

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）

临沂市河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合建设项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2022）第 080037 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-10
二、项目基本情况与收益情况说明	11-28



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二二年二月十六日

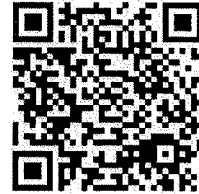
山东省注册会计师行业报告防伪页

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）临沂市河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合建设项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：和信专字（2022）第080037号

客户名称：临沂市财政局

报告日期：2022-02-16



0105392022021611765412

报告文号：和信专字（2022）第080037号

事务所名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

事务所电话：0539-8132681

传真：0539-8132681

通讯地址：山东省临沂市北城新区广州路鲁商中心A1座二单元5-6层

电子邮件：849981023@qq.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.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

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）

临沂市河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合建设项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2022）第 080037 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 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）临沂市河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合建设项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对本期债券募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。发行人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（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合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 年临沂市河东区文化设施综合建设项目，预测利息备付率 4.01，预测偿债备付率 1.76，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《临沂市河东区文化设施综合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

发行人拟就临沂市河东区文化设施综合建设项目发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）5,000 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，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		5,000.00		5,000.00	4%	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00



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
2040 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	4%	200.00
2042 年	5,000.00		5,000.00			100.00
合计		5,000.00	5,000.00			4,000.00

二、项目其他融资应付本息情况

临沂市河东区文化设施综合建设项目其他融资本金共计 27,000 万元，2021 年 5 月发行债券 12,000 万元，年利率 3.83%，期限 20 年；2021 年 10 月发行债券 2,900 万元，年利率 3.61%，期限 20 年；预计 2022 年初发行 12,100 万元，期限为 20 年，在债券存续期每半年付息，利率按 4% 测算，利息支出 20,965.80 万元，本息合计 47,965.80 万元。

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
2021 年	14,900.00		14,900.00	229.80
2022 年	12,100.00		27,000.00	806.29
2023 年			27,000.00	1,048.29
2024 年			27,000.00	1,048.29
2025 年			27,000.00	1,048.29
2026 年			27,000.00	1,048.29
2027 年			27,000.00	1,048.29
2028 年			27,000.00	1,048.29
2029 年			27,000.00	1,048.29
2030 年			27,000.00	1,048.29
2031 年			27,000.00	1,048.29
2032 年			27,000.00	1,048.29
2033 年			27,000.00	1,048.29
2034 年			27,000.00	1,048.29
2035 年			27,000.00	1,048.29



日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2036 年			27,000.00	1,048.29
2037 年			27,000.00	1,048.29
2038 年			27,000.00	1,048.29
2039 年			27,000.00	1,048.29
2040 年			27,000.00	1,048.29
2041 年		14,900.00	12,100.00	818.49
2042 年		12,100.00		242.00
合计	27,000.00	27,000.00		20,965.80

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主要由剧场门票收入、街区商业租赁收入、物业管理费用收入、广告位宣传收入和停车服务收入实现。临沂市河东区文化设施综合建设项目建设期为2020年5月~2022年12月，自2023年投入运营。

1. 剧场门票收入

参考周边剧场演出收费标准，结合项目实际情况，门票价格暂定75元/人，设计接待人次100万，前两年设计接待率分别为70%和85%，第三年及以后年度按满负荷接待。

类似项目门票收费价格表

序号	剧院名称	门票价格（元/人）	年接待游客量/万人
1	华苑国际大剧院	50.00-100.00	
2	曲阜三孔	40.00-140.00	462.00
3	泰山皮影剧场	100.00	320.00

2. 街区商业租赁收入

租赁面积4,000平方米，租赁费用为1.50元/天·m²。运营前两年租赁率分别为70%和85%，第三年及以后年度按满负荷租金计算。



类似项目租赁价格

序号	景区	来源	租赁单价（元/天·m ² ）
1	台儿庄古城东	https://zaozhuang.58.com/shangpu/41923434701332x.shtml?iuType=p_0&PGTID=0d306b31-003c-53f9-43d5-70ca54e8b58b&ClickID	1.25
2	平遥古城	http://www.go007.com/jinzhong/shangpumenmian/af93f281eedc10a4.htm	2.05-27.41

3. 物业管理费用收入

本项目物业收费面积为实际出租的街区商业面积，参考类似物业收费标准，物业费为 18 元/月·m²。收费标准来源：<https://www.loupan.com/bk/42527.html>

