

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（四期）—2022 年山
东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙
阴县综合物流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 00054 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

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（四期）—2022年山东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙阴县综合物流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00054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）



011092022021610765202

报告文号：中天运[2022]普字第00054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.com>），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、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 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 （四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙 阴县综合物流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 00054 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（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。蒙阴城发物流发展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（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙阴县综合物流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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目预测利息备付率 3.09，预测偿债备付率 1.37，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《蒙阴县综合物流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

发行人拟就蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目发行专项债券 25,200.00 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一次，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		25,200.00		25,200.00	4.00%	504.00
2023 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2024 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2025 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2026 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2027 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2028 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2029 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2030 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2031 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2032 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2033 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2034 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2035 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2036 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2037 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2038 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2039 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2040 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2041 年	25,200.00			25,200.00	4.00%	1,008.00
2042 年	25,200.00		25,200.00		4.00%	504.00
合计		25,200.00	25,200.00			20,160.00

二、项目其他融资应付本息情况

发行人计划 2022 年下半年就蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目发行专项债 19,800.00 万元。预计年利率为 4.00%，期限二十年，在债券存续期每半年付息一次，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		19,800.00		19,800.00	4.00%	
2023 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2024 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2025 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2026 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2027 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2028 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2029 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2030 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2031 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2032 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2033 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2034 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2035 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2036 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2037 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2038 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2039 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2040 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2041 年	19,800.00			19,800.00	4.00%	792.00
2042 年	19,800.00		19,800.00		4.00%	792.00
合计		19,800.00	19,800.00			15,840.00

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服务中心租赁收入、车位收入、广告收入、管网租赁收入和物业管理收入实现。按谨慎性原则本项目投产期第一年按 70%实现率，第二年按 80%实现率，第三年按 90%实现率，以后各期按 95%实现率，每五年收入、费用上涨 5%。蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目建设期为 2022 年 2 月~2025 年 3 月，自 2025 年 4 月投入运营。

1. 服务中心出租收入

按照物流产业园的经营设想，服务中心未来以出租为主要的经营方式。通过对蒙阴县综合类商业市场的了解和我们三个综合商业市场的具体调查分析，来进行市场分析，进而测算市场的租金可比价格租赁收入。调查蒙阴县沂蒙商城、蒙阴县由由商城、蒙阴县贵和商城三个综合类商城的租赁情况，市场调查如下：

内容 \ 物业名称		案例名称		
		蒙阴沂蒙商城	蒙阴由由商城	蒙阴贵和商城
位置		蒙阴县西外环以东，云蒙路以南	蒙阴县新城路以南，蒙山路以西	蒙阴县三公路以东，新城路以南
经营内容		商铺、仓库、写字楼；	商铺、仓库、写字楼（由由大厦）	商铺、仓库、写字楼
实租价格（元/平方米/年）	商铺	800.00	1200.00	850.00
招租率（%）		95%	100%	100%

服务中心出租收入可租赁面积为 6.00 万平方米，以上案例平均租赁价格 950 元/平方米/年，本项目按 900.00/平方米/年价格计算，年收入为 5,400.00 万元。

2. 车位收入

根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，物业收取车位场地使用费的，由物业服务企业按照基准价 200 元/月/车位标准收取，车位场地使用费上浮不超过 20%，下浮不限。本项目按照标准 200 元/个/月，年运营 12 个月，则车位收入按 2400 元/个/年，停车位数量为 1500 个，运营期车位收入约 360.00 万元/年。

3. 广告经营权收入

本项目道路总长度 25000 米，可适当设置广告位作为收益点，本项目设置 40 块大型广告位，每个 9 平方米，500 块小型广告位，每个 1.2 平方米；根据《蒙阴县政府定价政府指导价经营服务性收费目录清单》：落地及柱式广告一类区域 80-90 元/平方米/日、二类区域 65-60 元/平方米/日、三类区域 54-48 元/平方米/日。本项目广告收入按照 60 元/平方米/日，运营期广告收入约 2,102.40 万元/年。

4. 管网租赁权收入

污水管网长度为 20000 米，供气管网长度为 17000 米，给水管网长度为 18000 米，根据蒙阴城发物流发展有限公司与山东振兴物流有限公司签订的《租赁意向书》租金为 8.5 元/米/月，运营期管网租赁权收入约 561.00 万元/年。

