

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（三期）-2022 年山东
省政府专项债券（三期）临沂市沂南县
山东宠云行供应链项目二期项目
收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00008 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（三期）-2022年山东省政府专项债券（三期）临沂市沂南县山东宠云行供应链项目二期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00008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）



011092022011610755012
报告文号：中天运[2022]普字第00008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：

- 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
- 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 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券
（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期）临沂市沂南
县山东宠云行供应链项目二期项目
收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00008 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（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期）临沂市沂南县山东宠云行供应链项目二期项目（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。

本评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期）临沂市沂南县山东宠云行供应链项目二期项目之目的使用，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（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期）临沂市沂南县山东宠云行供应链项目二期项目预测利息备付率 3.18，预测偿债备付率 1.41，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《山东宠云行供应链项目二期可行性研究报告》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

发行人拟就山东宠云行供应链项目二期发行专项债券 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，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	0.00	5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2042 年	5,000.00				4.00%	100.00
合计		5,000.00	5,000.00			4,000.00

二、项目产生的净现金流入

（一）现金流基本假设条件及依据

山东宠云行供应链项目二期现金流入通过厂房租赁收入、办公区租赁收入和

物业管理费收入实现。山东宠云行供应链项目二期已于 2021 年 7 月开工,自 2023 年 1 月正式投入运营。

1、厂房租赁收入

山东宠云行供应链项目二期建成后,预计办公楼建筑面积 6090 m²,租赁价格按 50 元/m²/月计算;物流仓储中心建筑面积 21310 m²,租赁价格按 28 元/m²/月计算。运营第一年按满负荷运营的 70%测算,第二年 80%,第三年 90%,第四年及以后按 95%计算。。

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/m²/天

序号	项目	标准化厂房 租赁价格	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=AyFAvYCZaKOYAJZakIjg9VofwCptkX%2BsDXwXyCHV%2B6g%3D&houseId=2146671449840649&gpos=198&keyword=&PGTID=0d30576d-001f-9b72-1362-9fe0fca0966&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&lgrtid_shangyatie=&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=501TQiMWajLzijBBUa8JOUPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&houseId=2141258162363394&gpos=23&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dszzq_pyOOpi3draOWUvYfXh66ULGds1ELn1mOPHnknjELPHDLXaO1pZwVUT7bsHlBmW0QPWb1sHDvrHbVPAN3radBuj7WsH0vuHnkPjmzuANLPkDzP1T1rHmYnjbkrjcOPEDKnWDYnHcdrijDvnWnvn1nOPTDdrjTkTHN3njTKnikQPTDdnjNKnHm1nW91nHE1n1nc3P9Dznk7AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCCpWGCUG-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHE1nHcvnWcvPHTYnWTznWEknTDvTgK60h7V01DzP1CkTHDKnvRBuyckuhcVn1nLnzYYnW7hsyFbn1nVr

				y7-rAczuyDQujwBTHDYn1DzPWczPWN1rjDLP WDknWKNnHE1nHcvnWcvPHcOP19Lnj9YrTDK 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=xXePleNi6VEtArz7bmbZ5GdTvi8HLOn RB2V6n6UFnBo%3D&houseId=147567555460300 9&gpos=8&PGTID=0d305766-0000-0577-09f8-31 104b155263&ClickID=1
6	东岳国际 大厦		1.00	https://yinanxian.58.com/zhaozu/46937630283301x. shtml?prd=o8QqFjM7%2ByXLcjMjt6fzFWdTvi8H LOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=20859749921 01382&gpos=10&keyword=&PGTID=0d30000d-0 01f-96fc-5b9f-28b2aca6837a&ClickID=16
平均价格		1.70	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。本项目管理费收入按租赁收入之和的 10% 计算。

（二）现金流出基本假设条件及依据

本项目运营成本主要为燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、营业费用、支付的各项税金、利息支出。