4. 广告位宣传收入

项目设置大型广告位数规划为 15 个，每个租赁费用为 15 万元/个·年。其他小型广告位 260 个，每个租赁费用 0.35 万元/个·年，运营前两年租赁率分别按 70%和 85%计算，第三年及以后年度按满负荷租赁。

类似项目租赁价格

序号	项目名称	大型广告牌收费标准(万元/个·年)	小型广告牌收费标准(万元/个·年)
1	临沂机场	45.00	0.40
2	临沂高铁站	40.00	0.35
3	临沂火车站	20.00	0.30

5. 停车服务收入

项目参照类似旅游区内停车收费价格，设定收费均价 20 元/车位，本项目服务中心年自驾游停车位次按 60 万次计算。

类似项目租赁价格

项目名称	项目位置	价格（元/车位）
蒙山旅游区 怡海国际沿街	小车	20.00
	大车	25.00
兰陵国家农业公园	中小型	15.00
	大型	20.00
临沂动植物园	小车	15.00
	大中型车	20.00

(二) 现金流出基本假设条件及依据



临沂市河东区文化设施综合建设项目运营期内现金流出项目包括：人员经费、直接燃料及动力费、外购原材料、修理费用、利息支出、其他费用、税金及附加等。

1. 人员经费

本项目工作人员共 100 人，包括日常管理人员 30 人及演出人员 70 人，日常管理人员年工资按均值 8 万元计算，演出人员年工资按均值 15 万元计算，按照每年上涨 5%考虑。

2. 直接燃料及动力费

本项目主要能耗为电力、水，年燃料及动力费用为 147 万元。

3. 外购原材料

本项目外购原材料按照营业收入的 5%计算。

4. 修理费用

修理费按项目建设投资的 1%计算。

5. 利息支出

临沂市河东区文化设施综合建设项目发债 32,000 万元（2021 年 5 月发债 12,000 万元，2021 年 10 月发债 2,900 万元；拟本次发行 5,000 万元；2022 年初预计发行 12,100 万元），期限分别为 20 年，利率按照 4%测算，每年支付利息 1,248.29 万元。

6.其他费用

包括办公费、汽油费、差旅费、社保费、招待费等费用，其他费用按照项目收入的 1%进行测算。

7.税金及附加

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策，不动产租赁、广告位出租税率为 9%；门票收入、物业管理、停车服务税率为 6%；

（2）其他税费：城市维护建设税按 7%计算；教育费附加按 3%计算；地方



教育费附加按 2% 计算；企业所得税按 25% 计算。

（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	6,875.38	8,089.39	9,318.40	9,318.40	9,318.40
付现成本费用	4,069.19	4,206.53	4,475.86	4,714.93	4,770.93
现金净流入	2,806.19	3,882.86	4,842.54	4,603.47	4,547.47
加：支付的债券利息	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
可支付本息的项目收益	4,054.48	5,131.15	6,090.83	5,851.76	5,795.76

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40
付现成本费用	4,829.73	4,891.47	4,956.30	5,024.37	5,095.83
现金净流入	4,488.67	4,426.93	4,362.10	4,294.03	4,222.57
加：支付的债券利息	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
可支付本息的项目收益	5,736.96	5,675.22	5,610.39	5,542.32	5,470.86

（续表）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
收入	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40
付现成本费用	5,170.88	5,249.68	5,332.41	5,419.29	5,510.51
现金净流入	4,147.52	4,068.72	3,985.99	3,899.11	3,807.89
加：支付的债券利息	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
可支付本息的项目收益	5,395.81	5,317.01	5,234.28	5,147.40	5,056.18

（续表）



项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40		173,377.57
付现成本费用	5,607.59	5,741.68	5,882.47	5,800.51	342.00	97,092.16
现金净流入	3,710.81	3,576.72	3,435.93	3,517.89	-342.00	76,285.41
加：支付的债券利息	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,018.49	342.00	23,829.71
可支付本息的项目收益	4,959.10	4,825.01	4,684.22	4,536.38		100,115.12

