

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（四期）—2022 年山
东省政府专项债券（十四期）临沂市郯
城县体育馆建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00037 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

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110002042022681000202
报告名称：	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）临沂市郯城县体育馆建设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00037号
被审（验）单位名称：	郯城县城市国有资产运营有限公司
会计师事务所名称：	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	其他鉴证业务
报告日期：	2022年02月16日
报备日期：	2022年02月16日
签字注册会计师：	马晓红(371400020002)， 胡兰欣(370900010030)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

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）临沂市郯城县体育馆建设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00037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）



011092022021510764192
报告文号：中天运[2022]普字第00037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.cn>），输入防伪编号进行查询。

报 告 书

R E P O R T

目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目预期收益、成本及融资平衡说明
- 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：010-88395200

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）临沂市郯 城县体育馆建设项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00037 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（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市郯城县体育馆建设项目（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》。发行人郯城县城市国有资产运营有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供发行人本次发行 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）临沂市郯城县体育馆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）临沂市郯城县体育馆建设项目，预测利息备付率 3.72，预测偿债备付率 1.65，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《郯城县体育馆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

发行人拟就郯城县体育馆建设项目发行 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）临沂市郯城县体育馆建设项目 4,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限二十年，在债券存续期每半年付息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2022 年		4,000.00		4,000.00	4.00%	80.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2042 年	4,000.00		4,000.00		4.00%	80.00
合计		4,000.00	4,000.00			3,200.00

二、项目其他融资应付本息情况

郯城县体育馆建设项目其他融资本金共计 4,000.00 万元，预计 2022 年下半年发行专项债券 4,000 万元，期限为二十年，在债券存续期每半年付息，利率按 4.00%测算，利息支出 3,200.00 万元，本息合计 7,200.00 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
2022 年	4,000.00		4,000.00	
2023 年			4,000.00	160.00
2024 年			4,000.00	160.00
2025 年			4,000.00	160.00
2026 年			4,000.00	160.00
2027 年			4,000.00	160.00
2028 年			4,000.00	160.00
2029 年			4,000.00	160.00
2030 年			4,000.00	160.00
2031 年			4,000.00	160.00
2032 年			4,000.00	160.00
2033 年			4,000.00	160.00
2034 年			4,000.00	160.00
2035 年			4,000.00	160.00
2036 年			4,000.00	160.00
2037 年			4,000.00	160.00
2038 年			4,000.00	160.00
2039 年			4,000.00	160.00
2040 年			4,000.00	160.00
2041 年			4,000.00	160.00
2042 年		4,000.00		160.00
合计	4,000.00	4,000.00		3,200.00

三、项目产生的净现金流入

本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过于体育场馆租赁收入、大型赛场租赁收入、停车位收入实现。郾城县体育馆建设项目建设期计划 26 个月，建设期从 2020 年 10 月到 2022 年 12 月，自 2023 年 1 月投入运营。

1、体育场馆租赁收入

项目体育场馆一层的面积为 6,301 平方米，月租赁费为 220 元/平方米，项目运营前两年租赁率分别为 70%和 85%，第三年及以后年度按 95%负荷计算。

项目周边体育场馆商铺招标租赁收入可比实例

序号	名称	面积	单位	租赁费（元/年）
1	淄博市体育馆沿街商铺	165 平方米	元	470,000.00
2	徐州市体育馆乒乓球集训基地	640 平方米	元	1,760,000.00
3	临沭县体育馆散打馆	450 平方米	元	1,130,000.00

2、大型赛场租赁收入

项目预计一年 60 场大型赛场，每场租赁 3 万元，项目运营前两年租赁率分别为 70%和 85%，第三年及以后年度按 95%负荷计算。

项目周边体育场馆租赁收入可比实例

序号	名称	赛事	场次	租赁费（元）
1	新沂市体育馆	埃及男篮邀请赛	1.00	40,000.00
2	临沂庆华体育馆（无看台）	国家健美队集训	60 天	120,000.00
3	靖江市体育馆	周华健演唱会	1.00	80,000.00
4	东海县体育馆	江苏省羽毛球冠军赛	2 天	60,000.00