1、燃料动力费

本项目满负荷时年消耗电力 19.87 万 kWh，耗水 396 吨，价格按照 0.8 元/kWh、3 元/吨计算。

2、职工工资及福利费

该项目定员 30 人，职工福利按工资总额的 14% 计算，工资总额按年工资 50000 元/人计算。考虑物价及通货膨胀因素，人员经费每五年上涨 5%。

3、修理费用

本项目按建设投资的 0.1% 计算，年修理费为 10 万元。

4、其他费用

根据同类项目类似数据，其他费用为日常办公宣传招商等费用，占年平均收入的比例为 5%，预测该项目发债期内比例保持不变。。

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：按照应纳税额的 9%计算。

（3）各项附加税：城市维护建设税按照应缴增值税的 5%计算；教育费附加按照应缴增值税的 3%计算；地方教育费附加按照应缴增值税的 2%计算。

（4）房产税：按照房产租金收入 12%计算。

（5）土地使用税：以实际占用的土地面积为计税依据，沂南县适用单位税率为 3.00 元/m²。

6、利息支出

山东宠云行供应链项目二期计划发债金额 5,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	1,068.98	1,109.17	1,149.36	1,169.46	1,169.46
付现成本费用	569.81	626.40	641.25	648.67	655.08
现金净流入	499.17	482.77	508.12	520.79	514.38
加：支付的债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
可支付本息的项目收益	699.17	682.77	708.12	720.79	714.38

(续表)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46
付现成本费用	661.93	661.93	661.93	668.66	668.66
现金净流入	507.53	507.53	507.53	500.80	500.80
加：支付的债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
可支付本息的项目收益	707.53	707.53	707.53	700.80	700.80

(续表)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
------	--------	--------	--------	--------	--------

收入	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46
付现成本费用	737.05	747.31	754.38	754.38	754.38
现金净流入	432.41	422.15	415.08	415.08	415.08
加：支付的债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
可支付本息的项目收益	632.41	622.15	615.08	615.08	615.08

(续表)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	97.46	22,136.33
付现成本费用	756.26	765.56	765.56	765.56	55.62	13,320.40
现金净流入	413.20	403.90	403.90	403.90	41.84	8,815.93
加：支付的债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	3,900.00
可支付本息的项目收益	613.20	603.90	603.90	603.90	141.84	12,715.93

三、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		100.00	100.00			
2023 年		200.00	200.00	699.17		
2024 年		200.00	200.00	682.77		
2025 年		200.00	200.00	708.12		
2026 年		200.00	200.00	720.79		
2027 年		200.00	200.00	714.38		
2028 年		200.00	200.00	707.53		
2029 年		200.00	200.00	707.53		
2030 年		200.00	200.00	707.53		
2031 年		200.00	200.00	700.80		
2032 年		200.00	200.00	700.80		
2033 年		200.00	200.00	632.41		
2034 年		200.00	200.00	622.15		
2035 年		200.00	200.00	615.08		
2036 年		200.00	200.00	615.08		
2037 年		200.00	200.00	615.08		
2038 年		200.00	200.00	613.20		

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			
2039 年		200.00	200.00	603.90		
2040 年		200.00	200.00	603.90		
2041 年		200.00	200.00	603.90		
2042 年	5,000.00	100.00	5,100.00	141.84		
合计	5,000.00	4,000.00	9,000.00	12,715.93	3.18	1.41

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，2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期）临沂市沂南县山东宠云行供应链项目二期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，为山东宠云行供应链项目二期提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，建筑物出租收入和物业管理费收入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 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期）临沂市沂南县山东宠云行供应链项目二期项目还本付息要求。

四、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，可以达到抵御项目风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1.出租规模的不确定性

本项目各年出租面积是根据企业现状，并参考运营需求量预测情况确定的。出租面积受经济情况、出租年度等因素的影响，这些因素都具有一定的不确定性。

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，此外密切关注污水规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。做好出租厂房和综合楼维修和养护，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，特别是厂房和检测中心大修理、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。