5. 物业管理费

根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，物业管理费按单价 36 元/年/平方米计算，租赁建筑面积 6.00 万平方米，收入约 216.00 万元。

（二）现金流出基本假设条件及依据

山东省临沂市蒙阴县综合物流产业园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、修理费、公司经费、税金、利息支出等。

1. 工资及福利费

职工定员 50 人，人均工资和福利费按 6 万/年，工资及福利费共 300.00 万元。

2. 燃料及动力费

租赁建筑物的燃料、动力消耗费由企业自行交纳，燃料、动力消耗费只计管理用电、管理用水费，根据同类型产业园的耗能测算：

电费：年用电量 200,000.00 度，单价为 0.80 元/度；

水费：年用水量 15,750.00 吨，单价为 3.00 元/吨。

3. 修理费

修理费费率按固定资产总额的 2%计取，为 180.00 万元。

4. 公司经费

本项目费用按照年收入的 5%进行测算。

5. 税金

增值税率租赁按 9%计算；物业费增值税按 6%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；所得税按 25%计算；房产税按不含税的租赁收入的 12%计算；土地使用税按 6.5 元/平方米计算。

6. 利息支出

本次发行政府专项债券 25,200.00 万元，预计年利率为 4%，期限 20 年，每年支付利息 1,008.00 万元；2022 年下半年发行政府专项债券 19,800.00 万元，年利率为 4%，期限 20 年，每年支付利息 792.00 元，合计每年支付利息 1,800.00 万元。

（三）可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入	4,535.69	6,911.52	7,775.46	8,207.43	8,207.43
付现成本费用	2,898.91	3,401.14	3,537.06	3,605.03	3,605.03
现金净流入	1,636.78	3,510.38	4,238.40	4,602.40	4,602.40
加：支付的债券利息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
可支付本息的项目收益	3,436.78	5,310.38	6,038.40	6,402.40	6,402.40

(续表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收入	8,617.80	8,617.80	8,617.80	8,617.80	8,617.80
付现成本费用	3,685.43	3,685.43	3,685.43	3,685.43	3,685.43
现金净流入	4,932.37	4,932.37	4,932.37	4,932.37	4,932.37
加：支付的债券利息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
可支付本息的项目收益	6,732.37	6,732.37	6,732.37	6,732.37	6,732.37

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
收入	9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,048.70
付现成本费用	3,769.85	3,769.85	4,147.67	4,502.90	4,502.90
现金净流入	5,278.85	5,278.85	4,901.03	4,545.80	4,545.80
加：支付的债券利息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
可支付本息的项目收益	7,078.85	7,078.85	6,701.03	6,345.80	6,345.80

(续表)

项目	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入	9,513.64	9,513.64	4,756.82	147,754.13
付现成本费用	4,726.39	4,726.39	2,660.20	68,280.45
现金净流入	4,787.25	4,787.25	2,096.62	79,473.67
加：支付的债券利息	1,800.00	1,800.00	1,296.00	31,896.00
可支付本息的项目收益	6,587.25	6,587.25	3,392.62	111,369.67

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		504.00	504.00	-		
2023 年		1,800.00	1,800.00	-		

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			
2024 年		1,800.00	1,800.00	-		
2025 年		1,800.00	1,800.00	3,436.78		
2026 年		1,800.00	1,800.00	5,310.38		
2027 年		1,800.00	1,800.00	6,038.40		
2028 年		1,800.00	1,800.00	6,402.40		
2029 年		1,800.00	1,800.00	6,402.40		
2030 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2031 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2032 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2033 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2034 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2035 年		1,800.00	1,800.00	7,078.85		
2036 年		1,800.00	1,800.00	7,078.85		
2037 年		1,800.00	1,800.00	6,701.03		
2038 年		1,800.00	1,800.00	6,345.80		
2039 年		1,800.00	1,800.00	6,345.80		
2040 年		1,800.00	1,800.00	6,587.25		
2041 年		1,800.00	1,800.00	6,587.25		
2042 年	45,000.00	1,296.00	46,296.00	3,392.62		
合 计	45,000.00	36,000.00	81,000.00	111,369.67	3.09	1.37

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（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙阴县综合物流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，为蒙阴县综合物流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，租赁收入、车位收入、广告收入、管网租赁权收入和物业管理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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目还本付息要求。

五、风险提示

（一）与项目建设相关的风险

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术与管理水平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。

