

報 告 書

REPORT

2021 年山东省(临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目)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 90049 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（临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目）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）

报告文号： 中天运[2021]普字第90049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）



011092021051806588386
报告文号：中天运[2021]普字第90049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（临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目）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 90049 号

我们接受临沂市财政局委托，对 2021 年山东省（临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目）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》。蒙阴县润通城市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。

本评估报告仅供发行人 2021 年山东省（临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目）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（临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目）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 3.90，预测偿债备付率 1.73，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《蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园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

发行人拟于 2021 年发行专项债券 3,100.00 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一次，建设期利息由资本金支付；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		3,100.00		3,100.00	4.00%	62.00
2022 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2023 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2024 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2025 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2026 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2027 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2028 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2029 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2030 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2031 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2032 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2033 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2034 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2035 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2036 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2037 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2038 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2039 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2040 年	3,100.00			3,100.00	4.00%	124.00
2041 年	3,100.00		3,100.00		4.00%	62.00
合计		3,100.00	3,100.00			2,480.00

三、后续债券应付本息情况

临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目计划后续发债 8,200.00 万元，预计 2022 年上半年发行专项债券 8,200.00 元，期限为二十年，在债券存续期每半年付息一次，利率按 4.00% 测算，利息支出 6,560.00 万元，本息合计 14,760.00 万元。自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

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		8,200.00		8,200.00	4.00%	164.00
2023年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2024年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2025年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2026年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2027年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2028年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2029年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2030年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2031年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2032年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2033年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2034年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2035年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2036年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2037年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2038年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2039年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2040年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2041年	8,200.00			8,200.00	4.00%	328.00
2042年	8,200.00		8,200.00		4.00%	164.00
合计		8,200.00	8,200.00			6,560.00

二、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农业科创服务中心出租、物业管理费、水肥一体化设施租赁等收入实现。蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目建设期为2020年至2022年，自2023年投入运营。

（1）农业科创服务中心出租收入

根据临沂市现状租赁价格及未来租赁发展趋势预测，租赁费价格参考临沂市周边办公楼，本次产业中心可出租面积20000平方米，起始租金按0.9元/m/天；租金增长率按每年5%增长；运营期第一年按照60%负荷计算，第二年按照70%负荷计算，第三年及以后按照90%负荷计算。

（2）物业管理费收入

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

定。价格为 3 元/平米/月（含税），按照每年 5%递增；按照出租面积收取。

（3）观光旅游农业门票收入

本项目根据周边旅游市场情况及旺淡季情况，设计可接待游客 10 万人次，运营期第一年按照 60%负荷计算，第二年按照 70%负荷计算，第三年及以后按照 80%负荷计算。参考蒙阴县嚶哈兔田园综合体门票收费，门票定价 70 元/人/次，门票价格计算期内不递增。

（4）停车场收入

项目区共设置停车位 800 个，按照 30 元/天/个计算。运营期第一年按照 60%负荷计算，第二年按照 70%负荷计算，第三年及以后按照 90%负荷计算。

（5）技术信息及培训服务收入

为增强服务功能，农业科创服务中心搭建了技术咨询服务、信息咨询服务及培训服务。设计年培训农业技术人员 3000 人次，参照临沂市附近县区其他田园综合体收费标准，按照 1000 元/人/次收费，运营期第一年按照 60%负荷计算，第二年按照 70%负荷计算，第三年及以后按照 90%负荷计算。

（二）现金流出基本假设条件及依据

蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目运营期内现金流出项目主要包括人员经费、燃料及动力费、维修费、其他费用、利息支出和税金及附加。

1. 人员经费：项目建成后新增管理人员及后勤人员 20 人，人均工资按照 60000 元/年计算，根据国家规定计提 14%的职工福利费。年工资费用支出 137 万元。考虑通胀因素，人员工资每年上涨 3%。

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缴纳，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，项目年燃料动力费按照 3 万元估算。

3. 维修费：修理费按照设备费的 0.5%暂估计算，即年修理费为 112 万元。

4. 其他费用：包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、工会经费、业务招待费等费用；营业费用包括广告费和其他销售费用，估算其他费用 195 万/年。

