

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（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅项目收益与融资平衡

专项评价报告

中天运[2022]普字第 00049 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（三期）—2022年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅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00049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）



011092022021610765121

报告文号：中天运[2022]普字第00049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

REPORT

- 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：010-8839520

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项 债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期） 临沂市沂南县阳都城市客厅项目收益与融资平衡 专项评价报告

中天运[2022]普字第 00049 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（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅项目（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》。沂南县阳都水务有限责任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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅项目之目的使用，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（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅项目预测利息备付率 4.03，预测偿债备付率 1.51，该项目的预测收益能达到收益与融资平衡。同时，我们查阅了《沂南县阳都城市客厅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

发行人拟就临沂市沂南县阳都城市客厅项目发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅项目 9,800.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限十五年，在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起十五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		9,800.00		9,800.00	4.00%	196.00
2023 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2024 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2025 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2026 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2027 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2028 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2029 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2030 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2031 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2032 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2033 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2034 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2035 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2036 年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00
2037 年	9,800.00		9,800.00		4.00%	196.00
合计		9,800.00	9,800.00			5,880.00

二、后续债券应付本息情况

阳都城市客厅项目计划后续发债 24,600.00 万元，预计 2022 年上半年发行，期限十五年，在债券存续期每半年付息一次，利率按 4.00% 测算，利息支出 14,760.00 万元，本息合计 39,360.00 万元。自发行之日起十五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		24,600.00		24,600.00	4.00%	492.00
2023 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2024 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00

2025 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2026 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2027 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2028 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2029 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2030 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2031 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2032 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2033 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2034 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2035 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2036 年	24,600.00			24,600.00	4.00%	984.00
2037 年	24,600.00		24,600.00		4.00%	492.00
合计		24,600.00	24,600.00			14,760.00

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门票收入、活动中心经营收入、租赁收入、物业管理收入、停车收入实现。沂南县阳都城市客厅项目建设期为 2021-2023 年 12 月，自 2024 年 1 月投入运营。

1. 门票收入

本项目年可接待游客 60 万人次，参考沂南县竹泉村门票（100 元/人）定价，其中艺术馆、科技馆、档案馆打包门票 80 元/人次，预计有 60%游客购票参观；袁家大院历史文化街区预计有 80%游客购票参观，门票 50 元/人次。

2. 青少年活动中心及城市剧场收入

青少年活动中心及城市剧场对外承接社会活动（如演唱会、展销会等），据网上公布的《丽水市体育中心场馆出租收费标准》，演唱会 40 万元/场起，二线 30 万元/场起；展销会：非公益性质 15 万/次起，公益性活动 7 万/次起，活动超出 3 天的，增加费用 2-3 万一天。本项目预计年承接活动 30 场，每场 3.5 万元。预计年可实现场地租赁收入 105 万元。

3. 租赁收入

界湖和院商号院 20981.86 平方米、正阳水街时尚街区 19031.72 平方米、界湖街风景街 15141.21 平方米以及袁家大院历史文化街区配套商业街 2211.54 平方米对外出租，租金 800 元/平方米/年（2.19 元/平方米/天），办公楼 8000 平方米对外出租，租金 500 元/平方米/年（1.37 元/平方米/天）。

租赁价格的确定：沂南县周边相近类似房屋租赁价格如下：

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	配套商铺租赁价格	办公楼租赁价格	数据来源
1	环球中心		1.48	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6052414786/?legoHuiDu=0&houseid=2249838247812100&pt=1&uniqid=aa6ac3bb97214aeb98d0706530e3b1ec&from=xzlzu_noresultrecommen&pt=1
2	鲁商中心		1.5	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6099659827/?legoHuiDu=0&houseid=2292189417888772&pt=1&uniqid=9e612d6a6d3348e5a631a0f92071e08f&from=xzlzu_noresultrecommen&pt=1
3	鲁南国际茶博城		1.25	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2093831392633858&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=ea866b227a7148bbbd7faf43cacf8eec&gpos=9&
4	君悦购物广场	3.33		https://liny.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2295371929000975&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=55754a17866f403b80144a29b87b5d46&gpos=9&
5	奥尔诺财富中心	2.31		https://liny.sydc.anjuke.com/sp-zu/6149295596/?legoHuiDu=0&houseid=2344392779915264&pt=1&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=af32da27891546e5a48c7613c5ca8825&gpos=36&
6	美多乐购	2.33		https://liny.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2297882026683392&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=9bc713e6315b4d4a89fbac4ff7bf1f0c&gpos=8&
	平均价格	2.66	1.41	