四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		229.80	229.80	
2022 年		906.29	906.29	
2023 年		1,248.29	1,248.29	4,054.48
2024 年		1,248.29	1,248.29	5,131.15
2025 年		1,248.29	1,248.29	6,090.83
2026 年		1,248.29	1,248.29	5,851.76
2027 年		1,248.29	1,248.29	5,795.76
2028 年		1,248.29	1,248.29	5,736.96
2029 年		1,248.29	1,248.29	5,675.22
2030 年		1,248.29	1,248.29	5,610.39
2031 年		1,248.29	1,248.29	5,542.32
2032 年		1,248.29	1,248.29	5,470.86
2033 年		1,248.29	1,248.29	5,395.81
2034 年		1,248.29	1,248.29	5,317.01
2035 年		1,248.29	1,248.29	5,234.28
2036 年		1,248.29	1,248.29	5,147.40
2037 年		1,248.29	1,248.29	5,056.18
2038 年		1,248.29	1,248.29	4,959.10



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2039 年		1,248.29	1,248.29	4,825.01
2040 年		1,248.29	1,248.29	4,684.22
2041 年	14,900.00	1,018.49	15,918.49	4,536.38
2042 年	17,100.00	342.00	17,442.00	
合计	32,000.00	24,965.80	56,965.80	100,115.12
利息备付率				4.01
偿债备付率				1.76

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）临沂市河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合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，为临沂市河东区文化设施综合建设项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，剧场门票收入、街区商业租赁收入、物业管理费用收入、广告位宣传收入和停车服务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（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合建设项目还本付息要求。

五、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，致使游客数量发生变化，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。

附件：项目基本情况与收益情况说明

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所



中国注册会计师



中国注册会计师



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（四期）

-2022 年山东省政府专项债券（十四期）

临沂市河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合建设项目

项目基本情况与收益情况说明

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）临沂市河东区文化旅游发展中心河东区文化设施综合建设项目的发债项目为临沂市河东区文化设施综合建设项目，本项目总投资 112,199.25 万元，其中：静态投资 110,628.02 万元（工程及安装费用 87,570.77 万元，工程建设其他费用 15,427.77 万元，预备费 7,629.48 万元，），动态投资 1,571.23 万元（建设期利息 1,136.09 万元，流动资金 435.14 万元）。项目自有资本金 80,199.25 万元，通过发行专项债券融资 32,000 万元（2021 年 5 月已发行 12,000 万元，2021 年 10 月发行 2,900 万元，拟本次发行 5,000 万元，2022 年年初预计发行专项债券 12,100 万元），期限分别为二十年。用于资金平衡的项目收益共计 100,115.12 万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：临沂市河东区文化旅游发展中心

负责人：王帅忠

统一社会信用代码：12371312783481209B

经营范围：搞好全区旅游业开发建设管理。研究制定全区旅游业发展战略目标和方针政策，编制旅游业发展规划并组织实施，组织旅游促销活动和重要旅游产品开发，搞好旅游行业管理，维护旅游者合法权益。

二、项目建设基本情况

本项目拟建于临沂市河东区南京东路与智诚路交汇处，总用地面积 72,667 平方米（合 109 亩），总建筑面积 63,531 平方米，其中，河东大剧院（场馆一）16,502 平方米，河东大剧院（场馆二）16,502 平方米，河东区妇女儿童活动中心 12,305 平方米，非物质文化遗产博物馆（街区 4,000 平方米）9,563 平方米，综合服务配套区 8,659 平方米。项目容积率 0.87。

河东大剧院场（场馆一）和河东大剧院场（场馆二）主要建设内容均为综合剧场和后台辅助空间，综合剧场包含灯光控制设施、自动化座椅、声效控制设施。后台辅助空间包含大型移动台、水舞台、升降台、威亚、吊杆、灯光、音响、LED 屏等自动化设备设施；河东妇女儿童活动中心主要建设内容包含妇女文化交流中心、儿童活动中心及公共活动区；非物质文化遗产博物馆建设内容包含非物质遗产展示区、餐饮功能区、培训交流中心、综合活动区；服务配套区主要建设集散中心、公共管理服务区；其他配套主要包含道路、集散广场、水系、码头、停车场、景观构筑物等。