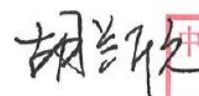
（此页无正文）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



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 (三期)-2022 年山东省政府专项债券（三期）临沂市沂南 县山东宠云行供应链项目二期项目 收益与融资平衡专项评价说明

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期）临沂市沂南县山东宠云行供应链项目二期项目该建设项目投资估算总额 10,000.00 万元，其中：固定资产 9989 万元（建筑工程费 8028.12 万元，设施设备费 205.00 万元，安装工程费 30.76 万元，工程建设其他费用 985.40 万元，基本预备费及建设期利息 739.94 万元），铺底流动资金 11 万元。项目自有资本金 5,000.00 万元，通过发行专项债券融资 5,000.00 万元，预计 2022 年 1 月份发行 5,000.00 万元，年利率 4.00%，期限 20 年。用于资金平衡的项目收益共计 12,715.93 万元，详细情况如下：

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；

注册资本：20,000.00 万元；

统一社会信用代码：91371321MA3RR0RY4Y；

法定代表人：薛丽；

经营范围：一般项目：土石方工程施工，园林绿化工程施工，工程管理服务（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）；许可项目：各类工程建设活动，地质灾害治理工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

二、项目建设内容

项目位于沂南县沂南县界湖街道圣良庄村，本项目主要建设物流仓储中心和办公楼，配套建设场区道路、给排水等附属设施，为入驻企业提供全过程管家式服务。项目总建筑面积 27905 平方米，建筑占地面积 13267 平方米；项目容积率 1.44，建筑密度 68.32%，绿地率 4.85%。

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 22,136.33 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1.办公楼出租收入	租赁面积（万 m ² ）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
	出租单价（元/m ² /月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	255.78	292.32	328.86	347.13	347.13
2.物流仓储中心出租收入	租赁面积（万 m ² ）	2.13	2.13	2.13	2.13	2.13
	出租单价（元/m ² /月）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	716.02	716.02	716.02	716.02	716.02
3.物业管理费收入	小计	97.18	100.83	104.49	106.31	106.31
合计		1,068.98	1,109.17	1,149.36	1,169.46	1,169.46

（续表）

项目		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.办公楼出租收入	租赁面积（万 m ² ）	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
	出租单价（元/m ² /月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	347.13	347.13	347.13	347.13	347.13
2.物流仓储中心出租收入	租赁面积（万 m ² ）	2.13	2.13	2.13	2.13	2.13
	出租单价（元/m ² /月）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	716.02	716.02	716.02	716.02	716.02
3.物业管理费收入	小计	106.31	106.31	106.31	106.31	106.31

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
合计	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.办公楼出租收入	租赁面积 (万m ²)	0.61	0.61	0.61	0.61
	出租单价 (元/m ² /月)	50.00	50.00	50.00	50.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%
	小计	347.13	347.13	347.13	347.13
2.物流仓储中心出租收入	租赁面积 (万m ²)	2.13	2.13	2.13	2.13
	出租单价 (元/m ² /月)	28.00	28.00	28.00	28.00
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%
	小计	716.02	716.02	716.02	716.02
3.物业管理费收入	小计	106.31	106.31	106.31	106.31
合计	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1.办公楼出租收入	租赁面积 (万m ²)	0.61	0.61	0.61	0.61	
	出租单价 (元/m ² /月)	50.00	50.00	50.00	50.00	
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	1.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	347.13	347.13	347.13	347.13	28.93
2.物流仓储中心出租收入	租赁面积 (万m ²)	2.13	2.13	2.13	2.13	
	出租单价 (元/m ² /月)	28.00	28.00	28.00	28.00	
	出租月数	12.00	12.00	12.00	12.00	1.00
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	716.02	716.02	716.02	716.02	59.67
3.物业管理费收入	小计	106.31	106.31	106.31	106.31	8.86
合计	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	97.46	22,136.33

