

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）

山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字〔2022〕第 080030 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-9
二、项目基本情况与收益情况说明	10-21



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) 山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务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080030号

客户名称: 临沂市财政局

报告日期: 2022-02-16



0105392022021611765427

报告文号: 和信专字(2022)第080030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.sdcpacpvfw.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）

山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字〔2022〕第 080030 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）山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务项目（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）山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，临沂市临港经济开发区园区建设及配套服务项目，预测利息备付率 3.46，预测偿债备付率 1.54，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《山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务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

发行人拟就临沂市临港经济开发区园区建设及配套服务项目发行 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）10,000 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		10,000.00		10,000.00	4%	200.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00



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
2038 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4%	400.00
2042 年	10,000.00		10,000.00		4%	200.00
合计		10,000.00	10,000.00			8,000.00

二、项目其他融资应付本息情况

临沂市临港经济开发区园区建设及配套服务项目其他融资本金共计 41,000 万元，预计 2023 年年初发行专项债券 41,000 万元，期限均为 20 年，在债券存续期每半年付息，利率按 4% 测算，利息支出 32,800 万元，本息合计 73,800 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
2023 年	41,000.00		41,000.00	820.00
2024 年			41,000.00	1,640.00
2025 年			41,000.00	1,640.00
2026 年			41,000.00	1,640.00
2027 年			41,000.00	1,640.00
2028 年			41,000.00	1,640.00
2029 年			41,000.00	1,640.00
2030 年			41,000.00	1,640.00
2031 年			41,000.00	1,640.00
2032 年			41,000.00	1,640.00
2033 年			41,000.00	1,640.00
2034 年			41,000.00	1,640.00
2035 年			41,000.00	1,640.00
2036 年			41,000.00	1,640.00
2037 年			41,000.00	1,640.00



日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2038 年			41,000.00	1,640.00
2039 年			41,000.00	1,640.00
2040 年			41,000.00	1,640.00
2041 年			41,000.00	1,640.00
2042 年			41,000.00	1,640.00
2043 年		41,000.00		820.00
合计	41,000.00	41,000.00		32,800.00

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主要通过于建筑物租赁收入实现。临沂市兰山区济铁物流园区建设项目建设期计划 4 年，从 2020 年 9 月至 2024 年 9 月，自 2024 年 10 月投入运营。项目运营第一年按满负荷运营的 70%测算，第二年按满负荷运营的 80%测算，第三年按满负荷运营的 90%测算，以后均按满负荷运营的 95%测算。

项目主要为智能制造园区标准化厂房建设，四大生产板块标准化厂房建筑面积 408,055 平方米，根据相关产业园区类似厂房租赁情况按每月 25 元/平方米计算。租赁价格的确定：根据临港周边相近类似厂房租赁价格如下：

项目周边类似建筑物租赁价格对比表

序号	项目	厂房租赁价格	数据来源
1	临港团林镇 厂房	1.00	https://linyi.58.com/fangchan/35318782874415x.shtml?prd=%2BSihNvEXfsKehfDnqkoNMw%3D%3D&houseId=1138512740114433&gpos=243&lgtid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-001f-9708-46da-2a8681d153d1&ClickID=22
2	河东区长春路	1.67	https://linyi.58.com/fangchan/48737993427642x.shtml?prd=oiw8W%2Bx004awljsbbA6EEA%3D%3D&houseId=2316421474642957&gpos=5&lgtid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-0000-08bb-aae1-0626eaa15d1e&ClickID=16
3	兰山区汪沟	1.00	https://linyi.58.com/fangchan/48286170610105x.s



