

報 告 書

REPORT

2021 年山东省（临沂市莒南县应急物资
储备仓库建设项目）交通能源市政产业
园基础设施及民生社会事业发展（一期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中天运[2021]普字第 90055 号

二〇二一年五月十七日



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：2021年山东省（临沂市莒南县应急物资
储务仓库建设项目）交通能源市政产业
园基础设施及民生社会事业发展（一
期）项目收益与融资自求平衡专项评
价报告

报告文号：中天运[2021]普字第90055号

客户名称：临沂市财政局

报告时间：2021-05-17

签字注册会计师：张敬鸿（CPA：370900010022）
叶德生（CPA：370900010152）



011092021051806589007

报告文号：中天运[2021]普字第90055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

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

报告书

R E P O R T

目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目基本情况与收益情况说明
- 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、事务所证券业务许可证复印件
 - 4、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



2021 年山东省（临沂市莒南县应急物资储备仓库建设项目） 交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展（一期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运[2021]普字第 90055 号

我们接受临沂市财政局委托，对 2021 年山东省（临沂市莒南县应急物资储备仓库建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展（一期）（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》。莒南县城市建设投资集团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。

本评价报告仅供莒南县城市建设投资集团有限公司本次发行对 2021 年山东省（临沂市莒南县应急物资储备仓库建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，2021 年山东省（临沂市莒南县应急物资储备仓库建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展（一期）预测利息备付率 2.31，预测偿债备付率 1.33，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《莒南县物资储备仓库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



莒南县城建设投资集团有限公司拟就莒南县应急物资储备仓库建设项目发行专项债券(一期) 4,000.00 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
2021 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	90.00
2022 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2042 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2043 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2044 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2045 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2046 年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00



2047年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2048年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2049年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2050年	4,000.00			4,000.00	4.50%	180.00
2051年	4,000.00		4,000.00		4.50%	90.00
合计		4,000.00	4,000.00			5,400.00

二、项目产生的净现金流入

（一）现金流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建筑物出租实现。项目莒南新材料产业园基础设施建设项目建设期为2021年6月-2023年5月，自2023年6月正式投入运营。

1、租金收入

租金单价通过类比同类项目，预计运营期内第一年租金收入为：医疗及应急物资储备仓库按0.5元/平/天（含税），办公及附属用房按0.80元/平/天（含税）。考虑物价及通胀因素，出租单价每五年上涨5%。按同类厂房或商业出租进度，谨慎考虑前两年出租率分别为80%、90%，第三年开始房屋常年出租率按100%估算。

租赁价格的确定：莒南县周边相近类似厂房售价如下：

项目周边类似标准化厂房租赁费用对比表

序号	项目	仓库厂房租赁价格	服务类用房租赁价格	数据来源
1	兰山区工业园	0.56		https://linyiyi.58.com/fangchan/41616173108481x.shtml?iuType=z_0&ClickID=1&lego_ts=nHTksAEVn1R-nWbQuANVujw-raYynjFbsy7WuWbVrARbryDluH7BmWRhsjEQPWDvnH01nHT3Pj9Q&product=zhiding&PGTID=0d30576d-001f-9c21-e4cb-94afedfee45c&adtype=3
2	磁电产业园	0.50		临沂未来科技城开发建设集团提供
3	临谷科技孵化园	0.40		https://linyiyi.58.com/fangchan/40731362535202x.shtml?iuType=p_0&PGTID=0d30576d-001f-957b-331f-e9d4baf8672a&ClickID=1
4	创新大厦		0.70	https://linyiyi.58.com/zhaozu/3876280



				4479261x.shtml?utm_source=market&iuType=p_0&PGTID=0d30000d-001f-99ff-673c-3a914eb2558b&ClickID=3
5	科技鑫城		0.80	https://linyi.58.com/zhaozu/41678636212903x.shtml?utm_source=market&iuType=j_1&PGTID=0d30000d-03c5-edd4-e6e2-a50976b208b6&ClickID=1
6	环球阳光		0.90	https://linyi.58.com/zhaozu/39968703774991x.shtml?utm_source=market&spm=u-2dwj95zvg97pnc46zg.360PCPZ_BT&iuType=j_1&PGTID=0d30000d-001f-c3ea-6ffe-d0b34efe0334&ClickID=1
	平均价	0.49	0.80	

58 同城和安居客出租信息未找到莒南县类似商铺信息，取临沂三个样本标准化厂房租赁价格平均价 0.49 元/天，服务类用房租赁价格平均价 0.80 元/天，考虑市县差异，本预测取值标准化及定制化厂房按 0.50 元/平/天、科研及双创中心按 0.80 元/平/天。

2、税金及附加

出租收入增值税率按收入的 9% 计算；城市维护建设税按 5% 计算；教育费附加按 3% 计算；地方教育费附加按 2% 计算，水利建设基金按 1% 计算，房产税从租计征的按 12% 计算，土地使用税 4 元/平方米，所得税税率 25%。

