

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）

-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）

临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字〔2022〕第 080290 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-9
二、项目基本情况与收益情况说明	10-27



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二二年六月十八日



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(二十四期)-2022年山东省政府专项债券(三十八期)临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 和信专字(2022)第080290号

客户名称: 临沂市财政局

报告日期: 2022-06-18



0105392022061811913920

报告文号: 和信专字(2022)第080290号

事务所名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

事务所电话: 0539-8132681

传真: 0539-8132681

通讯地址: 山东省临沂市北城新区广州路鲁商中心A1座二单元5-6层

电子邮件: 849981023@qq.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.sdcpaqpfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）

-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）

临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2022）第 080290 号

和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所作为山东省人民政府(以下简称“发行人”)申请发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目(以下简称“本期债券”)的审计机构,对本期债券募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。发行人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。

本评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,2022 年临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目,预测利息备付率 2.92,预测偿债备付率 1.30,该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。同时,我们查阅了《临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设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

发行人拟就临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）3,700 万元。假设债券票面利率 4%，期限二十年，在债券存续期每半年付息，自发行之日起二十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		3,700.00		3,700.00	4.00%	74.00
2023 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2024 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2025 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2026 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2027 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2028 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2029 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2030 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2031 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2032 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2033 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2034 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2035 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2036 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2037 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2038 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2039 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2040 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00
2041 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00



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
2042 年	3,700.00		3,700.00			74.00
合计		3,700.00	3,700.00			2,960.00

二、项目其他融资应付本息情况

费县城西木业产业园区基础设施建设项目拟通过后续发行专项债券资金融资 23,500 万元，计划于 2023 年 6 月发行，年利率为 4%，期限 20 年，债券存续期间每半年付息。利息支出共计 18,800 万元，本息合计 42,300 元。其他融资明细如下：

金额单位：人民币 万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2023 年	23,500.00		23,500.00	470.00
2024 年			23,500.00	940.00
2025 年			23,500.00	940.00
2026 年			23,500.00	940.00
2027 年			23,500.00	940.00
2028 年			23,500.00	940.00
2029 年			23,500.00	940.00
2030 年			23,500.00	940.00
2031 年			23,500.00	940.00
2032 年			23,500.00	940.00
2033 年			23,500.00	940.00
2034 年			23,500.00	940.00
2035 年			23,500.00	940.00
2036 年			23,500.00	940.00
2037 年			23,500.00	940.00
2038 年			23,500.00	940.00
2039 年			23,500.00	940.00
2040 年			23,500.00	940.00



日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2041 年			23,500.00	940.00
2042 年			23,500.00	940.00
2043 年		23,500.00		470.00
合计	23,500.00	23,500.00		18,800.00

三、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不动产租赁收入、物业收入、停车位租赁收入、光伏发电收入实现。费县城西木业产业园区基础设施建设项目分两期建设，一期建设期为 2022 年 7 月~2023 年 5 月，自 2023 年 6 月投入运营；二期建设期为 2023 年 6 月~2024 年 12 月，自 2025 年 1 月投入运营。

1. 不动产租赁收入

项目可供出租总面积 130,443.44 平方米，参照周边同类厂房及本项目单位的实际情况，一期厂房 89,353.44 平方米，以 18 元/平方米/月出租；二期研发楼、孵化中心、综合服务中心 41,090 平方米，以 30 元/平方米/月出租。运营期第一年按总面积的 85%计，第二年按 95%，第三年及以后按 100%计。

项目周边类似不动产出租可比价格

单位：万元

项目名称	项目位置	出租价格
费县银光福源广场	费县建设路	32 元/m ² ·月
临沂市郯城医药产业园	郯城县规划范围北至团结路、东至昌盛路，南至南外环，西至兴郯路	30 元/m ² ·月
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	25 元/m ² ·月

2. 物业收入

本项目物业收费建筑面积共 130,443.44 m²，参照周边市场价格及本项目单位实际情况，运营期物业收费价格标准为 1 元/m²·月。

3. 停车位租赁收入



本项目停车位 391 个,全部对外经营。根据周边停车位租赁收费及管理情况,谨慎考虑按每月 200 元计算。

4.光伏发电收入

项目光伏发电面积 52,942.71 m²,据统计临沂市年平均太阳辐射量 16.603MJ/m²·d (倾斜面),光电转换效率取 15%,考虑太阳辐射的不均匀性、光伏组件的不匹配性、光伏组件表面灰尘累积等因素,系统综合效率取 65%,则光伏实际年发电量为 875.89 万 kWh。项目光伏发电量主要用于园区用电,电价按 0.7 元/kWh 计,考虑光伏电站的寿命为 20 年,自十一年起发电量逐年减少 5%。

