

報 告 書

REPORT

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂南县
高端宠物食品产业园基础设施建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00006 号

二〇二二年一月十四日



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

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂县高端宠物食品产业园基础设施建设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00006号

客户名称：临沂市财政局

报告日期：2022-01-14

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



011092022011610755011
报告文号：中天运[2022]普字第00006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.sdcpacpvfw.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、项目基本情况与收益情况说明
- 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 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券 （四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂县 高端宠物食品产业园基础设施建设项目收益与融资平衡 专项评价报告

中天运[2022]普字第 00006 号

我们接受临沂市财政局委托，对 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂县高端宠物食品产业园基础设施建设项目（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》。沂南县阳都水利工程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。

本评价报告仅供沂南县阳都水利工程有限公司本次发行 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂县高端宠物食品产业园基础设施建设项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂县高端宠物食品产业园基础设施建设项目收益与融资平衡预测利息备付率 3.09，预测偿债备付率 1.78，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《沂南县高端宠物食品产业园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

沂南县阳都水利工程有限公司拟就沂南县高端宠物食品产业园基础设施建设项目发行专项债券(一期)8,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限三十年，在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起三十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		8,000.00		8,000.00	4.50%	180.00
2023 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2036 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2037 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2038 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2039 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2040 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2041 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2042 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2043 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2044 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00



2045 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2046 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2047 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2048 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2049 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2050 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2051 年	8,000.00			8,000.00	4.50%	360.00
2052 年	8,000.00		8,000.00		4.50%	180.00
合计		8,000.00	8,000.00			10,800.00

二、后续债券应付本息情况

沂南县阳都水利工程有限公司拟就高端宠物食品产业园基础设施建设项目计划后续发行专项债券 7,000.00 万元，预计 2022 年上半年发行。假设债券票面利率 4.50%，期限三十年，在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起三十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		7,000.00		7,000.00	4.50%	157.50
2023 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2024 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2025 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2033 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2034 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2035 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2036 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2037 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00

2038 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2039 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2040 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2041 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2042 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2043 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2044 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2045 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2046 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2047 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2048 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2049 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2050 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2051 年	7,000.00			7,000.00	4.50%	315.00
2052 年	7,000.00		7,000.00		4.50%	157.50
合计		7,000.00	7,000.00			9,450.00

三、项目产生的净现金流入

（一）现金流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费收入、管理费用收入实现。沂南县阳都水利工程有限公司高端宠物食品产业园基础设施建设项目建设期 2021 年 11 月至 2023 年 11 月，自 2023 年 12 月正式投入运营。

1、租赁费收入

（1）厂房租赁收入

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/m²/月。项目厂房总建筑面积 101749.64 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 70%计算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5%比例增长。

（2）办公区租赁收入

根据项目区周边办公区租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目办公区租赁价格约为 40 元/m²/月。项目办公区总建筑面积 3186.2 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办公区总建筑面积的 70%计算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5%比例增长。

（3）研发中心租赁收入

根据项目区周边研发中心租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目研发中心租赁价格约为 50 元/㎡/月。项目研发中心总建筑面积 4532.15 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研发中心总建筑面积的 70%计算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5%比例增长。

（4）车位租赁收入

根据项目区周边车位租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目车位租赁价格约为 200 元/个/月。项目设置车位 548 个，考虑园区运营初期出租情况，运营期第一年出租车位数按总车位数量的 70%计算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5%比例增长。

租赁价格的确定：沂南县周边相近类似厂房租赁价格如下：

项目周边类似标准化厂房租赁费用对比表

单位：元/㎡/天

序号	项目	标准化厂房 租赁价格	车位租赁价格 (元/个/月)	服务类用房租 赁价格	数据来源
1	河东区凤凰岭	1.42			https://liny.58.com/fangchan/47411821360147x.shtml?prd=AyFAvYCZaKOYAJZaklg9VofwCptkX%2BsDXwXyCHV%2B6g%3D&houseId=2146671449840649&gpos=198&keyword=&PGTID=0d30576d-001f-9b72-1362-9fe0fcfa0966&ClickID=33
2	河东区长春路	1.67			https://liny.58.com/fangchan/48737993427642x.shtml?prd=oiw8W%2Bx0O4aw1jsbbA6EEA%3D%3D&houseId=2316421474642957&gpos=5&lgtid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-0000-08bb-aae1-0626eaa15d1e&ClickID=16
3	青驼镇王家圈工业园	2.00			https://yinan.baixing.com/changfang/a2317441858.html?from=regular
4	环球中心			1.50	https://liny.58.com/zhaozu/47369530047517x.shtml?prd=501TQiMWajLzijBBUa8JOUPAmydOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&houseId=214125816236

