

# 報 告 書

## REPORT

---

2021 年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵  
泵阀科技产业园区配套基础设施项目）  
交通能源市政产业园基础设施及民生社  
会事业发展专项债券（一期）项目收益  
与融资自求平衡专项评价报告

中天运[2021]普字第 90045 号

二〇二一年五月十七日



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： 2021年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵  
泵阀科技产业园区配套基础设施项目）  
交通能源市政产业园基础设施及民生社  
会事业发展专项债券（一期）项目收  
益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号： 中天运[2021]普字第90045号

客户名称： 临沂市财政局

报告时间： 2021-05-17

签字注册会计师： 张敬鸿 （CPA：370900010022）  
叶德生 （CPA：370900010152）



011092021051806589104  
报告文号：中天运[2021]普字第90045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

---

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn>(防伪报备栏目)查询



# 报 告 书

R E P O R T

## 目 录

一、专项评价报告

二、报告附件

1、项目预期收益、成本及融资平衡说明

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

# 2021 年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵泵阀科技产业园区配套基础设施项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会 事业发展专项债券（一期）

## 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运[2021]普字第 90045 号

我们接受临沂市财政局委托，对 2021 年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵泵阀科技产业园区配套基础设施项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）（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》。兰陵县国有资产运营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对 2021 年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵泵阀科技产业园区配套基础设施项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，2021 年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵泵阀科技产业园区配套基础设施项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）预测利息备付率 3.58，预测偿债备付率 1.59，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《山东兰陵泵阀科技产业园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

发行人拟就山东兰陵泵阀科技产业园区配套基础设施项目发行 2021 年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵泵阀科技产业园区配套基础设施项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）2,000.00 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
2021 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	40.00
2022 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2023 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00
2041 年	2,000.00		2,000.00		4.00%	40.00
合计		2,000.00	2,000.00			1,600.00

### 二、项目其他融资应付本息情况

1、本项目使用 2020 年山东省政府专项债券（四十九至五十五期）资金 8,000.00 万元，利率 3.90%，期限二十年，在债券存续期每半年付息一次，到期偿还本金。自 2020 年 12 月至 2040 年 9 月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
2020 年		8,000.00		8,000.00	3.90%	
2021 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2022 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2036 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2037 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2038 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2039 年	8,000.00			8,000.00	3.90%	312.00
2040 年	8,000.00		8,000.00		3.90%	312.00
合计		8,000.00	8,000.00			6,240.00

2、山东兰陵泵阀科技产业园项目预计于 2021 年下半年发行债券 30,000.00 万元，期限二十年，在债券存续期每半年付息一次，利率 4.00%。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

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
----	------	------	------	----

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021年	30,000.00		30,000.00	-
2022年			30,000.00	1,200.00
2023年			30,000.00	1,200.00
2024年			30,000.00	1,200.00
2025年			30,000.00	1,200.00
2026年			30,000.00	1,200.00
2027年			30,000.00	1,200.00
2028年			30,000.00	1,200.00
2029年			30,000.00	1,200.00
2030年			30,000.00	1,200.00
2031年			30,000.00	1,200.00
2032年			30,000.00	1,200.00
2033年			30,000.00	1,200.00
2034年			30,000.00	1,200.00
2035年			30,000.00	1,200.00
2036年			30,000.00	1,200.00
2037年			30,000.00	1,200.00
2038年			30,000.00	1,200.00
2039年			30,000.00	1,200.00
2040年			30,000.00	1,200.00
2041年		30,000.00		1,200.00
合计	30,000.00	30,000.00		24,000.00

### 三、项目产生的净现金流入

#### （一）现金流基本假设条件及依据

山东兰陵泵阀科技产业园项目现金流入通过项目车间出租收入和其他综合楼出租收入实现。山东兰陵泵阀科技产业园项目计划2020年7月开工，建设期三年，自2023年7月正式投入运营。

#### 1、项目车间出租收入

山东兰陵泵阀科技产业园项目建成后，预计项目车间建筑面积331048 m<sup>2</sup>，租赁价格按1.0元/m<sup>2</sup>/天计算。运营第一年按满负荷运营的70%测算，第二年80%，第三年90%。