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）运营风险

项目建成后，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运营效益。

风险控制措施：

- （1）加强日常维护方面的管理，节约成本；
- （2）建立健全应急机制，降低突发事件对运营管理的影响。

（三）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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

（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（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙阴县综合物流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 00054 号】之签章页。



中国注册会计师：

 

中国注册会计师：

 

中国·北京

二〇二二年二月十六日

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目为蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目，本项目总投资 90,000.00 万元，其中工程费 74,879.50 万元，工程建设其他费 2,384.63 万元，预备费 2,727.87 万元，建设期利息 4,608.00 元。项目自有资本金 45,000.00 万元，用于资金平衡的项目收益共计 111,369.67 万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：蒙阴城发物流发展有限公司

统一社会信用代码：91371328MA3U0TGR12

单位负责人：公茂兴

地址：山东省临沂市蒙阴县蒙阴街道湖滨路 23 号

经营范围：一般项目：停车场服务；运输货物打包服务；电子过磅服务；国内货物运输代理；国际货物运输代理；粮油仓储服务；装卸搬运；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：道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输站经营（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

该项目主要园区总规划用地约 3000 亩，其中一期建设项目规划用地面积 200 亩。总建筑面积 60000 平方米，主要建设综合服务中心大楼 1 栋（11F），一栋平台服务中心大楼（11F），铺设园区内供水管网 18KM、供电线路 25KM、供气管网 17KM、污水管网 20KM，园区内绿化、照明等配套基础设施建设。建设蒙阴县京沪高速联城连接线工程建设里程全长 5.467 公里；其中隧道 680 米/1 道，中桥 60 米/1 座，小桥 8 米/1 座，涵洞 11 道；平面交叉 7 处；永久占地 30.05 公顷。蒙阴至常路沿河快速路工程路线起点位于常路镇金阳社区 G205，全长 7.065 公里，为二级公路，共设置涵洞 30 道。蒙阴京沪高速北连接线汶河大桥与滨河路立交改造工程，全长 1.105 公里，采用三级公路标准。

三、项目预测收入情况

(一) 预测收入

该项目发债期内预测经营期收入为 147,754.13 万元。

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1.服务中心 出租收入	面积（万平方米）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价（元/平方米）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
	预计实现率	70%	80%	90%	95%	95%
	预计年收入	2,835.00	4,320.00	4,860.00	5,130.00	5,130.00
2.车位收入	数量（个）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价（万元/个）	0.2400	0.2400	0.2400	0.2400	0.2400
	预计实现率	70%	80%	90%	95%	95%
	预计年收入	189.00	288.00	324.00	342.00	342.00
3.广告经营 权收入	面积（平方米）	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
	单价（万元/平方米）	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
	预计实现率	70%	80%	90%	95%	95%
	预计年收入	1,103.76	1,681.92	1,892.16	1,997.28	1,997.28
4.管网租赁 权收入	面积（万米）	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
	单价（元/米）	102.00	102.00	102.00	102.00	102.00
	预计实现率	70%	80%	90%	95%	95%
	预计年收入	294.53	448.80	504.90	532.95	532.95
5.物业管理 费	面积（万平方米）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价（元/平方米）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	预计实现率	70%	80%	90%	95%	95%
	预计年收入	113.40	172.80	194.40	205.20	205.20
合计		4,535.69	6,911.52	7,775.46	8,207.43	8,207.43

（续表）

项目	计算依据	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.服务中心 出租收入	面积（万平方米）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价（元/平方米）	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	5,386.50	5,386.50	5,386.50	5,386.50	5,386.50
2.车位收入	数量（个）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00

	单价（万元/个）	0.2520	0.2520	0.2520	0.2520	0.2520
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	359.10	359.10	359.10	359.10	359.10
3.广告经营权收入	面积（平方米）	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
	单价（万元/平方米）	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	2,097.14	2,097.14	2,097.14	2,097.14	2,097.14
4.管网租赁权收入	面积(万米)	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
	单价(元/米)	107.10	107.10	107.10	107.10	107.10
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	559.60	559.60	559.60	559.60	559.60
5.物业管理费	面积（万平方米）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价（元/平方米）	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	215.46	215.46	215.46	215.46	215.46
合计		8,617.80	8,617.80	8,617.80	8,617.80	8,617.80

(续表)