(二) 现金流出基本假设条件及依据

费县城西木业产业园区基础设施建设项目运营期内现金流出项目包括:人员经费、燃料及动力费、利息支出、其他费用、税金及附加等。

1.人员经费

该项目定员 10 人,运营期第一年 5 人,第三年达到 10 人,职工福利按工资总额的 14%计算,工资总额按年工资 8.4 万元/人计算,考虑通胀因素,每五年按 5%增长率计算。

2.燃料及动力费

项目所消耗燃料及动力费主要为电,运营期正常年耗量约 6.22 万 kWh,电费按 0.8 元/kwh 计算;用水量 2,304 立方米,水价按 3 元/立方米计算。

3.利息支出

费县城西木业产业园区基础设施建设项目本次发行债券 3,700 万元,年利率 4%;2023 年 6 月计划发行债券 23,500 万元,年利率 4%,期限均为 20 年。

4.其他费用

其他管理费用包括办公耗材、园区日常维修等费用,按照收入总额的 2%计算。

5.税金及附加

(1) 增值税:根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关



政策，售电税率 13%，不动产租赁、停车位租赁税率 9%、物业服务税率 6%；

(2) 其他税费：城市维护建设税按 5% 计算；教育费附加按 3% 计算；地方教育费附加按 2% 计算；房产税从租计征的按 12% 计算；企业所得税 25%。

(三) 可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	1,070.21	2,344.15	4,043.49	4,196.34	4,272.77
付现成本费用	790.53	1,408.17	1,652.78	1,673.59	1,684.00
现金净流入	279.68	935.98	2,390.70	2,522.75	2,588.77
加：支付的债券利息	618.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
可支付本息的项目收益	897.68	2,023.98	3,478.70	3,610.75	3,676.77

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	4,369.27	4,369.27	4,443.23	4,443.23	4,443.23
付现成本费用	1,702.29	2,978.16	2,138.52	2,138.52	2,138.52
现金净流入	2,666.98	1,391.12	2,304.72	2,304.72	2,304.72
加：支付的债券利息	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
可支付本息的项目收益	3,754.98	2,479.12	3,392.72	3,392.72	3,392.72

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收入	4,514.44	4,483.78	4,531.03	4,500.38
付现成本费用	2,171.58	2,163.46	2,497.75	2,486.75
现金净流入	2,342.86	2,320.33	2,033.28	2,013.63
加：支付的债券利息	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
可支付本息的项目收益	3,430.86	3,408.33	3,121.28	3,101.63



(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
收入	4,469.72	4,545.49	4,514.83	4,565.53
付现成本费用	2,475.74	2,514.95	2,503.94	2,527.29
现金净流入	1,993.98	2,030.54	2,010.89	2,038.25
加：支付的债券利息	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
可支付本息的项目收益	3,081.98	3,118.54	3,098.89	3,126.25

(续表)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	合计
收入	4,534.88	4,504.22	2,292.65	85,452.15
付现成本费用	2,516.28	2,449.78	1,076.33	43,688.92
现金净流入	2,018.59	2,054.44	1,216.32	41,763.23
加：支付的债券利息	1,088.00	1,014.00	470.00	21,686.00
可支付本息的项目收益	3,106.59	3,068.44	1,686.32	63,449.23

四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		74.00	74.00	
2023 年		618.00	618.00	897.68
2024 年		1,088.00	1,088.00	2,023.98
2025 年		1,088.00	1,088.00	3,478.70
2026 年		1,088.00	1,088.00	3,610.75
2027 年		1,088.00	1,088.00	3,676.77
2028 年		1,088.00	1,088.00	3,754.98
2029 年		1,088.00	1,088.00	2,479.12
2030 年		1,088.00	1,088.00	3,392.72
2031 年		1,088.00	1,088.00	3,392.72