5. 支付的各项税金：增值税率按收入的 6%计算；城市维护建设税按增值税 5%计算；教育费附加按增值税 3%计算；地方教育费附加按增值税 2%计算；所得

税按 25% 计算。

6. 利息支出：蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目计划发债金额 11,300.00 万元，其中本期发行 3,100.00 万元，预计 2022 年上半年发行专项债 8,200.00 万元，年利率均为 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	1,563.00	1,849.02	2,411.75	2,447.91	2,485.89
付现成本费用	983.53	1,014.69	1,167.10	1,184.66	1,203.03
现金净流入	579.47	834.33	1,244.65	1,263.26	1,282.86
加：支付的债券利息	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
可支付本息的项目收益	1,031.47	1,286.33	1,696.65	1,715.26	1,734.86

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	2,525.77	2,567.64	2,611.60	2,657.76	2,706.23
付现成本费用	1,222.28	1,242.42	1,263.51	1,285.59	1,308.72
现金净流入	1,303.50	1,325.22	1,348.09	1,372.16	1,397.51
加：支付的债券利息	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
可支付本息的项目收益	1,755.50	1,777.22	1,800.09	1,824.16	1,849.51

（续表）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
收入	2,757.12	2,810.55	2,866.66	2,925.57	2,987.43
付现成本费用	1,364.44	1,389.79	1,416.35	1,444.17	1,473.30
现金净流入	1,392.68	1,420.76	1,450.31	1,481.40	1,514.13
加：支付的债券利息	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
可支付本息的项目收益	1,844.68	1,872.76	1,902.31	1,933.40	1,966.13

（续表）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入	3,052.38	3,120.58	3,192.19	3,267.38	1,673.16	52,479.61
付现成本费用	1,503.82	1,535.78	1,569.26	1,557.82	774.03	25,904.29
现金净流入	1,548.57	1,584.80	1,622.94	1,709.55	899.13	26,575.32
加：支付的债券利息	452.00	452.00	452.00	390.00	164.00	8,690.00

可支付本息的项目收益	2,000.57	2,036.80	2,074.94	2,099.55	1,063.13	35,265.32
------------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

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			
2021年		62.00	62.00			
2022年		288.00	288.00			
2023年		452.00	452.00	1,031.47		
2024年		452.00	452.00	1,286.33		
2025年		452.00	452.00	1,696.65		
2026年		452.00	452.00	1,715.26		
2027年		452.00	452.00	1,734.86		
2028年		452.00	452.00	1,755.50		
2029年		452.00	452.00	1,777.22		
2030年		452.00	452.00	1,800.09		
2031年		452.00	452.00	1,824.16		
2032年		452.00	452.00	1,849.51		
2033年		452.00	452.00	1,844.68		
2034年		452.00	452.00	1,872.76		
2035年		452.00	452.00	1,902.31		
2036年		452.00	452.00	1,933.40		
2037年		452.00	452.00	1,966.13		
2038年		452.00	452.00	2,000.57		
2039年		452.00	452.00	2,036.80		
2040年		452.00	452.00	2,074.94		
2041年	3,100.00	390.00	3,490.00	2,099.55		
2042年	8,200.00	164.00	8,364.00	1,063.13		
合计	11,300.00	9,040.00	20,340.00	35,265.32	3.90	1.73

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2021年山东省（临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目）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，为临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时农业科创服务中心出租、物业管理费、观光农业旅游门票、停车场收入、技术信息及培训服务等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2021年山东省（蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目）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。

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，致使农业灌溉面积以及价格发生变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

（2）运营风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。



（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：叶德生



中国·北京

二〇二一年五月十七日

2021 年山东省（临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目）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情况说明

2021 年山东省临沂市蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目估算总投资为 22,600.00 万元。其中建筑工程总投资为 18,230.00 万元；设备购置费 1,611.00 万元；安装工程费 75.30 万元；工程建设其他费用 735.38 万元；基本预备费用 1,528.13 万元；建设期利息 350.00 万元；铺底流动资金 70.00 万元。项目自有资本金 11,300.00 万元，通过发行政府专项债券融资 11,300.00 万元，年利率 4.00%，期限二十年；用于资金平衡的项目收益共计 35,265.32 元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：蒙阴县润通城市资产运营有限公司

