

報 告 書

REPORT

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年
山东省政府专项债券（四期）临沂市沂
南县山东港汇国际物流园项目
收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00011 号

二〇二二年一月十四日



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年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂南县山东港汇国际物流园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00011号

客户名称：临沂市财政局

报告日期：2022-01-14

签字注册会计师：马晓红（CPA：371400020002）
胡兰欣（CPA：370900010030）



011092022011610755013
报告文号：中天运[2022]普字第00011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：

- 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
- 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpacpvfw.cn>），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 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项
债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临
沂市沂南县山东港汇国际物流园项目
收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00011 号

我们接受临沂市财政局委托，对 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂南县山东港汇国际物流园项目（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》。山东港汇国际物流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 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂南县山东港汇国际物流园项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂南县山东港汇国际物流园项目预测利息备付率 3.82，预测偿债备付率 1.86，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《山东港汇国际物流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、前期债券应付本息情况

山东港汇国际物流有限公司于 2021 年 8 月完成山东港汇国际物流园项目专项债券发行，面值 5,000.00 万元，债券票面利率 3.56%，期限三十年，在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起三十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		5,000.00		5,000.00	3.56%	
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2042 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2043 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2044 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2045 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2046 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2047 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2048 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2049 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2050 年	5,000.00			5,000.00	3.56%	178.00
2051 年	5,000.00		5,000.00		3.56%	178.00
合计		5,000.00	5,000.00			5,340.00

二、本期债券应付本息情况

发行人拟就山东港汇国际物流园项目发行专项债券 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限三十年，在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起三十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		10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00
2052 年	10,000.00		10,000.00		4.50%	225.00
合计		10,000.00	10,000.00			13,500.00

三、后续债券应付本息情况

山东港汇国际物流园项目计划后续发债计划后续发债 47,500.00 万元，预计 2022 年上半年发行，期限三十年，在债券存续期每半年付息一次，利率按 4.50% 测算，利息支出 64,125.00 万元，本息合计 111,625.00 万元。自发行之日起三十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		47,500.00		47,500.00	4.50%	1,068.75
2023 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2024 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2025 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2026 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2027 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2028 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2029 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2030 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2031 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2032 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2033 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2034 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2035 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2036 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2037 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2038 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2039 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2040 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2041 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2042 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2043 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2044 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2045 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2046 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2047 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2048 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2049 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2050 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2051 年	47,500.00			47,500.00	4.50%	2,137.50
2052 年	47,500.00		47,500.00		4.50%	1,068.75
合计		47,500.00	47,500.00			64,125.00

四、项目其他融资应付本息情况

山东港汇国际物流园项目其他融资本金共计 37,526.00 万元,全部为银行借款。山东港汇国际物流有限公司预计 2022 年初,向银行借款 37,526.00 万元,借款年利率按 6.00% 计算,借款期限 10 年,按月付息等额本金还款。自 2022 年起 10 年内还本付息计划如下:

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		37,526.00	3,752.60	33,773.40	6.00%	2,148.36
2023 年	33,773.40		3,752.60	30,020.80	6.00%	1,923.21
2024 年	30,020.80		3,752.60	26,268.20	6.00%	1,698.05
2025 年	26,268.20		3,752.60	22,515.60	6.00%	1,472.90
2026 年	22,515.60		3,752.60	18,763.00	6.00%	1,247.74
2027 年	18,763.00		3,752.60	15,010.40	6.00%	1,022.58
2028 年	15,010.40		3,752.60	11,257.80	6.00%	797.43
2029 年	11,257.80		3,752.60	7,505.20	6.00%	572.27
2030 年	7,505.20		3,752.60	3,752.60	6.00%	347.12
2031 年	3,752.60		3,752.60	0.00	6.00%	121.96
合计	0.00		37,526.00	0.00	6.00%	11,351.62

五、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综合信息服务费收入、办公场地租赁收入、仓储收入、城乡配送收入、装卸费收入、车辆停放收入、车辆维修收入、餐饮服务收入、广告收入实现。沂南县山东港汇国际物流园项目建设期为 2021-2022 年 6 月,自 2022 年 7 月投入运营。

(1) 综合信息服务

项目设置综合服务区,包括综合办公(口岸服务功能区)、电商创业功能区、生活服务等,该功能区主要为园区的经营企业和入驻园区的企业提供办公场所,为商务交易以及相关业务办理提供配套服务,布设生产辅助用房和综合信息中心。综合信息服务收入按照仓储服务收入、装卸服务收入和配送服务收入合计数的 20% 暂估计算。

(2) 办公场地租赁

本项目建成后将成为临沂地区大型物流运输基地，预计将吸引当地中小型物流企业进驻，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项目，取办公场地租赁费 2.5 元/㎡·天，会场租赁费 4.0 元/㎡·天，同时考虑到市场的培育，初期入住率相对较低，本项目投入运营初年按照 70% 的入住率，并设租赁费年增幅 3%。

项目周边类似办公场地租赁费用对比表

单位：元/㎡/天

序号	项目	租赁价格	数据来源
1	华科中心	3.4	安居客
2	IFC 国际金融中心	4	https://m.anjuke.com/liny/xzl/zu/x/6104189145?from=a-ajk&pm=copylink 【安居客】
3	宝德新领域	4.3	https://m.anjuke.com/liny/sp/zu/x/5969393078?from=a-ajk&pm=copylink 【安居客】

（3）仓储服务

项目将建设 2 个交割库、2 普通仓库、4 个冷链仓库、1 个零担库、1 个保税库、1 个保税冷库和 1 个货物堆场（含集装箱），冷链仓库总建筑面积 31202.98 平方米，按 15 元/月·平方米租金计算，普通仓库 85998 平方米、堆场 79794 平方米。经过公司前期调研，临沂市河东区华阳物流仓储费每吨每天 0.3—0.6 元，本项目根据实际情况按 10 元/月·平方米租金计算。同时考虑到市场的培育和业务量的增长，本项目运营初年按照 70% 的仓储率，并设仓储费年增幅为 3%。

（4）装卸

经过公司前期调研，临沂市河东区华阳物流铁路装卸费每吨 10—20 元每吨，汽车装卸费每吨 5—10 元。根据本项目实际情况，结合仓储面积及运输量，装卸费按 10 元/吨计算，本项目运营初年装卸量按照总物流作业量 820 万吨的 70% 计算，并设年增幅为 3%。