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2032 年		1,088.00	1,088.00	3,392.72
2033 年		1,088.00	1,088.00	3,430.86
2034 年		1,088.00	1,088.00	3,408.33
2035 年		1,088.00	1,088.00	3,121.28
2036 年		1,088.00	1,088.00	3,101.63
2037 年		1,088.00	1,088.00	3,081.98
2038 年		1,088.00	1,088.00	3,118.54
2039 年		1,088.00	1,088.00	3,098.89
2040 年		1,088.00	1,088.00	3,126.25
2041 年		1,088.00	1,088.00	3,106.59
2042 年	3,700.00	1,014.00	4,714.00	3,068.44
2043 年	23,500.00	470.00	23,970.00	1,686.32
合计	27,200.00	21,760.00	48,960.00	63,449.23
利息备付率	2.92			
偿债备付率	1.30			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求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（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设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，为临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，不动产租赁收入、停车位租赁收入、物业收入、光伏发电收入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（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目还本付息要求。

五、风险提示

1. 流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使



不动产租赁面积、停车数量和发电数量以及价格发生变化，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。

2. 运营风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修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正常安全运营及运营效益。

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。

附件：项目基本情况与收益情况说明

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年六月十八日

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）

-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）

临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目

项目基本情况与收益情况说明

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(二十四期)-2022 年山东省政府专项债券(三十八期)临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目

项目的发债项目为临沂市费县城西木业产业园区基础设施建设项目，项目总投资 34,000 万元，其中静态投资 32,208 万元（建筑工程费 20,261.65 万元，设备购置费 3,848.70 万元，安装工程费 1,144.08 万元，工程建设其他费用 4,567.79 万元，基本预备费 2,385.78 万元），动态投资 1,780 万元（建设期利息），铺地流动资金 12 万元。项目自有资本金 6,800 万元，拟通过发行专项债券融资 27,200 万元（本次发行债券 3,700 万元，2023 年 6 月计划发行债券 23,500 万元），期限 20 年。用于资金平衡的项目收益共计 63,449.23 元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：费县城投三合产业发展有限公司

法定代表人：任绪卿

注册资本：1,000 万元

统一社会信用代码：91371325MA7JE60P4G

经营范围：一般项目：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；物业管理；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；土地整治服务；商业综合体管理服务；市场营销策划；会议及展览服务；房地产经纪；房地产咨询；建筑材料销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。

（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；热力生产和供应；城市配送运输服务（不含危险货物）。（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）

二、项目建设基本情况

本项目拟建于费县朱田镇合义庄村东 500 米，县城西外环路与南二环路交汇处。

项目总建筑面积 130,443.44 平方米，计容建筑面积 165,230.16 平方米，容积率 1.39，建筑系数 44.48%，绿地率 10%，设置停车位 391 个。项目主要建设 2 层木业产业标准化厂房 7 座，总建筑面积 89,353.44 平方米；办公室及生活服务设施建筑面积 41,090 平方米，5 层孵化中心 2 座、7 层综合服务中心 1 座，6 层研发楼 1 座；配套建设屋面光伏面积 52,942.71 平方米，同时完善道路、管网、水电气暖等基础配套设施。

三、项目预测收入情况

（一）预测收入

该项目发债期内预测收入为 85,452.15 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房租赁收入	面积（万/m ² ）	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94
	单价（元）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	月数	6	12	12	12	12
	负荷率	85%	95%	100%	100%	100%
	小计	820.26	1,833.53	1,930.03	1,930.03	1,930.03
研发楼/孵化器/服务楼租赁收入	面积（万/m ² ）			4.11	4.11	4.11
	单价（元）			30.00	30.00	30.00
	月数			12	12	12
	负荷率			85%	95%	100%
	小计			1,257.35	1,405.28	1,479.24
停车位租赁收入	数量			391.00	391.00	391.00
	单价（元）			200.00	200.00	200.00
	月数			12	12	12
	小计			93.84	93.84	93.84

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
物业费收入	面积 (万/m ²)	8.94	8.94	12.43	12.84	13.04
	单价 (元)	6.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	85%	95%	100%	100%	100%
	小计	45.57	101.86	149.14	154.07	156.53
光伏发电收入	电量万 kWh	583.93	583.93	875.89	875.89	875.89
	单价 (元)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	负荷率	50%	100%	100%	100%	100%
	小计	204.38	408.75	613.12	613.12	613.12
累计收入		1,070.21	2,344.15	4,043.49	4,196.34	4,272.77

(续表)