## 2、其他综合楼出租收入

山东兰陵泵阀科技产业园项目建成后，预计项目其他综合楼建筑面积 18688 m<sup>2</sup>，租赁价格按 1.5 元/m<sup>2</sup>/天计算。运营第一年按满负荷运营的 70% 测算，第二年 80%，第三年 90%。

基于谨慎考虑，在预测项目收入时按 95.00% 实现率进行计算。

租赁价格的确定：兰陵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/m<sup>2</sup>/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	开发区长安路	1.00		<a href="https://liny.58.com/fangchan/43684963809803x.shtml?houseId=1669633683594253&amp;gpos=162">https://liny.58.com/fangchan/43684963809803x.shtml?houseId=1669633683594253&amp;gpos=162</a>
2	国际科技模具产业园	1.50		临沂未来科技城开发建设集团提供
3	兰山区蒙山大道	1.00		<a href="https://liny.58.com/fangchan/33649822610861x.shtml?houseId=1070539408171009&amp;gpos=99">https://liny.58.com/fangchan/33649822610861x.shtml?houseId=1070539408171009&amp;gpos=99</a>
4	环球中心		1.30	<a href="https://liny.58.com/zhaozu/44311767016203x.shtml?houseId=1749864493868035&amp;gpos=1&amp;legourl=//">https://liny.58.com/zhaozu/44311767016203x.shtml?houseId=1749864493868035&amp;gpos=1&amp;legourl=//</a>
5	鸿儒文化产业园		1.40	<a href="https://liny.58.com/zhaozu/43216514482057x.shtml?houseId=1609672169299969&amp;gpos=55">https://liny.58.com/zhaozu/43216514482057x.shtml?houseId=1609672169299969&amp;gpos=55</a>
6	索奥生物科技元		1.90	<a href="https://liny.58.com/zhaozu/39968703774991x.shtml?utm_source=market&amp;spm=u-2dwj95zvg97pnc46zg.360PCPZ_BT&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d30000d-001f-c3ea-6ffe-d0b34efe0334&amp;ClickID=1">https://liny.58.com/zhaozu/39968703774991x.shtml?utm_source=market&amp;spm=u-2dwj95zvg97pnc46zg.360PCPZ_BT&amp;iuType=j_1&amp;PGTID=0d30000d-001f-c3ea-6ffe-d0b34efe0334&amp;ClickID=1</a>
平均价格		1.17	1.53	

#### （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、其他费用、支付的各项税金、利息支出。

##### 1、燃料动力费

本项目燃动力费主要为水、电等，年消耗量 340.0 万元。电度电价按兰陵当地工业单价 0.67 元/kW·h 计算，基本电价为 28 元/kVA。

##### 2、职工工资及福利费

本项目租赁期服务定员职工 30 人，职工工资及福利费按每人每年 5.00 万元/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

本项目大修及日常检修维护费用按项目建成后固定资产折旧的 10.00% 计算。

### 4、其他费用

其他营业费用按照营业收入的 3.00% 计取。

### 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；地方水利建设基金按照应缴增值税的 0.5% 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，兰陵县适用单位税率为 3.00 元/m<sup>2</sup>。

### 6、利息支出

山东兰陵泵阀科技产业园项目计划发债金额 40,000.00 万元，其中：本次发行债券 2,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 年；2020 年 9 月份发行债券 8,000.00 万元，利率 3.90%，期限 20 年；预计 2021 年下半年发行 30,000.00 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	2021年-2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
收入		4,150.83	9,487.62	10,673.57	11,266.55
付现成本费用	1,944.00	3,189.72	5,809.58	6,316.25	6,569.58
现金净流入	-1,944.00	961.11	3,678.04	4,357.32	4,696.96
加：支付的债券利息	1,944.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
可支付本息的项目收益		2,553.11	5,270.04	5,949.32	6,288.96

(续表)

项目名称	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
收入	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55

付现成本费用	6,569.58	6,569.58	6,578.58	6,578.58	6,578.58
现金净流入	4,696.96	4,696.96	4,687.96	4,687.96	4,687.96
加：支付的债券利息	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
可支付本息的项目收益	6,288.96	6,288.96	6,279.96	6,279.96	6,279.96

(续表)