（5）城乡配送服务

本项目提供仓储物资的物流配送业务。物流规模按照年周转货物量计算，平均物流单价参照物通时空网（<https://m.chinawutong.com/price/shandong/>），并按照 50 公里估算，结合当地实际按照 0.6 元/吨·公里计算。由于山东港汇多式联运物流园区为多式联运型物流园区，因此配送量按照园区货物物流作业量 820 万吨的 10% 估算，并考虑 3% 的年增幅。

序号	承运单位	起始地	路程（公里）	单价（元/吨/公里）
1	临沂市钱慧货运信息服务部	莒南至湖州	577	0.42
2	广东诚易邦物流有限公司	临沂至石家庄	538	0.84
	平均物流单价			0.63

（6）机动车辆停放

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10元/车/次，每个车位日周转次数暂定2次。本项目中收费停车场大小停车位共计600个，并考虑3%的递增幅度。

（7）车辆维修

考虑到物流园区中有车辆维修的需求，本项目停车位共600个，暂定每个车位日周转次数2次，每年按365天计算，项目年车流量43.8万。暂估需要维修的车辆约占车流量的10%，设定年维修4000台次，每台次平均收入100元，并考虑3%的年增幅。

（8）餐饮服务

物流园区为职工及司乘人员设有餐饮设施，假设每车配一个司乘人员，根据项目人流量，初步设定年用餐人数30万人，人均消费10元，年收入300万元，并考虑3%的年增幅。

（9）广告费

园区广告位、外部车辆停靠、自有车辆车体及综合服务大厅广告：参考《2020年蒙阴县政府定价政府指导价经营服务性收费目录清单》第六项定价标准，落地及柱式广告按110元/平方米/年，附着式广告（含屋顶和楼顶广告、墙体广告、灯箱等）按90元/平方米/年，电子显示屏（屏）广告、实物模型广告等按90元/平方米/年，大型车辆每辆每年1000元，中小型车辆每辆每年600元计算。初步设定年收入约300万元，并考虑3%的年增幅。

本项目仓储服务收入、配送服务收入、装卸收入与前期已经发行专项债的临沂市沂南县山东港汇国际物流铁路专用线工程项目收入有重复部分，根据数据统计及分析，铁路部分收入约占该项目仓储服务收入、配送服务收入、装卸收入的10%，本项目测算时扣除铁路部分收入。

（二）现金流出基本假设条件及依据

1、员工经费

（1）职工工资及福利费

工资按每人每年 60000 元计，职工福利费按工资总额的 14% 计取，本项目拟定员为 150 人，工资暂考虑每年递增 3%。

（2）“五险一金”费

“五险一金”费是指职工养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险及住房公积金等社会统筹的费用。这里假定该项费用大约占职工工资总额的 26%。

2、管理费用

按经营收入的 15% 暂估计算。

3、设施设备维修和水电费

设施设备维修及水电费按物流园区收入的 15% 进行估算。

4、利息支出：

山东港汇国际物流园项目计划发债 62,500.00 万元，其中 2021 年 8 月份发行 5,000.00 万元，票面利率 3.56%，本期发行 10,000.00 万元，预计 2022 年上半年发行专项债券 47,500.00 万元，年利率均为 4.50%，期限均为 30 年；预计 2022 年初项银行借款 37,526.00 万元，年利率 6%，期限 10 年。

5、支付的各项税金：

增值税率分项目计算，分别按收入的 6%、11%、9% 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；房产税从租计征的按 12% 计算，按房产原值计征的按房产原值的 1.2% 减征 30%；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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入	6,686.10	13,773.36	14,186.56	14,612.16	15,050.52
付现成本费用	3,937.82	9,603.39	9,388.58	9,435.19	9,488.27
现金净流入	2,748.28	4,169.97	4,797.98	5,176.97	5,562.25
加：支付的债券利息	1,810.06	4,688.71	4,463.55	4,238.40	4,013.24
可支付本息的项目收益	4,558.33	8,858.68	9,261.53	9,415.36	9,575.49

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入	15,502.04	15,967.10	16,446.11	16,939.50	17,447.68
付现成本费用	9,548.01	9,614.60	9,688.26	9,769.19	9,857.62
现金净流入	5,954.03	6,352.50	6,757.86	7,170.31	7,590.06
加：支付的债券利息	3,788.08	3,562.93	3,337.77	3,112.62	2,887.46
可支付本息的项目收益	9,742.12	9,915.43	10,095.63	10,282.92	10,477.52

(续表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收入	17,971.11	18,510.25	19,065.55	19,637.52	20,226.65
付现成本费用	11,172.91	11,445.88	11,727.03	12,016.62	12,314.89
现金净流入	6,798.20	7,064.37	7,338.52	7,620.90	7,911.75
加：支付的债券利息	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
可支付本息的项目收益	9,563.70	9,829.87	10,104.02	10,386.40	10,677.25

(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
收入	20,833.44	21,458.45	22,102.20	22,765.27	23,448.23
付现成本费用	12,622.11	12,938.55	13,264.49	13,600.20	13,945.98
现金净流入	8,211.33	8,519.89	8,837.72	9,165.07	9,502.25
加：支付的债券利息	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
可支付本息的项目收益	10,976.83	11,285.39	11,603.22	11,930.57	12,267.75

(续表)

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
收入	24,151.67	24,876.22	25,622.51	26,391.18	27,182.92	27,998.41
付现成本费用	14,302.13	14,668.97	15,046.82	15,436.00	15,836.86	16,249.74
现金净流入	9,849.54	10,207.25	10,575.69	10,955.18	11,346.06	11,748.67
加：支付的债券利息	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
可支付本息的项目收益	12,615.04	12,972.75	13,341.19	13,720.68	14,111.56	14,514.17

(续表)

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
收入	28,838.36	29,703.51	30,594.62	31,512.45	32,457.83	661,959.47
付现成本费用	16,675.01	17,113.03	17,564.20	18,028.90	17,403.73	393,704.99
现金净流入	12,163.35	12,590.48	13,030.41	13,483.55	15,054.09	268,254.48

加：支付的债券利息	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	1,293.75	92,506.56
可支付本息的项目收益	14,928.85	15,355.98	15,795.91	16,249.05	16,347.84	360,761.04