3、停车位收入

体育中心停车位 163 个，根据《临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法》(临政办发[2010]125 号)，15 分钟内免费；超过 15 分钟不足一小时按一小时计，每小时 1 元；一小时以外不足半小时按半小时计，每半小时 2 元。按照平均每个车位停车时间为 3 小时计算，平均每个车位收入为 $1 + (3-1) \times 2 \times 2 = 9$ 元/天，年运营 365 天，停车率按照 70%计算。

（二）现金流出基本假设条件及依据

本项目运营成本主要为人员经费、燃料动力费、修理费、其他费用、支付的各项税金、利息支出。

1、人员经费

本项目新增职工 32 人，人均年工资 6 万元，根据谨慎性原则，考虑通货膨胀影响，人员工资按照每年增长 2%进行测算。

2、燃料动力费

（1）水费：参照同行业相同规模产业园区生活用水、生产用水、绿化用水等，项目年用水量 10,800.00m³，单价按照 2.55 元/度计算。

（2）电费：参照同行业相同规模产业园区设备用电量、照明用电、空调耗

电量等，项目年用电量 26.10 万 kWh，单价按照 0.56 元/度计算。

3、修理费用

本项目修理费用按项目建成后固定资产折旧的 10.00% 计算。

4、其他费用

包括办公费、汽油费、差旅费、劳保费、招待费、等项费用。本项目其它费用按照项目营业收入的 5% 进行测算。

5、支付的各项税金

- （1）企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算。
- （2）增值税：按照应纳税额的 9% 计算。
- （3）城市维护建设税，按 5% 计算，计征依据为增值税；
- （4）教育费附加，按 3% 计算，计征依据为增值税；
- （5）地方教育费附加，按 2% 计算，计征依据为增值税；

6、利息支出

郯城县体育馆建设项目计划发债金额 8,000.00 万元（其中：本次发行债券 4,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 年；计划 2022 年下半年发行债券 4,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 年）在债券存续期每半年付息。

（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
收入	1,512.25	1,696.60	1,788.77	1,788.77
付现成本费用	698.54	750.61	778.15	781.15
现金净流入	813.71	945.99	1,010.62	1,007.62
加：支付的债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00
可支付本息的项目收益	1,133.71	1,265.99	1,330.62	1,327.62

（续表）

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
收入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77
付现成本费用	784.21	787.33	790.51	793.75
现金净流入	1,004.56	1,001.44	998.26	995.02
加：支付的债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00
可支付本息的项目收益	1,324.56	1,321.44	1,318.26	1,315.02

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
收入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77
付现成本费用	797.06	800.43	941.90	956.74
现金净流入	991.71	988.34	846.87	832.03
加：支付的债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00
可支付本息的项目收益	1,311.71	1,308.34	1,166.87	1,152.03

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
收入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77
付现成本费用	960.32	963.97	967.70	971.50
现金净流入	828.45	824.80	821.07	817.27
加：支付的债券利息	320.00	320.00	320.00	320.00
可支付本息的项目收益	1,148.45	1,144.80	1,141.07	1,137.27

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	894.39	34,512.33
付现成本费用	975.38	979.33	983.36	553.74	17,015.67
现金净流入	813.39	809.44	805.41	340.65	17,496.66
加：支付的债券利息	320.00	320.00	320.00	240.00	6,320.00
可支付本息的项目收益	1,133.39	1,129.44	1,125.41	580.65	23,816.66

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	利息备付率	偿债备付率
	本金	利息	本息合计			
2022 年		80.00	80.00			
2023 年		320.00	320.00	1,133.71		
2024 年		320.00	320.00	1,265.99		
2025 年		320.00	320.00	1,330.62		
2026 年		320.00	320.00	1,327.62		
2027 年		320.00	320.00	1,324.56		
2028 年		320.00	320.00	1,321.44		
2029 年		320.00	320.00	1,318.26		

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			
2030 年		320.00	320.00	1,315.02		
2031 年		320.00	320.00	1,311.71		
2032 年		320.00	320.00	1,308.34		
2033 年		320.00	320.00	1,166.87		
2034 年		320.00	320.00	1,152.03		
2035 年		320.00	320.00	1,148.45		
2036 年		320.00	320.00	1,144.80		
2037 年		320.00	320.00	1,141.07		
2038 年		320.00	320.00	1,137.27		
2039 年		320.00	320.00	1,133.39		
2040 年		320.00	320.00	1,129.44		
2041 年		320.00	320.00	1,125.41		
2042 年	8,000.00	240.00	8,240.00	580.65		
合计	8,000.00	6,400.00	14,400.00	23,816.66	3.72	1.65