序号	项目	厂房租赁价格	数据来源
	镇大柳汪村 厂房		html?prd=anwufGLZ2QzFT41DMqOmAA%3D%3D&houseId=2258588156470280&gpos=53&legotopurl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dszq_py00pi3draOWUvYfuh78uvPCmy3fPj9zrjmQP1TvnHTQnjR3sMPCIAAd_TyEVuWcdPvEknHTVrHTYniYYPyw6sHbdnWnVujwBnH9kmHn3rAm0TH91rHDzrjcLPWEvPj0QTEDznWN3PH93nHNvPj0knW9kTHTKnHTkTHD_nHmKPHTdTHDvPjn1Pj9LPWc3PHEKn9Ddrad_pgPYXhEVOuyA0sBpOuzk0sJMTHDKnkDKSHDKTHDYP10vnjbLPW0Qrjb3rjT3n1cKP97kmgF6Ugn1PHmlniQkmgF6UgnznjnlnEDQTH9duH6hmH9dsHNOPHDVPjm3riY3rjmlsHbdjNvrAuWnjPBnkDQPj0LPWTOP1mLnW9znHNOPWDvTHDYP10vnjbLPW0zPWN1P191nJEKTEDKTEDVTEDKTHRBWK6RM-cEdbdIvG1UhnOXjF2Rv0q5EDdra3dPz31ri3Yn9DVnEDkTEDQsJdVtGvqTHDknTDQnjTzrHTkTHF-PWRbmH0zsyEOPvnVPjFWrid6ujT1sHEl1nyNkmlNzrjNkPkDKnTDKTHTKPHTdsjNkPBkQrjnQnkDQTyOdUAKnhwhrjIBPyFhmW9LuAN3P9&lgtid_shangyetie=2e65da72-d97c-42c9-ad03-431e0c528507&referinfo=false&utm_source=&spm=&product=zhdiding&key=&PGTID=0d30576d-001f-9ebb-2688-259a77b86b59&ClickID=9
	平均价格	1.22	

（二）现金流出基本假设条件及依据

临沂市临港经济开发区园区建设及配套服务项目付现成本包括人员经费、燃料及动力费、利息支出、其他费用和税金及附加等。

1.人员经费

本项目拟配备工作人员 50 人，工资按每人 6 万元/年计算，福利费按国家有关规定按工资总额的 14%计提，考虑增长因素，每年按 2%增长率计算。

2.燃料及动力费

本项目主要年能耗为电力、水，经计算年用电 63.64 万 kWh，用水 1.75 万 m³；电费按照 0.8 元/kWh，水费按照 3 元/m³计算，满负荷状态下支出合计 56.16 万元。

3.利息支出

本项目拟发专项债券资金 51,000 万元(本次发行债券 10,000 万元,预计 2023



年年初发行专项债券 41,000 万元），利率 4%，期限 20 年。

4.其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、劳保费、工会经费、保险费、招待费等项费用；营业费用包括运输费、广告费、差旅费和其他销售服务费用。公司其他费用按营业收入的 5%计算。

5.税金及附加

（1）根据财税[2016]57 号文件规定，不动产出租增值税税率按收入的 9%征收率计算；

（2）城市维护建设税，按 7%计算，计征依据是增值税；

（3）教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；

（4）地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；

（5）企业所得税，按 25%计算；

（6）房产税，依照租金收入 12%计算。

（三）可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
收入	2,142.29	9,793.32	11,017.49	11,629.57	11,629.57
付现成本费用	2,478.29	4,622.44	5,087.60	5,324.38	5,332.78
现金净流入	-336.00	5,170.88	5,929.89	6,305.19	6,296.79
加：支付的债券利息	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
可支付本息的项目收益	1,704.00	7,210.88	7,969.89	8,345.19	8,336.79

（续表）

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
收入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57
付现成本费用	5,341.45	5,350.37	5,359.56	5,369.03	6,170.96
现金净流入	6,288.12	6,279.20	6,270.01	6,260.54	5,458.61



项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
加：支付的债券利息	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
可支付本息的项目收益	8,328.12	8,319.20	8,310.01	8,300.54	7,498.61

(续表)

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
收入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57
付现成本费用	6,181.01	6,191.35	6,202.00	6,212.97	6,224.28
现金净流入	5,448.56	5,438.22	5,427.57	5,416.60	5,405.29
加：支付的债券利息	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
可支付本息的项目收益	7,488.56	7,478.22	7,467.57	7,456.60	7,445.29