4. 车位收入

停车场收费价格通过类比同类项目以及参照临政办发[2010]125号，临政办发[2015]43号以及临政办发[2021]24号文件中停车费收费标准，车位收费按照0.5元/小时/车，项目共有车位1285个，全部对外出租，按照0.8的系数计算。

5. 物业收入

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。本项目物业管理费用按照实际已租面积收取。物业费定价1.5元/平方米。

（二）现金流出基本假设条件及依据

1、材料费：本项目日常经营所消耗的材料，按照收入的 10%计提。

2、燃料及动力费：年耗水 540m³，3.2 元/m³；年耗电 157.41 万 kwh，0.84 元/kwh。

3、员工经费：工资按 80000 元/人•年计算。根据国家有关规定，职工福利费按工资总额的 14%计提。本项目定员 60 人，人员工资考虑每五年按 5%增长率计算。

4、其他费用：其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，预测该项目总成本中的其他费用约为总收入的 5%，该比例在发债期保持不变。

5、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
房产税	12%	从租计征
土地增值税	8 元/平	
企业所得税	25%	

6、利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟于 2022 年发行地方政府专项债券 34,400.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

（三）可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
收入	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58
付现成本费用	5,394.04	5,394.04	5,394.04	5,394.04	5,414.56
现金净流入	5,285.53	5,285.53	5,285.53	5,285.53	5,265.01

加：支付的债券利息	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
可支付本息的项目收益	6,661.53	6,661.53	6,661.53	6,661.53	6,641.01

(续表)

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58
付现成本费用	5,539.75	5,987.72	5,987.72	6,009.27	6,009.27
现金净流入	5,139.82	4,691.86	4,691.86	4,670.31	4,670.31
加：支付的债券利息	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
可支付本息的项目收益	6,515.82	6,067.86	6,067.86	6,046.31	6,046.31

(续表)

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
收入	10,679.58	10,679.58	10,679.58	1,779.50	140,613.99
付现成本费用	6,009.27	6,009.27	6,031.89	1,449.53	76,024.41
现金净流入	4,670.31	4,670.31	4,647.69	329.97	64,589.58
加：支付的债券利息	1,376.00	1,376.00	1,376.00	688.00	18,576.00
可支付本息的项目收益	6,046.31	6,046.31	6,023.69	1,017.97	83,165.58

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		688.00	688.00			
2023 年		1,376.00	1,376.00			
2024 年		1,376.00	1,376.00	6,661.53		
2025 年		1,376.00	1,376.00	6,661.53		
2026 年		1,376.00	1,376.00	6,661.53		
2027 年		1,376.00	1,376.00	6,661.53		
2028 年		1,376.00	1,376.00	6,641.01		
2029 年		1,376.00	1,376.00	6,515.82		
2030 年		1,376.00	1,376.00	6,067.86		
2031 年		1,376.00	1,376.00	6,067.86		
2032 年		1,376.00	1,376.00	6,046.31		
2033 年		1,376.00	1,376.00	6,046.31		
2034 年		1,376.00	1,376.00	6,046.31		

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			
2025 年		1,376.00	1,376.00	6,046.31		
2036 年		1,376.00	1,376.00	6,023.69		
2037 年	34,400.00	688.00	35,088.00	1,017.97		
合计	34,400.00	20,640.00	55,040.00	83,165.58	4.03	1.51

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅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，为临沂市沂南县阳都城市客厅项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，门票收入、活动中心经营收入、租赁收入、物业管理收入、停车收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅项目还本付息要求。

五、风险及风险控制措施

（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和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。

（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（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2022]普字第 00049 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

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项 债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期） 临沂市沂南县阳都城市客厅项目收益与融资平衡 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（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）临沂市沂南县阳都城市客厅项目，本项目总投资 68800 万元，其中固定资产投资 68705 万元（包括建筑工程费 61208.53 万元，工程建设其他费用 1780.01 万元，基本预备费 3,652.46 万元，建设期利息 2,064.00 万元），铺底流动资金 95 万元。项目自有资本金 34,400.00 万元；拟通过发行专项债券融资 34,400.00 万元，期限 15 年，假设债券利率为 4.00%。用于资金平衡的项目收益共计 83,165.58 万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：沂南县阳都水务有限责任公司

负责人：任田恩

统一社会信用代码：91371321MA3Q3L9W95

经营范围：自来水生产与供应；建设工程设计；水利工程建设监理；建设工程监理；水利工程质量检测；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；水利相关咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环境保护监测；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备销售。（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）。