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）临沂市郯城县体育馆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，为山东省临沂市兰陵县棠林工业园基础设施项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，体育场馆租赁收入、大型赛场租赁收入、停车位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）临沂市郯城县体育馆建设项目还本付息要求。

五、风险提示

（一）项目建设相关风险

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，可能影响本次发行的还本付息。

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，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。

风险控制措施：

- 1、加强日常维护方面的管理，节约成本；
- 2、设计、施工和管理中采用新设施、新技术，提高项目安全运营水平；
- 3、建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

（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：

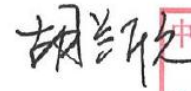
为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价报告说明

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（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）临沂市郯城县体育馆建设项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2022]普字第 00037 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

项目收益与融资自求平衡专项评价报告说明

郯城县体育馆建设项目投资估算总额 16,000.00 万元，其中：其中建筑工程费 7,839.92 万元，工器具购置费 2,776.43 万元，安装工程费 2,434.03 万元，工程建设其他费用 1,752.55 万元，基本预备费 1,117.07 万元，建设期利息 80.00 万元。项目自有资本金 8,000.00 万元，通过发行专项债券融资 8,000.00 万元，（其中：本次发行债券 4,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 年；预计 2022 年下半年发行债券 4,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 年）。用于资金平衡的项目收益共计 23,816.66 万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：郯城县城市国有资产运营有限公司；

注册资本：60,000.00 万元；

统一社会信用代码：91371322792478239F；

法定代表人：王立金；

经营范围：县政府授权范围内，行使出资人所有者职能，进行产权管理；从事投资运作，进行控股、参股等形式的投资；从事产权收购、土地出让、盘活存量资产；从事城市基础设施建设、旧城改造、房地产开发、农田水利建设（经营范围中涉及许可证经营的凭许可证经营）。

二、建设内容

郯城县体育馆建设项目拟建于郯城县人民路与东环路交汇处西南角，郯城文体中心内。项目规划用地面积 14,500 平方米（约 21.75 亩），本项目总建筑面积 15,386 平方米，建筑占地面积 6,301 平方米，建筑密度为 43.46%，容积率为 0.64，绿化率为 15%。拟新建一座综合体育馆（地上三层、地下一层），其中地上建筑面积 9,281 平方米，地下建筑面积 6,105 平方米，容纳人数为 2,400 座，地下停车位 163 个，具体内容如下：

1、体育馆一层总建筑面积 6,301 平方米，体育项目主要设置有综合馆（内含篮球馆、羽毛球馆、五人制足球馆和排球馆）、台球馆、健身馆、乒乓球馆、瑜伽馆、拳击馆和柔道馆等。

2、配套规划有贵宾休息室、网络中心、兴奋剂检测中心、裁判休息室、消

防及安保中心、卫生间、新闻媒体中心、广播室、器材室、队员休息室和儿童天地等。

3、体育馆二层建筑面积 2,720 平方米，主要设置有看台区（包括主席台看台区、裁判员看台区、运动员看台区、贵宾看台区、观众坐席区和活动坐席区）、设备间、卫生间和小卖部等。

4、体育馆三层建筑面积 260 平方米，设有观众看台。

5、体育馆地下一层建筑面积 6,105 平方米，设有地下停车位 163 个及配套机房。

三、项目预测收入情况

（一）预测收入

该项目发债期内预测收入来源为 34,512.33 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
1、体育场馆 租赁收入	面积（m ² ）	6,301.00	6,301.00	6,301.00	6,301.00
	单价（元/月/m ² ）	220.00	220.00	220.00	220.00
	预计实现率	80%	90%	95%	95%
	小计	1,330.77	1,497.12	1,580.29	1,580.29
2、大型赛场 租赁收入	数量（场）	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00
	预计实现率	80%	90%	95%	95%
	小计	144.00	162.00	171.00	171.00
3、停车位收 入	数量（个）	163.00	163.00	163.00	163.00
	单价（元/天/个）	9.00	9.00	9.00	9.00
	预计实现率	70%	70%	70%	70%
	小计	37.48	37.48	37.48	37.48
合计		1,512.25	1,696.60	1,788.77	1,788.77