六、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	3,752.60	3,620.11	7,372.71	4,558.33		
2023 年	3,752.60	4,688.71	8,441.31	8,858.68		
2024 年	3,752.60	4,463.55	8,216.15	9,261.53		
2025 年	3,752.60	4,238.40	7,991.00	9,415.36		
2026 年	3,752.60	4,013.24	7,765.84	9,575.49		
2027 年	3,752.60	3,788.08	7,540.68	9,742.12		
2028 年	3,752.60	3,562.93	7,315.53	9,915.43		
2029 年	3,752.60	3,337.77	7,090.37	10,095.63		
2030 年	3,752.60	3,112.62	6,865.22	10,282.92		
2031 年	3,752.60	2,887.46	6,640.06	10,477.52		
2032 年		2,765.50	2,765.50	9,563.70		
2033 年		2,765.50	2,765.50	9,829.87		
2034 年		2,765.50	2,765.50	10,104.02		
2035 年		2,765.50	2,765.50	10,386.40		
2036 年		2,765.50	2,765.50	10,677.25		
2037 年		2,765.50	2,765.50	10,976.83		
2038 年		2,765.50	2,765.50	11,285.39		
2039 年		2,765.50	2,765.50	11,603.22		
2040 年		2,765.50	2,765.50	11,930.57		
2041 年		2,765.50	2,765.50	12,267.75		
2042 年		2,765.50	2,765.50	12,615.04		
2043 年		2,765.50	2,765.50	12,972.75		
2044 年		2,765.50	2,765.50	13,341.19		
2045 年		2,765.50	2,765.50	13,720.68		
2046 年		2,765.50	2,765.50	14,111.56		
2047 年		2,765.50	2,765.50	14,514.17		
2048 年		2,765.50	2,765.50	14,928.85		

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			
2049 年		2,765.50	2,765.50	15,355.98		
2050 年		2,765.50	2,765.50	15,795.91		
2051 年	5,000.00	2,765.50	7,765.50	16,249.05		
2052 年	57,500.00	1,293.75	58,793.75	16,347.84		
合计	100,026.00	94,316.62	194,342.62	360,761.04	3.82	1.86

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 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂南县山东港汇国际物流园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，为临沂市沂南县山东港汇国际物流园项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，综合信息服务费收入、办公场地租赁收入、仓储收入、城乡配送收入、装卸费收入、车辆停放收入、车辆维修收入、餐饮服务收入以及广告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 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂南县山东港汇国际物流园项目还本付息要求。

六、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。

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）



中国注册会计师：

马晓红
中国注册会计师
马晓红
371400020002

中国注册会计师：

胡兰欣
中国注册会计师
胡兰欣
370900010030

中国•北京

二〇二二年一月十四日

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项
债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临
沂市沂南县山东港汇国际物流园项目
收益与融资平衡专项评价说明

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）临沂市沂南县山东港汇国际物流园项目总投资 125,089.94 万元，其中：建筑安装工程费用 77,517.51 万元，设备费用 6,910.72 万元，工程建设及其他费用 22,723.10 万元，预备费用 16,001.11 万元，建设期利息 1,937.50 万元。项目自有资本金 25,063.94 万元；拟通过银行借款融资 37,526.00 万元；通过发行专项债券融资 62,500.00 万元，期限 30 年。用于资金平衡的项目收益共计 360,776.10 万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：山东港汇国际物流有限公司

负责人：卢英海

统一社会信用代码：91371321MA3CA6477Y

经营范围：铁路货物运输，开展货物的分拣、换装、分拨、配送服务；从事铁路货运代理、国际货物代理。（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

本项目位于临沂市沂南县澳柯玛大道东首，南靠胶新铁路沂南站，东邻长深高速沂南东出口，西依 233 国道。项目设计生产能力为年货物吞吐量 820 万吨，拟用地面积约 582181.57 平方米，总建筑面积 116084.60 平方米，其中办公建筑面积 27228.47 平方米，仓储建筑面积 88616.14 平方米，其他建筑面积 240 平方米，容积率 0.2，绿地率 4.47%，建筑密度 14.06%，规划建设停车位 1000 个。

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 661,959.47 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1.综合信息服务费收入	898.72	1,851.37	1,906.91	1,964.12	2,023.04
2.办公场地租赁费	820.46	1,690.15	1,740.85	1,793.08	1,846.87
3.仓储服务收入（不含铁路）	803.61	1,655.45	1,705.11	1,756.26	1,808.95
4.配送服务收入（不含铁路）	1,107.00	2,280.42	2,348.83	2,419.30	2,491.88
5.装卸服务收入（不含铁路）	2,583.00	5,320.98	5,480.61	5,645.03	5,814.38
6.停车服务收入	153.30	315.80	325.27	335.03	345.08
7.车辆维修收入	20.00	41.20	42.44	43.71	45.02
8.食堂餐饮收入	150.00	309.00	318.27	327.82	337.65
9.广告服务收入	150.00	309.00	318.27	327.82	337.65
小计	6,686.10	13,773.36	14,186.56	14,612.16	15,050.52

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.综合信息服务费收入	2,083.73	2,146.24	2,210.63	2,276.95	2,345.26
2.办公场地租赁费	1,902.28	1,959.34	2,018.12	2,078.67	2,141.03
3.仓储服务收入（不含铁路）	1,863.22	1,919.12	1,976.69	2,035.99	2,097.07
4.配送服务收入（不含铁路）	2,566.63	2,643.63	2,722.94	2,804.63	2,888.77
5.装卸服务收入（不含铁路）	5,988.81	6,168.47	6,353.53	6,544.13	6,740.46
6.停车服务收入	355.43	366.10	377.08	388.39	400.04
7.车辆维修收入	46.37	47.76	49.19	50.67	52.19
8.食堂餐饮收入	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43
9.广告服务收入	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43
小计	15,502.04	15,967.10	16,446.11	16,939.50	17,447.68

(续表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.综合信息服务费收入	2,415.62	2,488.09	2,562.73	2,639.61	2,718.80
2.办公场地租赁费	2,205.26	2,271.42	2,339.56	2,409.75	2,482.04
3.仓储服务收入（不含铁路）	2,159.98	2,224.78	2,291.52	2,360.27	2,431.08
4.配送服务收入（不含铁路）	2,975.43	3,064.69	3,156.63	3,251.33	3,348.87

5.装卸服务收入（不含铁路）	6,942.67	7,150.95	7,365.48	7,586.45	7,814.04
6.停车服务收入	412.04	424.41	437.14	450.25	463.76
7.车辆维修收入	53.76	55.37	57.03	58.74	60.50
8.食堂餐饮收入	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78
9.广告服务收入	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78
小计	17,971.11	18,510.25	19,065.55	19,637.52	20,226.65

