

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（二十三期）—2022
年山东省政府专项债券（三十七期）临
沂市临沭县新型工业化实验区滨海科技
孵化中心及附属配套项目
收益与融资平衡
专项评价报告

中天运[2022]咨字第 00118 号

二〇二二年六月十七日



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：	110002042022417006463
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（二十三期）—2022年山东省政府专项债券（三十七期）临沂市临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套项目收益与融资平衡专项评价报告
报告文号：	中天运[2022]咨字第00118号
被审（验）单位名称：	临沭县滨海投资开发有限公司
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：	咨询
报告日期：	2022年06月17日
报备日期：	2022年06月18日
签字人员：	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（二十三期）—2022年山东省政府专项债券（三十七期）临沂市临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：中天运[2022]咨字第00118号

客户名称：临沂市财政局

报告日期：2022-06-17



011092022061611910120
报告文号：中天运[2022]咨字第00118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：010-88395200

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
（二十三期）—2022 年山东省政府专项债券（三十七期）临
沂市临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化
中心及附属配套设施项目收益
与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]咨字第 00118 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（二十三期）—2022 年山东省政府专项债券（三十七期）临沂市临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施（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》。临沭县滨海投资开发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（二十三期）—2022 年山东省政府专项债券（三十七期）临沂市临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券融资在存续期内出现无法满足专项债券融资还本付息要求的

情况。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

发行人 2022 年 6 月拟就临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施项目发行政府专项债券 3,800.00 万元。债券票面利率 4.00%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		3,800.00		3,800.00	4.00%	76.00
2023 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2024 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2025 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2026 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2027 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2028 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2029 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2030 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2031 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2032 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2033 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2034 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2035 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2036 年	3,800.00			3,800.00	4.00%	152.00
2037 年	3,800.00		3,800.00	-	4.00%	76.00
合计		3,800.00	3,800.00			2,280.00

二、已发行专项债券应付本息情况

1、发行人于 2021 年 9 月发行专项债券 3,500.00 万元，实际票面利率 3.47%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，自发行之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年		3,500.00		3,500.00	3.47%	
2022 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2023 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2024 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2025 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2026 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2027 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2028 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2029 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2030 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2031 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2032 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2033 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2034 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2035 年	3,500.00			3,500.00	3.47%	121.45
2036 年	3,500.00		3,500.00	0.00	3.47%	121.45
合计		3,500.00	3,500.00			1,821.75

2、发行人于 2022 年 2 月发行专项债券 12,700.00 万元,实际票面利率 3.37%, 期限 15 年,在债券存续期每半年付息一次,自发行之日起十五年债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		12,700.00		12,700.00	3.37%	214.00
2023 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2024 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2025 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2026 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2027 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2028 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2029 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2030 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99

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
2031 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2032 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2033 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2034 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2035 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2036 年	12,700.00			12,700.00	3.37%	427.99
2037 年	12,700.00		12,700.00		3.37%	214.00
合计		12,700.00	12,700.00			6,419.85

三、项目产生的净现金流入

（一）现金流入基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过未来厂房租赁收益实现。项目建设周期为 2020 年 8 月-2022 年 7 月，自 2022 年 8 月投入运营。

租赁收入：标准厂房租赁单价按 1.00 元/m²/天，根据临沭县周围类似厂房的平均租赁价格确定（如下表），考虑通货膨胀的因素及 GDP 的增速，租赁收入后续每五个年度按 5% 增长；按同类厂房或商业出租进度，谨慎考虑前三年出租率分别为 70%、80%、90%，第四年开始厂房常年出租率按 100% 估算。

临沭县类似厂房租赁费用对比表

序号	项目	租赁价格	数据来源
1	泰安路京博加油站东五十米厂房	1.00 元/平方米/天	https://liny.58.com/fangchan/39580466959651x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEipA7wxm0TU11rajoKJ7G1k%3D&houseId=1144258087165952&gpos=15&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=37
2	临沭城乡 3 路大面积厂房	0.80 元/平方米/天	https://liny.58.com/fangchan/49521164776620x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEisLhe39cysauaVSxTVMF7ok%3D&houseId=2416667407309837&gpos=25&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=38