					3394&gpos=23&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dsqq_pyOOpi3draOWUvYfXh66ULGds1ELn1mOPHknjELPHDLXaO1pZwVUT7bsHlbnW0QPWb1sHDvrHbVPAN3radBuj7WsH0vuHnkPjmzuANLPkDzP1T1rHmYnjbkrjcOPEDKnWDYnHcdrijDvnWnvn1nOPTDdrjTkTHN3njTKnikQPTDdnjNKnHm1nW91nHE1njc3P9Dznk7AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCCpWGC Ug-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHE1nHcvnWcvPHTYnWTznWEknTDvTgK60h7V01DzP1CkTHDKnvRBuycuhcVnjlLnzYYnW7hsyFbn1nVry7-rAczuyDQujwBTHDYn1DzPWczPWN1rjDLPWDknWKNHE1nHcvnWcvPHcOP19Lnj9YrTDKTEDKtiYKTEDKm1NfUhuAPvGF2dFYigllbcYrHIKu1YqTHDQnB3zn1n8nHEQsW0LTiYQTHTKTHD_nHEKXLYKnHTkn1EKnHTknHNQPED3nH7WnWPhnad-mHR6sHELuhNVrjcLPaYznmYnyELnvPhmHmKTHTKTEDkTHNkPikQPHEdnzkzPW N3PEDQTyOdUAkKryNQPW7hm1wWmhmQmHmQuT&referinfo=false&utm_source=&spm=&product=jingxuan&keyword=&PGTID=0d30000d-001f-9000-2b86-5538cbfe01cb&ClickID=27
5	沂南县澳柯玛路写字楼			1.00	https://yinanxian.58.com/zhaozu/42169665929124x.shtml?prd=xXePleNi6VEtArz7bmbZ5GdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1475675554603009&gpos=8&PGTID=0d305766-0000-0577-09f8-31104b155263&ClickID=1
6	东岳国际大厦			1.00	https://yinanxian.58.com/zhaozu/46937630283301x.shtml?prd=o8QqFjM7%2ByXLcjMjt6fzFWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2085974992101382&gpos=10&keyword=&PGTID=0d30000d-001f-96fc-5b9f-28b2aca6837a&ClickID=16
	滨河阳光		300		https://linyi.58.com/fangchan/48194665264514x.shtml?prd=oPRtubeZMGxhnLDNIZG85g%3D%3D&houseId=2246875469472773&lgtid_shangyetie=&key=&from=pc_sydc_recommend%40noresult&PGTID=0d30576e-0000-0dc7-c429-e9d3d5f04991&ClickID=4
	恒大华府		300		https://linyi.58.com/fangchan/48086698998934x.shtml?prd=NyT3dG2SFjeNQz29DILxSw%3D%3D&houseId=2233055787639812&lgtid_shangyetie=&key=&from=pc_sydc_recommend%40noresult&PGTID=0d30576e-0000-0dc7-c429-e9d3d5f04991&ClickID=4

	奥德海棠		245		https://liny.58.com/fangchan/48793021112624x.shtml?prd=ne%2BJUQ6HqfUpMqjaQAS51A%3D%3D&houseId=2323465017236481&lgtid_shangyetie=&key=&from=pc_sydc_recommend%40noresult&PGTID=0d30576e-0000-0dc7-c429-e9d3d5f04991&ClickID=4
平均价格	1.70	281.67	1.17		

2、管理费收入

根据《临沂物业收费管理办法》实行市场调节价的物业服务收费，参考周边商品住宅物业单价，由业主或物业使用人与物业服务企业通过物业服务合同约定。管理费收费参照项目区周边园区管理费收费数据，本项目管理费收入按租赁收入之和的 7% 计算。

3、税金及附加

管理费收入增值税率按按收入的 6% 计算；租赁费收入值税率按按收入的 9% 计算；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；企业所得税按 25% 计算。

（二）现金流出基本假设条件及依据

本项目主要日常消耗为燃料及动力费、人员经费、税金、材料费、其他费用、财务费用。

（1）燃料及动力费

本项目主要能耗为电力、水，项目运营后预计园区每年运营自用电约 171.24 万 kwh，按照 0.74 元/度（不含税单价）计算；年用水约 1.37 万 m³，按照 2.83 元/m³（不含税单价）计算。考虑通货膨胀，运营期内燃料及动力费单价按照每 5 年 5% 比例增长。

（2）工资及福利费

本项目劳动定员分别为 65 人，年工资按每人 4 万元估算，福利及待遇按 14% 计提，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 10% 比例增长。

（3）材料费

本项目材料费用主要为物业运营的成本费用，按照经营收入的 2% 计提。

（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 135 万元，发债期内保持不变。

（5）财务费用

沂南县阳都水利工程有限公司高端宠物食品产业园基础设施建设项目预计 2022 年 1 月发行 8,000.00 万元，2022 年上半年发行 7,000.00 万元，年利率 4.50%，期限 30 年。

（三）可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目名称	2023 年 12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	179.52	2,462.09	2,769.86	2,923.73	2,923.73
付现成本费用	108.07	1,314.83	1,394.76	1,432.51	1,432.51
现金净流入	71.46	1,147.27	1,375.10	1,491.22	1,491.22
加：支付的债券利息	56.25	675.00	675.00	675.00	675.00
可支付本息的项目收益	127.71	1,822.27	2,050.10	2,166.22	2,166.22

（续表）

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	3,069.93	3,069.93	3,069.93	3,069.93	3,069.93
付现成本费用	1,496.35	1,496.35	1,496.35	1,496.35	1,496.35
现金净流入	1,573.58	1,573.58	1,573.58	1,573.58	1,573.58
加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
可支付本息的项目收益	2,248.58	2,248.58	2,248.58	2,248.58	2,248.58

（续表）

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
收入	3,223.42	3,223.42	3,223.42	3,223.42	3,223.42
付现成本费用	1,564.48	1,564.48	1,739.52	1,822.52	1,822.52
现金净流入	1,658.93	1,658.93	1,483.90	1,400.90	1,400.90
加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
可支付本息的项目收益	2,333.93	2,333.93	2,158.90	2,075.90	2,075.90

（续表）

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
收入	3,384.59	3,384.59	3,384.59	3,384.59	3,384.59
付现成本费用	1,902.03	1,902.03	1,902.03	1,902.03	1,902.03
现金净流入	1,482.56	1,482.56	1,482.56	1,482.56	1,482.56



加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
可支付本息的项目收益	2,157.56	2,157.56	2,157.56	2,157.56	2,157.56

(续表)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
收入	3,553.81	3,553.81	3,553.81	3,553.81	3,553.81
付现成本费用	1,993.02	1,993.02	1,993.02	1,993.02	1,993.02
现金净流入	1,560.79	1,560.79	1,560.79	1,560.79	1,560.79
加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
可支付本息的项目收益	2,235.79	2,235.79	2,235.79	2,235.79	2,235.79