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
收入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57		209,026.22
付现成本费用	6,235.91	6,247.90	6,260.24	6,122.96	820.00	107,135.48
现金净流入	5,393.66	5,381.67	5,369.33	5,506.61	-820.00	101,890.74
加：支付的债券利息	2,040.00	2,040.00	2,040.00	1,840.00	820.00	39,380.00
可支付本息的项目收益	7,433.66	7,421.67	7,409.33	7,346.61		141,270.74

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	
2022 年		200.00	200.00	
2023 年		1,220.00	1,220.00	
2024 年		2,040.00	2,040.00	1,704.00
2025 年		2,040.00	2,040.00	7,210.88
2026 年		2,040.00	2,040.00	7,969.89
2027 年		2,040.00	2,040.00	8,345.19



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2028 年		2,040.00	2,040.00	8,336.79
2029 年		2,040.00	2,040.00	8,328.12
2030 年		2,040.00	2,040.00	8,319.20
2031 年		2,040.00	2,040.00	8,310.01
2032 年		2,040.00	2,040.00	8,300.54
2033 年		2,040.00	2,040.00	7,498.61
2034 年		2,040.00	2,040.00	7,488.56
2035 年		2,040.00	2,040.00	7,478.22
2036 年		2,040.00	2,040.00	7,467.57
2037 年		2,040.00	2,040.00	7,456.60
2038 年		2,040.00	2,040.00	7,445.29
2039 年		2,040.00	2,040.00	7,433.66
2040 年		2,040.00	2,040.00	7,421.67
2041 年		2,040.00	2,040.00	7,409.33
2042 年	10,000.00	1,840.00	11,840.00	7,346.61
2043 年	41,000.00	820.00	41,820.00	
合计	51,000.00	40,800.00	91,800.00	141,270.74
利息备付率				3.46
偿债备付率				1.54

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）山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务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，为临沂市临港经济开发区园区建设及配套服务项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，建筑物租赁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）山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务项目还本付息



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，致使租赁面积和租赁价格等发生变化，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）

山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务项目

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）山东临港智能制造产业园有限公司园区建设及配套服务项目的发债项目为临沂市临港经济开发区园区建设及配套服务项目，本项目总投资 99,279 万元，其中静态投资 96,590 万元（建筑工程费 68,517.44 万元，设备购置费 1,416 万元，安装工程费 212.40 万元，工程建设其他费用 21,844.64 万元，基本预备费 4,599.52 万元），动态投资 2,689（建设期利息 2,640 万元，铺底流动资金 49 万元）。项目自有资金 48,279 万元，发行专项债券 51,000 万元（本次发行专项债券 10,000 万元，2023 年年初预计发行专项债券 41,000 万元），发债期限 20 年。用于资金平衡的项目收益共计 141,270.74 万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：山东临港智能制造产业园有限公司

法定代表人：孙成峰

统一社会信用代码：91371300MA3TWJ6U9X

经营范围：一般项目：园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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、项目建设情况

本项目位于山东省临沂市临港经济开发区黄海八路以南、芦山东路以西、碑石路以东、规划路以北。

项目总用地面积 1,500 亩，总建筑面积 428,234 m²，主要建设 4 大板块标准化厂房(包括工程机械铸件、水表仪器铸件、汽车零部件、有色轻量化结构件)，共计 408,055 m²；配套建设固废处理中心、给水排水电力燃气等公用设施，共计 20,179 m²。项目计容面积 815,904 m²，绿化面积 115,385.3 m²，建筑系数为 86.6%，容积率为 0.82，绿地率 11.5%。

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 209,026.22 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
租赁收入	面积 (m ²)	408,055.00	408,055.00	408,055.00	408,055.00	408,055.00
	单价 (元/月/m ²)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份	3.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	70%	80%	90%	95%	95%
合计		2,142.29	9,793.32	11,017.49	11,629.57	11,629.57

(续表)

项目	计算依据	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租赁收入	面积 (m ²)	408,055.00	408,055.00	408,055.00	408,055.00	408,055.00
	单价 (元/月/m ²)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
合计		11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57

(续表)

项目	计算依据	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
租赁收入	面积 (m ²)	408,055.00	408,055.00	408,055.00	408,055.00	408,055.00
	单价 (元/月/m ²)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
合计		11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57

(续表)