3	中山北路产业园 标准厂房	1.20 元/平方米/天	https://linyi.58.com/fangchan/49710124157489x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEik4C2dOPfiLdgqT2X1zcXHo%3D&houseId=2440854206963723&gpos=22&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=40
4	平均价格	1.00 元/平方米/天	

数据来源通过 58 同城取临沭县三个样本平均价格为 1.00 元/m²/天。

（二）现金流出基本假设条件及依据

本项目主要为管理费用及修理费、工资及附加、税费支出、财务费用、其他费用等。

1、管理费用及修理费

运营期内管理费用及修理费按租赁收入的 2% 计算，预计平均每年 100.74 万元。

2、工资及附加

本项目职工 30 人，根据临沭人民政府公布城镇单位就业人员平均工资 5.00 万元，预测运营期第一年职工平均工资及福利水平按照 5.00 万元/人/年计取，以后各期按照每五年增长 5% 计取。

3、税费支出

- （1）增值税：应纳税额 9% 税率计算。
- （2）城市建设维护税：按照应交增值税额 5% 税率计算。
- （3）教育费附加：按照应交增值税额 3% 税率计算。
- （4）地方教育费附加：按照应交增值税额 2% 税率计算。
- （5）企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 税率计算。
- （6）房产税：按照租赁收入的 12% 税率计算。
- （7）土地使用税：按照占地面积 6.5 元/m² 税率计算。

4、其他费用

运营期内其他费用按租赁收入的 1% 计算，预计平均每年 50.37 万元。

5、利息支出

项目于 2021 年 9 月已发行政府专项债券 3,500.00 万元，债券票面利率

3.47%，期限 15 年，每年利息 121.45 万元；2022 年 2 月发行政府专项债券 12,700.00 万元，债券票面利率 3.37%，期限 15 年，每年利息 427.99 万元，预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 3,800.00 万元，预计债券票面利率 4.00%，期限 15 年，每年利息 152.00 元。

四、可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入	1,533.00	4,204.80	4,730.40	5,256.00	5,256.00
付现成本费用	812.54	1,932.05	2,054.28	2,337.30	2,340.07
现金净流入	720.46	2,272.75	2,676.12	2,918.70	2,915.93
加：支付的债券利息	350.72	701.44	701.44	701.44	701.44
可支付本息的项目收益	1,071.18	2,974.19	3,377.56	3,620.14	3,617.37

(续表)

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,794.74
付现成本费用	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,569.35
现金净流入	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,225.39
加：支付的债券利息	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
可支付本息的项目收益	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,926.83

(续表)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
收入	5,794.74	5,794.74	5,794.74	5,794.74	3,042.24	80,590.14
付现成本费用	2,569.35	2,569.35	2,569.35	2,569.35	1,300.79	35,883.36
现金净流入	3,225.39	3,225.39	3,225.39	3,225.39	1,741.45	44,706.77
加：支付的债券利息	701.44	701.44	701.44	701.44	290.00	10,460.88
可支付本息的项目收益	3,926.83	3,926.83	3,926.83	3,926.83	2,031.44	55,167.65

五、项目现金流覆盖债务本息情况

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		411.45	411.45	1,071.18		

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			
2023 年		701.44	701.44	2,974.19		
2024 年		701.44	701.44	3,377.56		
2025 年		701.44	701.44	3,620.14		
2026 年		701.44	701.44	3,617.37		
2027 年		701.44	701.44	3,768.33		
2028 年		701.44	701.44	3,768.33		
2029 年		701.44	701.44	3,768.33		
2030 年		701.44	701.44	3,768.33		
2031 年		701.44	701.44	3,768.33		
2032 年		701.44	701.44	3,926.83		
2033 年		701.44	701.44	3,926.83		
2034 年		701.44	701.44	3,926.83		
2035 年		701.44	701.44	3,926.83		
2036 年	3,500.00	701.44	4,201.44	3,926.83		
2037 年	16,500.00	290.00	16,790.00	2,031.44		
合计	20,000.00	10,521.60	30,521.60	55,167.65	5.24	1.81