(续表)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
收入	3,731.51	3,731.51	3,731.51	3,731.51	1,865.76	94,209.47
付现成本费用	2,090.04	2,090.04	2,090.04	2,090.04	1,336.23	50,849.60
现金净流入	1,641.47	1,641.47	1,641.47	1,641.47	529.53	43,359.87
加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	337.50	19,293.75
可支付本息的项目收益	2,316.47	2,316.47	2,316.47	2,316.47	867.03	62,653.62

四、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			
2022 年		337.50	337.50			
2023 年		675.00	675.00	127.71		
2024 年		675.00	675.00	1,822.27		
2025 年		675.00	675.00	2,050.10		
2026 年		675.00	675.00	2,166.22		
2027 年		675.00	675.00	2,166.22		
2028 年		675.00	675.00	2,248.58		
2029 年		675.00	675.00	2,248.58		
2030 年		675.00	675.00	2,248.58		
2031 年		675.00	675.00	2,248.58		
2032 年		675.00	675.00	2,248.58		
2033 年		675.00	675.00	2,333.93		

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			
2034 年		675.00	675.00	2,333.93		
2035 年		675.00	675.00	2,158.90		
2036 年		675.00	675.00	2,075.90		
2037 年		675.00	675.00	2,075.90		
2038 年		675.00	675.00	2,157.56		
2039 年		675.00	675.00	2,157.56		
2040 年		675.00	675.00	2,157.56		
2041 年		675.00	675.00	2,157.56		
2042 年		675.00	675.00	2,157.56		
2043 年		675.00	675.00	2,235.79		
2044 年		675.00	675.00	2,235.79		
2045 年		675.00	675.00	2,235.79		
2046 年		675.00	675.00	2,235.79		
2047 年		675.00	675.00	2,235.79		
2048 年		675.00	675.00	2,316.47		
2049 年		675.00	675.00	2,316.47		
2050 年		675.00	675.00	2,316.47		
2051 年		675.00	675.00	2,316.47		
2052 年	15,000.00	337.50	15,337.50	867.03		
合计	15,000.00	20,250.00	35,250.00	62,653.62	3.09	1.78

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 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂县高端宠物食品产业园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，为沂南县阳都水利工程有限公司高端宠物食品产业园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，租赁费收入、管理费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 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂县高端宠物食品产业园基础设施建设项目还本付息要求。

四、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，致使企业的收入价格发生变化，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

（此页无正文）



中国注册会计师：

马晓红
中国注册会计师
马晓红
371400020002

中国注册会计师：

胡兰欣
中国注册会计师
胡兰欣
370900010030

中国·北京

二〇二二年一月十四日

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期） 临沂市沂县高端宠物食品产业园基础设施建设项目 基本情况与收益情况说明

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂县高端宠物食品产业园基础设施建设项目总投资 30,000.00 万元，其中工程费用 22,631.82 万元，设备购置费 438.00 万元，安装工程费 81.50 万元，工程建设其他费用 3,722.04 万元，基本预备费 2,130.37 万元，建设期利息 956.25 万元，铺底流动资金 40.00 万元。项目自有资本金 15,000.00 万元，通过发行专项债券融资 15,000.00 万元，发债期限 30 年。用于资金平衡的项目收益共计 62,653.62 万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

（一）实施单位基本情况

实施单位：沂南县阳都水利工程有限公司

单位性质：有限责任公司(国有独资)

注册地址：临沂市沂南县界湖街道振兴路政务服务中心 1225 号

统一社会信用代码：91371321MA3RR0RY4Y

二、项目建设内容

项目规划用地面积 74207 平方米，地上总计容面积 139023.69 平方米，项目总建筑面积 111969.23 平方米，地上建筑面积 109467.99 平方米，其中 1#研发中心建筑面积 4532.15 平方米，2#综合楼建筑面积 3186.20 平方米，3#厂房建筑面积 59350.45 平方米，4#厂房建筑面积 42399.19 平方米；地下建筑面积 2501.24 平方米。项目容积率 1.87，建筑密度 45.1%，绿地率 10.3%，工业厂前区比例 3.10%，设置地上停车位 548 辆。

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 94,209.47 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 12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房租赁收入	建筑面积	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64
	收费标准（元/月）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
	出租率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	135.33	1,855.91	2,087.90	2,203.90	2,203.90
办公区租赁收入	建筑面积	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20
	收费标准（元/月）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	出租率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	8.92	122.35	137.64	145.29	145.29
研发中心租赁收入	建筑面积	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15
	收费标准（元/月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	15.86	217.54	244.74	258.33	258.33
车位租赁收入	停车位数	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00
	收费标准（元/月）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	7.67	105.22	118.37	124.94	124.94
管理费收入	小计	11.74	161.07	181.21	191.27	191.27
合计		179.52	2,462.09	2,769.86	2,923.73	2,923.73

(续表)

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
厂房租赁收入	建筑面积	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64
	收费标准（元/月）	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	2,314.09	2,314.09	2,314.09	2,314.09	2,314.09
办公区租赁收入	建筑面积	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20
	收费标准（元/月）	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	152.56	152.56	152.56	152.56	152.56
研发中心租赁收入	建筑面积	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15
	收费标准（元/月）	52.50	52.50	52.50	52.50	52.50
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	271.25	271.25	271.25	271.25	271.25
车位租赁收入	停车位数	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00
	收费标准（元/月）	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	131.19	131.19	131.19	131.19	131.19
管理费收入	小计	200.84	200.84	200.84	200.84	200.84

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
合计		3,069.93	3,069.93	3,069.93	3,069.93	3,069.93

(续表)

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
厂房租赁收入	建筑面积	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64
	收费标准（元/月）	20.95	20.95	20.95	20.95	20.95
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	2,429.80	2,429.80	2,429.80	2,429.80	2,429.80
办公区租赁收入	建筑面积	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20
	收费标准（元/月）	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	160.18	160.18	160.18	160.18	160.18
研发中心租赁收入	建筑面积	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15
	收费标准（元/月）	55.13	55.13	55.13	55.13	55.13
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81
车位租赁收入	停车位数	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00
	收费标准（元/月）	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75
管理费收入	小计	210.88	210.88	210.88	210.88	210.88
合计		3,223.42	3,223.42	3,223.42	3,223.42	3,223.42