负责人：李贵春

统一社会信用代码：913713280673917209

二、项目建设内容

蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目建设地点位于临沂市蒙阴县云蒙湖生态区管理委员会驻地，总占地面积 80 亩，总建筑面积 22000m²，主要建设艺术农场，有机农场、智慧农场、现代农业产业融合示范园及生态藕塘等相关基础设施。打造集农事体验、文化创意、高效农业示范于一体的综合园区。建设内容包括智慧农业展厅、信息控制中心、综合办公区、科技孵化中心、电商服务中心、大数据中心、检验检测中心等，中心依靠蒙阴县果、兔、菌、蜂四大农业产业雄厚基础，大力引进科研院所、科研单位和团队，引进前沿、高端科研成果，以创新平台建设促进创新资源聚集，着力突出科技创新、产业孵化、辐射带动、科技成果展示集成等功能，同时规划建设专门的科技孵化器和众创空间，及时扶持和发展具有较大潜力的初创项目，努力助其做大做强。

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 52,479.61 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
农业科 创服务 中心出 租收入	预计出租面积（万 m ² ）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租单价（元/年）	328.50	344.93	362.17	380.28	399.29
	预计年使用率	60%	70%	90%	90%	90%
	含税收入	394.20	482.90	651.91	684.50	718.73
管理 收入	预计出租面积（万 m ² ）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价（元/年）	36.00	37.80	39.69	41.67	43.76
	预计年使用率	60%	70%	90%	90%	90%
	含税收入	43.20	52.92	71.44	75.01	78.76
观光农 业旅游 门票收 入	数量（万人）	10.0000	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/人/次）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
	预计实现率	60%	70%	90%	90%	90%
	含税收入	420.00	490.00	630.00	630.00	630.00
停车场 收入	数量（个）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	单价（元/个/年）	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
	预计实现率	60%	70%	90%	90%	90%
	含税收入	525.60	613.20	788.40	788.40	788.40
技术信 息及培 训服务 收入	数量（人）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	单价（元/人/次）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	预计实现率	60.00%	70.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	含税收入	180.00	210.00	270.00	270.00	270.00
合计		1,563.00	1,849.02	2,411.75	2,447.91	2,485.89

（续表）

项目	计算依据	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
农业科 创服务 中心出 租收入	预计出租面积（万 m ² ）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租单价（元/年）	419.26	440.22	462.23	485.34	509.61
	预计年使用率	90%	90%	90%	90%	90%

租收入	含税收入	754.67	792.40	832.02	873.62	917.30
管理费收入	预计出租面积 (万 m ²)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价 (元/年)	45.95	48.24	50.66	53.19	55.85
	预计年使用率	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	82.70	86.84	91.18	95.74	100.53
观光农业旅游	数量 (万人)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价 (元/人/次)	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
门票收入	预计实现率	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
	数量 (个)	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	单价 (元/个/年)	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
停车场收入	预计实现率	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	788.40	788.40	788.40	788.40	788.40
	数量 (人)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	单价 (元/人/次)	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
技术信息及培训服务收入	预计实现率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	含税收入	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	合计	2,525.77	2,567.64	2,611.60	2,657.76	2,706.23

(续表)

项目	计算依据	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
农业科技服务中心出租收入	预计出租面积 (万 m ²)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	出租单价 (元/年)	535.09	561.85	589.94	619.44	650.41
	预计年使用率	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	963.17	1,011.32	1,061.89	1,114.98	1,170.73
管理费收入	预计出租面积 (万 m ²)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	单价 (元/年)	58.64	61.57	64.65	67.88	71.28
	预计年使用率	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	105.55	110.83	116.37	122.19	128.30
观光农业旅游	数量 (万人)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价 (元/人/次)	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00



门票收入	预计实现率	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
停车场	数量（个）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	单价（元/个/年）	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00
收入	预计实现率	90%	90%	90%	90%	90%
	含税收入	788.40	788.40	788.40	788.40	788.40
技术信	数量（人）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
	息及培	单价（元/人/次）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
训服务	预计实现率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收入	含税收入	270.00	270.00	270.00	270.00
合计		2,757.12	2,810.55	2,866.66	2,925.57	2,987.43