项目	计算依据	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1.服务中心出租收入	面积（万平方米）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价（元/平方米）	992.25	992.25	992.25	992.25	992.25
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	5,655.83	5,655.83	5,655.83	5,655.83	5,655.83
2.车位收入	数量（个）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	单价（万元/个）	0.2646	0.2646	0.2646	0.2646	0.2646
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	377.06	377.06	377.06	377.06	377.06
3.广告经营权收入	面积（平方米）	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
	单价（万元/平方米）	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	2,202.00	2,202.00	2,202.00	2,202.00	2,202.00
4.管网租赁权收入	面积(万米)	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
	单价(元/米)	112.46	112.46	112.46	112.46	112.46
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	587.58	587.58	587.58	587.58	587.58

5.物业管理费	面积（万平方米）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	单价（元/平方米）	39.69	39.69	39.69	39.69	39.69
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	95%
	预计年收入	226.23	226.23	226.23	226.23	226.23
合计		9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,048.70

(续表)

项目	计算依据	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1.服务中心出租收入	面积（万平方米）	6.00	6.00	6.00	
	单价（元/平方米）	1,041.86	1,041.86	1,041.86	
	预计实现率	95%	95%	95%	
	预计年收入	5,938.62	5,938.62	2,969.31	92,333.20
2.车位收入	数量（个）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
	单价（万元/个）	0.2778	0.2778	0.2778	
	预计实现率	95%	95%	95%	
	预计年收入	395.91	395.91	197.96	6,155.58
3.广告经营权收入	面积（平方米）	960.00	960.00	960.00	
	单价（万元/平方米）	2.54	2.54	2.54	
	预计实现率	95%	95%	95%	
	预计年收入	2,312.10	2,312.10	1,156.05	35,948.35
4.管网租赁收入	面积(万米)	5.50	5.50	5.50	
	单价(元/米)	118.08	118.08	118.08	
	预计实现率	95%	95%	95%	
	预计年收入	616.96	616.96	308.48	9,592.43
5.物业管理费	面积（万平方米）	6.00	6.00	6.00	
	单价（元/平方米）	41.67	41.67	41.67	
	预计实现率	100%	100%	100%	
	预计年收入	250.05	250.05	125.03	3,724.58
合计		9,513.64	9,513.64	4,756.82	147,754.13

(二) 预测的依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过服务中心租赁收入、车位收入、广告收入、管网租赁收入和物业管理收入实现。按谨慎性原则本项目投产期第一年按 70%实现率，第二年按 80%实现率，第三年按 90%实现率，以后各期按 95%实现率，每五年收入、费用上涨 5%。蒙阴县综合物流产业园基础设施建设项目

期为 2022 年 2 月～2025 年 3 月，自 2025 年 4 月投入运营。

1. 服务中心出租收入

按照物流产业园的经营设想，服务中心未来以出租为主要的经营方式。通过对蒙阴县综合类商业市场的了解和我们三个综合商业市场的具体调查分析，来进行市场分析，进而测算市场的租金可比价格租赁收入。调查蒙阴县沂蒙商城、蒙阴县由由商城、蒙阴县贵和商城三个综合类商城的租赁情况，市场调查如下：

内容 \ 物业名称		案例名称		
		蒙阴沂蒙商城	蒙阴由由商城	蒙阴贵和商城
位置		蒙阴县西外环以东，云蒙路以南	蒙阴县新城路以南，蒙山路以西	蒙阴县三公路以东，新城路以南
经营内容		商铺、仓库、写字楼；	商铺、仓库、写字楼（由由大厦）	商铺、仓库、写字楼
实租价格（元/平方米/年）	商铺	800.00	1200.00	850.00
招租率（%）		95%	100%	100%

服务中心出租收入可租赁面积为 6.00 万平方米，以上案例平均租赁价格 950 元/平方米/年，本项目按 900.00/平方米/年价格计算，年收入为 5,400.00 万元。

2. 车位收入

根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，物业收取车位场地使用费的，由物业服务企业按照基准价 200 元/月/车位标准收取，车位场地使用费上浮不超过 20%，下浮不限。本项目按照标准 200 元/个/月，年运营 12 个月，则车位收入按 2400 元/个/年，停车位数量为 1500 个，运营期车位收入约 360.00 万元/年。

3. 广告经营权收入

本项目道路总长度 25000 米，可适当设置广告位作为收益点，本项目设置 40 块大型广告位，每个 9 平方米，500 块小型广告位，每个 1.2 平方米；根据《蒙阴县政府定价政府指导价经营服务性收费目录清单》：落地及柱式广告一类区域 80-90 元/平方米/日、二类区域 65-60 元/平方米/日、三类区域 54-48 元/平方米/日。本项目广告收入按照 60 元/平方米/日，运营期广告收入约 2,102.40 万元/年。