(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1.综合信息服务费收入	2,800.36	2,884.37	2,970.90	3,060.03	3,151.83
2.办公场地租赁费	2,556.50	2,633.19	2,712.19	2,793.56	2,877.36
3.仓储服务收入（不含铁路）	2,504.01	2,579.13	2,656.51	2,736.20	2,818.29
4.配送服务收入（不含铁路）	3,449.34	3,552.82	3,659.40	3,769.19	3,882.26
5.装卸服务收入（不含铁路）	8,048.46	8,289.91	8,538.61	8,794.77	9,058.61
6.停车服务收入	477.67	492.00	506.76	521.97	537.62
7.车辆维修收入	62.32	64.19	66.11	68.10	70.14
8.食堂餐饮收入	467.39	481.41	495.85	510.73	526.05
9.广告服务收入	467.39	481.41	495.85	510.73	526.05
小计	20,833.44	21,458.45	22,102.20	22,765.27	23,448.23

(续表)

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.综合信息服务费收入	3,246.39	3,343.78	3,444.09	3,547.41	3,653.84	3,763.45
2.办公场地租赁费	2,963.68	3,052.59	3,144.17	3,238.50	3,335.65	3,435.72
3.仓储服务收入（不含铁路）	2,902.83	2,989.92	3,079.62	3,172.01	3,267.17	3,365.18
4.配送服务收入（不含铁路）	3,998.73	4,118.69	4,242.25	4,369.52	4,500.61	4,635.62
5.装卸服务收入（不含铁路）	9,330.37	9,610.28	9,898.59	10,195.55	10,501.41	10,816.46
6.停车服务收入	553.75	570.37	587.48	605.10	623.25	641.95
7.车辆维修收入	72.24	74.41	76.64	78.94	81.31	83.75
8.食堂餐饮收入	541.83	558.09	574.83	592.08	609.84	628.13
9.广告服务收入	541.83	558.09	574.83	592.08	609.84	628.13
小计	24,151.67	24,876.22	25,622.51	26,391.18	27,182.92	27,998.41

(续表)

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
1.综合信息服务费收入	3,876.36	3,992.65	4,112.43	4,235.80	4,362.87	88,978.38
2.办公场地租赁费	3,538.79	3,644.96	3,754.31	3,866.94	3,982.94	81,229.93
3.仓储服务收入（不含铁路）	3,466.14	3,570.12	3,677.22	3,787.54	3,901.17	79,562.16
4.配送服务收入（不含铁路）	4,774.69	4,917.93	5,065.47	5,217.44	5,373.96	109,598.93
5.装卸服务收入（不含铁路）	11,140.95	11,475.18	11,819.43	12,174.02	12,539.24	255,730.84
6.停车服务收入	661.21	681.05	701.48	722.52	744.20	15,177.52
7.车辆维修收入	86.26	88.85	91.52	94.26	97.09	1,980.11
8.食堂餐饮收入	646.98	666.39	686.38	706.97	728.18	14,850.80
9.广告服务收入	646.98	666.39	686.38	706.97	728.18	14,850.80
小计	28,838.36	29,703.51	30,594.62	31,512.45	32,457.83	661,959.47

2.预测的依据

（1）综合信息服务

项目设置综合服务区，包括综合办公（口岸服务功能区）、电商创业功能区、生活服务等，该功能区主要为园区的经营企业和入驻园区的企业提供办公场所，为商务交易以及相关业务办理提供配套服务，布设生产辅助用房和综合信息中心。综合信息服务收入按照仓储服务收入、装卸服务收入和配送服务收入合计数的 20%暂估计算。

（2）办公场地租赁

本项目建成后将成为临沂地区大型物流运输基地，预计将吸引当地中小型物流企业进驻，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项目，取办公场地租赁费 2.5 元/㎡·天，会场租赁费 4.0 元/㎡·天，同时考虑到市场的培育，初期入住率相对较低，本项目投入运营初年按照 70%的入住率，并设租赁费年增幅 3%。

项目周边类似办公场地租赁费用对比表

单位：元/㎡/天

序号	项目	租赁价格	数据来源
1	华科中心	3.4	安居客
2	IFC 国际金融中心	4	https://m.anjuke.com/liny/xzl/zu/x/6104189145?from=a-ajk&pm=copylink 【安居客】

3	宝德新领域	4.3	https://m.anjuke.com/liny/sp/zu/x/5969393078?from=a-ajk&pm=copylink 【安居客】
---	-------	-----	---

（3）仓储服务

项目将建设 2 个交割库、2 普通仓库、4 个冷链仓库、1 个零担库、1 个保税库、1 个保税冷库和 1 个货物堆场（含集装箱），冷链仓库总建筑面积 31202.98 平方米，按 15 元/月·平方米租金计算，普通仓库 85998 平方米、堆场 79794 平方米。经过公司前期调研，临沂市河东区华阳物流仓储费每吨每天 0.3—0.6 元，本项目根据实际情况按 10 元/月·平方米租金计算。同时考虑到市场的培育和业务量的增长，本项目运营初年按照 70% 的仓储率，并设仓储费年增幅为 3%。

（4）装卸

经过公司前期调研，临沂市河东区华阳物流铁路装卸费每吨 10—20 元每吨，汽车装卸费每吨 5—10 元。根据本项目实际情况，结合仓储面积及运输量，装卸费按 10 元/吨计算，本项目运营初年装卸量按照总物流作业量 820 万吨的 70% 计算，并设年增幅为 3%。

（5）城乡配送服务

本项目提供仓储物资的物流配送业务。物流规模按照年周转货物量计算，平均物流单价参照物通时空网（<https://m.chinawutong.com/price/shandong/>），并按照 50 公里估算，结合当地实际按照 0.6 元/吨·公里计算。由于山东港汇多式联运物流园区为多式联运型物流园区，因此配送量按照园区货物物流作业量 820 万吨的 10% 估算，并考虑 3% 的年增幅。

序号	承运单位	起始地	路程（公里）	单价（元/吨/公里）
1	临沂市钱慧货运信息服务部	莒南至湖州	577	0.42
2	广东诚易邦物流有限公司	临沂至石家庄	538	0.84
	平均物流单价			0.63

（6）机动车辆停放

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 10 元/车/次，每个车位日周转次数暂定 2 次。本项目中收费停车场大小停车位共计 600 个，并考虑 3% 的递增幅度。