(二) 预测的依据

1、厂房租赁收入

山东宠云行供应链项目二期建成后，预计办公楼建筑面积 6090 m²，租赁价格按 50 元/m²/月计算；物流仓储中心建筑面积 21310 m²，租赁价格按 28 元/m²/月计算。运营第一年按满负荷运营的 70%测算，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后按 95%计算。

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/m²/天

序号	项目	标准化厂房 租赁价格	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=AyFAvYCYaKOYAJZakIjg9VofwCptkX%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&lgid_shangyatie=&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=501TQiMWajLzjBBUa8JOUPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&houseId=2141258162363394&gpos=23&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dsyzq_pyOOpi3draOWUvYfXh66ULGds1ELn1mOPHnknjELPHDLXaO1pZwVUT7bsHIbmW0QPWb1sHDvrHbVPAN3radBuj7WsH0vuHnkPjmzuANLPkDzP1T1rHmYnjbkrjcOPEDKnWDYnHcdjrjDvnWnvn1nOPTDdrjTkTHN3njTKnikQPTDdnjNKnHm1nW91nHE1njc3P9Dznk7AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCCpWGCUG-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHE1nHcnnWcvPHTYnWTznWEknTDvTgK60h7V01DzP1CkTHDKnvRBuyckuhcVnjlLnzYYnW7hsyFbn1nVry7-rAczuyDQujwBTHDYn1DzPWczPWN1rjDLPWDknWNKnHE1nHcnnWcvPHcOP19Lnj9YrTDKTEDKtiYKTEDKm1NfUhuAPvGF2dFYigllbcYrHIKu1YqTHDQnB3zn1n8nHEQsW0LTiYQTHTK

				THD_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
平均价格		1.70	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。本项目管理费收入按租赁收入之和的 10% 计算。

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 13,320.40 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74
2.职工工资及福利	171.00	171.00	171.00	171.00	179.55
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.其他费用	53.45	55.46	57.47	58.47	58.47
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6.支付的各项税费	116.62	171.20	184.04	190.45	188.32
合计	569.81	626.40	641.25	648.67	655.08

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.职工工资及福利	179.55	179.55	179.55	188.53	188.53
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.其他费用	58.47	58.47	58.47	58.47	58.47
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6.支付的各项税费	195.17	195.17	195.17	192.92	192.92
合计	661.93	661.93	661.93	668.66	668.66

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74
2.职工工资及福利	188.53	188.53	197.95	197.95	197.95
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.其他费用	58.47	58.47	58.47	58.47	58.47
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6.支付的各项税费	261.31	271.57	269.22	269.22	269.22
合计	737.05	747.31	754.38	754.38	754.38

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	1.56	357.65
2.职工工资及福利	197.95	207.85	207.85	207.85	17.32	3,589.00
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	0.83	190.83
4.其他费用	58.47	58.47	58.47	58.47	0.41	1,102.35
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	3,900.00
6.支付的各项税费	271.09	270.49	270.49	270.49	-64.51	4,180.57
合计	756.26	765.56	765.56	765.56	55.62	13,320.40

(二) 预测的依据

本项目运营成本主要为燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、营业费用、支付的各项税金、利息支出。