项目	计算依据	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
租赁收入	面积 (m ²)	408,055.00	408,055.00	408,055.00	408,055.00	
	单价 (元/月/m ²)	25.00	25.00	25.00	25.00	
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	
	负荷率	95%	95%	95%	95%	
合计		11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	209,026.22

2. 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建筑物租赁收入实现。临沂市兰山区济铁物流园区建设项目建设期计划 4 年，从 2020 年 9 月至 2024 年 9 月，自 2024 年 10 月投入运营。项目运营第一年按满负荷运营的 70%测算，第二年按满负荷运营的 80%测算，第三年按满负荷运营的 90%测算，以后均按满负荷运营的 95%测算。

项目主要为智能制造园区标准化厂房建设，四大生产板块标准化厂房建筑面积 408,055 平方米，根据相关产业园区类似厂房租赁情况按每月 25 元/平方米计算。租赁价格的确定：根据临港周边相近类似厂房租赁价格如下：

项目周边类似建筑物租赁价格对比表

序号	项目	厂房租赁价格	数据来源
1	临港团林镇 厂房	1.00	https://liny.58.com/fangchan/35318782874415x.shtml?prd=%2BSihNvEXfsKehfDnqkoNMw%3D%3D&houseId=1138512740114433&gpos=243&lgtid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-001f-9708-46da-2a8681d153d1&ClickID=22
2	河东区长春路	1.67	https://liny.58.com/fangchan/48737993427642x.shtml?prd=oiw8W%2Bx004awljsbbA6EEA%3D%3D&houseId=2316421474642957&gpos=5&lgtid_shangyetie=&key=&PGTID=0d30576d-0000-08bb-aae1-0626eaa15d1e&ClickID=16
3	兰山区汪沟镇大柳汪村 厂房	1.00	https://liny.58.com/fangchan/48286170610105x.shtml?prd=anwufGLZ2QzFT41DMqOmAA%3D%3D&houseId=2258588156470280&gpos=53&legotopurl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dsyzq_py00pi3dra0WUv

序号	项目	厂房租赁价格	数据来源
			Yfuh78uvPCmy3fPj9zrjmQP1TvnHTQnjR3sMPCiAd_TyEVu WcdPvEknHTVrHTYniYYPyw6sHbdnWnVujwBnH9kmHn3rAmO TH91rHDzrjcLPWEvPj0QTEDznWN3PH93nHNvPj0knW9kTHT KnHTkTHD_nHmKPHTdTHDvPjn1Pj9LPWc3PHEKn9Ddrad_pg PYXhEV0uyAOsBp0uzk0sJMTHDKnkDKsHDKTHDYP10vnjbLP W0Qrjb3rjT3n1cKP97kmgF6Ugn1PHmlniQkmgF6Ugnznjn1 nEDQTH9duH6hmH9dsHNOPHDVPjm3riY3rjmlsHbdujNvrAu WnjPBnkDQPj0LPWTOp1mLnW9znHNOPWDvTHDYP10vnjbLPW OzPWN1P191njEKTEDKTEDVTEDKTHRBEWK6RM-cEdbdIvG1U hn0XjF2Rv0q5EDdra3dPz3lri3Yn9DVnEdkTEDQsjDvTgVq THDknTDQnjTzrHTkTHF-PWRbmH0zsyEOPvnVPjFWrid6ujT 1sHE1nyNkm1NzrjNkPkDKnTDKTHTKPHTdsjNkPBkQrjnQnk DQTyOdUAkKnhwhrjIBPyFhmW9LuAN3P9&lgtid_shangyet ie-2e65da72-d97c-42c9-ad03-431e0c528507&referin fo=false&utm_source=&spm=&product=zhiding&key=& PGTID=0d30576d-001f-9ebb-2688-259a77b86b59&Clic kID=9
平均价格		1.22	

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 107,135.48 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
人员经费	85.50	352.26	362.83	373.71	384.92
燃料及动力费	9.83	44.93	50.55	53.35	53.35
财务费用	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
其他费用	107.11	489.67	550.87	581.48	581.48
税金	235.85	1,695.58	2,083.35	2,275.84	2,273.03
合计	2,478.29	4,622.44	5,087.60	5,324.38	5,332.78