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来源为 173,377.57 万元。具体如下：

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
剧场门票收入	门票单价（元）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	人次（万）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	70%	85%	100%	100%	100%
	小计	5,250.00	6,375.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
街区商业租赁收入	面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	70%	85%	100%	100%	100%
	单价（元 / 天 · m ² ）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	小计	151.20	183.60	216.00	216.00	216.00
物业管理费用收入	面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	70%	85%	100%	100%	100%
	单价（元 / 月 · m ² ）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	小计	60.48	73.44	86.40	86.40	86.40
	大型广告数量	10.00	12.00	15.00	15.00	15.00
	单 价（万 元 / 个 · 年）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
广告位收入	小型广告数量	182	221	260	260	260
	单 价（万 元 / 个 · 年）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	小计	213.70	257.35	316.00	316.00	316.00
停车服务收入	数量（万量/年）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价（元/车）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小计	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计		6,875.38	8,089.39	9,318.40	9,318.40	9,318.40

(续表)

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
剧场门票收入	门票单价（元）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	人次（万）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
街区商业租赁收入	面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	单 价（元 / 天 · m ² ）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	小计	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
物业管理费用收入	面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	单 价（元 / 月 · m ² ）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	小计	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
广告位收入	大型广告数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单 价 （ 万 元 / 个 · 年）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	小型广告数量	260	260	260	260	260
	单 价 （ 万 元 / 个 · 年）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	小计	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
停车服务收入	数量（万量/年）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价（元/车）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小计	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计		9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40

(续表)

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
剧场门票收入	门票单价（元）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	人次（万）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
街区商业租赁收入	面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	单 价 （ 元 / 天 · m ² ）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	小计	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
物业管理费用收入	面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	负荷率	100%	100%	100%	100%	100%
	单 价 （ 元 / 月 · m ² ）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	小计	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
广告位收入	大型广告数量	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单 价（万 元 / 个·年）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	小型广告数量	260	260	260	260	260
	单 价（万 元 / 个·年）	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
	小计	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
停车服务收入	数量（万量/年）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价（元/车）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小计	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计		9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40

(续表)

项目	计算依据	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
剧场门票收入	门票单价（元）	75.00	75.00	75.00	75.00	
	人次（万）	100.00	100.00	100.00	100.00	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	
	小计	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	139,125.00
街区商业租赁收入	面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	
	单 价（元 / 天·m ² ）	1.50	1.50	1.50	1.50	
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	
	小计	216.00	216.00	216.00	216.00	4,006.80
物业管理费用收入	面积（平方米）	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
	负荷率	100%	100%	100%	100%	
	单 价（元 / 月·m ² ）	18.00	18.00	18.00	18.00	
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	
	小计	86.40	86.40	86.40	86.40	1,602.72

项目	计算依据	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
广告位收入	大型广告数量	15.00	15.00	15.00	15.00	
	单 价（万 元 / 个·年）	15.00	15.00	15.00	15.00	
	小型广告数量	260	260	260	260	
	单 价（万 元 / 个·年）	0.35	0.35	0.35	0.35	
	小计	316.00	316.00	316.00	316.00	5,843.05
停车服务收入	数量（万量/年）	60.00	60.00	60.00	60.00	
	单价（元/车）	20.00	20.00	20.00	20.00	
	小计	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	22,800.00
合计		9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	173,377.57

2. 预测的依据

本期债券募集资金投资项目现金流入主要由剧场门票收入、街区商业租赁收入、物业管理费用收入、广告位宣传收入和停车服务收入实现。临沂市河东区文化设施综合建设项目建设期为2020年5月~2022年12月，自2023年投入运营。

（1）剧场门票收入

参考周边剧场演出收费标准，结合项目实际情况，门票价格暂定75元/人，设计接待人次100万，前两年设计接待率分别为70%和85%，第三年及以后年度按满负荷接待。

类似项目门票收费价格表

序号	剧院名称	门票价格（元/人）	年接待游客量/万人
1	华苑国际大剧院	50.00-100.00	
2	曲阜三孔	40.00-140.00	462.00
3	泰山皮影剧场	100.00	320.00

（2）街区商业租赁收入

租赁面积4,000平方米，租赁费用为1.50元/天·m²。运营前两年租赁率分

别为 70%和 85%，第三年及以后年度按满负荷租金计算。

类似项目租赁价格

序号	景区	来源	租赁单价（元/天·m ² ）
1	台儿庄古城东	https://zaozhuang.58.com/shangpu/41923434701332x.shtml?iuType=p_0&PGTID=0d306b31-003c-53f9-43d5-70ca54e8b58b&ClickID	1.25
2	平遥古城	http://www.go007.com/jinzhong/shangpumenmian/af93f281eedc10a4.htm	2.05-27.41