项目名称	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
收入	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55
付现成本费用	6,578.58	6,578.58	6,588.03	6,588.03	6,588.03
现金净流入	4,687.96	4,687.96	4,678.51	4,678.51	4,678.51
加：支付的债券利息	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
可支付本息的项目收益	6,279.96	6,279.96	6,270.51	6,270.51	6,270.51

(续表)

项目名称	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
收入	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.63	204,576.85
付现成本费用	6,588.03	6,588.03	6,597.96	6,597.96	6,134.24	122,328.47
现金净流入	4,678.51	4,678.51	4,668.59	4,668.59	5,132.38	82,248.38
加：支付的债券利息	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,240.00	31,840.00
可支付本息的项目收益	6,270.51	6,270.51	6,260.59	6,260.59	6,372.38	114,088.38

#### 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			
2021年		352.00	352.00			
2022年		1,592.00	1,592.00			
2023年		1,592.00	1,592.00	2,553.11		
2024年		1,592.00	1,592.00	5,270.04		
2025年		1,592.00	1,592.00	5,949.32		
2026年		1,592.00	1,592.00	6,288.96		
2027年		1,592.00	1,592.00	6,288.96		
2028年		1,592.00	1,592.00	6,288.96		
2029年		1,592.00	1,592.00	6,279.96		
2030年		1,592.00	1,592.00	6,279.96		
2031年		1,592.00	1,592.00	6,279.96		

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		1,592.00	1,592.00	6,279.96		
2033年		1,592.00	1,592.00	6,279.96		
2034年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2035年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2036年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2037年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2038年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2039年		1,592.00	1,592.00	6,260.59		
2040年	8,000.00	1,592.00	9,592.00	6,260.59		
2041年	32,000.00	1,240.00	33,240.00	6,175.44		
合计	40,000.00	31,840.00	71,840.00	114,088.38	3.58	1.59

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，2021年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵泵阀科技产业园区配套基础设施项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为山东省兰陵县山东兰陵泵阀科技产业园项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运输服务收入、装卸服务收入和其他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2021年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵泵阀科技产业园区配套基础设施项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）还本付息要求。

## 五、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，特别是厂房和综合楼大修理、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。

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

（此页无正文）

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

张敬鸿

中国注册会计师  
张敬鸿  
370900010022

中国注册会计师：

叶德生

中国注册会计师  
叶德生  
370900010152

中国·北京

二〇二一年五月十七日

## 项目基本情况与收益情况说明

2021 年山东省（临沂市兰陵县山东兰陵泵阀科技产业园区配套基础设施项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）该建设项目投资估算总额 65,000.00 万元，其中：建筑工程费用为 38,534.49 万元，安装工程费 8,147.85 万元，工程建设其他费用 15,222.42 万元，预备费 3,095.24 万元。项目自有资本金 25,000.00 万元，通过发行专项债券融资 40,000.00 万元，其中 2020 年 9 月份发行债券 8,000.00 万元，2021 年 5 月份发行债券 2,000.00 万元，预计 2021 年下半年发行 30,000.00 万元，年利率 4.00%，期限 20 年。用于资金平衡的项目收益共计 114,088.38 万元，详细情况如下：

### 一、实施单位基本情况

实施单位：兰陵县国有资产运营有限公司；

注册资本：60,000.00 万元；

统一社会信用代码：913713247834512453；

法定代表人：刘会彬；

经营范围：县政府授权范围内，行使出资人所有者职能，进行产权管理；从事投资运作，进行控股、参股各种形式的投资；从事产权收购，出让及盘活存量资产经营活动；农业综合开发；从事城市基础设施建设、旧城改造、房地产开发；水利建设、水利项目投资运营与管理职能；车辆租赁服务；土地整理、开发、复垦；停车场建设、运营及管理。（国家法律、法规限制和禁止经营的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 二、项目建设内容

本项目主要项目规划用地面积 509122 m<sup>2</sup>，总建筑面积 332048 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 331048 m<sup>2</sup>（含加工车间、铸造车间、涂装车间等生产建筑面积 312360 平方米，综合楼 5528 平方米，研发楼 5528 平方米，餐厅 2382 平方米，其他配套 5250 平方米）、地下建筑面积（消防水池及泵房）1000 m<sup>2</sup>。主要建设 21 栋 1 层加工车间、4 栋 1 层铸造车间、1 栋 1 层涂装车间、1 栋 5 层综合楼、1 栋 5 层研发楼、1 栋 3 层餐厅及 2 栋 2 层配套服务建筑等配套设施（门卫、配电室等）。