（续表）

项目		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1、体育场馆 租赁收入	面积（m ² ）	6,301.00	6,301.00	6,301.00	6,301.00
	单价（元/月/m ² ）	220.00	220.00	220.00	220.00
	预计实现率	95%	95%	95%	95%
	小计	1,580.29	1,580.29	1,580.29	1,580.29

项目		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2、大型赛场 租赁收入	数量（场）	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00
	预计实现率	95%	95%	95%	95%
	小计	171.00	171.00	171.00	171.00
3、停车位收 入	数量（个）	163.00	163.00	163.00	163.00
	单价（元/天/个）	9.00	9.00	9.00	9.00
	预计实现率	70%	70%	70%	70%
	小计	37.48	37.48	37.48	37.48
合计		1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77

(续表)

项目		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、体育场馆 租赁收入	面积（m ² ）	6,301.00	6,301.00	6,301.00	6,301.00
	单价（元/月/m ² ）	220.00	220.00	220.00	220.00
	预计实现率	95%	95%	95%	95%
	小计	1,580.29	1,580.29	1,580.29	1,580.29
2、大型赛场 租赁收入	数量（场）	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00
	预计实现率	95%	95%	95%	95%
	小计	171.00	171.00	171.00	171.00
3、停车位收 入	数量（个）	163.00	163.00	163.00	163.00
	单价（元/天/个）	9.00	9.00	9.00	9.00
	预计实现率	70%	70%	70%	70%
	小计	37.48	37.48	37.48	37.48
合计		1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77

(续表)

项目		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1、体育场馆 租赁收入	面积（m ² ）	6,301.00	6,301.00	6,301.00	6,301.00
	单价（元/月/m ² ）	220.00	220.00	220.00	220.00
	预计实现率	95%	95%	95%	95%
	小计	1,580.29	1,580.29	1,580.29	1,580.29
2、大型赛场 租赁收入	数量（场）	60.00	60.00	60.00	60.00
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00

项目		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
3、停车位收入	预计实现率	95%	95%	95%	95%
	小计	171.00	171.00	171.00	171.00
	数量（个）	163.00	163.00	163.00	163.00
	单价（元/天/个）	9.00	9.00	9.00	9.00
	预计实现率	70%	70%	70%	70%
合计		1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77

(续表)

项目		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1、体育场馆租赁收入	面积（m ² ）	6,301.00	6,301.00	6,301.00	6,301.00	
	单价（元/月/m ² ）	220.00	220.00	220.00	220.00	
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	
	小计	1,580.29	1,580.29	1,580.29	790.15	30,482.97
2、大型赛场租赁收入	数量（场）	60.00	60.00	60.00	30.00	
	单价（万元/场）	3.00	3.00	3.00	3.00	
	预计实现率	95%	95%	95%	95%	
	小计	171.00	171.00	171.00	85.50	3,298.50
3、停车位收入	数量（个）	163.00	163.00	163.00	163.00	
	单价（元/天/个）	9.00	9.00	9.00	9.00	
	预计实现率	70%	70%	70%	70%	
	小计	37.48	37.48	37.48	18.74	730.86
合计		1,788.77	1,788.77	1,788.77	894.39	34,512.33

(二) 预测的依据

本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过于体育场馆租赁收入、大型赛场租赁收入、停车位收入实现。郟城县体育馆建设项目建设期计划 26 个月，建设期从 2020 年 10 月到 2022 年 12 月，自 2023 年 1 月投入运营。

1、体育场馆租赁收入

项目体育场馆一层的面积为 6,301 平方米，月租赁费为 220 元/平方米，项目运营前两年租赁率分别为 70%和 85%，第三年及以后年度按 95%负荷计算。

项目周边体育场馆商铺招标租赁收入可比实例

序号	名称	面积	单位	租赁费（元/年）
1	淄博市体育馆沿街商铺	165 平方米	元	470,000.00
2	徐州市体育馆乒乓球集训基地	640 平方米	元	1,760,000.00
3	临沭县体育馆散打馆	450 平方米	元	1,130,000.00