(续表)

项目	计算依据	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
厂房租赁收入	建筑面积	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64
	收费标准（元/月）	21.99	21.99	21.99	21.99	21.99
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	2,551.29	2,551.29	2,551.29	2,551.29	2,551.29
办公区租赁收入	建筑面积	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20
	收费标准（元/月）	46.31	46.31	46.31	46.31	46.31
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	168.19	168.19	168.19	168.19	168.19
研发中心租赁收入	建筑面积	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15
	收费标准（元/月）	57.88	57.88	57.88	57.88	57.88
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	299.05	299.05	299.05	299.05	299.05
车位租赁收入	停车位数	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00
	收费标准（元/月）	231.53	231.53	231.53	231.53	231.53
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%

项目	计算依据	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	小计	144.64	144.64	144.64	144.64	144.64
管 理 费 收 入	小计	221.42	221.42	221.42	221.42	221.42
合计		3,384.59	3,384.59	3,384.59	3,384.59	3,384.59

(续表)

项目	计算依据	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
厂 房 租 赁 收 入	建筑面积	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64	101,749.64
	收费标准（元/月）	23.09	23.09	23.09	23.09	23.09
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	2,678.85	2,678.85	2,678.85	2,678.85	2,678.85
办公区 租赁收 入	建筑面积	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20	3,186.20
	收费标准（元/月）	48.62	48.62	48.62	48.62	48.62
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60
研发中 心租赁 收入	建筑面积	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15	4,532.15
	收费标准（元/月）	60.78	60.78	60.78	60.78	60.78
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00
车 位 租 赁 收 入	停车位数量	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00
	收费标准（元/月）	243.10	243.10	243.10	243.10	243.10
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	151.87	151.87	151.87	151.87	151.87
管 理 费 收 入	小计	232.49	232.49	232.49	232.49	232.49
合计		3,553.81	3,553.81	3,553.81	3,553.81	3,553.81

(续表)

项目	计算依据	2048 年	2049 年	2050 年
厂 房 租 赁 收 入	建筑面积	101,749.64	101,749.64	101,749.64
	收费标准（元/月）	24.25	24.25	24.25
	出租率	95%	95%	95%
	小计	2,812.79	2,812.79	2,812.79
办公区租赁收入	建筑面积	3,186.20	3,186.20	3,186.20
	收费标准（元/月）	51.05	51.05	51.05
	出租率	95%	95%	95%
	小计	185.43	185.43	185.43
研发中心租赁收入	建筑面积	4,532.15	4,532.15	4,532.15
	收费标准（元/月）	63.81	63.81	63.81
	出租率	95%	95%	95%
	小计	329.71	329.71	329.71

项目	计算依据	2048 年	2049 年	2050 年
车位租赁收入	停车位数	548.00	548.00	548.00
	收费标准（元/月）	255.26	255.26	255.26
	出租率	95%	95%	95%
	小计	159.46	159.46	159.46
管理费收入	小计	244.12	244.12	244.12
合计		3,731.51	3,731.51	3,731.51

(续表)

项目	计算依据	2051 年	2052 年	合计
厂房租赁收入	建筑面积	101,749.64	101,749.64	
	收费标准（元/月）	24.25	24.25	
	出租率	95%	95%	
	小计	2,812.79	1,406.40	71,014.65
办公区租赁收入	建筑面积	3,186.20	3,186.20	
	收费标准（元/月）	51.05	51.05	
	出租率	95%	95%	
	小计	185.43	92.72	4,681.58
研发中心租赁收入	建筑面积	4,532.15	4,532.15	
	收费标准（元/月）	63.81	63.81	
	出租率	95%	95%	
	小计	329.71	164.85	8,324.04
车位租赁收入	停车位数	548.00	548.00	
	收费标准（元/月）	255.26	255.26	
	出租率	95%	95%	
	小计	159.46	79.73	4,025.96
管理费收入	小计	244.12	122.06	6,163.24
合计		3,731.51	1,865.76	94,209.47

2. 预测的依据

(1) 租赁费收入

a. 厂房租赁收入

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/m²/月。项目厂房总建筑面积 101749.64 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 70%计算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5%比例增长。

b. 办公区租赁收入

根据项目区周边办公区租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目办公

区租赁价格约为 40 元/㎡/月。项目办公区总建筑面积 3186.2 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办公区总建筑面积的 70% 计算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5% 比例增长。

c. 研发中心租赁收入

根据项目区周边研发中心租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目研发中心租赁价格约为 50 元/㎡/月。项目研发中心总建筑面积 4532.15 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研发中心总建筑面积的 70% 计算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5% 比例增长。

d. 车位租赁收入

根据项目区周边车位租赁价格现状及未来租赁发展趋势预测，该项目车位租赁价格约为 200 元/个/月。项目设置车位 548 个，考虑园区运营初期出租情况，运营期第一年出租车位数按总车位数量的 70% 计算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95%，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5% 比例增长。