（7）车辆维修

考虑到物流园区中有车辆维修的需求，本项目停车位共 600 个，暂定每个车位日周转次数 2 次，每年按 365 天计算，项目年车流量 43.8 万。暂估需要维修的车辆约占车流量的 10%，设定年维修 4000 台次，每台次平均收入 100 元，并考虑 3% 的年增幅。

（8）餐饮服务

物流园区为职工及司乘人员设有餐饮设施，假设每车配一个司乘人员，根据项目人流量，初步设定年用餐人数 30 万人，人均消费 10 元，年收入 300 万元，并考虑 3% 的年增幅。

（9）广告费

园区广告位、外部车辆停靠、自有车辆车体及综合服务大厅广告：参考《2020 年蒙阴县政府定价政府指导价经营服务性收费目录清单》第六项定价标准，落地及柱式广告按 110 元/平方米/年，附着式广告（含屋顶和楼顶广告、墙体广告、灯箱等）按 90 元/平方米/年，电子显示牌（屏）广告、实物模型广告等按 90 元/平方米/年，大型车辆每辆每年 1000 元，中小型车辆每辆每年 600 元计算。初步设定年收入约 300 万元，并考虑 3% 的年增幅。

本项目仓储服务收入、配送服务收入、装卸收入与前期已经发行专项债的临沂市沂南县山东港汇国际物流铁路专用线工程项目收入有重复部分。根据数据统计及分析，铁路部分收入约占该项目仓储服务收入、配送服务收入、装卸收入的 10%，本项目测算时扣除铁路部分收入。

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 393,704.99 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1. 员工经费	646.38	1,331.54	1,371.49	1,412.63	1,455.01
2. 管理费用	334.30	688.67	709.33	730.61	752.53
3. 维修及水电费	534.89	1,101.87	1,134.92	1,168.97	1,204.04
4. 财务费用	1,810.06	4,688.71	4,463.55	4,238.40	4,013.24
5. 支付的各项税金	612.19	1,792.60	1,709.29	1,884.58	2,063.45
合计	3,937.82	9,603.39	9,388.58	9,435.19	9,488.27

(续表)

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1. 员工经费	1,498.66	1,543.62	1,589.93	1,637.63	1,686.76
2. 管理费用	775.10	798.36	822.31	846.97	872.38
3. 维修及水电费	1,240.16	1,277.37	1,315.69	1,355.16	1,395.81
4. 财务费用	3,788.08	3,562.93	3,337.77	3,112.62	2,887.46
5. 支付的各项税金	2,245.99	2,432.33	2,622.56	2,816.81	3,015.20
合计	9,548.01	9,614.60	9,688.26	9,769.19	9,857.62

(续表)

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1. 员工经费	1,737.36	1,789.48	1,843.17	1,898.46	1,955.42
2. 管理费用	898.56	925.51	953.28	981.88	1,011.33
3. 维修及水电费	1,437.69	1,480.82	1,525.24	1,571.00	1,618.13
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
5. 支付的各项税金	4,333.81	4,484.56	4,639.84	4,799.78	4,964.51
合计	11,172.91	11,445.88	11,727.03	12,016.62	12,314.89

(续表)

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
1. 员工经费	2,014.08	2,074.50	2,136.74	2,200.84	2,266.86
2. 管理费用	1,041.67	1,072.92	1,105.11	1,138.26	1,172.41
3. 维修及水电费	1,666.68	1,716.68	1,768.18	1,821.22	1,875.86
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
5. 支付的各项税金	5,134.19	5,308.95	5,488.96	5,674.37	5,865.35
合计	12,622.11	12,938.55	13,264.49	13,600.20	13,945.98

(续表)

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1. 员工经费	2,334.87	2,404.91	2,477.06	2,551.37	2,627.91	2,706.75
2. 管理费用	1,207.58	1,243.81	1,281.13	1,319.56	1,359.15	1,399.92
3. 维修及水电费	1,932.13	1,990.10	2,049.80	2,111.29	2,174.63	2,239.87
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50

5. 支付的各项税金	6,062.05	6,264.65	6,473.33	6,688.27	6,909.66	7,137.69
合计	14,302.13	14,668.97	15,046.82	15,436.00	15,836.86	16,249.74

(续表)

项目	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	合计
1. 员工经费	2,787.95	2,871.59	2,957.74	3,046.47	3,137.87	63,995.08
2. 管理费用	1,441.92	1,485.18	1,529.73	1,575.62	1,622.89	33,097.97
3. 维修及水电费	2,307.07	2,376.28	2,447.57	2,521.00	2,596.63	52,956.76
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	1,293.75	92,506.56
5. 支付的各项税金	7,372.57	7,614.48	7,863.66	8,120.31	8,752.60	151,148.62
合计	16,675.01	17,113.03	17,564.20	18,028.90	17,403.73	393,704.99

2. 预测的依据

(1) 员工经费

① 职工工资及福利费

工资按每人每年 60000 元计，职工福利费按工资总额的 14% 计取，本项目拟定员为 150 人，工资暂考虑每年递增 3%。

② “五险一金” 费

“五险一金” 费是指职工养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险及住房公积金等社会统筹的费用。这里假定该项费用大约占职工工资总额的 26%。

(2) 管理费用

按经营收入的 15% 暂估计算。

(3) 设施设备维修和水电费

设施设备维修及水电费按物流园区收入的 15% 进行估算。

(4) 利息支出：

山东港汇国际物流园项目计划发债 62,500.00 万元，其中 2021 年 8 月份发行 5,000.00 万元，票面利率 3.56%，本期发行 10,000.00 万元，预计 2022 年上半年发行专项债券 47,500.00 万元，年利率均为 4.50%，期限均为 30 年；预计 2022 年初项银行借款 37,526.00 万元，年利率 6%，期限 10 年。

