晓红

名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

1969-03-16

中天运会计师事务所(普通合伙)山东分所

372826690316002



证书编号:
No. of Certificate

370900010030

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2001 年 /y 10 月 /m 23 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

年检合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal

2020 年
注册会计师
年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2018 年
注册会计师
年检合格专用章

年 /y 月 /m 日 /d



姓名
Full name

胡兰欣

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1971-07-17

工作单位
Working unit

中天运会计师事务所(特殊普
通合伙) 山东分所

身份证号码
Identity card No.

372801710717082