（续表）

项目	计算依据	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
农业科 创服务 中心出 租收入	预计出租面积（万 m ² ）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	出租单价（元/年）	682.93	717.07	752.93	790.57	415.05	
	预计年使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	1,229.27	1,290.73	1,355.27	1,423.03	747.09	18,469.73
管理费 收入	预计出租面积（万 m ² ）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	单价（元/年）	74.84	78.58	82.51	86.64	45.49	
	预计年使用率	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	134.71	141.45	148.52	155.95	81.87	2,024.08
观光农 业旅游 门票收 入	数量（万人）	10.00	10.00	10.00	10.00	5.00	
	单价（元/人/次）	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
	预计实现率	90%	90%	90%	90%	90%	
	含税收入	630.00	630.00	630.00	630.00	315.00	11,935.00
停车场 收入	数量（个）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	
	单价（元/个/年）	10,950.00	10,950.00	10,950.00	10,950.00	5,475.00	
	预计实现率	90%	90%	90%	90%	90%	

	含税收入	788.40	788.40	788.40	788.40	394.20	14,935.80
技术信	数量（人）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	1,500.00	
息及培	单价（元/人/次）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
训服务	预计实现率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
收入	含税收入	270.00	270.00	270.00	270.00	135.00	5,115.00
	合计	3,052.38	3,120.58	3,192.19	3,267.38	1,673.16	52,479.61

2. 预测的依据

（1）农业科创服务中心出租收入

根据临沂市现状租赁价格及未来租赁发展趋势预测，租赁费价格参考临沂市周边办公楼，本次产业中心可出租面积 20000 平方米，起始租金按 0.9 元/m/天；租金增长率按每年 5% 增长；运营期第一年按照 60% 负荷计算，第二年按照 70% 负荷计算，第三年及以后按照 90% 负荷计算。

（2）物业管理费收入

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。价格为 3 元/平米/月（含税），按照每年 5% 递增；按照出租面积收取。

（3）观光旅游农业门票收入

本项目根据周边旅游市场情况及旺淡季情况，设计可接待游客 10 万人次，运营期第一年按照 60% 负荷计算，第二年按照 70% 负荷计算，第三年及以后按照 80% 负荷计算。参考蒙阴县嚶哈兔田园综合体门票收费，门票定价 70 元/人/次，门票价格计算期内不递增。

（4）停车场收入

项目区共设置停车位 800 个，按照 30 元/天/个计算。运营期第一年按照 60% 负荷计算，第二年按照 70% 负荷计算，第三年及以后按照 90% 负荷计算。

（5）技术信息及培训服务收入

为增强服务功能，农业科创服务中心搭建了技术咨询服务、信息咨询服务及培训服务。设计年培训农业技术人员 3000 人次，参照临沂市附近县区其他田园综合体收费标准，按照 1000 元/人/次收费，运营期第一年按照 60% 负荷计算，第二年按照 70% 负荷计算，第三年及以后按照 90% 负荷计算。

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 32,605.95 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. 人员经费	137.00	141.11	145.34	149.70	154.19
2. 外购燃料动力费	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3. 维修费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
4. 其他费用	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
5. 支付的各项税金	150.91	282.17	571.88	591.31	611.57
6. 利息支出	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
合计	1,049.91	1,185.28	1,479.22	1,503.02	1,527.76

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1. 人员经费	158.82	163.59	168.49	173.55	178.75
2. 外购燃料动力费	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3. 维修费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
4. 其他费用	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
5. 支付的各项税金	632.68	654.68	677.62	701.54	726.49
6. 利息支出	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
合计	1,553.50	1,580.27	1,608.12	1,637.09	1,667.25

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1. 人员经费	184.12	189.64	195.33	201.19	207.22
2. 外购燃料动力费	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3. 维修费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
4. 其他费用	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
5. 支付的各项税金	784.02	811.17	839.50	869.06	899.92
6. 利息支出	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
合计	1,730.14	1,762.81	1,796.83	1,832.25	1,869.14

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1. 人员经费	213.44	219.84	226.44	233.23	120.12	3,561.13
2. 外购燃料动	3.00	3.00	3.00	3.00	1.50	58.50

力费						
3.维修费	112.00	112.00	112.00	112.00	56.00	2,184.00
4.其他费用	195.00	195.00	195.00	195.00	97.50	3,802.50
5.支付的各项税金	932.13	965.77	1,000.89	1,053.07	553.44	14,309.82
6.利息支出	452.00	452.00	452.00	390.00	164.00	8,690.00
合计	1,907.58	1,947.61	1,989.33	1,986.30	992.55	32,605.95