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
厂房租赁收入	面积 (万/m ²)	8.94	8.94	8.94	8.94	8.94
	单价 (元)	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
	月数	12	12	12	12	12
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	2,026.54	2,026.54	2,026.54	2,026.54	2,026.54
研发楼/孵化器/服务楼租赁收入	面积 (万/m ²)	4.11	4.11	4.11	4.11	4.11
	单价 (元)	30.00	30.00	31.50	31.50	31.50
	月数	12	12	12	12	12
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	1,479.24	1,479.24	1,553.20	1,553.20	1,553.20
停车位租赁收入	数量	391.00	391.00	391.00	391.00	391.00
	单价 (元)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	月数	12	12	12	12	12
	小计	93.84	93.84	93.84	93.84	93.84

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
物业费收入	面积 (万/m ²)	13.04	13.04	13.04	13.04	13.04
	单价 (元)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	156.53	156.53	156.53	156.53	156.53
光伏发电收入	电量 (万 kWh)	875.89	875.89	875.89	875.89	875.89
	单价 (元)	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	613.12	613.12	613.12	613.12	613.12
累计收入		4,369.27	4,369.27	4,443.23	4,443.23	4,443.23

(续表)

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
厂房租赁收入	面积 (万/m ²)	8.94	8.94	8.94	8.94
	单价 (元)	19.85	19.85	19.85	19.85
	月数	12	12	12	12
	负荷率	100%	100%	100%	100%
	小计	2,128.40	2,128.40	2,128.40	2,128.40
研发楼/孵化器/服务楼租赁收入	面积 (万/m ²)	4.11	4.11	4.11	4.11
	单价 (元)	31.50	31.50	33.08	33.08
	月数	12	12	12	12
	负荷率	100%	100%	100%	100%
	小计	1,553.20	1,553.20	1,631.11	1,631.11
停车位租赁收入	数量	391.00	391.00	391.00	391.00
	单价 (元)	200.00	200.00	200.00	200.00
	月数	12	12	12	12
	小计	93.84	93.84	93.84	93.84

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
物业费收入	面积 (万/m ²)	13.04	13.04	13.04	13.04
	单价 (元)	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%
	小计	156.53	156.53	156.53	156.53
光伏发电收入	电量 (万 kWh)	875.89	875.89	875.89	875.89
	单价 (元)	0.70	0.70	0.70	0.70
	负荷率	95%	90%	85%	80%
	小计	582.47	551.81	521.15	490.50
累计收入		4,514.44	4,483.78	4,531.03	4,500.38

(续表)

项目	计算依据	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
厂房租赁收入	面积 (万/m ²)	8.94	8.94	8.94	8.94
	单价 (元)	19.85	20.84	20.84	20.84
	月数	12	12	12	12
	负荷率	100%	100%	100%	100%
	小计	2,128.40	2,234.82	2,234.82	2,234.82
研发楼/孵化器/服务楼租赁收入	面积 (万/m ²)	4.11	4.11	4.11	4.11
	单价 (元)	33.08	33.08	33.08	34.73
	月数	12	12	12	12
	负荷率	100%	100%	100%	100%
	小计	1,631.11	1,631.11	1,631.11	1,712.47
停车位租赁收入	数量	391.00	391.00	391.00	391.00
	单价 (元)	200.00	200.00	200.00	200.00
	月数	12	12	12	12
	小计	93.84	93.84	93.84	93.84

项目	计算依据	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
物业费收入	面积 (万/m ²)	13.04	13.04	13.04	13.04
	单价 (元)	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%
	小计	156.53	156.53	156.53	156.53
光伏发电收入	电量万 kWh	875.89	875.89	875.89	875.89
	单价 (元)	0.70	0.70	0.70	0.70
	负荷率	75%	70%	65%	60%
	小计	459.84	429.19	398.53	367.87
累计收入		4,469.72	4,545.49	4,514.83	4,565.53

(续表)

项目	计算依据	2041 年	2042 年	2043 年	合计
厂房租赁收入	面积 (万/m ²)	8.94	8.94	8.94	
	单价 (元)	20.84	20.84	21.88	
	月数	12	12	6.00	
	负荷率	100%	100%	100%	
	小计	2,234.82	2,234.82	1,173.28	41,565.95
研发楼/孵化器 /服务楼租赁收入	面积 (万/m ²)	4.11	4.11	4.11	
	单价 (元)	34.73	34.73	34.73	
	月数	12	12	6	
	负荷率	100%	100%	100%	
	小计	1,712.47	1,712.47	856.23	29,015.54
停车位租赁收入	数量	391.00	391.00	391.00	
	单价 (元)	200.00	200.00	200.00	
	月数	12	12	6	
	小计	93.84	93.84	46.92	1,736.04