### 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 204,576.85 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、项目车间出租收入	租赁面积	331,048.00	331,048.00	331,048.00	331,048.00	331,048.00
	单价	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
	出租率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	3,826.79	8,746.96	9,840.33	10,387.01	10,387.01
2、其他综合楼出租收入	租赁面积	18,688.00	18,688.00	18,688.00	18,688.00	18,688.00
	单价	41.28	41.28	41.28	41.28	41.28
	出租率	70%	80%	90%	95%	95%
	小计	324.04	740.66	833.24	879.54	879.54
合计		4,150.83	9,487.62	10,673.57	11,266.55	11,266.55

（续表）

项目		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1、项目车间出租收入	租赁面积	331,048.00	331,048.00	331,048.00	331,048.00	331,048.00
	单价	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.01
2、其他综合楼出租收入	租赁面积	18,688.00	18,688.00	18,688.00	18,688.00	18,688.00
	单价	41.28	41.28	41.28	41.28	41.28
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	879.54	879.54	879.54	879.54	879.54
合计		11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55

（续表）

项目		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1、项目车间出租收入	租赁面积	331,048.00	331,048.00	331,048.00	331,048.00	331,048.00
	单价	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.01
2、其他综合楼出租收入	租赁面积	18,688.00	18,688.00	18,688.00	18,688.00	18,688.00
	单价	41.28	41.28	41.28	41.28	41.28
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	879.54	879.54	879.54	879.54	879.54

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
合计	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55

(续表)

项目		2038年	2039年	2040年	2041年	合计
1、项目车间出租收入	租赁面积	331,048.00	331,048.00	331,048.00	331,049.00	331,048.00
	单价	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
	出租率	95%	95%	95%	95%	
	小计	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.04	188,606.28
2、其他综合楼出租收入	租赁面积	18,688.00	18,688.00	18,688.00	18,689.00	355,073.00
	单价	41.28	41.28	41.28	41.28	41.28
	出租率	95%	95%	95%	95%	
	小计	879.54	879.54	879.54	879.58	15,970.57
合计		11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.63	204,576.85

## 2、预测的依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过车间出租收入以及其他综合楼出租收入实现。山东兰陵泵阀科技产业园项目计划2020年7月开工，建设期三年，自2023年7月正式投入运营。

### (1) 项目车间出租收入

山东兰陵泵阀科技产业园项目建成后，预计项目车间建筑面积331048 m<sup>2</sup>，租赁价格按1.0元/m<sup>2</sup>/天计算。运营第一年按满负荷运营的70%测算，第二年80%，第三年90%。

### (2) 其他综合楼出租收入

山东兰陵泵阀科技产业园项目建成后，预计项目其他综合楼建筑面积18688 m<sup>2</sup>，租赁价格按1.5元/m<sup>2</sup>/天计算。运营第一年按满负荷运营的70%测算，第二年80%，第三年90%。

基于谨慎考虑，在预测项目收入时按95.00%实现率进行计算。

租赁价格的确定：兰陵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/m<sup>2</sup>/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	开发区长安路	1.00		<a href="https://liny.58.com/fangchan/43684963809803x.shtml?houseId=1669633683594253&amp;gpos=162">https://liny.58.com/fangchan/43684963809803x.shtml?houseId=1669633683594253&amp;gpos=162</a>



2	国际科技 模具产业 园	1.50		临沂未来科技城开发建设集团提供
3	兰山区蒙 山大道	1.00		<a href="https://linyi.58.com/fangchan/33649822610861x.shtml?houseId=1070539408171009&amp;gpos=99">https://linyi.58.com/fangchan/33649822610861x.shtml?houseId=1070539408171009&amp;gpos=99</a>
4	环球中心		1.30	<a href="https://linyi.58.com/zhaozu/44311767016203x.shtml?houseId=1749864493868035&amp;gpos=1&amp;legourl=//">https://linyi.58.com/zhaozu/44311767016203x.shtml?houseId=1749864493868035&amp;gpos=1&amp;legourl=//</a>
5	鸿儒文化 产业园		1.40	<a href="https://linyi.58.com/zhaozu/43216514482057x.shtml?houseId=1609672169299969&amp;gpos=55">https://linyi.58.com/zhaozu/43216514482057x.shtml?houseId=1609672169299969&amp;gpos=55</a>
6	索奥生物 科技元		1.90	<a href="https://linyi.58.com/zhaozu/43199410445955x.shtml?houseId=1607482852563981&amp;gpos=58">https://linyi.58.com/zhaozu/43199410445955x.shtml?houseId=1607482852563981&amp;gpos=58</a>
平均价格		1.17	1.53	