二、项目建设内容

项目位于沂南县县城，总用地面积 200787.64 平方米，主要建设青少年活动中心、艺术馆、科技馆及城市剧场；袁家大院历史文化街区、界湖、正阳水街街区等建设改造；地下停车场等配套设施，总建筑面积 154102.55 平方米。

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 140,613.99 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

类别	计算依据	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1、门票收入	收入（万元）	5,280.00	5,280.00	5,280.00	5,280.00	5,280.00
	数量（万人）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	艺术馆、科技馆、档案馆打包门票单价（元/人）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	参观率	60%	60%	60%	60%	60%
	袁家大院历史文化街区门票单价（元）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	参观率	80%	80%	80%	80%	80%
2、青少年活动中心及城市剧场收入	收入（万元）	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	数量（场）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（万元/场）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
3、租赁收入	收入（万元）	4,989.31	4,989.31	4,989.31	4,989.31	4,989.31
	配套商业面积（平方米）	57,366.33	57,366.33	57,366.33	57,366.33	57,366.33
	单价（万元/平方米/年）	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
	办公楼面积（平方米）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价（万元/平方米/年）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
4、车位收入	收入（万元）	187.61	187.61	187.61	187.61	187.61
	数量（个）	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00
	停车时间（小时/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/小时）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	系数	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
5、物业收入	收入（万元）	117.66	117.66	117.66	117.66	117.66
	数量（万平方米）	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
	单价（元/平米）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计		10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58

(续表)

类别	计算依据	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1、门票收入	收入（万元）	5,280.00	5,280.00	5,280.00	5,280.00	5,280.00
	数量（万人）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	艺术馆、科技馆、档案馆打包门票单价（元/人）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	参观率	60%	60%	60%	60%	60%
	袁家大院历史文化街区门票单价（元）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	参观率	80%	80%	80%	80%	80%
2、青少年活动中心及城市剧场收入	收入（万元）	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	数量（场）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	单价（万元/场）	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
3、租赁收入	收入（万元）	4,989.31	4,989.31	4,989.31	4,989.31	4,989.31
	配套商业面积（平方米）	57,366.33	57,366.33	57,366.33	57,366.33	57,366.33
	单价（万元/平方米/年）	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
	办公楼面积（平方米）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价（万元/平方米/年）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
4、车位收入	收入（万元）	187.61	187.61	187.61	187.61	187.61
	数量（个）	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00
	停车时间（小时/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	单价（元/小时）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	系数	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
5、物业收入	收入（万元）	117.66	117.66	117.66	117.66	117.66
	数量（万平方米）	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
	单价（元/平米）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计		10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58

(续表)

类别	计算依据	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
----	------	-------	-------	-------	-------	----

1、门票收入	收入（万元）	5,280.00	5,280.00	5,280.00	880.00	69,520.00
	数量（万人）	60.00	60.00	60.00	10.00	
	艺术馆、科技馆、档案馆打包门票单价（元/人）	80.00	80.00	80.00	80.00	
	参观率	60%	60%	60%	60%	
	袁家大院历史文化街区门票单价（元）	50.00	50.00	50.00	50.00	
	参观率	80%	80%	80%	80%	
2、青少年活动中心及城市剧场收入	收入（万元）	105.00	105.00	105.00	17.50	1,382.50
	数量（场）	30.00	30.00	30.00	5.00	
	单价（万元/场）	3.50	3.50	3.50	3.50	
3、租赁收入	收入（万元）	4,989.31	4,989.31	4,989.31	831.55	65,692.53
	配套商业面积（平方米）	57,366.33	57,366.33	57,366.33	9,561.06	
	单价（万元/平方米/年）	0.08	0.08	0.08	0.08	
	办公楼面积（平方米）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	1,333.33	
	单价（万元/平方米/年）	0.05	0.05	0.05	0.05	
4、车位收入	收入（万元）	187.61	187.61	187.61	30.84	2,469.77
	数量（个）	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,285.00	
	停车时间（小时/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	
	单价（元/小时）	0.50	0.50	0.50	0.50	
	天数	365.00	365.00	365.00	60.00	
	系数	0.80	0.80	0.80	0.80	
5、物业收入	收入（万元）	117.66	117.66	117.66	19.61	1,549.18
	数量（万平方米）	6.54	6.54	6.54	6.54	
	单价（元/平米）	1.50	1.50	1.50	1.50	
	月数	12.00	12.00	12.00	2.00	
合计		10,679.58	10,679.58	10,679.58	1,779.50	140,613.99