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十三期）—2022 年山东省政府专项债券（三十七期）临沂市临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施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，为临沭县滨海投资开发有限公司建设项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，租赁收入作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（二十三期）—2022 年山东省政府专项债券（三十七期）临沂市临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施项目还本付息要求。

六、风险分析

（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）与项目收益相关的风险

1. 销售规模的不确定性

本项目各年销售规模是根据企业现状。销售规模受政治与法律环境、经济环境、技术环境等因素的影响，这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：

聘请专业的预测咨询机构，广泛搜集数据，科学选取样本，采用科学、可靠且适合于具体项目的预测模型，此外密切关注县区企业发展情况，争取精准可靠的预测结果。做好设施维护，确保本项目满负荷运行，使本项目发挥最大效用。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常维护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运营成本。

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备、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。

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。

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：项目收益与融资平衡专项说明

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（二十三期）—2022 年山东省政府专项债券（三十七期）临沂市临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2022]咨字第 00118 号】之签章页。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：

 中国注册会计师
马晓红
371400020002

中国注册会计师：

 中国注册会计师
胡兰欣
370900010030

二〇二二年六月十七日

项目收益与融资平衡专项评价说明

临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套设施项目，本工程总投资 40,000.00 万元，包含工程部分投资 36,030.00 万元（建筑工程费用 28,800.00 万元，道路工程 3,600.00 万元，污水管网 430.00 万元，绿化工程 1,200.00 万元，其余配套工程 2,000.00 万元），基本预备费 1080.90 万元，工程建设其他费用 2,828.37 万元，建设期利息费用 60.73 万元。项目自有资本金 20,000.00 万元，2021 年 9 月已发行政府专项债券 3,500.00 万元，债券票面利率 3.47%，期限 15 年；2022 年 2 月发行政府专项债券 12,700.00 万元，债券票面利率 3.37%，期限 15 年；预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 3,800.00 万元，预计债券票面利率 4.00%，期限 15 年。详细情况如下：

一、项目实施单位情况

实施单位：临沭县滨海投资开发有限公司

法定代表人：姜波

注册资本：人民币 1250 万元

统一社会信用代码：913713295578760773

经营范围：实施国有土地授权整理、开发利用、城镇基础设施项目、政府重大建设项目及配套项目投资；受委托管理国有资产。（以上经营项目需经许可经营的须凭许可证或批准文件经营）（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

临沭县新型工业化实验区滨海科技孵化中心及附属配套项目位于临沭县新型工业化实验区，项目用地面积 15.8 万平方米，总建筑面积 14.4 万平方米，容积率 0.91，绿地率 35%。主要建设五层孵化中心一栋、三层标准化厂房二十栋以及园区道路、绿化、污水管网、路灯等基础设施配套。

三、项目预测收入情况

1. 预测的收入

该项目发债期内预测收入为 80,590.14 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
租赁收入	租赁面积（万m ² ）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	单价（元/年）	152.08	365.00	365.00	365.00	365.00
	实现率	70%	80%	90%	100%	100%
	收入	1,533.00	4,204.80	4,730.40	5,256.00	5,256.00

(续表)

项目	计算依据	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
租赁收入	租赁面积（万m ² ）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40
	单价（元/年）	383.25	383.25	383.25	383.25	383.25	402.41
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	收入	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,794.74

(续表)

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
租赁收入	租赁面积（万m ² ）	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	230.40
	单价（元/年）	402.41	402.41	402.41	402.41	211.27	5,751.66
	实现率	100%	100%	100%	100%	100%	15.40
	收入	5,794.74	5,794.74	5,794.74	5,794.74	3,042.24	80,590.14