(续表)

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
人员经费	396.47	408.37	420.62	433.24	446.23
燃料及动力费	53.35	53.35	53.35	53.35	53.35

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
财务费用	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
其他费用	581.48	581.48	581.48	581.48	581.48
税金	2,270.15	2,267.17	2,264.11	2,260.96	3,049.90
合计	5,341.45	5,350.37	5,359.56	5,369.03	6,170.96

(续表)

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
人员经费	459.62	473.41	487.61	502.24	517.31
燃料及动力费	53.35	53.35	53.35	53.35	53.35
财务费用	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
其他费用	581.48	581.48	581.48	581.48	581.48
税金	3,046.56	3,043.11	3,039.56	3,035.90	3,032.14
合计	6,181.01	6,191.35	6,202.00	6,212.97	6,224.28

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
人员经费	532.82	548.81	565.27	582.23		8,333.47
燃料及动力费	53.35	53.35	53.35	53.35		958.91
财务费用	2,040.00	2,040.00	2,040.00	1,840.00	820.00	39,380.00
其他费用	581.48	581.48	581.48	581.48		10,451.33
税金	3,028.26	3,024.26	3,020.14	3,065.90		48,011.77
合计	6,235.91	6,247.90	6,260.24	6,122.96	820.00	107,135.48

2. 预测的依据

临沂市临港经济开发区园区建设及配套服务项目付现成本包括人员经费、燃料及动力费、利息支出、其他费用和税金及附加等。

(1) 人员经费

本项目拟配备工作人员 50 人，工资按每人 6 万元/年计算，福利费按国家有关规定按工资总额的 14%计提，考虑增长因素，每年按 2%增长率计算。

(2) 燃料及动力费

本项目主要年能耗为电力、水，经计算年用电 63.64 万 kWh，用水 1.75 万 m³；电费按照 0.8 元/kWh，水费按照 3 元/ m³ 计算，满负荷状态下支出合计 56.16 万元。

（3）利息支出

本项目拟发专项债券资金 51,000 万元（本次发行债券 10,000 万元，预计 2023 年年初发行专项债券 41,000 万元），利率 4%，期限 20 年。

（4）其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、劳保费、工会经费、保险费、招待费等项费用；营业费用包括运输费、广告费、差旅费和其他销售服务费。公司其他费用按营业收入的 5% 计算。

（5）税金及附加

①根据财税[2016]57 号文件规定，不动产出租增值税税率按收入的 9% 征收率计算；

②城市维护建设税，按 7% 计算，计征依据是增值税；

③教育费附加，按 3% 计算，计征依据是增值税；

④地方教育费附加，按 2% 计算，计征依据是增值税；

⑤企业所得税，按 25% 计算；

⑥房产税，依照租金收入 12% 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	2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、收入	2,142.29	9,793.32	11,017.49	11,629.57	11,629.57
租赁收入	2,142.29	9,793.32	11,017.49	11,629.57	11,629.57
二、付现成本费用	2,478.29	4,622.44	5,087.60	5,324.38	5,332.78
1.人员经费	85.50	352.26	362.83	373.71	384.92
2.燃料及动力费	9.83	44.93	50.55	53.35	53.35
3.财务费用	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00

项目	2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
4.其他费用	107.11	489.67	550.87	581.48	581.48
5.税金	235.85	1,695.58	2,083.35	2,275.84	2,273.03
三、现金净流入	-336.00	5,170.88	5,929.89	6,305.19	6,296.79
加:利息支出	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
四、可支付本息的项目收益	1,704.00	7,210.88	7,969.89	8,345.19	8,336.79

(续表)

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57
租赁收入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57
二、付现成本费用	5,341.45	5,350.37	5,359.56	5,369.03	6,170.96
1.人员经费	396.47	408.37	420.62	433.24	446.23
2.燃料及动力费	53.35	53.35	53.35	53.35	53.35
3.财务费用	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
4.其他费用	581.48	581.48	581.48	581.48	581.48
5.税金	2,270.15	2,267.17	2,264.11	2,260.96	3,049.90
三、现金净流入	6,288.12	6,279.20	6,270.01	6,260.54	5,458.61
加:利息支出	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
四、可支付本息的项目收益	8,328.12	8,319.20	8,310.01	8,300.54	7,498.61