（3）物业管理费用收入

本项目物业收费面积为实际出租的街区商业面积，参考类似物业收费标准，物业费为 18 元/月·m²。收费标准来源：<https://www.loupan.com/bk/42527.html>

（4）广告位宣传收入

项目设置大型广告位数规划为 15 个，每个租赁费用为 15 万元/个·年。其他小型广告位 260 个，每个租赁费用 0.35 万元/个·年，运营前两年租赁率分别按 70%和 85%计算，第三年及以后年度按满负荷租赁。

类似项目租赁价格

序号	项目名称	大型广告牌收费标准（万元/个·年）	小型广告牌收费标准（万元/个·年）
1	临沂机场	45.00	0.40
2	临沂高铁站	40.00	0.35
3	临沂火车站	20.00	0.30

（5）停车服务收入

项目参照类似旅游区内停车收费价格，设定收费均价 20 元/车位，本项目服务中心年自驾游停车位次按 60 万次计算。

类似项目租赁价格

项目名称	项目位置	价格（元/车位）
蒙山旅游区 怡海国际沿街	小车	20.00
	大车	25.00
兰陵国家农业公园	中小型	15.00
	大型	20.00
临沂动植物园	小车	15.00

项目名称	项目位置	价格（元/车位）
	大中型车	20.00

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 97,092.16 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
人员经费	1,290.00	1,354.50	1,422.23	1,493.34	1,568.00
直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
外购原材料	343.77	404.47	465.92	465.92	465.92
维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38	971.38
税金			127.86	295.82	277.16
利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
其他费用	68.75	80.89	93.18	93.18	93.18
合计	4,069.19	4,206.53	4,475.86	4,714.93	4,770.93

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
人员经费	1,646.40	1,728.72	1,815.16	1,905.92	2,001.21
直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
外购原材料	465.92	465.92	465.92	465.92	465.92
维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38	971.38
税金	257.56	236.98	215.37	192.68	168.85
利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
其他费用	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18
合计	4,829.73	4,891.47	4,956.30	5,024.37	5,095.83

（续表）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人员经费	2,101.27	2,206.34	2,316.65	2,432.49	2,554.11
直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
外购原材料	465.92	465.92	465.92	465.92	465.92
维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38	971.38
税金	143.84	117.57	89.99	61.03	30.63
利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
其他费用	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18
合计	5,170.88	5,249.68	5,332.41	5,419.29	5,510.51

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
人员经费	2,681.82	2,815.91	2,956.70	3,104.54		39,395.31
直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00		2,793.00
外购原材料	465.92	465.92	465.92	465.92		8,668.88
维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38		18,456.22
税金						2,215.34
利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,018.49	342.00	23,829.71
其他费用	93.18	93.18	93.18	93.18		1,733.70
合计	5,607.59	5,741.68	5,882.47	5,800.51	342.00	97,092.16

2.预测的依据

临沂市河东区文化设施综合建设项目运营期内现金流出项目包括：人员经费、直接燃料及动力费、外购原材料、修理费用、利息支出、其他费用、税金及附加等。

(1) 人员经费

本项目工作人员共 100 人，包括日常管理人员 30 人及演出人员 70 人，日常管理人员年工资按均值 8 万元计算，演出人员年工资按均值 15 万元计算，按照

每年上涨 5%考虑。

(2) 直接燃料及动力费

本项目主要能耗为电力、水，年燃料及动力费用为 147 万元。

(3) 外购原材料

本项目外购原材料按照营业收入的 5%计算。

(4) 修理费用

修理费按项目建设的 1%计算。

(5) 利息支出

临沂市河东区文化设施综合建设项目发债 32,000 万元（2021 年 5 月发债 12,000 万元，利率 3.83%；2021 年 10 月发债 2,900 万元，利率 3.61%；本次拟发行 5,000 万元，利率 4%；2022 年 6 月预计发行 12,100 万元，利率 4%），期限分别为 20 年，每年支付利息 1,248.29 万元。

(6) 其他费用

包括办公费、汽油费、差旅费、劳保费、招待费等费用，其他费用按照项目收入的 1%进行测算。

(7) 税金及附加

①增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策，不动产租赁、广告位出租税率为 9%；门票收入、物业管理、停车服务税率为 6%；