2. 预测的依据

租赁收入：标准厂房租赁单价按 1.00 元/m²/天，根据临沭县周围类似厂房的平均租赁价格确定（如下表），考虑通货膨胀的因素及 GDP 的增速，租赁收入后续每五个年度按 5%增长；按同类厂房或商业出租进度，谨慎考虑前三年出租率分别为 70%、80%、90%，第四年开始厂房常年出租率按 100%估算。

临沭县类似厂房租赁费用对比表

序号	项目	租赁价格	数据来源
1	泰安路京博加油站东五十米厂房	1.00 元/平方米/天	https://liny.58.com/fangchan/39580466959651x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEipA7wxm0TU11rajoKJ7G1k%3D&houseId=1144258087165952&gpos=15&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=37
2	临沭城乡 3 路大面积厂房	0.80 元/平方米/天	https://liny.58.com/fangchan/49521164776620x.shtml?utm_source=sem-360-pc&spm=24593799603.6642780624&prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEipA7wxm0TU11rajoKJ7G1k%3D&houseId=1144258087165952&gpos=15&list_type=main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a96-9c9baac88c4e&ClickID=37

			0-pc&spm=24593799603.6642780624 &prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEisLhe39 cysauaVSxTVMF7ok%3D&houseId=241 6667407309837&gpos=25&list_type= main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a 96-9c9baac88c4e&ClickID=38
3	中山北路产业园 标准厂房	1.20 元/平方米/天	https://liny.58.com/fangchan/497101 24157489x.shtml?utm_source=sem-36 0-pc&spm=24593799603.6642780624 &prd=CWqeyVFz0pzfprOZvRmEik4C2d OPfiLdgqT2X1zcXHo%3D&houseId=24 40854206963723&gpos=22&list_type= main&PGTID=0d30576d-001f-9cda-1a 96-9c9baac88c4e&ClickID=40
4	平均价格	1.00 元/平方米/天	

数据来源通过 58 同城取临沭县三个样本平均价格为 1.00 元/㎡/天。

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付现成本总额 35,883.36 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
管理费及修理费	30.66	84.10	94.61	105.12	105.12	110.38
工资及附加	62.50	150.00	150.00	150.00	150.00	157.50
税费支出	353.33	954.46	1,060.93	1,328.18	1,330.95	1,427.41
财务费用	350.72	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
其他费用	15.33	42.05	47.30	52.56	52.56	55.19
合 计	812.54	1,932.05	2,054.28	2,337.30	2,340.07	2,451.91

（续表）

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
管理费及修理费	110.38	110.38	110.38	110.38	115.89	115.89
工资及附加	157.50	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38
税费支出	1,427.41	1,427.41	1,427.41	1,427.41	1,528.70	1,528.70
财务费用	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
其他费用	55.19	55.19	55.19	55.19	57.95	57.95
合 计	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,569.35	2,569.35

（续表）

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合 计
管理费及修理费	115.89	115.89	115.89	60.84	1,611.80
工资及附加	165.38	165.38	165.38	86.82	2,363.70
税费支出	1,528.70	1,528.70	1,528.70	832.71	20,641.09
财务费用	701.44	701.44	701.44	290.00	10,460.88
其他费用	57.95	57.95	57.95	30.42	805.90
合 计	2,569.35	2,569.35	2,569.35	1,300.79	35,883.36

（二）预测的依据

1、管理费用及修理费

运营期内管理费用及修理费按租赁收入的 2% 计算，预计平均每年 100.74 万元。

2、工资及附加

本项目职工 30 人，根据临沭人民政府公布城镇单位就业人员平均工资 5.00 万元，预测运营期第一年职工平均工资及福利水平按照 5.00 万元/人/年计取，以后各期按照每五年增长 5% 计取。