2.预测的依据

（1）门票收入

本项目年可接待游客 60 万人次，参考沂南县竹泉村门票（100 元/人）定价，其中艺术馆、科技馆、档案馆打包门票 80 元/人次，预计有 60%游客购票参观；

袁家大院历史文化街区预计有 80% 游客购票参观，门票 50 元/人次。

（2）青少年活动中心及城市剧场收入

青少年活动中心及城市剧场对外承接社会活动（如演唱会、展销会等），据网上公布的《丽水市体育中心场馆出租收费标准》，演唱会 40 万元/场起，二线 30 万元/场起；展销会：非公益性质 15 万/次起，公益性活动 7 万/次起，活动超出 3 天的，增加费用 2-3 万一天。本项目预计年承接活动 30 场，每场 3.5 万元。预计年可实现场地租赁收入 105 万元。

（3）租赁收入

界湖和院商号院 20981.86 平方米、正阳水街时尚街区 19031.72 平方米、界湖街风景街 15141.21 平方米以及袁家大院历史文化街区配套商业街 2211.54 平方米对外出租，租金 800 元/平方米/年（2.19 元/平方米/天），办公楼 8000 平方米对外出租，租金 500 元/平方米/年（1.37 元/平方米/天）。

租赁价格的确定：沂南县周边相近类似房屋租赁价格如下：

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	配套商铺租赁价格	办公楼租赁价格	数据来源
1	环球中心		1.48	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6052414786/?legoHuiDu=0&houseid=2249838247812100&pt=1&uniqid=aa6ac3bb97214aeb98d0706530e3b1ec&from=xzlzu_noresultrecommen&pt=1
2	鲁商中心		1.5	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/6099659827/?legoHuiDu=0&houseid=2292189417888772&pt=1&uniqid=9e612d6a6d3348e5a631a0f92071e08f&from=xzlzu_noresultrecommen&pt=1
3	鲁南国际茶博城		1.25	https://liny.sydc.anjuke.com/xzl-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2093831392633858&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=ea866b227a7148bbbd7faf43cacf8eec&gpos=9&
4	君悦购物广场	3.33		https://liny.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2295371929000975&pt=0&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=55754a17866f403b80144a29b87b5d46&gpos=9&
5	奥尔诺财富中心	2.31		https://liny.sydc.anjuke.com/sp-zu/6149295596/?legoHuiDu=0&houseid=2344392779915264&pt=1&zhdidingLegoHuiDu=0&uniqid=af32da27891546e5a48



				c7613c5ca8825&gpos=36&
6	美多乐购	2.33		https://liny.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0 &houseid=2297882026683392&pt=0&zhideLego HuiDu=0&uniqid=9bc713e6315b4d4a89fbac4ff7bf 1f0c&gpos=8&
	平均价格	2.66	1.41	

(4) 车位收入

停车场收费价格通过类比同类项目以及参照临政办发[2010]125 号，临政办发[2015]43 号以及临政办发[2021]24 号文件中停车费收费标准，车位收费按照 0.5 元/小时/车，项目共有车位 1285 个，全部对外出租，按照 0.8 的系数计算。

(5) 物业收入

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。本项目物业管理费用按照实际已租面积收取。物业费定价 1.5 元/平方米。

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 76,024.41 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1. 材料费	1,067.96	1,067.96	1,067.96	1,067.96	1,067.96
2.燃料及动力费	132.40	132.40	132.40	132.40	132.40
3. 人员经费	547.20	547.20	547.20	547.20	574.56
4.其他费用	533.98	533.98	533.98	533.98	533.98
5.财务费用	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
6.支付的各项税金	1,736.51	1,736.51	1,736.51	1,736.51	1,729.67
合计	5,394.04	5,394.04	5,394.04	5,394.04	5,414.56

(续表)

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1. 材料费	1,067.96	1,067.96	1,067.96	1,067.96	1,067.96
2.燃料及动力费	132.40	132.40	132.40	132.40	132.40
3. 人员经费	574.56	574.56	574.56	603.29	603.29

4.其他费用	533.98	533.98	533.98	533.98	533.98
5.财务费用	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
6.支付的各项税金	1,854.86	2,302.83	2,302.83	2,295.64	2,295.64
合计	5,539.75	5,987.72	5,987.72	6,009.27	6,009.27

(续表)