4. 管网租赁权收入

污水管网长度为 20000 米，供气管网长度为 17000 米，给水管网长度为 18000 米，根据蒙阴城发物流发展有限公司与山东振兴物流有限公司签订的《租

赁意向书》租金为 8.5 元/米/月，运营期管网租赁权收入约 561.00 万元/年。

5. 物业管理费

根据《临沂市物业服务收费管理实施办法》，物业管理费按单价 36 元/年/平方米计算，租赁建筑面积 6.00 万平方米，收入约 216.00 万元。

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 68,280.45 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1.人员经费	225.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2.燃料及动力费	12.44	16.58	16.58	16.58	16.58
3.修理费	135.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4.公司经费	226.78	345.58	388.77	410.37	410.37
5.税金	499.69	758.98	851.71	898.08	898.08
6. 利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
合计	2,898.91	3,401.14	3,537.06	3,605.03	3,605.03

（续表）

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1.人员经费	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
2.燃料及动力费	17.41	17.41	17.41	17.41	17.41
3.修理费	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4.公司经费	430.89	430.89	430.89	430.89	430.89
5.税金	942.13	942.13	942.13	942.13	942.13
6. 利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
合计	3,685.43	3,685.43	3,685.43	3,685.43	3,685.43

（续表）

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1.人员经费	330.75	330.75	330.75	330.75	330.75
2.燃料及动力费	18.28	18.28	18.28	18.28	18.28
3.修理费	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4.公司经费	452.44	452.44	452.44	452.44	452.44
5.税金	988.38	988.38	1,366.20	1,721.43	1,721.43
6. 利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
合计	3,769.85	3,769.85	4,147.67	4,502.90	4,502.90

(续表)

项目	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1.人员经费	347.29	347.29	173.64	5,521.97
2.燃料及动力费	19.19	19.19	9.60	305.18
3.修理费	180.00	180.00	90.00	3,105.00
4.公司经费	475.68	475.68	237.84	7,387.72
5.税金	1,904.23	1,904.23	853.11	20,064.58
6. 利息支出	1,800.00	1,800.00	1,296.00	31,896.00
合计	4,726.39	4,726.39	2,660.20	68,280.45

(二) 预测的依据

山东省临沂市蒙阴县综合物流产业园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、修理费、公司经费、税金、利息支出等。

1. 工资及福利费

职工定员 50 人，人均工资和福利费按 6 万/年，工资及福利费共 300.00 万元。

2. 燃料及动力费

租赁建筑物的燃料、动力消耗费由企业自行交纳，燃料、动力消耗费只计管理用电、管理用水费，根据同类型产业园的耗能测算：

电费：年用电量 200,000.00 度，单价为 0.80 元/度；

水费：年用水量 15,750.00 吨，单价为 3.00 元/吨。

3. 修理费

修理费费率按固定资产总额的 2%计取，为 180.00 万元。

4. 公司经费

本项目费用按照年收入的 5%进行测算。

5. 税金

增值税率租赁按 9%计算；物业费增值税按 6%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；所得税按 25%计算；房产税按不含税的租赁收入的 12%计算；土地使用税按 6.5 元/平方米计算。

6. 利息支出

本次发行政府专项债券 25,200.00 万元，预计年利率为 4%，期限 20 年，每年支付利息 1,008.00 万元；2022 年下半年发行政府专项债券 19,800.00 万元，年利率为 4%，期限 20 年，每年支付利息 792.00 元，合计每年支付利息 1,800.00 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入	4,535.69	6,911.52	7,775.46	8,207.43	8,207.43
1.服务中心出租收入	2,835.00	4,320.00	4,860.00	5,130.00	5,130.00
2.车位收入	189.00	288.00	324.00	342.00	342.00
3.广告经营权收入	1,103.76	1,681.92	1,892.16	1,997.28	1,997.28
4.管网租赁权收入	294.53	448.80	504.90	532.95	532.95
5.物业管理费	113.40	172.80	194.40	205.20	205.20
二、付现成本费用	2,898.91	3,401.14	3,537.06	3,605.03	3,605.03
1. 人员经费	225.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2. 燃料及动力费	12.44	16.58	16.58	16.58	16.58
3. 修理费	135.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4. 公司经费	226.78	345.58	388.77	410.37	410.37
5. 税金	499.69	758.98	851.71	898.08	898.08
6. 利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
三、现金净流入	1,636.78	3,510.38	4,238.40	4,602.40	4,602.40
加:利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
四、可支付本息的项目收益	3,436.78	5,310.38	6,038.40	6,402.40	6,402.40