#### 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 122,919.58 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	113.33	340.00	340.00	340.00	340.00
2、职工工资及福利	80.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3、修理费	61.70	185.10	185.10	185.10	185.10
4、其他费用	166.03	284.63	320.21	338.00	338.00
5、各项税费	1,767.77	3,167.85	3,638.94	3,874.48	3,874.48
6、利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
合计	3,780.84	5,809.58	6,316.25	6,569.58	6,569.58

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1、燃料动力费	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
2、职工工资及福利	240.00	252.00	252.00	252.00	252.00
3、修理费	185.10	185.10	185.10	185.10	185.10
4、其他费用	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00
5、各项税费	3,874.48	3,871.48	3,871.48	3,871.48	3,871.48
6、利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
合计	6,569.58	6,578.58	6,578.58	6,578.58	6,578.58

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1、燃料动力费	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
2、职工工资及福利	252.00	264.60	264.60	264.60	264.60
3、修理费	185.10	185.10	185.10	185.10	185.10
4、其他费用	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00
5、各项税费	3,871.48	3,868.33	3,868.33	3,868.33	3,868.33
6、利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
合计	6,578.58	6,588.03	6,588.03	6,588.03	6,588.03

(续表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
1、燃料动力费	340.00	340.00	340.00	340.00	6,233.33
2、职工工资及福利	264.60	277.83	277.83	277.83	4,696.49
3、修理费	185.10	185.10	185.10	185.10	3,393.52
4、其他费用	338.00	338.00	338.00	338.00	6,178.81
5、各项税费	3,868.33	3,865.03	3,865.03	3,950.26	70,577.42
6、利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,240.00	29,896.00
合计	6,588.03	6,597.96	6,597.96	6,331.19	120,384.47

## 2、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、其他费用、支付的各项税金、利息支出。

### (1) 燃料动力费

本项目燃动力费主要为水、电等，年消耗量 340.00 万元。电度电价按兰陵当地工业单价 0.67 元/kW·h 计算，基本电价为 28 元/kVA。

### (2) 职工工资及福利费

本项目租赁期服务定员职工 30 人，职工工资及福利费按每人每年 5.00 万元/人计算。考虑物价及通货膨胀，人员经费每五年上涨 5%。

### (3) 修理费用

本项目大修理及日常检修维护费用按项目建成后固定资产折旧的 10.00% 计算。

### (4) 其他费用

本项目其他费用按照营业收入的 3.00% 计取。

### (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；地方水利建设基金按照应缴增值税的 0.5% 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，兰陵县适用单位税率为 3.00 元/m<sup>2</sup>。

#### (6) 利息支出

山东兰陵泵阀科技产业园项目计划发债金额 40,000.00 万元，其中：本次发行债券 2,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 年；2020 年 9 月份发行债券 8,000.00 万元，利率 3.90%，期限 20 年；预计 2021 年下半年发行 30,000.00 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	4,150.83	9,487.62	10,673.57	11,266.55	11,266.55
1、项目车间出租收入	3,826.79	8,746.96	9,840.33	10,387.01	10,387.01
2、其他综合楼出租收入	324.04	740.66	833.24	879.54	879.54
二、付现成本费用	3,189.72	5,809.58	6,316.25	6,569.58	6,569.58
1、燃料动力费	113.33	340.00	340.00	340.00	340.00
2、职工工资及福利	80.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3、修理费	61.70	185.10	185.10	185.10	185.10
4、其他费用	124.52	284.63	320.21	338.00	338.00
5、各项税费	1,218.17	3,167.85	3,638.94	3,874.48	3,874.48
6、利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
三、净现金流入	961.11	3,678.04	4,357.32	4,696.96	4,696.96
加：利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
四、可支付本息的项目收益	2,553.11	5,270.04	5,949.32	6,288.96	6,288.96