项目	计算依据	2041 年	2042 年	2043 年	合计
物业费收入	面积 (万/m ²)	13.04	13.04	13.04	
	单价 (元)	12.00	12.00	6.00	
	负荷率	100%	100%	100%	
	小计	156.53	156.53	78.27	3,033.42
光伏发电收入	电量万 kWh	875.89	875.89	437.95	
	单价 (元)	0.70	0.70	0.70	
	负荷率	55%	50%	45%	
	小计	337.22	306.56	137.95	10,101.20
累计收入		4,534.88	4,504.22	2,292.65	85,452.15

(二) 预测的依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过不动产租赁收入、物业收入、停车位租赁收入、光伏发电收入实现。费县城西木业产业园区基础设施建设项目分两期建设，一期建设期为 2022 年 7 月~2023 年 5 月，自 2023 年 6 月投入运营；二期建设期为 2023 年 6 月~2024 年 12 月，自 2025 年 1 月投入运营。

1. 不动产租赁收入

项目可供出租总面积 130,443.44 平方米，参照周边同类厂房及本项目单位的实际情况，一期厂房 89,353.44 平方米，以 18 元/平方米/月出租；二期研发楼、孵化中心、综合服务中心 41,090 平方米，以 30 元/平方米/月出租。运营期第一年按总面积的 85%计，第二年按 95%，第三年及以后按 100%计。

项目周边类似不动产出租可比价格

单位：万元

项目名称	项目位置	出租价格
费县银光福源广场	费县建设路	32 元/m ² ·月
临沂市郯城医药产业园	郯城县规划范围北至团结路、东至昌盛路，南至南外环，西至兴郯路	30 元/m ² ·月
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	25 元/m ² ·月

2. 物业收入

本项目物业收费建筑面积共 130,443.44 m²，参照周边市场价格及本项目单位实际情况，运营期物业收费价格标准为 1 元/m²·月。

3. 停车位租赁收入

本项目停车位 391 个，全部对外经营。根据周边停车位租赁收费及管理情况，谨慎考虑按每月 200 元计算。

4. 光伏发电收入

项目光伏发电面积 52,942.71 m²，据统计临沂市年平均太阳辐射量 16.603MJ/m²·d（倾斜面），光电转换效率取 15%，考虑太阳辐射的不均匀性、光伏组件的不匹配性、光伏组件表面灰尘累积等因素，系统综合效率取 65%，则光伏实际年发电量为 875.89 万 kWh。项目光伏发电量主要用于园区用电，电价按 0.7 元/kWh 计，考虑光伏电站的寿命为 20 年，自十一年起发电量逐年减少 5%。

四、项目预测付现成本情况

（一）预测付现成本

该项目发债期内预测经营期付现成本总额 43,688.92 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
人员经费	47.88	47.88	95.76	95.76	95.76
燃料及动力费	4.82	5.38	5.67	5.67	5.67
其他费用	21.40	46.88	80.87	83.93	85.46
利息支出	618.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
税金及附加	98.43	220.02	382.49	400.24	409.11
合计	790.53	1,408.17	1,652.78	1,673.59	1,684.00

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
人员经费	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
燃料及动力费	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67
其他费用	87.39	87.39	88.86	88.86	88.86
利息支出	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
税金及附加	420.69	1,696.56	855.44	855.44	855.44
合计	1,702.29	2,978.16	2,138.52	2,138.52	2,138.52

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
人员经费	105.58	105.58	105.58	105.58
燃料及动力费	5.67	5.67	5.67	5.67
其他费用	90.29	89.68	90.62	90.01
利息支出	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
税金及附加	882.05	874.54	1,207.89	1,197.50
合计	2,171.58	2,163.46	2,497.75	2,486.75

(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
人员经费	105.58	110.85	110.85	110.85
燃料及动力费	5.67	5.67	5.67	5.67
其他费用	89.39	90.91	90.30	91.31
利息支出	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
税金及附加	1,187.11	1,219.52	1,209.12	1,231.45
合计	2,475.74	2,514.95	2,503.94	2,527.29

(续表)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	合计
人员经费	110.85	110.85	58.20	2,026.13
燃料及动力费	5.67	5.67	2.83	115.04
其他费用	90.70	90.08	45.85	1,709.04