（二）现金流出基本假设条件及依据

本项目主要日常消耗为外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、财务费用。

（1）外购燃料及动力费

通过类比同类项目，储备仓库、办公及附属用房租金出租相应的燃料、动力消耗由承租承担，故燃料、动力消耗只预计管理用电、管理用水、管理人员取暖费用，预计运营期第一年燃料动力费用 10 万元。

（2）工资及福利费

本项目劳动定员 6 人，年工资按每人 5 万元估算，年福利费按照 14% 计提，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5% 比例增长。

（3）修理费

项目修理费按项目建设投资的 0.2% 计算。

（4）其他费用



其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，按照经营收入的 1% 计提。

(5) 财务费用

莒南县应急物资储备仓库建设项目计划发债金额 4,000.00 万元，预计 2021 年 5 月发行 4,000.00 万元，年利率 4.50%，期限 30 年。

(三) 可支付本息的项目收益

金额单位：人民币万元

项目名称	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	237.53	458.09	508.99	508.99	508.99
销项税	21.38	41.23	45.81	45.81	45.81
付现成本费用	156.39	300.72	307.96	307.96	307.96
现金净流入	102.52	198.59	246.84	246.84	246.84
加：支付的债券利息	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00
可支付本息的项目收益	192.52	378.59	426.84	426.84	426.84

(续表)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	534.44	534.44	534.44	534.44	534.44
销项税	48.10	48.10	48.10	48.10	48.10
付现成本费用	313.85	313.85	313.85	313.85	338.90
现金净流入	268.69	268.69	268.69	268.69	243.64
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
可支付本息的项目收益	448.69	448.69	448.69	448.69	423.64

(续表)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
收入	561.16	561.16	561.16	561.16	561.16
销项税	50.50	50.50	50.50	50.50	50.50
付现成本费用	368.38	368.38	368.38	368.38	368.38
现金净流入	243.29	243.29	243.29	243.29	243.29
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
可支付本息的项目收益	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29

(续表)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
------	--------	--------	--------	--------	--------



收入	589.22	589.22	589.22	589.22	589.22
销项税	53.03	53.03	53.03	53.03	53.03
付现成本费用	377.29	377.29	377.29	377.29	377.29
现金净流入	264.96	264.96	264.96	264.96	264.96
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
可支付本息的项目收益	444.96	444.96	444.96	444.96	444.96

(续表)

项目名称	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
收入	618.68	618.68	618.68	618.68	618.68
销项税	55.68	55.68	55.68	55.68	55.68
付现成本费用	386.65	386.65	386.65	386.65	386.65
现金净流入	287.71	287.71	287.71	287.71	287.71
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
可支付本息的项目收益	467.71	467.71	467.71	467.71	467.71

(续表)

项目名称	2048年	2049年	2050年	2051年	合计
收入	649.61	649.61	649.61	324.81	16,013.73
销项税	58.46	58.46	58.46	29.23	1,441.24
付现成本费用	396.47	396.47	396.47	198.24	10,024.50
现金净流入	311.60	311.60	311.60	155.81	7,430.47
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	90.00	5,040.00
可支付本息的项目收益	491.60	491.60	491.60	245.81	12,470.47

三、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			
2021年		90.00	90.00			
2022年		180.00	180.00	-		
2023年		180.00	180.00	192.52		
2024年		180.00	180.00	378.59		
2025年		180.00	180.00	426.84		
2026年		180.00	180.00	426.84		
2027年		180.00	180.00	426.84		



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			
2028年		180.00	180.00	448.69		
2029年		180.00	180.00	448.69		
2030年		180.00	180.00	448.69		
2031年		180.00	180.00	448.69		
2032年		180.00	180.00	423.64		
2033年		180.00	180.00	423.29		
2034年		180.00	180.00	423.29		
2035年		180.00	180.00	423.29		
2036年		180.00	180.00	423.29		
2037年		180.00	180.00	423.29		
2038年		180.00	180.00	444.96		
2039年		180.00	180.00	444.96		
2040年		180.00	180.00	444.96		
2041年	-	180.00	180.00	444.96		
2042年		180.00	180.00	444.96		
2043年		180.00	180.00	467.71		
2044年		180.00	180.00	467.71		
2045年		180.00	180.00	467.71		
2046年		180.00	180.00	467.71		
2047年		180.00	180.00	467.71		
2048年		180.00	180.00	491.60		
2049年		180.00	180.00	491.60		
2050年	-	180.00	180.00	491.60		
2051年	4,000.00	90.00	4,090.00	245.81		
合计	4,000.00	5,400.00	9,400.00	12,470.47	2.31	1.33

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2021年山东省（临沂市莒南县应急物资储备仓库建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展（一期）可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为莒南县应急物资储备仓库建设项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，出租收入