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55
1、项目车间出租收入	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.01
2、其他综合楼出租收入	879.54	879.54	879.54	879.54	879.54

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
二、付现成本费用	6,569.58	6,578.58	6,578.58	6,578.58	6,578.58
1、燃料动力费	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
2、职工工资及福利	240.00	252.00	252.00	252.00	252.00
3、修理费	185.10	185.10	185.10	185.10	185.10
4、其他费用	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00
5、各项税费	3,874.48	3,871.48	3,871.48	3,871.48	3,871.48
6、利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
三、净现金流入	4,696.96	4,687.96	4,687.96	4,687.96	4,687.96
加：利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
四、可支付本息的项目收益	6,288.96	6,279.96	6,279.96	6,279.96	6,279.96

(续表)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、收入	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55
1、项目车间出租收入	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.01
2、其他综合楼出租收入	879.54	879.54	879.54	879.54	879.54
二、付现成本费用	6,578.58	6,588.03	6,588.03	6,588.03	6,588.03
1、燃料动力费	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
2、职工工资及福利	252.00	264.60	264.60	264.60	264.60
3、修理费	185.10	185.10	185.10	185.10	185.10
4、其他费用	338.00	338.00	338.00	338.00	338.00
5、各项税费	3,871.48	3,868.33	3,868.33	3,868.33	3,868.33
6、利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
三、净现金流入	4,687.96	4,678.51	4,678.51	4,678.51	4,678.51
加：利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
四、可支付本息的项目收益	6,279.96	6,270.51	6,270.51	6,270.51	6,270.51

(续表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
一、收入	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.63	204,576.85
1、项目车间出租收入	10,387.01	10,387.01	10,387.01	10,387.04	188,606.28
2、其他综合楼出租收入	879.54	879.54	879.54	879.58	15,970.57
二、付现成本费用	6,588.03	6,597.96	6,597.96	6,331.19	120,384.47
1、燃料动力费	340.00	340.00	340.00	340.00	6,233.33
2、职工工资及福利	264.60	277.83	277.83	277.83	4,696.49

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
3、修理费	185.10	185.10	185.10	185.10	3,393.52
4、其他费用	338.00	338.00	338.00	338.00	6,137.31
5、各项税费	3,868.33	3,865.03	3,865.03	3,950.26	70,027.82
6、利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,240.00	29,896.00
三、净现金流入	4,678.51	4,668.59	4,668.59	4,935.44	84,192.38
加：利息支出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,240.00	29,896.00
四、可支付本息的项目收益	6,270.51	6,260.59	6,260.59	6,175.44	114,088.38

## 六、净现金流情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020-2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	筹资活动					
(一)	现金流入	65,000.00				
1	自有资本金流入	25,000.00				
2	专项债券资金流入	40,000.00				
(二)	现金流出	3,536.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
1	付息	3,536.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	61,464.00	-1,592.00	-1,592.00	-1,592.00	-1,592.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)	61,575.33				
(三)	投资活动净流入	-61,575.33				
三	经营活动					
(一)	现金流入	4,150.83	9,487.62	10,673.57	11,266.55	11,266.55
(二)	现金流出	1,597.72	4,217.58	4,724.25	4,977.58	4,977.58
(三)	经营活动净流入	2,553.11	5,270.04	5,949.32	6,288.96	6,288.96
四	期末现金流入净额	2,441.78	6,119.81	10,477.14	15,174.10	19,871.07

(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					

序号	项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
(二)	现金流出	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
1	付息	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-1,592.00	-1,592.00	-1,592.00	-1,592.00	-1,592.00
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	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55
(二)	现金流出	4,977.58	4,986.58	4,986.58	4,986.58	4,986.58
(三)	经营活动净流入	6,288.96	6,279.96	6,279.96	6,279.96	6,279.96
四	期末现金流入净额	24,568.03	29,255.99	33,943.96	38,631.92	43,319.89

(续表)

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037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	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
1	付息	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,592.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-1,592.00	-1,592.00	-1,592.00	-1,592.00	-1,592.00
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	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.55
(二)	现金流出	4,986.58	4,996.03	4,996.03	4,996.03	4,996.03
(三)	经营活动净流入	6,279.96	6,270.51	6,270.51	6,270.51	6,270.51
四	期末现金流入净额	48,007.85	52,686.36	57,364.88	62,043.39	66,721.91