(5) 支付的各项税金：

增值税率分项目计算，分别按收入的 6%、11%、9% 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；房产税从租计征的按 12% 计算，按房产原值计征的按房产原值的 1.2% 减征 30%；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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、收入	6,686.10	13,773.36	14,186.56	14,612.16	15,050.52
1.综合信息服务费收入	898.72	1,851.37	1,906.91	1,964.12	2,023.04
2.办公场地租赁费	820.46	1,690.15	1,740.85	1,793.08	1,846.87
3.仓储服务收入（不含铁路）	803.61	1,655.45	1,705.11	1,756.26	1,808.95
4.配送服务收入（不含铁路）	1,107.00	2,280.42	2,348.83	2,419.30	2,491.88
5.装卸服务收入（不含铁路）	2,583.00	5,320.98	5,480.61	5,645.03	5,814.38
6.停车服务收入	153.30	315.80	325.27	335.03	345.08
7.车辆维修收入	20.00	41.20	42.44	43.71	45.02
8.食堂餐饮收入	150.00	309.00	318.27	327.82	337.65
9.广告服务收入	150.00	309.00	318.27	327.82	337.65
二、付现成本费用	3,937.82	9,603.39	9,388.58	9,435.19	9,488.27
1. 员工经费	646.38	1,331.54	1,371.49	1,412.63	1,455.01
2. 管理费用	334.30	688.67	709.33	730.61	752.53
3. 维修及水电费	534.89	1,101.87	1,134.92	1,168.97	1,204.04
4. 财务费用	1,810.06	4,688.71	4,463.55	4,238.40	4,013.24
5. 支付的各项税金	612.19	1,792.60	1,709.29	1,884.58	2,063.45
三、净现金流入	2,748.28	4,169.97	4,797.98	5,176.97	5,562.25
加：利息支出	1,810.06	4,688.71	4,463.55	4,238.40	4,013.24
四、可支付本息的项目收益	4,558.33	8,858.68	9,261.53	9,415.36	9,575.49

（续表）

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、收入	15,502.04	15,967.10	16,446.11	16,939.50	17,447.68
1.综合信息服务费收入	2,083.73	2,146.24	2,210.63	2,276.95	2,345.26
2.办公场地租赁费	1,902.28	1,959.34	2,018.12	2,078.67	2,141.03

3.仓储服务收入（不含铁路）	1,863.22	1,919.12	1,976.69	2,035.99	2,097.07
4.配送服务收入（不含铁路）	2,566.63	2,643.63	2,722.94	2,804.63	2,888.77
5.装卸服务收入（不含铁路）	5,988.81	6,168.47	6,353.53	6,544.13	6,740.46
6.停车服务收入	355.43	366.10	377.08	388.39	400.04
7.车辆维修收入	46.37	47.76	49.19	50.67	52.19
8.食堂餐饮收入	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43
9.广告服务收入	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43
二、付现成本费用	9,548.01	9,614.60	9,688.26	9,769.19	9,857.62
1. 员工经费	1,498.66	1,543.62	1,589.93	1,637.63	1,686.76
2. 管理费用	775.10	798.36	822.31	846.97	872.38
3. 维修及水电费	1,240.16	1,277.37	1,315.69	1,355.16	1,395.81
4. 财务费用	3,788.08	3,562.93	3,337.77	3,112.62	2,887.46
5. 支付的各项税金	2,245.99	2,432.33	2,622.56	2,816.81	3,015.20
三、净现金流入	5,954.03	6,352.50	6,757.86	7,170.31	7,590.06
加：利息支出	3,788.08	3,562.93	3,337.77	3,112.62	2,887.46
四、可支付本息的项目收益	9,742.12	9,915.43	10,095.63	10,282.92	10,477.52

(续表)

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、收入	17,971.11	18,510.25	19,065.55	19,637.52	20,226.65
1.综合信息服务费收入	2,415.62	2,488.09	2,562.73	2,639.61	2,718.80
2.办公场地租赁费	2,205.26	2,271.42	2,339.56	2,409.75	2,482.04
3.仓储服务收入（不含铁路）	2,159.98	2,224.78	2,291.52	2,360.27	2,431.08
4.配送服务收入（不含铁路）	2,975.43	3,064.69	3,156.63	3,251.33	3,348.87
5.装卸服务收入（不含铁路）	6,942.67	7,150.95	7,365.48	7,586.45	7,814.04
6.停车服务收入	412.04	424.41	437.14	450.25	463.76
7.车辆维修收入	53.76	55.37	57.03	58.74	60.50
8.食堂餐饮收入	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78
9.广告服务收入	403.17	415.27	427.73	440.56	453.78
二、付现成本费用	11,172.91	11,445.88	11,727.03	12,016.62	12,314.89
1. 员工经费	1,737.36	1,789.48	1,843.17	1,898.46	1,955.42
2. 管理费用	898.56	925.51	953.28	981.88	1,011.33
3. 维修及水电费	1,437.69	1,480.82	1,525.24	1,571.00	1,618.13

4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
5. 支付的各项税金	4,333.81	4,484.56	4,639.84	4,799.78	4,964.51
三、净现金流入	6,798.20	7,064.37	7,338.52	7,620.90	7,911.75
加：利息支出	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
四、可支付本息的项目收益	9,563.70	9,829.87	10,104.02	10,386.40	10,677.25

(续表)

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、收入	20,833.44	21,458.45	22,102.20	22,765.27	23,448.23
1.综合信息服务费收入	2,800.36	2,884.37	2,970.90	3,060.03	3,151.83
2.办公场地租赁费	2,556.50	2,633.19	2,712.19	2,793.56	2,877.36
3.仓储服务收入（不含铁路）	2,504.01	2,579.13	2,656.51	2,736.20	2,818.29
4.配送服务收入（不含铁路）	3,449.34	3,552.82	3,659.40	3,769.19	3,882.26
5.装卸服务收入（不含铁路）	8,048.46	8,289.91	8,538.61	8,794.77	9,058.61
6.停车服务收入	477.67	492.00	506.76	521.97	537.62
7.车辆维修收入	62.32	64.19	66.11	68.10	70.14
8.食堂餐饮收入	467.39	481.41	495.85	510.73	526.05
9.广告服务收入	467.39	481.41	495.85	510.73	526.05
二、付现成本费用	12,622.11	12,938.55	13,264.49	13,600.20	13,945.98
1. 员工经费	2,014.08	2,074.50	2,136.74	2,200.84	2,266.86
2. 管理费用	1,041.67	1,072.92	1,105.11	1,138.26	1,172.41
3. 维修及水电费	1,666.68	1,716.68	1,768.18	1,821.22	1,875.86
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
5. 支付的各项税金	5,134.19	5,308.95	5,488.96	5,674.37	5,865.35
三、净现金流入	8,211.33	8,519.89	8,837.72	9,165.07	9,502.25
加：利息支出	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
四、可支付本息的项目收益	10,976.83	11,285.39	11,603.22	11,930.57	12,267.75

(续表)