2.预测的依据

(二) 现金流出基本假设条件及依据

蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目运营期内现金流出项目主要包括人员经费、燃料及动力费、维修费、其他费用、利息支出和税金及附加。

1. 人员经费：项目建成后新增管理人员及后勤人员 20 人，人均工资按照 60000 元/年计算，根据国家规定计提 14%的职工福利费。年工资费用支出 137 万元。考虑通胀因素，人员工资每年上涨 3%。

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缴纳，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，项目年燃料动力费按照 3 万元估算。

3. 维修费：修理费按照设备费的 0.5%暂估计算，即年修理费为 112 万元。

4. 其他费用：包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、工会经费、业务招待费等费用；营业费用包括广告费和其他销售费用，估算其他费用 195 万/年。

5. 支付的各项税金：增值税率按收入的 6%计算；城市维护建设税按增值税 5%计算；教育费附加按增值税 3%计算；地方教育费附加按增值税 2%计算；所得税按 25%计算。

6. 利息支出：蒙阴县云蒙湖农业产业融合发展示范园建设项目计划发债金额 11,300.00 万元，其中本期发行 3,100.00 万元，预计 2022 年上半年发行专项债 8,200.00 万元，年利率均为 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	1,563.00	1,849.02	2,411.75	2,447.91	2,485.89

1. 农业科创服务中心出租收入	394.20	482.90	651.91	684.50	718.73
2. 物业管理费收入	43.20	52.92	71.44	75.01	78.76
3. 观光农业旅游门票收入	420.00	490.00	630.00	630.00	630.00
4. 停车场收入	525.60	613.20	788.40	788.40	788.40
5. 技术信息及培训服务收入	180.00	210.00	270.00	270.00	270.00
二、付现成本费用	983.53	1,014.69	1,167.10	1,184.66	1,203.03
1. 人员经费	137.00	141.11	145.34	149.70	154.19
2. 外购燃料动力费	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3. 维修费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
4. 其他费用	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
5. 支付的各项税金	84.53	111.58	259.76	272.95	286.84
6. 利息支出	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
三、净现金流入	579.47	834.33	1,244.65	1,263.26	1,282.86
加：利息支出	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
四、可支付本息的项目收益	1,031.47	1,286.33	1,696.65	1,715.26	1,734.86

(续表)

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、收入	2,525.77	2,567.64	2,611.60	2,657.76	2,706.23
1. 农业科创服务中心出租收入	754.67	792.40	832.02	873.62	917.30
2. 物业管理费收入	82.70	86.84	91.18	95.74	100.53
3. 观光农业旅游门票收入	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
4. 停车场收入	788.40	788.40	788.40	788.40	788.40
5. 技术信息及培训服务收入	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
二、付现成本费用	1,222.28	1,242.42	1,263.51	1,285.59	1,308.72
1. 人员经费	158.82	163.59	168.49	173.55	178.75
2. 外购燃料动力费	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3. 维修费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
4. 其他费用	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
5. 支付的各项税金	301.46	316.83	333.02	350.05	367.97
6. 利息支出	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
三、净现金流入	1,303.50	1,325.22	1,348.09	1,372.16	1,397.51

加：利息支出	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
四、可支付本息的项目收益	1,755.50	1,777.22	1,800.09	1,824.16	1,849.51

(续表)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、收入	2,757.12	2,810.55	2,866.66	2,925.57	2,987.43
1. 农业科创服务中心出租收入	963.17	1,011.32	1,061.89	1,114.98	1,170.73
2. 物业管理费收入	105.55	110.83	116.37	122.19	128.30
3. 观光农业旅游门票收入	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00
4. 停车场收入	788.40	788.40	788.40	788.40	788.40
5. 技术信息及培训服务收入	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
二、付现成本费用	1,364.44	1,389.79	1,416.35	1,444.17	1,473.30
1. 人员经费	184.12	189.64	195.33	201.19	207.22
2. 外购燃料动力费	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3. 维修费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
4. 其他费用	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
5. 支付的各项税金	418.32	438.15	459.03	480.98	504.08
6. 利息支出	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
三、净现金流入	1,392.68	1,420.76	1,450.31	1,481.40	1,514.13
加：利息支出	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
四、可支付本息的项目收益	1,844.68	1,872.76	1,902.31	1,933.40	1,966.13