(续表)

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
一	筹资活动					
(一)	现金流入					65,000.00
1	自有资本金流入					25,000.00
2	专项债券资金流入					40,000.00
(二)	现金流出	1,592.00	1,592.00	9,592.00	3,240.00	41,840.00
1	付息	1,592.00	1,592.00	1,592.00	1,240.00	31,840.00
2	偿还本金			8,000.00	2,000.00	10,000.00
(三)	筹资活动净流入	-1,592.00	-1,592.00	-9,592.00	-3,240.00	23,160.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）					61,575.33
(三)	投资活动净流入					-61,575.33
三	经营活动					
(一)	现金流入	11,266.55	11,266.55	11,266.55	11,266.63	204,576.85
(二)	现金流出	4,996.03	5,005.96	5,005.96	5,091.19	90,488.47
(三)	经营活动净流入	6,270.51	6,260.59	6,260.59	6,175.44	114,088.38
四	期末现金流入净额	71,400.42	76,069.01	72,737.61	75,673.04	75,673.04

## 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			
2021年		352.00	352.00			
2022年		1,592.00	1,592.00			
2023年		1,592.00	1,592.00	2,553.11		
2024年		1,592.00	1,592.00	5,270.04		
2025年		1,592.00	1,592.00	5,949.32		
2026年		1,592.00	1,592.00	6,288.96		
2027年		1,592.00	1,592.00	6,288.96		
2028年		1,592.00	1,592.00	6,288.96		
2029年		1,592.00	1,592.00	6,279.96		
2030年		1,592.00	1,592.00	6,279.96		
2031年		1,592.00	1,592.00	6,279.96		
2032年		1,592.00	1,592.00	6,279.96		



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			
2033年		1,592.00	1,592.00	6,279.96		
2034年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2035年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2036年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2037年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2038年		1,592.00	1,592.00	6,270.51		
2039年		1,592.00	1,592.00	6,260.59		
2040年	8,000.00	1,592.00	9,592.00	6,260.59		
2041年	32,000.00	1,240.00	33,240.00	6,175.44		
合计	40,000.00	31,840.00	71,840.00	114,088.38	3.58	1.59





统一社会信用代码

91110102089661664J

# 营业执照

(副本) (11-1)



扫描二维码  
“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 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

执行事务合伙人 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。（企业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1101-704

登记机关



2019年12月13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 00000004

### 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》。

发证机关：  
北京市财政局  
二〇一三年三月十四日  
中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名 称 中天会计师事务所（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11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：



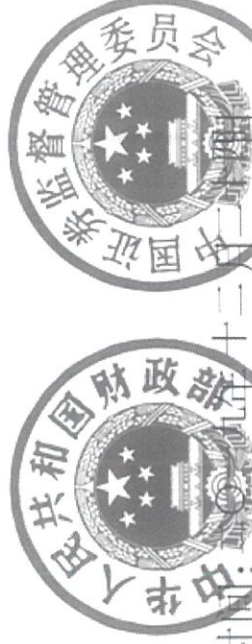
证书序号: 0003355

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 祝卫

证书号: 27      发证时间: 二〇一三年十二月二十二日  
证书有效期至: 二〇一五年十二月二十二日





姓名	张敬涛
Full name	张敬涛
性别	男
Sex	男
出生日期	1969-11-25
Date of birth	1969-11-25
工作单位	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
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	370102891125371
Identity card No.	370102891125371



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: 370900010022  
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: 2000年05月22日  
Date of Issuance



2015年 3月 8日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2016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.



2016年03月08日

2016年 3月 8日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2017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.



2017年03月08日

2017年 3月 8日

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  
2018 年 10 月 9 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred to



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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  
2017 年 10 月 29 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred to



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓 名 叶德生  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出生日期 1981-06-18  
Date of birth  
工作单位 山东天恒信有限责任会计师事务所  
Working unit  
身份证号 37132119810618563X  
Identity card No



年度检验合格  
Annual Renewal合格

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



注册会计师  
No. of Certificate 370800010152

山东天恒信会计师事务所  
Advanced Institute of CPAs 山东注册会计师协会

发证日期 2015 年 02 月 12 日  
Date of Issue