(续表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入	8,617.80	8,617.80	8,617.80	8,617.80	8,617.80
1.服务中心出租收入	5,386.50	5,386.50	5,386.50	5,386.50	5,386.50
2.车位收入	359.10	359.10	359.10	359.10	359.10
3.广告经营权收入	2,097.14	2,097.14	2,097.14	2,097.14	2,097.14
4.管网租赁权收入	559.60	559.60	559.60	559.60	559.60
5.物业管理费	215.46	215.46	215.46	215.46	215.46
二、付现成本费用	3,685.43	3,685.43	3,685.43	3,685.43	3,685.43
1. 人员经费	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
2. 燃料及动力费	17.41	17.41	17.41	17.41	17.41
3. 修理费	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4. 公司经费	430.89	430.89	430.89	430.89	430.89
5. 税金	942.13	942.13	942.13	942.13	942.13
6. 利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
三、现金净流入	4,932.37	4,932.37	4,932.37	4,932.37	4,932.37
加:利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
四、可支付本息的项目收益	6,732.37	6,732.37	6,732.37	6,732.37	6,732.37

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、收入	9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,048.70
1.服务中心出租收入	5,655.83	5,655.83	5,655.83	5,655.83	5,655.83
2.车位收入	377.06	377.06	377.06	377.06	377.06
3.广告经营权收入	2,202.00	2,202.00	2,202.00	2,202.00	2,202.00
4.管网租赁权收入	587.58	587.58	587.58	587.58	587.58
5.物业管理费	226.23	226.23	226.23	226.23	226.23
二、付现成本费用	3,769.85	3,769.85	4,147.67	4,502.90	4,502.90
1. 人员经费	330.75	330.75	330.75	330.75	330.75
2. 燃料及动力费	18.28	18.28	18.28	18.28	18.28
3. 修理费	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4. 公司经费	452.44	452.44	452.44	452.44	452.44
5. 税金	988.38	988.38	1,366.20	1,721.43	1,721.43
6. 利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
三、现金净流入	5,278.85	5,278.85	4,901.03	4,545.80	4,545.80
加:利息支出	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
四、可支付本息的项目收益	7,078.85	7,078.85	6,701.03	6,345.80	6,345.80

(续表)

项目	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入	9,513.64	9,513.64	4,756.82	147,754.13
1.服务中心出租收入	5,938.62	5,938.62	2,969.31	92,333.20
2.车位收入	395.91	395.91	197.96	6,155.58
3.广告经营权收入	2,312.10	2,312.10	1,156.05	35,948.35
4.管网租赁权收入	616.96	616.96	308.48	9,592.43

项目	2040 年	2041 年	2042 年	合计
5.物业管理费	250.05	250.05	125.03	3,724.58
二、付现成本费用	4,726.39	4,726.39	2,660.20	68,280.45
1. 人员经费	347.29	347.29	173.64	5,521.97
2. 燃料及动力费	19.19	19.19	9.60	305.18
3. 修理费	180.00	180.00	90.00	3,105.00
4. 公司经费	475.68	475.68	237.84	7,387.72
5. 税金	1,904.23	1,904.23	853.11	20,064.58
6. 利息支出	1,800.00	1,800.00	1,296.00	31,896.00
三、现金净流入	4,787.25	4,787.25	2,096.62	79,473.67
加:利息支出	1,800.00	1,800.00	1,296.00	31,896.00
四、可支付本息的项目收益	6,587.25	6,587.25	3,392.62	111,369.67

六、净现金流情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022-2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	筹资活动	-			
(一)	现金流入	90,000.00			
1	自有资本金流入	45,000.00			
2	专项债券资金流入	45,000.00			
(二)	现金流出	4,104.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1	付息	4,104.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
2	偿还本金	-			
(三)	筹资活动净流入	85,896.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00
二	投资活动	-			
(一)	现金流入	-			
(二)	现金流出（基建支出）	85,392.00			
(三)	投资活动净流入	-85,392.00			
三	经营活动	-			
(一)	现金流入	-	4,535.69	6,911.52	7,775.46
(二)	现金流出	-	1,098.91	1,601.14	1,737.06
(三)	经营活动净流入	-	3,436.78	5,310.38	6,038.40
四	期末现金流入净额	504.00	1,636.78	3,510.38	4,238.40
五	累计现金流入净额	504.00	2,140.78	5,651.16	9,889.56