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
1. 材料费	1,067.96	1,067.96	1,067.96	177.95	14,061.40
2.燃料及动力费	132.40	132.40	132.40	22.07	1,743.23
3. 人员经费	603.29	603.29	633.45	105.58	7,639.22
4.其他费用	533.98	533.98	533.98	88.98	7,030.70
5.财务费用	1,376.00	1,376.00	1,376.00	688.00	18,576.00
6.支付的各项税金	2,295.64	2,295.64	2,288.10	366.97	26,973.86
合计	6,009.27	6,009.27	6,031.89	1,449.53	76,024.41

2.预测的依据

(1) 材料费：本项目日常经营所消耗的材料，按照收入的 10%计提。

(2) 燃料及动力费：年耗水 540m³，3.2 元/m³；年耗电 157.41 万 kwh，0.84 元/kwh。

(3) 员工经费：工资按 80000 元/人•年计算。根据国家有关规定，职工福利费按工资总额的 14%计提。本项目定员 60 人，人员工资考虑每五年按 5%增长率计算。

(4) 其他费用：其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，预测该项目总成本中的其他费用约为总收入的 5%，该比例在发债期保持不变。

(5) 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	

地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
房产税	12%	从租计征
土地增值税	8 元/平	
企业所得税	25%	

（6）利息支出

根据本项目资金筹措计划，拟于 2022 年发行地方政府专项债券 34,400.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

五、可支付本息的项目收益情况

金额单位：人民币万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、收入	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58
1.门票收入	5,280.00	5,280.00	5,280.00	5,280.00	5,280.00
2.青少年活动中心及城市剧场收入	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
3.租赁收入	4,989.31	4,989.31	4,989.31	4,989.31	4,989.31
4.车位收入	187.61	187.61	187.61	187.61	187.61
5.物业收入	117.66	117.66	117.66	117.66	117.66
二、付现成本费用	5,394.04	5,394.04	5,394.04	5,394.04	5,414.56
1.材料费	1,067.96	1,067.96	1,067.96	1,067.96	1,067.96
2.燃料及动力费	132.40	132.40	132.40	132.40	132.40
3.人员经费	547.20	547.20	547.20	547.20	574.56
4.其他费用	533.98	533.98	533.98	533.98	533.98
5.财务费用	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
6.支付的各项税金	1,736.51	1,736.51	1,736.51	1,736.51	1,729.67
三、净现金流入	5,285.53	5,285.53	5,285.53	5,285.53	5,265.01
加：利息支出	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
四、可支付本息的项目收益	6,661.53	6,661.53	6,661.53	6,661.53	6,641.01

（续表）

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、收入	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58
1.门票收入	5,280.00	5,280.00	5,280.00	5,280.00	5,280.00

2.青少年活动中心及城市剧场收入	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
3.租赁收入	4,989.31	4,989.31	4,989.31	4,989.31	4,989.31
4.车位收入	187.61	187.61	187.61	187.61	187.61
5.物业收入	117.66	117.66	117.66	117.66	117.66
二、付现成本费用	5,539.75	5,987.72	5,987.72	6,009.27	6,009.27
1. 材料费	1,067.96	1,067.96	1,067.96	1,067.96	1,067.96
2.燃料及动力费	132.40	132.40	132.40	132.40	132.40
3. 人员经费	574.56	574.56	574.56	603.29	603.29
4.其他费用	533.98	533.98	533.98	533.98	533.98
5.财务费用	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
6.支付的各项税金	1,854.86	2,302.83	2,302.83	2,295.64	2,295.64
三、净现金流入	5,139.82	4,691.86	4,691.86	4,670.31	4,670.31
加：利息支出	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
四、可支付本息的项目收益	6,515.82	6,067.86	6,067.86	6,046.31	6,046.31

(续表)

项目	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
一、收入	10,679.58	10,679.58	10,679.58	1,779.50	140,613.99
1.门票收入	5,280.00	5,280.00	5,280.00	880.00	69,520.00
2.青少年活动中心及城市剧场收入	105.00	105.00	105.00	17.50	1,382.50
3.租赁收入	4,989.31	4,989.31	4,989.31	831.55	65,692.53
4.车位收入	187.61	187.61	187.61	30.84	2,469.77
5.物业收入	117.66	117.66	117.66	19.61	1,549.18
二、付现成本费用	6,009.27	6,009.27	6,031.89	1,449.53	76,024.41
1. 材料费	1,067.96	1,067.96	1,067.96	177.95	14,061.40
2.燃料及动力费	132.40	132.40	132.40	22.07	1,743.23
3. 人员经费	603.29	603.29	633.45	105.58	7,639.22
4.其他费用	533.98	533.98	533.98	88.98	7,030.70
5.财务费用	1,376.00	1,376.00	1,376.00	688.00	18,576.00
6.支付的各项税金	2,295.64	2,295.64	2,288.10	366.97	26,973.86
三、净现金流入	4,670.31	4,670.31	4,647.69	329.97	64,589.58