租赁价格的确定：沂南县周边相近类似厂房租赁价格如下：

项目周边类似标准化厂房租赁费用对比表

序号	项目	标准化厂房 租赁价格	车位租赁价格 (元/个/月)	服务类用房租 赁价格	数据来源
1	河东区凤凰岭	1.42			https://linyi.58.com/fangchan/47411821360147x.shtml?prd=AyFAvYCYZaKOYAJZakIjg9VofwCptkX%2BsDXwXyCHV%2B6g%3D&houseId=2146671449840649&gpos=198&keyword=&PGTID=0d30576d-001f-9b72-1362-9fe0fcfa0966&ClickID=33
2	河东区长春路	1.67			https://linyi.58.com/fangchan/48737993427642x.shtml?prd=oiw8W%2Bx0O4aw1jsbbA6EEA%3D%3D&houseId=2316421474642957&gpos=5&lgtid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-0000-08bb-aae1-0626eaa15d1e&ClickID=16
3	青驼镇王家圈工业园	2.00			https://yinan.baixing.com/changfang/a2317441858.html?from=regular
4	环球中心			1.50	https://linyi.58.com/zhaozu/47369530047517x.shtml?prd=501TQiMWajLzjjBBUa8JOUPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&houseId=2141258162363394&gpos=23&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dszz_pyOOpi3draOWUvYf

					Xh66ULGds1ELn1mOPHnknjELPHDLXaO1pZw VUT7bsHIbmW0QPWb1sHDvrHbVPAN3radBuj7 WsH0vuHnkPjmzuANLPkDzP1T1rHmYnjbkrjcOP EDKnWDYnHcdrijDvnWnvn1nOPTDdrjTkTHN3nj TKnikQPTDdnjNKnHm1nW91nHE1njc3P9Dznk7 AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCCpWGC Ug-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHE1nHcv nWcvPHTYnWTznWEknTDvTgK60h7V01DzP1C kTHDKnvRBuyckuhcVnjlLnzYYnW7hsyFbn1nVr y7-rAczuyDQujwBTHDYn1DzPWczPWN1rjDLP WDknWKNHE1nHcvnWcvPHcOP19Lnj9YrTDK TEDKtiYKTEDKm1NfUhuAPvGF2dFYigllbcYr HIKu1YqTHDQnB3zn1n8nHEQsW0LTiYQTHTK THD_nHEKXLYKnHTkn1EKnHTknHNQPED3nH 7WnWPhnad-mHR6sHELuhNVrjcLPaYznmYnyE LnvPhmHmKTHTKTEDkTHNkPikQPHEdnzkzPW N3PEDQTyOdUAkKryNQPW7hm1wWmhmQmH mQuT&referinfo=false&utm_source=&spm=&prod uct=jingxuan&keyword=&PGTID=0d30000d-001f- 9000-2b86-5538cbfe01cb&ClickID=27
5	沂南县澳 柯玛路写 字楼			1.00	https://yinanxian.58.com/zhaozu/42169665929124x.shtml?prd=xXePleNi6VEtArz7bmbZ5GdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1475675554603009&gpos=8&PGTID=0d305766-0000-0577-09f8-31104b155263&ClickID=1
6	东岳国际 大厦			1.00	https://yinanxian.58.com/zhaozu/46937630283301x.shtml?prd=o8QqFjM7%2ByXLcjMjt6fzFWdTvi8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2085974992101382&gpos=10&keyword=&PGTID=0d30000d-001f-96fc-5b9f-28b2aca6837a&ClickID=16
	滨河阳光		300		https://linyi.58.com/fangchan/48194665264514x.shtml?prd=oPRtubeZMGxhnLDNIZG85g%3D%3D&houseId=2246875469472773&lgtid_shangyetie=&key=&from=pc_sydc_recommend%40noresult&PGTID=0d30576e-0000-0dc7-c429-e9d3d5f04991&ClickID=4
	恒大华府		300		https://linyi.58.com/fangchan/48086698998934x.shtml?prd=NyT3dG2SFjeNQz29DILxSw%3D%3D&houseId=2233055787639812&lgtid_shangyetie=&key=&from=pc_sydc_recommend%40noresult&PGTID=0d30576e-0000-0dc7-c429-e9d3d5f04991&ClickID=4
	奥德海棠		245		https://linyi.58.com/fangchan/48793021112624x.shtml?prd=ne%2BJUQ6HqfUpMjaQAS51A%3D%3D&houseId=2323465017236481&lgtid_shangyetie



					=&key=&from=pc_sydc_recommend%40noresult&PGTID=0d30576e-0000-0dc7-c429-e9d3d5f04991&ClickID=4
平均价格	1.70	281.67	1.17		

(2) 管理费收入

根据《临沂物业收费管理办法》实行市场调节价的物业服务收费，参考周边商品住宅物业单价，由业主或物业使用人与物业服务企业通过物业服务合同约定。管理费收费参照项目区周边园区管理费收费数据，本项目管理费收入按租赁收入之和的 7% 计算。

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 50,849.60 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2023 年 12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
燃料及动力费	12.28	147.30	147.30	147.30	147.30
人员经费	24.7	296.40	296.40	296.40	296.40
税金	0.00	11.88	85.66	120.34	120.34
材料费	3.59	49.24	55.40	58.47	58.47
财务费用	56.25	675.00	675.00	675.00	675.00
其他费用	11.25	135.00	135.00	135.00	135.00
合计	108.07	1,314.83	1,394.76	1,432.51	1,432.51

(续表)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
燃料及动力费	154.67	154.67	154.67	154.67	154.67
人员经费	326.04	326.04	326.04	326.04	326.04
税金	144.25	144.25	144.25	144.25	144.25
材料费	61.40	61.40	61.40	61.40	61.40
财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
合计	1,496.35	1,496.35	1,496.35	1,496.35	1,496.35

(续表)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
燃料及动力费	162.40	162.40	162.40	162.40	162.40
人员经费	358.64	358.64	358.64	358.64	358.64
税金	168.97	168.97	344.01	427.01	427.01
材料费	64.47	64.47	64.47	64.47	64.47

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
合计	1,564.48	1,564.48	1,739.52	1,822.52	1,822.52

(续表)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
燃料及动力费	170.52	170.52	170.52	170.52	170.52
人员经费	394.51	394.51	394.51	394.51	394.51
税金	459.31	459.31	459.31	459.31	459.31
材料费	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69
财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
合计	1,902.03	1,902.03	1,902.03	1,902.03	1,902.03