2、大型赛场租赁收入

项目预计一年 60 场大型赛场，每场租赁 3 万元，项目运营前两年租赁率分别为 70%和 85%，第三年及以后年度按 95%负荷计算。

项目周边体育场馆租赁收入可比实例

序号	名称	赛事	场次	租赁费（元）
1	新沂市体育馆	埃及男篮邀请赛	1.00	40,000.00
2	临沂庆华体育馆（无看台）	国家健美队集训	60 天	120,000.00
3	靖江市体育馆	周华健演唱会	1.00	80,000.00
4	东海县体育馆	江苏省羽毛球冠军赛	2 天	60,000.00

3、停车位收入

体育中心停车位 163 个，根据《临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法》(临政办发[2010]125 号)，15 分钟内免费；超过 15 分钟不足一小时按一小时计，每小时 1 元；一小时以外不足半小时按半小时计，每半小时 2 元。按照平均每个车位停车时间为 3 小时计算，平均每个车位收入为 $1 + (3-1) \times 2 \times 2 = 9$ 元/天，年运营 365 天，停车率按照 70%计算。

四、项目预测付现成本情况

（一）预测付现成本

该项目发债期内预测经营期成本总额 17,015.67 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
1、人员经费	192.00	195.84	199.76	203.76
2、燃料动力费	17.37	17.37	17.37	17.37
3、修理费	59.57	59.57	59.57	59.57
4、其他费用	75.61	84.83	89.44	89.44
5、各项税费	33.99	73.00	92.01	91.01
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
合计	698.54	750.61	778.15	781.15

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1、人员经费	207.84	212.00	216.24	220.56
2、燃料动力费	17.37	17.37	17.37	17.37
3、修理费	59.57	59.57	59.57	59.57
4、其他费用	89.44	89.44	89.44	89.44
5、各项税费	89.99	88.95	87.89	86.81
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
合计	784.21	787.33	790.51	793.75

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、人员经费	224.97	229.47	234.06	238.74
2、燃料动力费	17.37	17.37	17.37	17.37
3、修理费	59.57	59.57	59.57	59.57
4、其他费用	89.44	89.44	89.44	89.44
5、各项税费	85.71	84.58	221.46	231.62
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
合计	797.06	800.43	941.90	956.74

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1、燃料动力费	243.51	248.38	253.35	258.42
2、工资及福利	17.37	17.37	17.37	17.37
3、修理费	59.57	59.57	59.57	59.57
4、其他费用	89.44	89.44	89.44	89.44
5、各项税费	230.43	229.21	227.97	226.70
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
合计	960.32	963.97	967.70	971.50

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
1、燃料动力费	263.59	268.86	274.24	139.86	4,525.45

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
2、工资及福利	17.37	17.37	17.37	8.69	338.72
3、修理费	59.57	59.57	59.57	29.78	1,161.61
4、其他费用	89.44	89.44	89.44	44.72	1,725.64
5、各项税费	225.41	224.09	222.74	90.69	2,944.26
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	240.00	6,320.00
合计	975.38	979.33	983.36	553.74	17,015.67

（二）预测的依据

郟城县体育馆建设项目运营成本主要为人员经费、燃料动力费、修理费、其他费用、支付的各项税金、利息支出。

1、人员经费

本项目新增职工 32 人，人均年工资 6 万元，根据谨慎性原则，考虑通货膨胀影响，人员工资按照每年增长 2%进行测算。

2、燃料动力费

（1）水费：参照同行业相同规模产业园区生活用水、生产用水、绿化用水等，项目年用水量 10,800.00m³，单价按照 2.55 元/度计算。

（2）电费：参照同行业相同规模产业园区设备用电量、照明用电、空调耗电量等，项目年用电量 26.10 万 kWh，单价按照 0.56 元/度计算。

3、修理费用

本项目修理费用按项目建成后固定资产折旧的 10.00%计算。

4、其他费用

包括办公费、汽油费、差旅费、劳保费、招待费、等项费用。本项目其它费用按照项目营业收入的 5%进行测算。

5、支付的各项税金

（1）企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计算。

（2）增值税：按照应纳税额的 9%计算。

（3）城市维护建设税，按 5%计算，计征依据为增值税；

（4）教育费附加，按 3%计算，计征依据为增值税；

（5）地方教育费附加，按 2% 计算，计征依据为增值税；

6、利息支出

郯城县体育馆建设项目计划发债金额 8,000.00 万元（其中：本次发行债券 4,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 年；计划 2022 年下半年发行债券 4,000.00 万元，利率 4.00%，期限 20 年）在债券存续期每半年付息。