(续表)

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、收入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57
租赁收入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57
二、付现成本费用	6,181.01	6,191.35	6,202.00	6,212.97	6,224.28
1.人员经费	459.62	473.41	487.61	502.24	517.31
2.燃料及动力费	53.35	53.35	53.35	53.35	53.35
3.财务费用	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
4.其他费用	581.48	581.48	581.48	581.48	581.48
5.税金	3,046.56	3,043.11	3,039.56	3,035.90	3,032.14
三、现金净流入	5,448.56	5,438.22	5,427.57	5,416.60	5,405.29

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
加:利息支出	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
四、可支付本息的项目收益	7,488.56	7,478.22	7,467.57	7,456.60	7,445.29

(续表)

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、收入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57		209,026.22
租赁收入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57		209,026.22
二、付现成本费用	6,235.91	6,247.90	6,260.24	6,122.96	820.00	107,135.48
1.人员经费	532.82	548.81	565.27	582.23		8,333.47
2.燃料及动力费	53.35	53.35	53.35	53.35		958.91
4.财务费用	2,040.00	2,040.00	2,040.00	1,840.00	820.00	39,380.00
5.其他费用	581.48	581.48	581.48	581.48		10,451.33
6.税金	3,028.26	3,024.26	3,020.14	3,065.90		48,011.77
三、现金净流入	5,393.66	5,381.67	5,369.33	5,506.61	-820.00	101,890.74
加:利息支出	2,040.00	2,040.00	2,040.00	1,840.00	820.00	39,380.00
四、可支付本息的项目收	7,433.66	7,421.67	7,409.33	7,346.61		141,270.74

六、净现金流情况

金额单位: 人民币 万元

序号	项目	2020 年 -2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	筹资活动					
(一)	现金流入	81,000.00	18,279.00			
1	自有资本金流入	30,000.00	18,279.00			
2	专项债券资金流入	51,000.00				
(二)	现金流出	1,420.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
1	付息	1,420.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	79,580.00	16,239.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00

序号	项目	2020 年 -2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)	60,000.00	36,590.00			
(三)	投资活动净流入	-60,000.00	-36,590.00			
三	经营活动					
(一)	现金流入		2,142.29	9,793.32	11,017.49	11,629.57
(二)	现金流出		438.29	2,582.44	3,047.60	3,284.38
(三)	经营活动净流入		1,704.00	7,210.88	7,969.89	8,345.19
四	本期现金流入净额	19,580.00	-18,647.00	5,170.88	5,929.89	6,305.19
五	累计现金流入净额	19,580.00	933.00	6,103.88	12,033.77	18,338.96

(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	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
1	付息	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00
二	投资活动					
(一)	现金流入					
(二)	现金流出(基建支出)					

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
(三)	投资活动净流入					
三	经营活动					
(一)	现金流入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57
(二)	现金流出	3,292.78	3,301.45	3,310.37	3,319.56	3,329.03
(三)	经营活动净流入	8,336.79	8,328.12	8,319.20	8,310.01	8,300.54
四	本期现金流入净额	6,296.79	6,288.12	6,279.20	6,270.01	6,260.54
五	期末现金流入净额	24,635.75	30,923.87	37,203.07	43,473.08	49,733.62

(续表)

序号	项目	2033 年	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	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
1	付息	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
2	偿还本金						
(三)	筹资活动 净流入	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出 (基建支						
(三)	投资活动 净流入						
三	经营活动						
(一)	现金流入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
(二)	现金流出	4,130.96	4,141.01	4,151.35	4,162.00	4,172.97	4,184.28
(三)	经营活动 净流入	7,498.61	7,488.56	7,478.22	7,467.57	7,456.60	7,445.29
四	本期现金 流入净额	5,458.61	5,448.56	5,438.22	5,427.57	5,416.60	5,405.29
五	期末现金 流入净额	55,192.23	60,640.79	66,079.01	71,506.58	76,923.18	82,328.47

(续表)