(续表)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
燃料及动力费	179.04	179.04	179.04	179.04	179.04	188.00
人员经费	433.96	433.96	433.96	433.96	433.96	477.36
税金	498.94	498.94	498.94	498.94	498.94	540.06
材料费	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	74.63
财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
合计	1,993.02	1,993.02	1,993.02	1,993.02	1,993.02	2,090.04

(续表)

项目名称	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
燃料及动力费	188.00	188.00	188.00	188.00	4,874.58
人员经费	477.36	477.36	477.36	477.36	11,162.83
税金	540.06	540.06	540.06	161.06	9,707.99
材料费	74.63	74.63	74.63	37.32	1,884.19
财务费用	675.00	675.00	675.00	337.50	19,293.75
其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	3,926.25
合计	2,090.04	2,090.04	2,090.04	1,336.23	50,849.60

2. 预测的依据

本项目主要日常消耗为燃料及动力费、人员经费、税金、材料费、其他费用、财务费用。

(1) 燃料及动力费

本项目主要能耗为电力、水，项目运营后预计园区每年运营自用电约 171.24 万 kwh，按照 0.74 元/度（不含税单价）计算；年用水约 1.37 万 m³，按照 2.83

元/m³（不含税单价）计算。考虑通货膨胀，运营期内燃料及动力费单价按照每5年5%比例增长。

（2）工资及福利费

本项目劳动定员分别为65人，年工资按每人4万元估算，福利及待遇按14%计提，考虑通货膨胀，运营期内按照每5年10%比例增长。

（3）材料费

本项目材料费用主要为物业运营的成本费用，按照经营收入的2%计提。

（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135万元，发债期内保持不变。

（5）财务费用

沂南县阳都水利工程有限公司高端宠物食品产业园基础设施建设项目预计2022年1月发行8,000.00万元，2022年上半年发行7,000.00万元，年利率4.50%，期限30年。

五、可支付本息的项目收益情况

金额单位：人民币万元

项目名称	2023年 8-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
一、收入	179.52	2,462.09	2,769.86	2,923.73	2,923.73
1. 厂房租赁收入	135.33	1,855.91	2,087.90	2,203.90	2,203.90
2. 办公区租赁收入	8.92	122.35	137.64	145.29	145.29
3. 研发中心租赁收入	15.86	217.54	244.74	258.33	258.33
4. 车位费租赁收入	7.67	105.22	118.37	124.94	124.94
5. 管理费用收入	11.74	161.07	181.21	191.27	191.27
二、付现成本费用	108.07	1,314.83	1,394.76	1,432.51	1,432.51
1. 燃料及动力费	12.28	147.30	147.30	147.30	147.30
2. 人员经费	24.70	296.40	296.40	296.40	296.40
3. 税金	-	11.88	85.66	120.34	120.34
4. 材料费	3.59	49.24	55.40	58.47	58.47
5. 财务费用	56.25	675.00	675.00	675.00	675.00
6. 其他费用	11.25	135.00	135.00	135.00	135.00
三、现金净流入	71.46	1,147.27	1,375.10	1,491.22	1,491.22
加：支付的债券利息	56.25	675.00	675.00	675.00	675.00
四、可支付本息的项目收益	127.71	1,822.27	2,050.10	2,166.22	2,166.22

(续表)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入	3,069.93	3,069.93	3,069.93	3,069.93	3,069.93
1. 厂房租赁收入	2,314.09	2,314.09	2,314.09	2,314.09	2,314.09
2. 办公区租赁收入	152.56	152.56	152.56	152.56	152.56
3. 研发中心租赁收入	271.25	271.25	271.25	271.25	271.25
4. 车位费租赁收入	131.19	131.19	131.19	131.19	131.19
5. 管理费用收入	200.84	200.84	200.84	200.84	200.84
二、付现成本费用	1,496.35	1,496.35	1,496.35	1,496.35	1,496.35
1. 燃料及动力费	154.67	154.67	154.67	154.67	154.67
2. 人员经费	326.04	326.04	326.04	326.04	326.04
3. 税金	144.25	144.25	144.25	144.25	144.25
4. 材料费	61.40	61.40	61.40	61.40	61.40
5. 财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
6. 其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
三、现金净流入	1,573.58	1,573.58	1,573.58	1,573.58	1,573.58
加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
四、可支付本息的项目收益	2,248.58	2,248.58	2,248.58	2,248.58	2,248.58

(续表)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入	3,223.42	3,223.42	3,223.42	3,223.42	3,223.42
1. 厂房租赁收入	2,429.80	2,429.80	2,429.80	2,429.80	2,429.80
2. 办公区租赁收入	160.18	160.18	160.18	160.18	160.18
3. 研发中心租赁收入	284.81	284.81	284.81	284.81	284.81
4. 车位费租赁收入	137.75	137.75	137.75	137.75	137.75
5. 管理费用收入	210.88	210.88	210.88	210.88	210.88
二、付现成本费用	1,564.48	1,564.48	1,739.52	1,822.52	1,822.52
1. 燃料及动力费	162.40	162.40	162.40	162.40	162.40
2. 人员经费	358.64	358.64	358.64	358.64	358.64
3. 税金	168.97	168.97	344.01	427.01	427.01
4. 材料费	64.47	64.47	64.47	64.47	64.47
5. 财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
6. 其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
三、现金净流入	1,658.93	1,658.93	1,483.90	1,400.90	1,400.90
加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
四、可支付本息的项目收益	2,333.93	2,333.93	2,158.90	2,075.90	2,075.90

(续表)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入	3,384.59	3,384.59	3,384.59	3,384.59	3,384.59