(续表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
一、收入	3,052.38	3,120.58	3,192.19	3,267.38	1,673.16	52,479.61
1. 农业科创服务中心出租收入	1,229.27	1,290.73	1,355.27	1,423.03	747.09	18,469.73
2. 物业管理费收入	134.71	141.45	148.52	155.95	81.87	2,024.08
3. 观光农业旅游门票收入	630.00	630.00	630.00	630.00	315.00	11,935.00
4. 停车场收入	788.40	788.40	788.40	788.40	394.20	14,935.80
5. 技术信息及培训服务收入	270.00	270.00	270.00	270.00	135.00	5,115.00
二、付现成本费用	1,503.82	1,535.78	1,569.26	1,557.82	774.03	25,904.29
1. 人员经费	213.44	219.84	226.44	233.23	120.12	3,561.13

2.外购燃料动力费	3.00	3.00	3.00	3.00	1.50	58.50
3.维修费	112.00	112.00	112.00	112.00	56.00	2,184.00
4.其他费用	195.00	195.00	195.00	195.00	97.50	3,802.50
5.支付的各项税金	528.37	553.93	580.82	624.59	334.92	7,608.17
6.利息支出	452.00	452.00	452.00	390.00	164.00	8,690.00
三、净现金流入	1,548.57	1,584.80	1,622.94	1,709.55	899.13	26,575.32
加：利息支出	452.00	452.00	452.00	390.00	164.00	8,690.00
四、可支付本息的项目收益	2,000.57	2,036.80	2,074.94	2,099.55	1,063.13	35,265.32

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	2026年
一	筹资活动					
(一)	现金流入	22,600.00				
1	自有资本金流入	11,300.00				
2	专项债券资金流入	11,300.00				
(二)	现金流出	350.00	452.00	452.00	452.00	452.00
1	付息	350.00	452.00	452.00	452.00	452.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	22,250.00	-452.00	-452.00	-452.00	-452.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）	22,250.00				
(三)	投资活动净流入	-22,250.00				
三	经营活动					
(一)	现金流入		1,563.00	1,849.02	2,411.75	2,447.91
(二)	现金流出		531.53	562.69	715.10	732.66
(三)	经营活动净流入		1,031.47	1,286.33	1,696.65	1,715.26
四	期末现金流入净额		579.47	1,413.80	2,658.45	3,921.70

(续表)



序号	项目	2027年	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	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
1	付息	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-452.00	-452.00	-452.00	-452.00	-452.00
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	2,485.89	2,525.77	2,567.64	2,611.60	2,657.76
(二)	现金流出	751.03	770.28	790.42	811.51	833.59
(三)	经营活动净流入	1,734.86	1,755.50	1,777.22	1,800.09	1,824.16
四	期末现金流入净额	5,204.56	6,508.06	7,833.28	9,181.37	10,553.53

(续表)

序号	项目	2032年	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	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
1	付息	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00	452.00
2	偿还本金						
(三)	筹资活动净流入	-452.00	-452.00	-452.00	-452.00	-452.00	-452.00



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	2,706.23	2,757.12	2,810.55	2,866.66	2,925.57	2,987.43
(二)	现金流出	856.72	912.44	937.79	964.35	992.17	1,021.30
(三)	经营活动净流入	1,849.51	1,844.68	1,872.76	1,902.31	1,933.40	1,966.13
四	期末现金流入净额	11,951.04	13,343.73	14,764.48	16,214.79	17,696.19	19,210.32

(续表)

序号	项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
一	筹资活动						
(一)	现金流入						22,600.00
1	自有资本金流入						11,300.00
2	专项债券资金流入						11,300.00
(二)	现金流出	452.00	452.00	452.00	3,490.00	8,364.00	11,976.00
1	付息	452.00	452.00	452.00	390.00	164.00	8,876.00
2	偿还本金				3,100.00	8,200.00	3,100.00
(三)	筹资活动净流入	-452.00	-452.00	-452.00	-3,490.00	-8,364.00	10,624.00
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出(基建支出)						22,250.00
(三)	投资活动净流入						-22,250.00
三	经营活动						
(一)	现金流入	3,052.38	3,120.58	3,192.19	3,267.38	1,673.16	50,806.45
(二)	现金流出	1,051.82	1,083.78	1,117.26	1,167.82	610.03	16,604.26
(三)	经营活动净流	2,000.57	2,036.80	2,074.94	2,099.55	1,063.13	34,202.18