项目	2041 年	2042 年	2043 年	合计
利息支出	1,088.00	1,014.00	470.00	21,686.00
税金及附加	1,221.06	1,229.17	499.44	18,152.70
合计	2,516.28	2,449.78	1,076.33	43,688.92

（二）预测的依据

费县城西木业产业园区基础设施建设项目运营期内现金流出项目包括：人员经费、燃料及动力费、利息支出、其他费用、税金及附加等。

1.人员经费

该项目定员 10 人，运营期第一年 5 人，第三年达到 10 人，职工福利按工资总额的 14% 计算，工资总额按年工资 8.4 万元/人计算，考虑通胀因素，每五年按 5% 增长率计算。

2.燃料及动力费

项目所消耗燃料及动力费主要为电，运营期正常年耗量约 6.22 万 kWh，电费按 0.8 元/kwh 计算；用水量 2,304 立方米，水价按 3 元/立方米计算。

3.利息支出

费县城西木业产业园区基础设施建设项目本次发行债券 3,700 万元，年利率 4%；2023 年 6 月计划发行债券 23,500 万元，年利率 4%，期限均为 20 年。

4.其他费用

其他管理费用包括办公耗材、园区日常维修等费用，按照收入总额的 2% 计算。

5.税金及附加

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策，售电税率 13%，不动产租赁、停车位租赁税率 9%、物业服务税率 6%；

（2）其他税费：城市维护建设税按 5% 计算；教育费附加按 3% 计算；地方教育费附加按 2% 计算；房产税从租计征的按 12% 计算；企业所得税 25%。

五、可支付本息的项目收益情况

金额单位：人民币 万元

项目	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、收入	1,070.21	2,344.15	4,043.49	4,196.34	4,272.77
1.厂房租赁收入	820.26	1,833.53	1,930.03	1,930.03	1,930.03
2.研发楼/孵化器租赁收入			1,257.35	1,405.28	1,479.24
3.停车位租赁收入			93.84	93.84	93.84
4.物业收入	45.57	101.86	149.14	154.07	156.53
5.光伏发电收入	204.38	408.75	613.12	613.12	613.12
二、付现成本费用	790.53	1,408.17	1,652.78	1,673.59	1,684.00
1.人员经费	47.88	47.88	95.76	95.76	95.76
2.燃料及动力费	4.82	5.38	5.67	5.67	5.67
3.其他费用	21.40	46.88	80.87	83.93	85.46
4.利息支出	618.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
5.税金及附加	98.43	220.02	382.49	400.24	409.11
三、净现金流入	279.68	935.98	2,390.70	2,522.75	2,588.77
加：利息支出	618.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
四、可支付本息的项目收益	897.68	2,023.98	3,478.70	3,610.75	3,676.77

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入	4,369.27	4,369.27	4,443.23	4,443.23	4,443.23
1.厂房租赁收入	2,026.54	2,026.54	2,026.54	2,026.54	2,026.54
2.研发楼/孵化器租赁收入	1,479.24	1,479.24	1,553.20	1,553.20	1,553.20
3.停车位租赁收入	93.84	93.84	93.84	93.84	93.84
4.物业收入	156.53	156.53	156.53	156.53	156.53

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
5.光伏发电收入	613.12	613.12	613.12	613.12	613.12
二、付现成本费用	1,702.29	2,978.16	2,138.52	2,138.52	2,138.52
1.人员经费	100.55	100.55	100.55	100.55	100.55
2.燃料及动力费	5.67	5.67	5.67	5.67	5.67
3.其他费用	87.39	87.39	88.86	88.86	88.86
4.利息支出	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
5.税金及附加	420.69	1,696.56	855.44	855.44	855.44
三、净现金流入	2,666.98	1,391.12	2,304.72	2,304.72	2,304.72
加：利息支出	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
四、可支付本息的项目收益	3,754.98	2,479.12	3,392.72	3,392.72	3,392.72