1、燃料动力费

本项目满负荷时年消耗电力 19.87 万 kWh,耗水 396 吨,价格按照 0.8 元/kWh、3 元/吨计算。

2、职工工资及福利费

该项目定员 30 人,职工福利按工资总额的 14%计算,工资总额按年工资

50000 元/人计算。考虑物价及通货膨胀因素，人员经费每五年上涨 5%。

3、修理费用

本项目按建设投资的 0.1% 计算，年修理费为 10 万元。

4、其他费用

根据同类项目类似数据，其他费用为日常办公宣传招商等费用，占年平均收入的比例为 5%，预测该项目发债期内比例保持不变。。

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：按照应纳税额的 9% 计算。

（3）各项附加税：城市维护建设税按照应缴增值税的 5% 计算；教育费附加按照应缴增值税的 3% 计算；地方教育费附加按照应缴增值税的 2% 计算。

（4）房产税：按照房产租金收入 12% 计算。

（5）土地使用税：以实际占用的土地面积为计税依据，沂南县适用单位税率为 3.00 元/m²。

6、利息支出

山东宠云行供应链项目二期计划发债金额 5,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、收入	1,068.98	1,109.17	1,149.36	1,169.46	1,169.46
1.办公楼出租收入	255.78	292.32	328.86	347.13	347.13
2.物流仓储中心出租收入	716.02	716.02	716.02	716.02	716.02
3.物业管理费收入	97.18	100.83	104.49	106.31	106.31
二、付现成本费用	569.81	626.40	641.25	648.67	655.08
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74
2.职工工资及福利	171.00	171.00	171.00	171.00	179.55
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.其他费用	53.45	55.46	57.47	58.47	58.47
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6.支付的各项税费	116.62	171.20	184.04	190.45	188.32
三、净现金流入	499.17	482.77	508.12	520.79	514.38

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
加：利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
四、可支付本息的项目收益	699.17	682.77	708.12	720.79	714.38

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46
1.办公楼出租收入	347.13	347.13	347.13	347.13	347.13
2.物流仓储中心出租收入	716.02	716.02	716.02	716.02	716.02
3.物业管理费收入	106.31	106.31	106.31	106.31	106.31
二、付现成本费用	661.93	661.93	661.93	668.66	668.66
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74
2.职工工资及福利	179.55	179.55	179.55	188.53	188.53
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.其他费用	58.47	58.47	58.47	58.47	58.47
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6.支付的各项税费	195.17	195.17	195.17	192.92	192.92
三、净现金流入	507.53	507.53	507.53	500.80	500.80
加：利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
四、可支付本息的项目收益	707.53	707.53	707.53	700.80	700.80

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46
1.办公楼出租收入	347.13	347.13	347.13	347.13	347.13
2.物流仓储中心出租收入	716.02	716.02	716.02	716.02	716.02
3.物业管理费收入	106.31	106.31	106.31	106.31	106.31
二、付现成本费用	737.05	747.31	754.38	754.38	754.38
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	18.74
2.职工工资及福利	188.53	188.53	197.95	197.95	197.95
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4.其他费用	58.47	58.47	58.47	58.47	58.47
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6.支付的各项税费	261.31	271.57	269.22	269.22	269.22
三、净现金流入	432.41	422.15	415.08	415.08	415.08
加：利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
四、可支付本息的项目收益	632.41	622.15	615.08	615.08	615.08

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	97.46	22,136.33
1.办公楼出租收入	347.13	347.13	347.13	347.13	28.93	6,459.97
2.物流仓储中心出租收入	716.02	716.02	716.02	716.02	59.67	13,663.97
3.物业管理费收入	106.31	106.31	106.31	106.31	8.86	2,012.39
二、付现成本费用	756.26	765.56	765.56	765.56	55.62	13,320.40
1.燃料动力费	18.74	18.74	18.74	18.74	1.56	357.65
2.职工工资及福利	197.95	207.85	207.85	207.85	17.32	3,589.00
3.修理费	10.00	10.00	10.00	10.00	0.83	190.83
4.其他费用	58.47	58.47	58.47	58.47	0.41	1,102.35
5.财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	3,900.00
6.支付的各项税费	271.09	270.49	270.49	270.49	-64.51	4,180.57
三、净现金流入	413.20	403.90	403.90	403.90	41.84	8,815.93
加：利息支出	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00	3,900.00
四、可支付本息的项目收益	613.20	603.90	603.90	603.90	141.84	12,715.93

六、净现金流情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入	10,000.00			
1	自有资本金流入	5,000.00			
2	专项债券资金流入	5,000.00			
(二)	现金流出	100.00	200.00	200.00	200.00
1	付息	100.00	200.00	200.00	200.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	9,900.00	-200.00	-200.00	-200.00
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）	9,900.00			
(三)	投资活动净流入	-9,900.00			