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、收入	24,151.67	24,876.22	25,622.51	26,391.18	27,182.92	27,998.41
1.综合信息服务费收入	3,246.39	3,343.78	3,444.09	3,547.41	3,653.84	3,763.45
2.办公场地租赁费	2,963.68	3,052.59	3,144.17	3,238.50	3,335.65	3,435.72

3.仓储服务收入（不含铁路）	2,902.83	2,989.92	3,079.62	3,172.01	3,267.17	3,365.18
4.配送服务收入（不含铁路）	3,998.73	4,118.69	4,242.25	4,369.52	4,500.61	4,635.62
5.装卸服务收入（不含铁路）	9,330.37	9,610.28	9,898.59	10,195.55	10,501.41	10,816.46
6.停车服务收入	553.75	570.37	587.48	605.10	623.25	641.95
7.车辆维修收入	72.24	74.41	76.64	78.94	81.31	83.75
8.食堂餐饮收入	541.83	558.09	574.83	592.08	609.84	628.13
9.广告服务收入	541.83	558.09	574.83	592.08	609.84	628.13
二、付现成本费用	14,302.13	14,668.97	15,046.82	15,436.00	15,836.86	16,249.74
1. 员工经费	2,334.87	2,404.91	2,477.06	2,551.37	2,627.91	2,706.75
2. 管理费用	1,207.58	1,243.81	1,281.13	1,319.56	1,359.15	1,399.92
3. 维修及水电费	1,932.13	1,990.10	2,049.80	2,111.29	2,174.63	2,239.87
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
5. 支付的各项税金	6,062.05	6,264.65	6,473.33	6,688.27	6,909.66	7,137.69
三、净现金流入	9,849.54	10,207.25	10,575.69	10,955.18	11,346.06	11,748.67
加：利息支出	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50
四、可支付本息的项目收益	12,615.04	12,972.75	13,341.19	13,720.68	14,111.56	14,514.17

(续表)

项目	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	合计
一、收入	28,838.36	29,703.51	30,594.62	31,512.45	32,457.83	661,959.47
1.综合信息服务费收入	3,876.36	3,992.65	4,112.43	4,235.80	4,362.87	88,978.38
2.办公场地租赁费	3,538.79	3,644.96	3,754.31	3,866.94	3,982.94	81,229.93
3.仓储服务收入（不含铁路）	3,466.14	3,570.12	3,677.22	3,787.54	3,901.17	79,562.16
4.配送服务收入（不含铁路）	4,774.69	4,917.93	5,065.47	5,217.44	5,373.96	109,598.93
5.装卸服务收入（不含铁路）	11,140.95	11,475.18	11,819.43	12,174.02	12,539.24	255,730.84
6.停车服务收入	661.21	681.05	701.48	722.52	744.20	15,177.52
7.车辆维修收入	86.26	88.85	91.52	94.26	97.09	1,980.11
8.食堂餐饮收入	646.98	666.39	686.38	706.97	728.18	14,850.80
9.广告服务收入	646.98	666.39	686.38	706.97	728.18	14,850.80

二、付现成本费用	16,675.01	17,113.03	17,564.20	18,028.90	17,403.73	393,704.99
1. 员工经费	2,787.95	2,871.59	2,957.74	3,046.47	3,137.87	63,995.08
2. 管理费用	1,441.92	1,485.18	1,529.73	1,575.62	1,622.89	33,097.97
3. 维修及水电费	2,307.07	2,376.28	2,447.57	2,521.00	2,596.63	52,956.76
4. 财务费用	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	1,293.75	92,506.56
5. 支付的各项税金	7,372.57	7,614.48	7,863.66	8,120.31	8,752.60	151,148.62
三、净现金流入	12,163.35	12,590.48	13,030.41	13,483.55	15,054.09	268,254.48
加：利息支出	2,765.50	2,765.50	2,765.50	2,765.50	1,293.75	92,506.56
四、可支付本息的项目收益	14,928.85	15,355.98	15,795.91	16,249.05	16,347.84	360,761.04

六、净现金流情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021-2022年 6月	2022年	2023年	2024年	2025年
一	筹资活动					
(一)	现金流入	125,089.94				
1	自有资本金流入	25,063.94				
2	专项债券资金流入	62,500.00				
3	银行借款现金流入	37,526.00				
(二)	现金流出	1,809.55	5,562.15	8,439.28	8,214.13	7,988.97
1	付息	1,809.55	1,809.55	4,686.68	4,461.53	4,236.37
2	偿还本金		3,752.60	3,752.60	3,752.60	3,752.60
(三)	筹资活动净流入	123,280.39	-5,562.15	-8,439.28	-8,214.13	-7,988.97
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）	107,151.33				
(三)	投资活动净流入	-107,151.33				
三	经营活动					
(一)	现金流入		6,686.10	13,773.36	14,186.56	14,612.16
(二)	现金流出		2,127.76	4,915.32	4,925.54	5,197.30

(三)	经营活动净流入	0.00	4,558.33	8,858.04	9,261.03	9,414.85
四	本期现金流入净额	16,129.06	-1,003.82	418.76	1,046.90	1,425.88
五	期末现金累计流入 净额	16,129.06	15,125.24	15,544.00	16,590.90	18,016.79

(续表)

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030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	7,763.81	7,538.66	7,313.50	7,088.35	6,863.19
1	付息	4,011.21	3,786.06	3,560.90	3,335.75	3,110.59
2	偿还本金	3,752.60	3,752.60	3,752.60	3,752.60	3,752.60
(三)	筹资活动净流入	-7,763.81	-7,538.66	-7,313.50	-7,088.35	-6,863.19
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	15,050.52	15,502.04	15,967.10	16,446.11	16,939.50
(二)	现金流出	5,475.54	5,760.43	6,052.18	6,350.99	6,657.08
(三)	经营活动净流入	9,574.99	9,741.61	9,914.92	10,095.12	10,282.41
四	本期现金流入净额	1,811.17	2,202.95	2,601.42	3,006.77	3,419.22
五	期末现金累计流入 净额	19,827.96	22,030.91	24,632.33	27,639.10	31,058.33

(续表)

序号	项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	筹资活动					
(一)	现金流入					

1	自有资本金流入					
2	专项债券资金流入					
(二)	现金流出	6,638.03	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48
1	付息	2,885.43	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48
2	偿还本金	3,752.60				
(三)	筹资活动净流入	-6,638.03	-2,763.48	-2,763.48	-2,763.48	-2,763.48
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	17,447.68	17,971.11	18,510.25	19,065.55	19,637.52
(二)	现金流出	6,970.67	8,407.92	8,680.88	8,962.03	9,251.62
(三)	经营活动净流入	10,477.02	9,563.19	9,829.36	10,103.52	10,385.90
四	本期现金流入净额	3,838.98	6,799.72	7,065.89	7,340.04	7,622.42
五	期末现金累计流入净额	34,897.31	41,697.03	48,762.92	56,102.96	63,725.38