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、收入	4,514.44	4,483.78	4,531.03	4,500.38
1.厂房租赁收入	2,128.40	2,128.40	2,128.40	2,128.40
2.研发楼/孵化器租赁收入	1,553.20	1,553.20	1,631.11	1,631.11
3.停车位租赁收入	93.84	93.84	93.84	93.84
4.物业收入	156.53	156.53	156.53	156.53
5.光伏发电收入	582.47	551.81	521.15	490.50
二、付现成本费用	2,171.58	2,163.46	2,497.75	2,486.75
1.人员经费	105.58	105.58	105.58	105.58
2.燃料及动力费	5.67	5.67	5.67	5.67
3.其他费用	90.29	89.68	90.62	90.01
4.利息支出	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
5.税金及附加	882.05	874.54	1,207.89	1,197.50
三、净现金流入	2,342.86	2,320.33	2,033.28	2,013.63
加：利息支出	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
四、可支付本息的项目收益	3,430.86	3,408.33	3,121.28	3,101.63

(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、收入	4,469.72	4,545.49	4,514.83	4,565.53
1.厂房租赁收入	2,128.40	2,234.82	2,234.82	2,234.82
2.研发楼/孵化器租赁收入	1,631.11	1,631.11	1,631.11	1,712.47
3.停车位租赁收入	93.84	93.84	93.84	93.84
4.物业收入	156.53	156.53	156.53	156.53
5.光伏发电收入	459.84	429.19	398.53	367.87
二、付现成本费用	2,475.74	2,514.95	2,503.94	2,527.29
1.人员经费	105.58	110.85	110.85	110.85
2.燃料及动力费	5.67	5.67	5.67	5.67
3.其他费用	89.39	90.91	90.30	91.31
4.利息支出	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
5.税金及附加	1,187.11	1,219.52	1,209.12	1,231.45
三、净现金流入	1,993.98	2,030.54	2,010.89	2,038.25
加：利息支出	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
四、可支付本息的项目收益	3,081.98	3,118.54	3,098.89	3,126.25

(续表)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、收入	4,534.88	4,504.22	2,292.65	85,452.15
1.厂房租赁收入	2,234.82	2,234.82	1,173.28	41,565.95
2.研发楼/孵化器租赁收入	1,712.47	1,712.47	856.23	29,015.54
3.停车位租赁收入	93.84	93.84	46.92	1,736.04
4.物业收入	156.53	156.53	78.27	3,033.42
5.光伏发电收入	337.22	306.56	137.95	10,101.20
二、付现成本费用	2,516.28	2,449.78	1,076.33	43,688.92
1.人员经费	110.85	110.85	58.20	2,026.13
2.燃料及动力费	5.67	5.67	2.83	115.04
3.其他费用	90.70	90.08	45.85	1,709.04
4.利息支出	1,088.00	1,014.00	470.00	21,686.00
5.税金及附加	1,221.06	1,229.17	499.44	18,152.70
三、净现金流入	2,018.59	2,054.44	1,216.32	41,763.23
加：利息支出	1,088.00	1,014.00	470.00	21,686.00
四、可支付本息的项目收益	3,106.59	3,068.44	1,686.32	63,449.23

六、净现金流情况

金额单位：人民币 万元

序号	项目	2020 年 -2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入	33,000.00	1,000.00			
1	自有资本金流入	5,800.00	1,000.00			
2	专项债券资金流入	27,200.00				

序号	项目	2020 年 -2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
(二)	现金流出	692.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
1	付息	692.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	32,308.00	-88.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)	30,208.00	1,000.00			
(三)	投资活动净流入	-30,208.00	-1,000.00			
三	经营活动					
(一)	现金流入	1,070.21	2,344.15	4,043.49	4,196.34	4,272.77
(二)	现金流出	172.53	320.17	564.78	585.59	596.00
(三)	经营活动净流入	897.68	2,023.98	3,478.70	3,610.75	3,676.77
四	本期现金流入净额	2,997.68	935.98	2,390.70	2,522.75	2,588.77
五	累计现金流入净额	2,997.68	3,933.65	6,324.36	8,847.11	11,435.88

(续表)

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 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	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
1	付息	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00
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	4,369.27	4,369.27	4,443.23	4,443.23	4,443.23
(二)	现金流出	614.29	1,890.16	1,050.52	1,050.52	1,050.52
(三)	经营活动净流入	3,754.98	2,479.12	3,392.72	3,392.72	3,392.72
四	本期现金流入净额	2,666.98	1,391.12	2,304.72	2,304.72	2,304.72
五	累计现金流入净额	14,102.86	15,493.97	17,798.69	20,103.41	22,408.13

(续表)

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 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	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
1	付息	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00
二	投资活动				