序号	项目	2021-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
三	经营活动				
(一)	现金流入		1,068.98	1,109.17	1,149.36
(二)	现金流出		369.81	426.40	441.25
(三)	经营活动净流入	0.00	699.17	682.77	708.12
四	期末现金流入净额	0.00	499.17	482.77	508.12
五	期末现金累计流入净额		499.17	981.94	1,490.05

(续表)

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 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	200.00	200.00	200.00	200.00
1	付息	200.00	200.00	200.00	200.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
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	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46
(二)	现金流出	448.67	455.08	461.93	461.93
(三)	经营活动净流入	720.79	714.38	707.53	707.53
四	期末现金流入净额	520.79	514.38	507.53	507.53
五	期末现金累计流入净额	2,010.85	2,525.23	3,032.76	3,540.29

(续表)

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 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	200.00	200.00	200.00	200.00

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	付息	200.00	200.00	200.00	200.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
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	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46
(二)	现金流出	461.93	468.66	468.66	537.05
(三)	经营活动净流入	707.53	700.80	700.80	632.41
四	期末现金流入净额	507.53	500.80	500.80	432.41
五	期末现金累计流入净额	4,047.82	4,548.61	5,049.41	5,481.82

(续表)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 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	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1	付息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00
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	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46	1,169.46
(二)	现金流出	547.31	554.38	554.38	554.38	556.26
(三)	经营活动净流入	622.15	615.08	615.08	615.08	613.20
四	期末现金流入净额	422.15	415.08	415.08	415.08	413.20
五	期末现金累计流入净额	5,903.96	6,319.04	6,734.11	7,149.19	7,562.39

(续表)

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一	筹资活动					
(一)	现金流入					10,000.00
1	自有资本金流入					5,000.00
2	专项债券资金流入					5,000.00
(二)	现金流出	200.00	200.00	200.00	5,100.00	9,000.00
1	付息	200.00	200.00	200.00	100.00	4,000.00
2	偿还本金				5,000.00	5,000.00
(三)	筹资活动净流入	-200.00	-200.00	-200.00	-5,100.00	800.00
二	投资活动					0.00
(一)	现金流入					0.00
(二)	现金流出（基建支出）					9,900.00
(三)	投资活动净流入					-9,900.00
三	经营活动					0.00
(一)	现金流入	1,169.46	1,169.46	1,169.46	97.46	22,136.33
(二)	现金流出	565.56	565.56	565.56	-44.38	9,420.40
(三)	经营活动净流入	603.90	603.90	603.90	141.84	12,715.93
四	期末现金流入净额	403.90	403.90	403.90	-4,958.16	3,815.93
五	期末现金累计流入净额	7,966.29	8,370.19	8,774.09	3,815.93	3,815.93

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			
2022 年		100.00	100.00			
2023 年		200.00	200.00	699.17		
2024 年		200.00	200.00	682.77		
2025 年		200.00	200.00	708.12		
2026 年		200.00	200.00	720.79		
2027 年		200.00	200.00	714.38		
2028 年		200.00	200.00	707.53		
2029 年		200.00	200.00	707.53		
2030 年		200.00	200.00	707.53		
2031 年		200.00	200.00	700.80		



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			
2032 年		200.00	200.00	700.80		
2033 年		200.00	200.00	632.41		
2034 年		200.00	200.00	622.15		
2035 年		200.00	200.00	615.08		
2036 年		200.00	200.00	615.08		
2037 年		200.00	200.00	615.08		
2038 年		200.00	200.00	613.20		
2039 年		200.00	200.00	603.90		
2040 年		200.00	200.00	603.90		
2041 年		200.00	200.00	603.90		
2042 年	5,000.00	100.00	5,100.00	141.84		
合计	5,000.00	4,000.00	9,000.00	12,715.93	3.18	1.41



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：

京财会许可〔2013〕0079号
批准执业日期：

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

列

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

2018 年
注册会计师
年检合格专用章

年 /y 月 /m 日 /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.