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1. 厂房租赁收入	2,551.29	2,551.29	2,551.29	2,551.29	2,551.29
2. 办公区租赁收入	168.19	168.19	168.19	168.19	168.19
3. 研发中心租赁收入	299.05	299.05	299.05	299.05	299.05
4. 车位费租赁收入	144.64	144.64	144.64	144.64	144.64
5. 管理费用收入	221.42	221.42	221.42	221.42	221.42
二、付现成本费用	1,902.03	1,902.03	1,902.03	1,902.03	1,902.03
1. 燃料及动力费	170.52	170.52	170.52	170.52	170.52
2. 人员经费	394.51	394.51	394.51	394.51	394.51
3. 税金	459.31	459.31	459.31	459.31	459.31
4. 材料费	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69
5. 财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
6. 其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
三、现金净流入	1,482.56	1,482.56	1,482.56	1,482.56	1,482.56
加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
四、可支付本息的项目收益	2,157.56	2,157.56	2,157.56	2,157.56	2,157.56

(续表)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、收入	3,553.81	3,553.81	3,553.81	3,553.81	3,553.81	3,731.51
1. 厂房租赁收入	2,678.85	2,678.85	2,678.85	2,678.85	2,678.85	2,812.79
2. 办公区租赁收入	176.60	176.60	176.60	176.60	176.60	185.43
3. 研发中心租赁收入	314.00	314.00	314.00	314.00	314.00	329.71
4. 车位费租赁收入	151.87	151.87	151.87	151.87	151.87	159.46
5. 管理费用收入	232.49	232.49	232.49	232.49	232.49	244.12
二、付现成本费用	1,993.02	1,993.02	1,993.02	1,993.02	1,993.02	2,090.04
1. 燃料及动力费	179.04	179.04	179.04	179.04	179.04	188.00
2. 人员经费	433.96	433.96	433.96	433.96	433.96	477.36
3. 税金	498.94	498.94	498.94	498.94	498.94	540.06
4. 材料费	71.08	71.08	71.08	71.08	71.08	74.63
5. 财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
6. 其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
三、现金净流入	1,560.79	1,560.79	1,560.79	1,560.79	1,560.79	1,641.47
加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
四、可支付本息的项目收益	2,235.79	2,235.79	2,235.79	2,235.79	2,235.79	2,316.47

(续表)

项目名称	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、收入	3,731.51	3,731.51	3,731.51	1,865.76	94,209.47
1. 厂房租赁收入	2,812.79	2,812.79	2,812.79	1,406.40	71,014.65

项目名称	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
2. 办公区租赁收入	185.43	185.43	185.43	92.72	4,681.58
3. 研发中心租赁收入	329.71	329.71	329.71	164.85	8,324.04
4. 车位费租赁收入	159.46	159.46	159.46	79.73	4,025.96
5. 管理费用收入	244.12	244.12	244.12	122.06	6,163.24
二、付现成本费用	2,090.04	2,090.04	2,090.04	1,336.23	50,849.60
1. 燃料及动力费	188.00	188.00	188.00	188.00	4,874.58
2. 人员经费	477.36	477.36	477.36	477.36	11,162.83
3. 税金	540.06	540.06	540.06	161.06	9,707.99
4. 材料费	74.63	74.63	74.63	37.32	1,884.19
5. 财务费用	675.00	675.00	675.00	337.50	19,293.75
6. 其他费用	135.00	135.00	135.00	135.00	3,926.25
三、现金净流入	1,641.47	1,641.47	1,641.47	529.53	43,359.87
加：支付的债券利息	675.00	675.00	675.00	337.50	19,293.75
四、可支付本息的项目收益	2,316.47	2,316.47	2,316.47	867.03	62,653.62

六、净现金流情况

金额单位：人民币万元

年度	2021 年 11 月-2023 年 11 月	2023 年 12 月	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金		179.52	2,462.09	2,769.86	2,923.73
2、经营活动支付的现金		51.82	627.94	634.10	637.17
3、经营活动支付的各项税金		0.00	11.88	85.66	120.34
4、经营活动产生的现金流小计		127.71	1,822.27	2,050.10	2,166.22
二、投资活动产生的现金流					
1、支付项目建设资金	30,000.00				
2、支付的铺垫资金					
3、投资活动产生的现金流小计	30,000.00				
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金	15,000.00				
2、债券筹资款	15,000.00				
3、银行借款筹资					
4、偿还债券本金					
5、偿还借款本金					
6、支付银行借款及债券利息		56.25	675.00	675.00	675.00

年度	2021 年 11 月-2023 年 11 月	2023 年 12 月	2024 年	2025 年	2026 年
7、筹资活动产生的现金流小计	30,000.00	-56.25	-675.00	-675.00	-675.00
四、本期现金流入净额		71.46	1,147.27	1,375.10	1,491.22
五、期末现金流入净额		71.46	1,218.73	2,593.82	4,085.04

(续表)

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金	2,923.73	3,069.93	3,069.93	3,069.93	3,069.93
2、经营活动支付的现金	637.17	677.10	677.10	677.10	677.10
3、经营活动支付的各项税金	120.34	144.25	144.25	144.25	144.25
4、经营活动产生的现金流小计	2,166.22	2,248.58	2,248.58	2,248.58	2,248.58
二、投资活动产生的现金流					
1、支付项目建设资金					
2、支付的铺垫资金					
3、投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金					
2、债券筹资款					
3、银行借款筹资					
4、偿还债券本金					
5、偿还借款本金					
6、支付银行借款及债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
7、筹资活动产生的现金流小计	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00
四、本期现金流入净额	1,491.22	1,573.58	1,573.58	1,573.58	1,573.58
五、期末现金流入净额	5,576.26	7,149.84	8,723.41	10,296.99	11,870.57

(续表)

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金	3,069.93	3,223.42	3,223.42	3,223.42	3,223.42
2、经营活动支付的现金	677.10	720.51	720.51	720.51	720.51
3、经营活动支付的各项税金	144.25	168.97	168.97	344.01	427.01
4、经营活动产生的现金流小计	2,248.58	2,333.93	2,333.93	2,158.90	2,075.90
二、投资活动产生的现金流					