②其他税费：城市维护建设税按 7%计算；教育费附加按 3%计算；地方教育费附加按 2%计算；企业所得税按 25%计算。

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	6,875.38	8,089.39	9,318.40	9,318.40	9,318.40
1. 剧场门票收入	5,250.00	6,375.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
2. 街区商业租赁收入	151.20	183.60	216.00	216.00	216.00
3. 物业管理费用收入	60.48	73.44	86.40	86.40	86.40

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
4. 广告位收入	213.70	257.35	316.00	316.00	316.00
5. 停车服务收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
二、付现成本费用	4,069.19	4,206.53	4,475.86	4,714.93	4,770.93
1. 人员经费	1,290.00	1,354.50	1,422.23	1,493.34	1,568.00
2. 直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
3. 外购原材料	343.77	404.47	465.92	465.92	465.92
4. 维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38	971.38
5. 税金			127.86	295.82	277.16
6. 利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
7. 其他费用	68.75	80.89	93.18	93.18	93.18
三、现金净流入	2,806.19	3,882.86	4,842.54	4,603.47	4,547.47
加:利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
四、可支付本息的项目收益	4,054.48	5,131.15	6,090.83	5,851.76	5,795.76

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40
1. 剧场门票收入	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
2. 街区商业租赁收入	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
3. 物业管理费用收入	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
4. 广告位收入	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
5. 停车服务收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
二、付现成本费用	4,829.73	4,891.47	4,956.30	5,024.37	5,095.83
1. 人员经费	1,646.40	1,728.72	1,815.16	1,905.92	2,001.21
2. 直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
3. 外购原材料	465.92	465.92	465.92	465.92	465.92

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
4. 维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38	971.38
5. 税金	257.56	236.98	215.37	192.68	168.85
6. 利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
7. 其他费用	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18
三、现金净流入	4,488.67	4,426.93	4,362.10	4,294.03	4,222.57
加:利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
四、可支付本息的项目收益	5,736.96	5,675.22	5,610.39	5,542.32	5,470.86

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40
1. 剧场门票收入	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
2. 街区商业租赁收入	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
3. 物业管理费用收入	86.40	86.40	86.40	86.40	86.40
4. 广告位收入	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
5. 停车服务收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
二、付现成本费用	5,170.88	5,249.68	5,332.41	5,419.29	5,510.51
1. 人员经费	2,101.27	2,206.34	2,316.65	2,432.49	2,554.11
2. 直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
3. 外购原材料	465.92	465.92	465.92	465.92	465.92
4. 维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38	971.38
5. 税金	143.84	117.57	89.99	61.03	30.63
6. 利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
7. 其他费用	93.18	93.18	93.18	93.18	93.18
三、现金净流入	4,147.52	4,068.72	3,985.99	3,899.11	3,807.89
加:利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
四、可支付本息的项目收益	5,395.81	5,317.01	5,234.28	5,147.40	5,056.18

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40		173,377.57
1. 剧场门票收入	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00		139,125.00
2. 街区商业租赁收入	216.00	216.00	216.00	216.00		4,006.80
3. 物业管理费用收入	86.40	86.40	86.40	86.40		1,602.72
4. 广告位收入	316.00	316.00	316.00	316.00		5,843.05
5. 停车服务收入	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00		22,800.00
二、付现成本费用	5,607.59	5,741.68	5,882.47	5,800.51	342.00	97,092.16
1. 人员经费	2,681.82	2,815.91	2,956.70	3,104.54		39,395.31
2. 直接燃料及动力费	147.00	147.00	147.00	147.00		2,793.00
3. 外购原材料	465.92	465.92	465.92	465.92		8,668.88
4. 维修费用	971.38	971.38	971.38	971.38		18,456.22
5. 税金						2,215.34
6. 利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,018.49	342.00	23,829.71
7. 其他费用	93.18	93.18	93.18	93.18		1,733.70
三、现金净流入	3,710.81	3,576.72	3,435.93	3,517.89	-342.00	76,285.41
加:利息支出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,018.49	342.00	23,829.71
四、可支付本息的项目收益	4,959.10	4,825.01	4,684.22	4,536.38		100,115.12