（续表）

序号	项目	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	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1	付息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00
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	8,207.43	8,207.43	8,617.80	8,617.80
(二)	现金流出	1,805.03	1,805.03	1,885.43	1,885.43
(三)	经营活动净流入	6,402.40	6,402.40	6,732.37	6,732.37
四	期末现金流入净额	4,602.40	4,602.40	4,932.37	4,932.37
五	累计现金流入净额	14,491.96	19,094.36	24,026.73	28,959.10

(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	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1	付息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00
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				

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
(一)	现金流入	8,617.80	8,617.80	8,617.80	9,048.70
(二)	现金流出	1,885.43	1,885.43	1,885.43	1,969.85
(三)	经营活动净流入	6,732.37	6,732.37	6,732.37	7,078.85
四	期末现金流入净额	4,932.37	4,932.37	4,932.37	5,278.85
五	累计现金流入净额	33,891.47	38,823.84	43,756.22	49,035.07

(续表)

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 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	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
1	付息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00
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	9,048.70	9,048.70	9,048.70	9,048.70
(二)	现金流出	1,969.85	2,347.67	2,702.90	2,702.90
(三)	经营活动净流入	7,078.85	6,701.03	6,345.80	6,345.80
四	期末现金流入净额	5,278.85	4,901.03	4,545.80	4,545.80
五	累计现金流入净额	54,313.92	59,214.95	63,760.75	68,306.55

(续表)

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一	筹资活动				-
(一)	现金流入				90,000.00
1	自有资本金流入				45,000.00
2	专项债券资金流入				45,000.00
(二)	现金流出	1,800.00	1,800.00	46,296.00	81,000.00
1	付息	1,800.00	1,800.00	1,296.00	36,000.00

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	合计
2	偿还本金			45,000.00	45,000.00
(三)	筹资活动净流入	-1,800.00	-1,800.00	-46,296.00	9,000.00
二	投资活动				-
(一)	现金流入				-
(二)	现金流出（基建支出）				85,392.00
(三)	投资活动净流入				-85,392.00
三	经营活动				-
(一)	现金流入	9,513.64	9,513.64	4,756.82	147,754.13
(二)	现金流出	2,926.39	2,926.39	1,364.20	36,384.45
(三)	经营活动净流入	6,587.25	6,587.25	3,392.62	111,369.67
四	期末现金流入净额	4,787.25	4,787.25	-42,903.38	34,977.67
五	累计现金流入净额	73,093.80	77,881.05	34,977.67	

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		504.00	504.00	-		
2023 年		1,800.00	1,800.00	-		
2024 年		1,800.00	1,800.00	-		
2025 年		1,800.00	1,800.00	3,436.78		
2026 年		1,800.00	1,800.00	5,310.38		
2027 年		1,800.00	1,800.00	6,038.40		
2028 年		1,800.00	1,800.00	6,402.40		
2029 年		1,800.00	1,800.00	6,402.40		
2030 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2031 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2032 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2033 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2034 年		1,800.00	1,800.00	6,732.37		
2035 年		1,800.00	1,800.00	7,078.85		
2036 年		1,800.00	1,800.00	7,078.85		
2037 年		1,800.00	1,800.00	6,701.03		
2038 年		1,800.00	1,800.00	6,345.80		

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			
2039 年		1,800.00	1,800.00	6,345.80		
2040 年		1,800.00	1,800.00	6,587.25		
2041 年		1,800.00	1,800.00	6,587.25		
2042 年	45,000.00	1,296.00	46,296.00	3,392.62		
合 计	45,000.00	36,000.00	81,000.00	111,369.67	3.09	1.37



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



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



名 马晓红

Full name

性 女

Sex

1969-03-16

Date of birth

中天运会计师事务所（特殊普

通合伙）山东分所

372826690316002

Working unit

身份证号码

Identity card No.



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.

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



2015年 3月 18日
/y /m /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. 372801740717082



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

2019 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

2020 年
注册会计师
年检合格专用章

2021 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