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
一、收入	1,512.25	1,696.60	1,788.77	1,788.77
1、体育场馆租赁收入	1,330.77	1,497.12	1,580.29	1,580.29
2、大型赛场租赁收入	144.00	162.00	171.00	171.00
3、停车位收入	37.48	37.48	37.48	37.48
二、付现成本费用	698.54	750.61	778.15	781.15
1、人员经费	192.00	195.84	199.76	203.76
2、燃料及动力费	17.37	17.37	17.37	17.37
3、修理费用	59.57	59.57	59.57	59.57
4、其他费用	75.61	84.83	89.44	89.44
5、各项税费	33.99	73.00	92.01	91.01
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
三、净现金流入	813.71	945.99	1,010.62	1,007.62
加：利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
四、可支付本息的项目收益	1,133.71	1,265.99	1,330.62	1,327.62

（续表）

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77
1、体育场馆租赁收入	1,580.29	1,580.29	1,580.29	1,580.29
2、大型赛场租赁收入	171.00	171.00	171.00	171.00
3、停车位收入	37.48	37.48	37.48	37.48
二、付现成本费用	784.21	787.33	790.51	793.75
1、人员经费	207.84	212.00	216.24	220.56
2、燃料及动力费	17.37	17.37	17.37	17.37
3、修理费用	59.57	59.57	59.57	59.57

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4、其他费用	89.44	89.44	89.44	89.44
5、各项税费	89.99	88.95	87.89	86.81
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
三、净现金流入	1,004.56	1,001.44	998.26	995.02
加：利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
四、可支付本息的项目收益	1,324.56	1,321.44	1,318.26	1,315.02

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77
1、体育场馆租赁收入	1,580.29	1,580.29	1,580.29	1,580.29
2、大型赛场租赁收入	171.00	171.00	171.00	171.00
3、停车位收入	37.48	37.48	37.48	37.48
二、付现成本费用	797.06	800.43	941.90	956.74
1、人员经费	224.97	229.47	234.06	238.74
2、燃料及动力费	17.37	17.37	17.37	17.37
3、修理费用	59.57	59.57	59.57	59.57
4、其他费用	89.44	89.44	89.44	89.44
5、各项税费	85.71	84.58	221.46	231.62
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
三、净现金流入	991.71	988.34	846.87	832.03
加：利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
四、可支付本息的项目收益	1,311.71	1,308.34	1,166.87	1,152.03

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、收入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77
1、体育场馆租赁收入	1,580.29	1,580.29	1,580.29	1,580.29
2、大型赛场租赁收入	171.00	171.00	171.00	171.00
3、停车位收入	37.48	37.48	37.48	37.48
二、付现成本费用	960.32	963.97	967.70	971.50
1、人员经费	243.51	248.38	253.35	258.42
2、燃料及动力费	17.37	17.37	17.37	17.37
3、修理费用	59.57	59.57	59.57	59.57
4、其他费用	89.44	89.44	89.44	89.44

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
5、各项税费	230.43	229.21	227.97	226.70
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
三、净现金流入	828.45	824.80	821.07	817.27
加：利息支出	320.00	320.00	320.00	320.00
四、可支付本息的项目收益	1,148.45	1,144.80	1,141.07	1,137.27

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	894.39	34,512.33
1、体育场馆租赁收入	1,580.29	1,580.29	1,580.29	790.15	30,482.97
2、大型赛场租赁收入	171.00	171.00	171.00	85.50	3,298.50
3、停车位收入	37.48	37.48	37.48	18.74	730.86
二、付现成本费用	975.38	979.33	983.36	553.74	17,015.67
1、人员经费	263.59	268.86	274.24	139.86	4,525.45
2、燃料及动力费	17.37	17.37	17.37	8.69	338.72
3、修理费用	59.57	59.57	59.57	29.78	1,161.61
4、其他费用	89.44	89.44	89.44	44.72	1,725.64
5、各项税费	225.41	224.09	222.74	90.69	2,944.26
6、利息支出	320.00	320.00	320.00	240.00	6,320.00
三、净现金流入	813.39	809.44	805.41	340.65	17,496.66
加：利息支出	320.00	320.00	320.00	240.00	6,320.00
四、可支付本息的项目收益	1,133.39	1,129.44	1,125.41	580.65	23,816.66