(续表)

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040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	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48
1	付息	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-2,763.48	-2,763.48	-2,763.48	-2,763.48	-2,763.48
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	20,226.65	20,833.44	21,458.45	22,102.20	22,765.27
(二)	现金流出	9,549.90	9,857.12	10,173.56	10,499.49	10,835.20
(三)	经营活动净流入	10,676.75	10,976.32	11,284.89	11,602.71	11,930.06
四	本期现金流入净额	7,913.27	8,212.85	8,521.41	8,839.23	9,166.59
五	期末现金累计流入净额	71,638.66	79,851.50	88,372.92	97,212.15	106,378.74

(续表)

序号	项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045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	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48
1	付息	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-2,763.48	-2,763.48	-2,763.48	-2,763.48	-2,763.48
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	23,448.23	24,151.67	24,876.22	25,622.51	26,391.18
(二)	现金流出	11,180.99	11,537.14	11,903.98	12,281.83	12,671.01
(三)	经营活动净流入	12,267.24	12,614.53	12,972.24	13,340.68	13,720.18
四	本期现金流入净额	9,503.77	9,851.06	10,208.77	10,577.21	10,956.70
五	期末现金累计流入	115,882.51	125,733.56	135,942.33	146,519.54	157,476.24

	净额					
--	----	--	--	--	--	--

(续表)

序号	项目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050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	2,763.48	2,763.48	2,763.48	7,763.48	60,218.48
1	付息	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48	2,763.48
2	偿还本金				5,000.00	57,455.00
(三)	筹资活动净流入	-2,763.48	-2,763.48	-2,763.48	-7,763.48	-60,218.48
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	27,182.92	27,998.41	28,838.36	29,703.51	30,594.62
(二)	现金流出	13,071.86	13,484.75	13,910.01	14,348.04	14,799.21
(三)	经营活动净流入	14,111.06	14,513.66	14,928.35	15,355.47	15,795.41
四	本期现金流入净额	11,347.58	11,750.19	12,164.87	7,591.99	-44,423.07
五	期末现金累计流入净额	168,823.82	180,574.01	192,738.88	200,330.87	155,907.80

(续表)

序号	项目	2051年	2052年	合计
一	筹资活动			
(一)	现金流入			125,089.94
1	自有资本金流入			25,063.94
2	专项债券资金流入			62,500.00
3	银行借款现金流入			37,526.00

(二)	现金流出	2,763.48	1,292.74	194,236.87
1	付息	2,763.48	1,292.74	94,255.87
2	偿还本金	0.00	0.00	99,981.00
(三)	筹资活动净流入	-2,763.48	-1,292.74	-69,146.93
二	投资活动			0.00
(一)	现金流入			0.00
(二)	现金流出（基建支出）			107,151.33
(三)	投资活动净流入			-107,151.33
三	经营活动			0.00
(一)	现金流入	31,512.45	32,457.83	661,959.47
(二)	现金流出	15,263.91	16,110.24	301,213.50
(三)	经营活动净流入	16,248.54	16,347.59	360,745.98
四	本期现金流入净额	13,485.07	15,054.85	184,447.72
五	期末现金累计流入净额	169,392.87	184,447.72	184,447.72

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	3,752.60	3,620.11	7,372.71	4,558.33		
2023 年	3,752.60	4,688.71	8,441.31	8,858.68		
2024 年	3,752.60	4,463.55	8,216.15	9,261.53		
2025 年	3,752.60	4,238.40	7,991.00	9,415.36		
2026 年	3,752.60	4,013.24	7,765.84	9,575.49		
2027 年	3,752.60	3,788.08	7,540.68	9,742.12		
2028 年	3,752.60	3,562.93	7,315.53	9,915.43		
2029 年	3,752.60	3,337.77	7,090.37	10,095.63		
2030 年	3,752.60	3,112.62	6,865.22	10,282.92		
2031 年	3,752.60	2,887.46	6,640.06	10,477.52		
2032 年		2,765.50	2,765.50	9,563.70		
2033 年		2,765.50	2,765.50	9,829.87		
2034 年		2,765.50	2,765.50	10,104.02		
2025 年		2,765.50	2,765.50	10,386.40		

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			
2036 年		2,765.50	2,765.50	10,677.25		
2037 年		2,765.50	2,765.50	10,976.83		
2038 年		2,765.50	2,765.50	11,285.39		
2039 年		2,765.50	2,765.50	11,603.22		
2040 年		2,765.50	2,765.50	11,930.57		
2041 年		2,765.50	2,765.50	12,267.75		
2042 年		2,765.50	2,765.50	12,615.04		
2043 年		2,765.50	2,765.50	12,972.75		
2044 年		2,765.50	2,765.50	13,341.19		
2045 年		2,765.50	2,765.50	13,720.68		
2046 年		2,765.50	2,765.50	14,111.56		
2047 年		2,765.50	2,765.50	14,514.17		
2048 年		2,765.50	2,765.50	14,928.85		
2049 年		2,765.50	2,765.50	15,355.98		
2050 年		2,765.50	2,765.50	15,795.91		
2051 年	5,000.00	2,765.50	7,765.50	16,249.05		
2052 年	57,500.00	1,293.75	58,793.75	16,347.84		
合计	100,026.00	94,316.62	194,342.62	360,761.04	3.82	1.86



营业执照

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

成立日期 2013年12月13日
合伙期限 2013年12月13日至 长期

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。）

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

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 康天运会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙 祝卫

主任会计师：

经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701
—704

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号 11000204

批准执业文号：

批准执业日期：京财会许可〔2013〕0079号

发证机关：



中华人民共和国财政部制

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

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.

2015年
注册会计师
年检合格专用章

2015年 3月 18日

年 月 日
/y /m /d



马晓红

名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

1969-03-16

中天运会计师事务所(普通合伙)山东分所

372826690316002



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

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

2018 年
注册会计师
年检合格专用章

年 /y 月 /m 日 /d



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

胡兰欣

女

1971-07-17

中天运会计师事务所(特殊普
通合伙) 山东分所

372801710717082