六、净现金流情况

金额单位: 人民币 万元

序号	项目	2020 年-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入	112,199.25			

序号	项目	2020 年-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	自有资本金流入	80,199.25			
2	专项债券资金流入	32,000.00			
(二)	现金流出	1,136.09	1,248.29	1,248.29	1,248.29
1	付息	1,136.09	1,248.29	1,248.29	1,248.29
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	111,063.16	-1,248.29	-1,248.29	-1,248.29
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）	110,628.02			
(三)	投资活动净流入	-110,628.02			
三	经营活动				
(一)	现金流入		6,875.38	8,089.39	9,318.40
(二)	现金流出		2,820.90	2,958.24	3,227.57
(三)	经营活动净流入		4,054.48	5,131.15	6,090.83
四	本期现金流入净额	435.14	2,806.19	3,882.86	4,842.54
五	累计现金流入净额	435.14	3,241.33	7,124.19	11,966.73

(续表)

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	付息	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,248.29	-1,248.29	-1,248.29	-1,248.29
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	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40
(二)	现金流出	3,466.64	3,522.64	3,581.44	3,643.18
(三)	经营活动净流入	5,851.76	5,795.76	5,736.96	5,675.22
四	本期现金流入净额	4,603.47	4,547.47	4,488.67	4,426.93
五	累计现金流入净额	16,570.20	21,117.67	25,606.34	30,033.27

(续表)

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
1	付息	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,248.29	-1,248.29	-1,248.29	-1,248.29

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
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	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40
(二)	现金流出	3,708.01	3,776.08	3,847.54	3,922.59
(三)	经营活动净流入	5,610.39	5,542.32	5,470.86	5,395.81
四	本期现金流入净额	4,362.10	4,294.03	4,222.57	4,147.52
五	累计现金流入净额	34,395.37	38,689.40	42,911.97	47,059.49

(续表)

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					
1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
(二)	现金流出	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
1	付息	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29	1,248.29
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-1,248.29	-1,248.29	-1,248.29	-1,248.29	-1,248.29
二	投资活动					
(一)	现金流入					

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
(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	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40	9,318.40
(二)	现金流出	4,001.39	4,084.12	4,171.00	4,262.22	4,359.30
(三)	经营活动净流入	5,317.01	5,234.28	5,147.40	5,056.18	4,959.10
四	本期现金流入净额	4,068.72	3,985.99	3,899.11	3,807.89	3,710.81
五	累计现金流入净额	51,128.21	55,114.20	59,013.31	62,821.20	66,532.01

(续表)

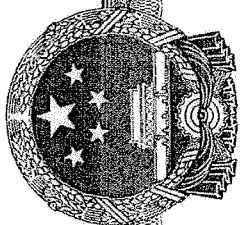
序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一	筹资活动					
(一)	现金流入					112,199.25
1	自有资本金流入					80,199.25
2	专项债券资金流入					32,000.00
(二)	现金流出	1,248.29	1,248.29	15,918.49	17,442.00	56,965.80
1	付息	1,248.29	1,248.29	1,018.49	342.00	24,965.80
2	偿还本金			14,900.00	17,100.00	32,000.00
(三)	筹资活动净流入	-1,248.29	-1,248.29	-15,918.49	-17,442.00	55,233.45
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)					110628.02
(三)	投资活动净流入					-110628.02

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
三	经营活动					
(一)	现金流入	9,318.40	9,318.40	9,318.40		173,377.57
(二)	现金流出	4,493.39	4,634.18	4,782.02		73,262.45
(三)	经营活动净流入	4,825.01	4,684.22	4,536.38		100115.12
四	本期现金流入净额	3,576.72	3,435.93	-11,382.11	-17,442.00	44,720.55
五	累计现金流入净额	70,108.73	73,544.66	62,162.55	44,720.55	

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

2022 年 2 月 16 日





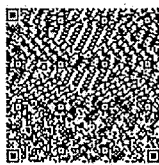
照 执 业 证

(本
司)

I-I

统一社会信用代码

91371302MA3M0JU054



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、监
管信息

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 临沂分所

成立日期 2018年06月14日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

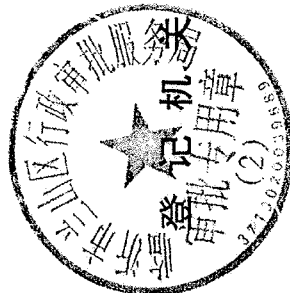
营业期限 2018年 06 月 14 日至 年 月 日

负责人 李兴全

山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室

經
書
考
異

审查企业财务报表、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。（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）