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1、支付项目建设资金					
2、支付的铺垫资金					
3、投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金					
2、债券筹资款					
3、银行借款筹资					
4、偿还债券本金					
5、偿还借款本金					
6、支付银行借款及债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
7、筹资活动产生的现金流小计	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00
四、本期现金流入净额	1,573.58	1,658.93	1,658.93	1,483.90	1,400.90
五、期末现金流入净额	13,444.14	15,103.08	16,762.01	18,245.91	19,646.80

(续表)

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金	3,223.42	3,384.59	3,384.59	3,384.59	3,384.59
2、经营活动支付的现金	720.51	767.72	767.72	767.72	767.72
3、经营活动支付的各项税金	427.01	459.31	459.31	459.31	459.31
4、经营活动产生的现金流小计	2,075.90	2,157.56	2,157.56	2,157.56	2,157.56
二、投资活动产生的现金流					
1、支付项目建设资金					
2、支付的铺垫资金					
3、投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金					
2、债券筹资款					
3、银行借款筹资					
4、偿还债券本金					
5、偿还借款本金					
6、支付银行借款及债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
7、筹资活动产生的现金流小计	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00

年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
四、本期现金流入净额	1,400.90	1,482.56	1,482.56	1,482.56	1,482.56
五、期末现金流入净额	21,047.70	22,530.26	24,012.82	25,495.37	26,977.93

(续表)

年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金	3,384.59	3,553.81	3,553.81	3,553.81	3,553.81	3,553.81
2、经营活动支付的现金	767.72	819.08	819.08	819.08	819.08	819.08
3、经营活动支付的各项税金	459.31	498.94	498.94	498.94	498.94	498.94
4、经营活动产生的现金流小计	2,157.56	2,235.79	2,235.79	2,235.79	2,235.79	2,235.79
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金						
2、支付的铺垫资金						
3、投资活动产生的现金流小计						
三、筹资活动产生的现金流						
1、项目资本金						
2、债券筹资款						
3、银行借款筹资						
4、偿还债券本金						
5、偿还借款本金						
6、支付银行借款及债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
7、筹资活动产生的现金流小计	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00
四、本期现金流入净额	1,482.56	1,560.79	1,560.79	1,560.79	1,560.79	1,560.79
五、期末现金流入净额	28,460.49	30,021.29	31,582.08	33,142.87	34,703.67	36,264.46

(续表)

年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、经营活动产生						

年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
的现金流						
1、经营活动产生的现金	3,731.51	3,731.51	3,731.51	3,731.51	1,865.76	94,209.47
2、经营活动支付的现金	874.98	874.98	874.98	874.98	837.67	21,847.86
3、经营活动支付的各项税金	540.06	540.06	540.06	540.06	161.06	9,707.99
4、经营活动产生的现金流小计	2,316.47	2,316.47	2,316.47	2,316.47	867.03	62,653.62
二、投资活动产生的现金流						-
1、支付项目建设资金						30,000.00
2、支付的铺垫资金						-
3、投资活动产生的现金流小计						30,000.00
三、筹资活动产生的现金流						-
1、项目资本金						15,000.00
2、债券筹资款						15,000.00
3、银行借款筹资						
4、偿还债券本金				-	15,000.00	15,000.00
5、偿还借款本金						-
6、支付银行借款及债券利息	675.00	675.00	675.00	675.00	337.50	19,293.75
7、筹资活动产生的现金流小计	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-15,337.50	-4,293.75
四、本期现金流入净额	1,641.47	1,641.47	1,641.47	1,641.47	-14,470.47	28,359.87
五、期末现金流入净额	37,905.93	39,547.40	41,188.87	42,830.34	28,359.87	28,359.87

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
	本金	利息	本息合计	
2022 年		337.50	337.50	
2023 年		675.00	675.00	127.71
2024 年		675.00	675.00	1,822.27
2025 年		675.00	675.00	2,050.10

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年		675.00	675.00	2,166.22
2027 年		675.00	675.00	2,166.22
2028 年		675.00	675.00	2,248.58
2029 年		675.00	675.00	2,248.58
2030 年		675.00	675.00	2,248.58
2031 年		675.00	675.00	2,248.58
2032 年		675.00	675.00	2,248.58
2033 年		675.00	675.00	2,333.93
2034 年		675.00	675.00	2,333.93
2035 年		675.00	675.00	2,158.90
2036 年		675.00	675.00	2,075.90
2037 年		675.00	675.00	2,075.90
2038 年		675.00	675.00	2,157.56
2039 年		675.00	675.00	2,157.56
2040 年		675.00	675.00	2,157.56
2041 年		675.00	675.00	2,157.56
2042 年		675.00	675.00	2,157.56
2043 年		675.00	675.00	2,235.79
2044 年		675.00	675.00	2,235.79
2045 年		675.00	675.00	2,235.79
2046 年		675.00	675.00	2,235.79
2047 年		675.00	675.00	2,235.79
2048 年		675.00	675.00	2,316.47
2049 年		675.00	675.00	2,316.47
2050 年		675.00	675.00	2,316.47
2051 年		675.00	675.00	2,316.47
2052 年	15,000.00	337.50	15,337.50	867.03
合计	15,000.00	20,250.00	35,250.00	62,653.62
利息备付率				3.09
偿债备付率				1.78



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：



中华人民共和国财政部制

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

姓

Sex

列

Sex

期

Date of birth

工

Working unit

身

Identity card No.

份

证

号

码

372826690316002

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

殊

普

通

合

伙

中

天

运

会

计

师

事

务

所

(特

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

2018 年
注册会计师
年检合格专用章

年 月 日
/y /m /d



胡兰欣

女

1971-07-17

中天运会计师事务所(特殊普
通合伙) 山东分所

372801710717082

姓名 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.