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一	筹资活动						
(一)	现金流入						99,279.00
1	自有资本 金流入						48,279.00
2	专项债券 资金流入						51,000.00
(二)	现金流出	2,040.00	2,040.00	2,040.00	11,840.00	41,820.00	91,800.00
1	付息	2,040.00	2,040.00	2,040.00	1,840.00	820.00	40,800.00
2	偿还本金				10,000.00	41,000.00	51,000.00
(三)	筹资活动 净流入	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-11,840.00	-41,820.00	7,479.00
二	投资活动						
(一)	现金流入						
(二)	现金流出(基 建支出)						96,590.00
(三)	投资活动 净流入						-96,590.00
三	经营活动						
(一)	现金流入	11,629.57	11,629.57	11,629.57	11,629.57		209,026.22
(二)	现金流出	4,195.91	4,207.90	4,220.24	4,282.96		67,755.48
(三)	经营活动 净流入	7,433.66	7,421.67	7,409.33	7,346.61		141,270.74
四	本期现金 流入净额	5,393.66	5,381.67	5,369.33	-4,493.39	-41,820.00	52,159.74

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
五	累计现金流入净额	87,722.13	93,103.80	98,473.13	93,979.74	52,159.74	

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

2022 年 2 月 16 日

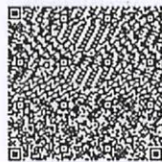




营业执照

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、
备案、许可、监
管信息



(副本)

1-1



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 李兴全

经营范围 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）

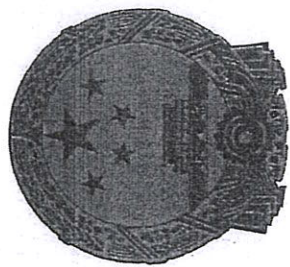
成立日期 2018年 06 月 14 日

营业期限 2018年 06 月 14 日至 年 月 日

营业场所 山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室



2020 年 01 月 02 日



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

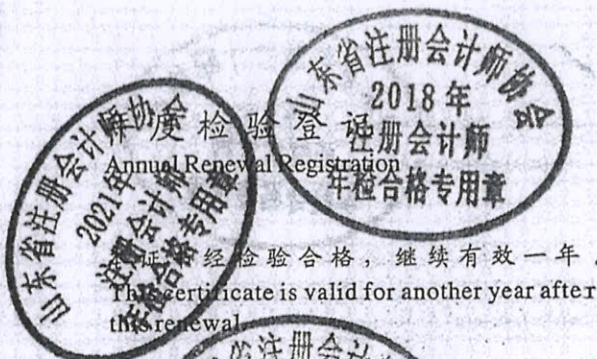
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅
2020年01月06日
中华人民共和国财政部制

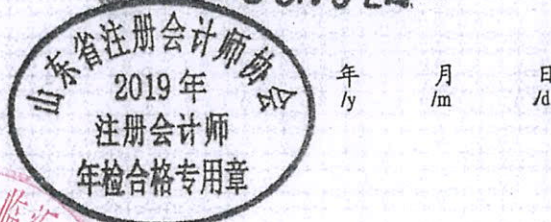
证书编号: 370900040039
No. of Certificate

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 5 月 28 日
Date of Issuance



2017年03月02日



姓名	刘光
Full name	男
Sex	1975-08-06
出生日期	山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所
Date of birth	Working unit
工作单位	身份证号码
Working unit	Identity card No.
身份证号码	372801750806081
Identity card No.	



年度检验

Annual Renewal Registration

2021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:

No. of Certificate

370100010200

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

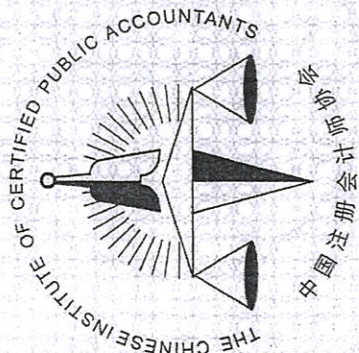
山东省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2020 年 /y 07 月 /m 29 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 刘士丹

Full name

性别 女

Sex

出生日期

Date of birth 1989-12-18

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