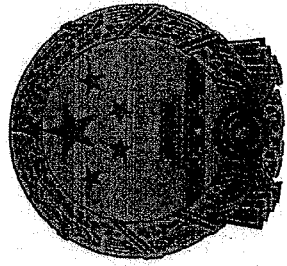
2020 年 01 月 02 日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书



名称：和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 临沂分所

负责人：李兴全

经营场所：山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心
A3号楼402室

分所执业证书编号：370100013708

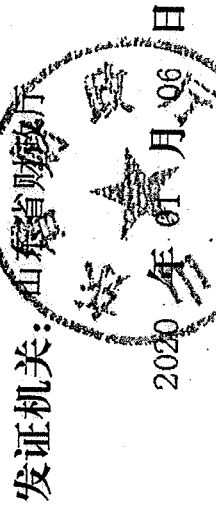
批准执业文号：鲁财会(2018)36号

批准执业日期：2018年08月27日

证书序号：5000827

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



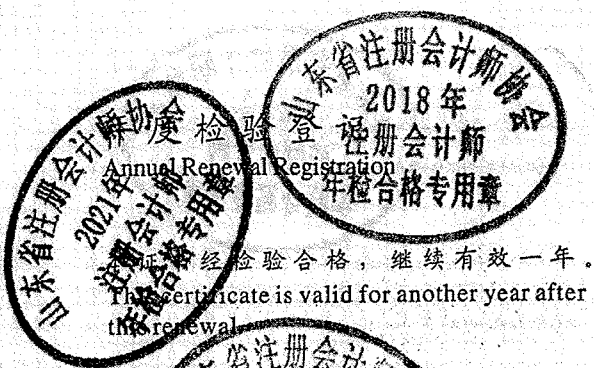
发证机关：山东省财政厅

中华人民共和国财政部制

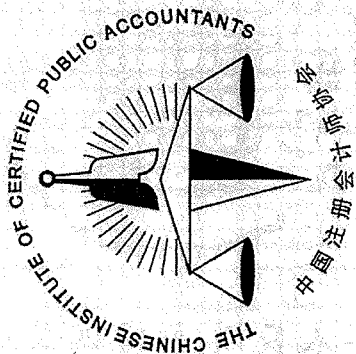
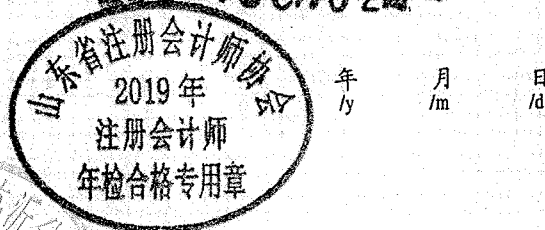
证书编号: 370900040039
No. of Certificate

批准注册协会 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 05 月 28 日
Date of Issuance



2017年03月02日



姓名	刘光
Sex	男
Date of birth	1975-08-06
Working unit	山东和信会计师事务所(普通合伙) 临沂分所
Identity card No.	372801750806081



年度检验

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.

证书编号:

No. of Certificate

370100010200

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

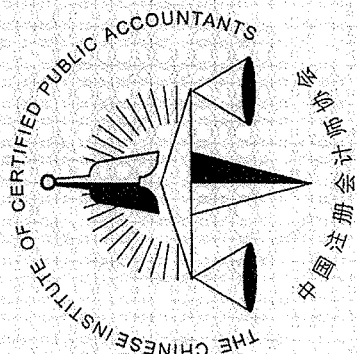
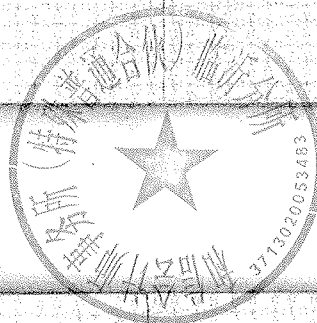
山东省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2020 年 07 月 29 日

年 月 日



姓名 刘士丹

Full name

性别 女

Sex

出生日期

1989-12-18

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit 通合伙) 临沂分所

身份证号码

Identity card No 374326198912180421