加：利息支出	1,376.00	1,376.00	1,376.00	688.00	18,576.00
四、可支付本息的项目收益	6,046.31	6,046.31	6,023.69	1,017.97	83,165.58

六、净现金流情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021-2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	筹资活动					
(一)	现金流入	68,800.00				
1	自有资本金流入	34,400.00				
2	专项债券资金流入	34,400.00				
3	银行借款现金流入	0.00				
(二)	现金流出	2,064.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
1	付息	2,064.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	66,736.00	-1,376.00	-1,376.00	-1,376.00	-1,376.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）	66,736.00				
(三)	投资活动净流入	-66,736.00				
三	经营活动					
(一)	现金流入		10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58
(二)	现金流出		4,018.04	4,018.04	4,018.04	4,018.04
(三)	经营活动净流入	0.00	6,661.53	6,661.53	6,661.53	6,661.53
四	本期现金流入净额	0.00	5,285.53	5,285.53	5,285.53	5,285.53
五	期末现金累计流入净额	0.00	10,571.07	15,856.60	21,142.13	10,571.07

（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					
(二)	现金流出	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
1	付息	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00
2	偿还本金	-	-	-	-	-
(三)	筹资活动净流入	-1,376.00	-1,376.00	-1,376.00	-1,376.00	-1,376.00
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	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58
(二)	现金流出	4,038.56	4,163.75	4,611.72	4,611.72	4,633.27
(三)	经营活动净流入	6,641.01	6,515.82	6,067.86	6,067.86	6,046.31
四	本期现金流入净额	5,265.01	5,139.82	4,691.86	4,691.86	4,670.31
五	期末现金累计流入净额	26,407.15	31,546.97	36,238.83	40,930.68	45,600.99

(续表)

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
一	筹资活动						
(一)	现金流入						68,800.00
1	自有资本金流入						34,400.00
2	专项债券资金流入						34,400.00
(二)	现金流出	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	35,088.00	55,040.00
1	付息	1,376.00	1,376.00	1,376.00	1,376.00	688.00	20,640.00
2	偿还本金					34,400.00	34,400.00
(三)	筹资活动净流入	-1,376.00	-1,376.00	-1,376.00	-1,376.00	-35,088.00	13,760.00

二	投资活动						0.00
(一)	现金流入						0.00
(二)	现金流出（基建支出）						66,736.00
(三)	投资活动净流入						-66,736.00
三	经营活动						0.00
(一)	现金流入	10,679.58	10,679.58	10,679.58	10,679.58	1,779.50	140,613.99
(二)	现金流出	4,633.27	4,633.27	4,633.27	4,655.89	761.53	57,448.41
(三)	经营活动净流入	6,046.31	6,046.31	6,046.31	6,023.69	1,017.97	83,165.58
四	本期现金流入净额	4,670.31	4,670.31	4,670.31	4,647.69	-34,070.03	30,189.58
五	期末现金累计流入净额	50,271.30	54,941.61	59,611.93	64,259.61	30,189.58	30,189.58

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		688.00	688.00			
2023 年		1,376.00	1,376.00			
2024 年		1,376.00	1,376.00	6,661.53		
2025 年		1,376.00	1,376.00	6,661.53		
2026 年		1,376.00	1,376.00	6,661.53		
2027 年		1,376.00	1,376.00	6,661.53		
2028 年		1,376.00	1,376.00	6,641.01		
2029 年		1,376.00	1,376.00	6,515.82		
2030 年		1,376.00	1,376.00	6,067.86		
2031 年		1,376.00	1,376.00	6,067.86		
2032 年		1,376.00	1,376.00	6,046.31		
2033 年		1,376.00	1,376.00	6,046.31		
2034 年		1,376.00	1,376.00	6,046.31		



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			
2025 年		1,376.00	1,376.00	6,046.31		
2036 年		1,376.00	1,376.00	6,023.69		
2037 年	34,400.00	688.00	35,088.00	1,017.97		
合计	34,400.00	20,640.00	55,040.00	83,165.58	4.03	1.51



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 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

年 月 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