六、净现金流情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2020-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入	16,000.00			
1	自有资本金流入	8,000.00			
2	专项债券资金流入	8,000.00			
(二)	现金流出	80.00	320.00	320.00	320.00
1	付息	80.00	320.00	320.00	320.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	15,920.00	-320.00	-320.00	-320.00
二	投资活动				



序号	项目	2020-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）	15,920.00			
(三)	投资活动净流入	-15,920.00			
三	经营活动				
(一)	现金流入		1,512.25	1,696.60	1,788.77
(二)	现金流出		378.54	430.61	458.15
(三)	经营活动净流入		1,133.71	1,265.99	1,330.62
四	期末现金流入净额		813.71	945.99	1,010.62
五	累计现金流入净额		813.71	1,759.70	2,770.32

(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	320.00	320.00	320.00	320.00
1	付息	320.00	320.00	320.00	320.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
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	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77
(二)	现金流出	461.15	464.21	467.33	470.51
(三)	经营活动净流入	1,327.62	1,324.56	1,321.44	1,318.26
四	期末现金流入净额	1,007.62	1,004.56	1,001.44	998.26
五	累计现金流入净额	3,777.94	4,782.50	5,783.94	6,782.20

(续表)

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	筹资活动				

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
(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	320.00	320.00	320.00	320.00
1	付息	320.00	320.00	320.00	320.00
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
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	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77
(二)	现金流出	473.75	477.06	480.43	621.90
(三)	经营活动净流入	1,315.02	1,311.71	1,308.34	1,166.87
四	期末现金流入净额	995.02	991.71	988.34	846.87
五	累计现金流入净额	7,777.22	8,768.93	9,757.27	10,604.14

(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	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
1	付息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00	-320.00
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					

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
(一)	现金流入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77	1,788.77
(二)	现金流出	636.74	640.32	643.97	647.70	651.50
(三)	经营活动净流入	1,152.03	1,148.45	1,144.80	1,141.07	1,137.27
四	期末现金流入净额	832.03	828.45	824.80	821.07	817.27
五	累计现金流入净额	11,436.17	12,264.62	13,089.42	13,910.50	14,727.77

(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					16,000.00
1	自有资本金流入					8,000.00
2	专项债券资金流入					8,000.00
(二)	现金流出	320.00	320.00	320.00	8,240.00	14,400.00
1	付息	320.00	320.00	320.00	240.00	6,400.00
2	偿还本金				8,000.00	8,000.00
(三)	筹资活动净流入	-320.00	-320.00	-320.00	-8,240.00	1,600.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出（基建支出）					15,920.00
(三)	投资活动净流入					-15,920.00
三	经营活动					
(一)	现金流入	1,788.77	1,788.77	1,788.77	894.39	34,512.33
(二)	现金流出	655.38	659.33	663.36	313.74	10,695.67
(三)	经营活动净流入	1,133.39	1,129.44	1,125.41	580.65	23,816.66
四	期末现金流入净额	813.39	809.44	805.41	-7,659.35	9,496.66
五	累计现金流入净额	15,541.16	16,350.60	17,156.00	9,496.66	9,496.66

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		80.00	80.00			
2023 年		320.00	320.00	1,133.71		
2024 年		320.00	320.00	1,265.99		



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		320.00	320.00	1,330.62		
2026 年		320.00	320.00	1,327.62		
2027 年		320.00	320.00	1,324.56		
2028 年		320.00	320.00	1,321.44		
2029 年		320.00	320.00	1,318.26		
2030 年		320.00	320.00	1,315.02		
2031 年		320.00	320.00	1,311.71		
2032 年		320.00	320.00	1,308.34		
2033 年		320.00	320.00	1,166.87		
2034 年		320.00	320.00	1,152.03		
2035 年		320.00	320.00	1,148.45		
2036 年		320.00	320.00	1,144.80		
2037 年		320.00	320.00	1,141.07		
2038 年		320.00	320.00	1,137.27		
2039 年		320.00	320.00	1,133.39		
2040 年		320.00	320.00	1,129.44		
2041 年		320.00	320.00	1,125.41		
2042 年	8,000.00	240.00	8,240.00	580.65		
合计	8,000.00	6,400.00	14,400.00	23,816.66	3.72	1.65



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 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:
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



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

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.