3、税费支出

- （1）增值税：应纳税额 9% 税率计算。
- （2）城市建设维护税：按照应交增值税额 5% 税率计算。
- （3）教育费附加：按照应交增值税额 3% 税率计算。
- （4）地方教育费附加：按照应交增值税额 2% 税率计算。
- （5）企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 税率计算。
- （6）房产税：按照租赁收入的 12% 税率计算。
- （7）土地使用税：按照占地面积 6.5 元/m² 税率计算。

4、其他费用

运营期内其他费用按租赁收入的 1% 计算，预计平均每年 50.37 万元。

5、利息支出

项目于 2021 年 9 月已发行政府专项债券 3,500.00 万元，债券票面利率 3.47%，期限 15 年，每年利息 121.45 万元；2022 年 2 月发行政府专项债券 12,700.00 万元，债券票面利率 3.37%，期限 15 年，每年利息 427.99 万元，预计 2022 年 6 月发行政府专项债券 3,800.00 万元，预计债券票面利率 4.00%，期

限 15 年，每年利息 152.00 元。

四、可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入	1,533.00	4,204.80	4,730.40	5,256.00	5,256.00
付现成本费用	812.54	1,932.05	2,054.28	2,337.30	2,340.07
现金净流入	720.46	2,272.75	2,676.12	2,918.70	2,915.93
加：支付的债券利息	350.72	701.44	701.44	701.44	701.44
可支付本息的项目收益	1,071.18	2,974.19	3,377.56	3,620.14	3,617.37

(续表)

项目名称	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,794.74
付现成本费用	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,451.91	2,569.35
现金净流入	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,225.39
加：支付的债券利息	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
可支付本息的项目收益	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,926.83

(续表)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
收入	5,794.74	5,794.74	5,794.74	5,794.74	3,042.24	80,590.14
付现成本费用	2,569.35	2,569.35	2,569.35	2,569.35	1,300.79	35,883.36
现金净流入	3,225.39	3,225.39	3,225.39	3,225.39	1,741.45	44,706.77
加：支付的债券利息	701.44	701.44	701.44	701.44	290.00	10,460.88
可支付本息的项目收益	3,926.83	3,926.83	3,926.83	3,926.83	2,031.44	55,167.65

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	40,000.00			
1	自有资本金流入	20,000.00			
2	专项债券资金流入	20,000.00			
3	银行借款资金流入				

序号	项目	2020 年-2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
(二)	现金流出	411.45	701.44	701.44	701.44
1	付息	411.45	701.44	701.44	701.44
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	39,588.56	-701.44	-701.44	-701.44
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）	39,588.56			
(三)	投资活动净流入	-39,588.56			
三	经营活动				
(一)	现金流入	1,533.00	4,204.80	4,730.40	5,256.00
(二)	现金流出	461.82	1,230.61	1,352.84	1,635.86
(三)	经营活动净流入	1,071.18	2,974.19	3,377.56	3,620.14
四	期末现金流入净额	1,071.18	2,272.75	2,676.12	2,918.70

(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					
3	银行借款资金流入					
(二)	现金流出	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
1	付息	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-701.44	-701.44	-701.44	-701.44	-701.44
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	5,256.00	5,518.80	5,518.80	5,518.80	5,518.80
(二)	现金流出	1,638.63	1,750.47	1,750.47	1,750.47	1,750.47

(三)	经营活动净流入	3,617.37	3,768.33	3,768.33	3,768.33	3,768.33
四	期末现金流入净额	2,915.93	3,066.89	3,066.89	3,066.89	3,066.89

(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					
3	银行借款资金流入					
(二)	现金流出	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
1	付息	701.44	701.44	701.44	701.44	701.44
2	偿还本金					
(三)	筹资活动净流入	-701.44	-701.44	-701.44	-701.44	-701.44
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	5,518.80	5,794.74	5,794.74	5,794.74	5,794.74
(二)	现金流出	1,750.47	1,867.91	1,867.91	1,867.91	1,867.91
(三)	经营活动净流入	3,768.33	3,926.83	3,926.83	3,926.83	3,926.83
四	期末现金流入净额	3,066.89	3,225.39	3,225.39	3,225.39	3,225.39