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
(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	4,514.44	4,483.78	4,531.03	4,500.38
(二)	现金流出	1,083.58	1,075.46	1,409.75	1,398.75
(三)	经营活动净流入	3,430.86	3,408.33	3,121.28	3,101.63
四	本期现金流入净额	2,342.86	2,320.33	2,033.28	2,013.63
五	累计现金流入净额	24,750.98	27,071.31	29,104.59	31,118.22

(续表)

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 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	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
1	付息	1,088.00	1,088.00	1,088.00	1,088.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00	-1,088.00
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				

序号	项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
三	经营活动				
(一)	现金流入	4,469.72	4,545.49	4,514.83	4,565.53
(二)	现金流出	1,387.74	1,426.95	1,415.94	1,439.29
(三)	经营活动净流入	3,081.98	3,118.54	3,098.89	3,126.25
四	本期现金流入净额	1,993.98	2,030.54	2,010.89	2,038.25
五	累计现金流入净额	33,112.20	35,142.74	37,153.62	39,191.87

续表)

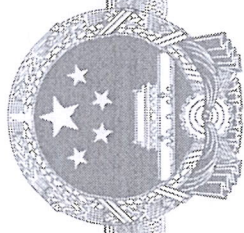
序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一	筹资活动				
(一)	现金流入				34,000.00
1	自有资本金流入				6,800.00
2	专项债券资金流入				27,200.00
(二)	现金流出	1,088.00	4,714.00	23,970.00	48,960.00
1	付息	1,088.00	1,014.00	470.00	21,760.00
2	偿还本金		3,700.00	23,500.00	27,200.00
(三)	筹资活动净流入	-1,088.00	-4,714.00	-23,970.00	-14,960.00
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出(基建支出)				31,208.00
(三)	投资活动净流入				-31,208.00
三	经营活动				
(一)	现金流入	4,534.88	4,504.22	2,292.65	85,452.15
(二)	现金流出	1,428.28	1,435.78	606.33	22,002.92

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	合计
(三)	经营活动净流入	3,106.59	3,068.44	1,686.32	63,449.23
四	本期现金流入净额	2,018.59	-1,645.56	-22,283.68	17,281.23
五	累计现金流入净额	41,210.47	39,564.91	17,281.23	

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

2022 年 6 月 18 日





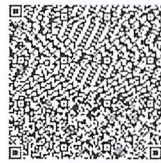
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91371302MA3M0JU054

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

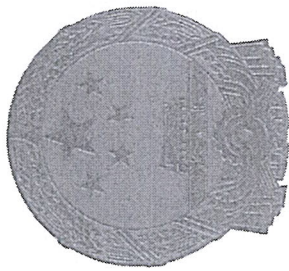
负责人 李兴全

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
营业期限 2018年 06 月 14 日至 年 月 日
营业场所 山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室



2020 年 01 月 02 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：李兴全

经 营 场 所：山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室

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：5000827

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：山东省财政厅

2020 年 01 月 06 日

中华人民共和国财政部制

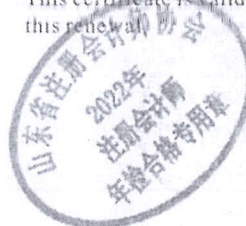
证书编号:370900040039
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 年 05 月 28 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d



姓名 刘光

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1975-08-06

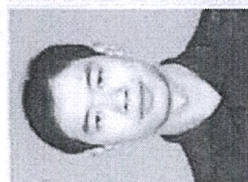
Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

Working unit

身份证号码 372801750806081

Identity card No.



年度检验登记

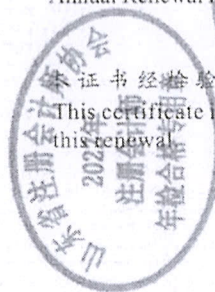
Annual Renewal Registration

2021年

注册会计师

年检合格专用章

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



证书编号:
No. of Certificate

370100010200

批准注册协会:

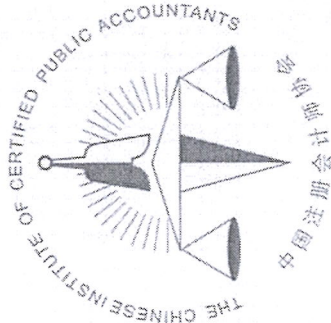
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2020 年 /y 07 月 /m 29 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 刘士丹

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1989-12-18

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit 通合伙)临沂分所

身份证号码

Identity card No. 371326198912180421