	入						
四	期末现金流入 净额	20,758.89	22,343.69	23,966.63	22,576.18	15,275.32	15,275.32

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		62.00	62.00			
2022年		288.00	288.00			
2023年		452.00	452.00	1,031.47		
2024年		452.00	452.00	1,286.33		
2025年		452.00	452.00	1,696.65		
2026年		452.00	452.00	1,715.26		
2027年		452.00	452.00	1,734.86		
2028年		452.00	452.00	1,755.50		
2029年		452.00	452.00	1,777.22		
2030年		452.00	452.00	1,800.09		
2031年		452.00	452.00	1,824.16		
2032年		452.00	452.00	1,849.51		
2033年		452.00	452.00	1,844.68		
2034年		452.00	452.00	1,872.76		
2035年		452.00	452.00	1,902.31		
2036年		452.00	452.00	1,933.40		
2037年		452.00	452.00	1,966.13		
2038年		452.00	452.00	2,000.57		
2039年		452.00	452.00	2,036.80		
2040年		452.00	452.00	2,074.94		
2041年	3,100.00	390.00	3,490.00	2,099.55		
2042年	8,200.00	164.00	8,364.00	1,063.13		
合计	11,300.00	9,040.00	20,340.00	35,265.32	3.90	1.73



统一社会信用代码

91110102089661664J

营业执照

(副本) (11-1)



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

名称 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1704



登记机关

2020年11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 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 天运会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙 魏卫

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 态 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





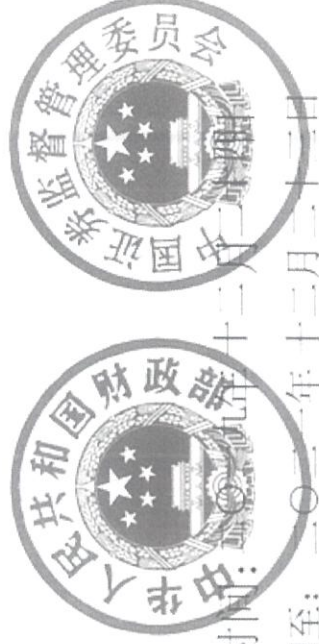
证书序号：000355

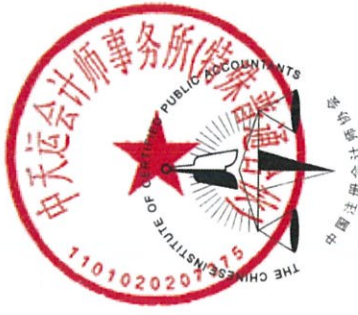
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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：二〇一一年十二月二十二日
证书有效期至：二〇一三年十二月二十二日





姓名	张敬涛
Sex	男
Date of birth	1969-11-25
Working unit	中天会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Identity card No.	370102891125371



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2015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 27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

年 月 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03日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2017年03月03日

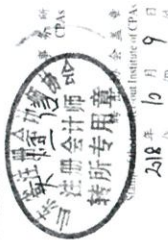


姓名: 叶德生
Full name: Ye Deheng
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1981-06-18
Date of birth: 1981-06-18
工作单位: 山东天恒信有限责任会计师事务所
Working unit: Shandong Tianhengxin Accounting Firm
身份证号码: 37132119810618563X
Identity card No: 37132119810618563X

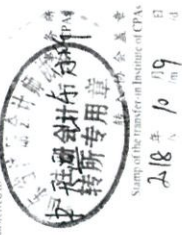


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

经调查，
After the holder to be transferred from



经调查，
After the holder to be transferred to



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

经调查，
After the holder to be transferred from

山东省注册会计师协会
CPA

转出协会名称
Name of the transfer out Institute of CPAs

经调查，
After the holder to be transferred to

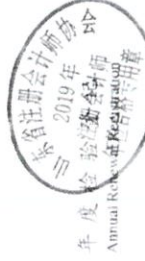
山东省注册会计师协会
CPA

转入协会名称
Name of the transfer in Institute of CPAs

证书编号: 370900010152
No. of certificate

批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2015年02月12日
Date of Issuance



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



年 月 日