(续表)

序号	项目	2036 年	2037 年	合计
一	筹资活动			
(一)	现金流入			40,000.00
1	自有资本金流入			20,000.00
2	专项债券资金流入			20,000.00
3	银行借款资金流入			-
(二)	现金流出	4,201.44	16,790.00	30,521.60

1	付息	701.44	290.00	10,521.60
2	偿还本金	3,500.00	16,500.00	20,000.00
(三)	筹资活动净流入	-4,201.44	-16,790.00	9,478.40
二	投资活动			-
(一)	现金流入			-
(二)	现金流出（基建支出）			39,588.56
(三)	投资活动净流入			-39,588.56
三	经营活动			-
(一)	现金流入	5,794.74	3,042.24	80,590.14
(二)	现金流出	1,867.91	1,010.79	25,422.49
(三)	经营活动净流入	3,926.83	2,031.44	55,167.65
四	期末现金流入净额	-274.61	-14,758.55	25,057.49

七、项目现金流覆盖债务本息情况

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		411.45	411.45	1,071.18		
2023 年		701.44	701.44	2,974.19		
2024 年		701.44	701.44	3,377.56		
2025 年		701.44	701.44	3,620.14		
2026 年		701.44	701.44	3,617.37		
2027 年		701.44	701.44	3,768.33		
2028 年		701.44	701.44	3,768.33		
2029 年		701.44	701.44	3,768.33		
2030 年		701.44	701.44	3,768.33		
2031 年		701.44	701.44	3,768.33		
2032 年		701.44	701.44	3,926.83		
2033 年		701.44	701.44	3,926.83		
2034 年		701.44	701.44	3,926.83		
2035 年		701.44	701.44	3,926.83		
2036 年	3,500.00	701.44	4,201.44	3,926.83		
2037 年	16,500.00	290.00	16,790.00	2,031.44		
合计	20,000.00	10,521.60	30,521.60	55,167.65	5.24	1.81



此件仅供

使用

统一社会信用代码

91110102089661664J

营业执照

(副本)(11-1)

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

负责人 刘红卫

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、增资、减资、清算等事务；基本建设财务管理咨询；企业管理咨询、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。)



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



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



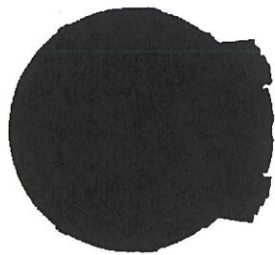
登记机关

2022 年 01 月 13 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 执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：刘红卫

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11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：京财会许可〔2013〕0079号

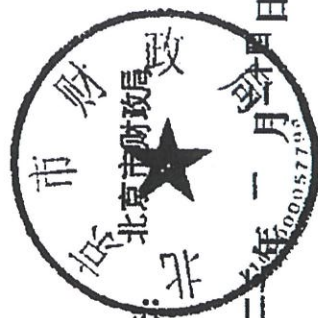
批准执业日期：2013年12月02日

此件仅供

证书序号：0017145

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》。



发证机关：

二〇一三年一月

中华人民共和国财政部制

使用



马晓红 女 1969-03-16 中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所 372828690316002

Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate:

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

发证日期: 1997 年 02 月 24 日
Date of Issuance



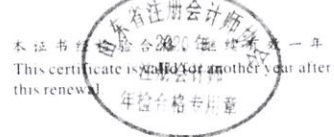
2015年 3月 18日



本证书经检验合格, 继续有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年03月08日

年度检验登记
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.



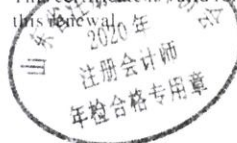
2017年03月08日



姓名: 刘娟
Sex: 女
Date of birth: 1971-07-17
Working unit: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Identity card No: 372801710717082



本证书经检查合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370900010030
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: 2001年10月28日
Date of Issuance