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 2021 年山东省（临沂市莒南县应急物资储备仓库建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展（一期）还本付息要求。

四、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，致使企业的出售价格发生变化，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：项目预期收益、成本及融资平衡说明



中国注册会计师：张敬鸿
中国注册会计师
张敬鸿
370900010022

中国注册会计师：叶德生
中国注册会计师
叶德生
370900010152

中国·北京

二〇二一年五月十七日

2021年山东省（临沂市莒南县应急物资储备仓库建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展（一期）项目基本情况与收益情况说明

2021年山东省（临沂市莒南县应急物资储备仓库建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展（一期）该建设项目总投资5,000万元，其中工程费用4,217.77万元，设备购置费91.86万元，其他费用189.40万元，预备费用140.97万元，建设期利息360.00万元。项目自有资本金1,000万元，通过发行专项债券融资4,000万元，发债期限30年。用于资金平衡的项目收益共计11,963.64万元，详细情况如下：

一、项目实施单位情况

（一）实施单位基本情况

实施单位：莒南县城市建设投资集团有限公司

单位性质：有限责任公司(国有独资)

注册地址：莒南县城淮海路000826号

统一社会信用代码：913713277677697207

二、项目建设内容

本项目建设地点位于莒南县南二路南侧、镇中路东侧。项目总规划用地面积33300m²（折合约50亩）。

项目总建筑面积28000m²，其中医疗物资储备仓库建筑面积10800m²、应急物资储备仓库建筑面积13200m²、生产辅助用房（整理与消毒用房合建）900m²、综合管理用房建筑面积1093m²、配套附属用房建筑面积2007m²。容积率0.84，绿地率11%，绿地面积3663m²。建筑密度35%。

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16,013.73万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2023年 6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
物资储备仓库出租收入	建筑面积(m ²)	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
	单价(元)	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
	出租率	80%	90%	100%	100%	100%

项目	计算依据	2023年 6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
	小计	187.52	361.65	401.83	401.83	401.83
办公及附属 用房出租收 入	建筑面积(m ³)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	单价(元)	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
	出租率	80%	90%	100%	100%	100%
	小计	50.01	96.44	107.16	107.16	107.16
合计		237.53	458.09	508.99	508.99	508.99

(续表)

项目	计算依据	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
物资储备仓 库出租收入	建筑面积(m ³)	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
	单价(元)	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	421.93	421.93	421.93	421.93	421.93
办公及附属 用房出租收 入	建筑面积(m ³)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	单价(元)	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	112.51	112.51	112.51	112.51	112.51
合计		534.44	534.44	534.44	534.44	534.44

(续表)

项目	计算依据	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
物资储备仓 库出租收入	建筑面积(m ³)	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
	单价(元)	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	443.02	443.02	443.02	443.02	443.02
办公及附属 用房出租收 入	建筑面积(m ³)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	单价(元)	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	118.14	118.14	118.14	118.14	118.14
合计		561.16	561.16	561.16	561.16	561.16

(续表)

项目	计算依据	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
物资储备仓 库出租收 入	建筑面积(m ³)	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
	单价(元)	0.53	0.53	0.53	0.53	0.53
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	465.17	465.17	465.17	465.17	465.17
办公及附 属用房出 租收入	建筑面积(m ³)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	单价(元)	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%

项目	计算依据	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
	小计	124.05	124.05	124.05	124.05	124.05
合计		589.22	589.22	589.22	589.22	589.22

(续表)

项目	计算依据	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
物资储备 仓库出租 收入	建筑面积(m ³)	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
	单价(元)	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	488.43	488.43	488.43	488.43	488.43
办公及附 属用房出 租收入	建筑面积(m ³)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	单价(元)	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%
	小计	130.25	130.25	130.25	130.25	130.25
合计		618.68	618.68	618.68	618.68	618.68

(续表)

项目	计算依据	2048年	2049年	2050年	2051年	合计
物资储备 仓库出租 收入	建筑面积(m ³)	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	
	单价(元)	0.59	0.59	0.59	0.59	
	出租率	100%	100%	100%	100%	
	小计	512.85	512.85	512.85	256.43	12,642.39
办公及附 属用房出 租收入	建筑面积(m ³)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
	单价(元)	0.94	0.94	0.94	0.94	
	出租率	100%	100%	100%	100%	
	小计	136.76	136.76	136.76	68.38	3,371.34
合计		649.61	649.61	649.61	324.81	16,013.73

2. 预测的依据

1、租金收入

租金单价通过类比同类项目，预计运营期内第一年租金收入为：医疗及应急物资储备仓库按 0.5 元/平/天(含税)，办公及附属用房按 0.80 元/平/天(含税)。考虑物价及通胀因素，出租单价每五年上涨 5%。按同类厂房或商业出租进度，谨慎考虑前两年出租率分别为 80%、90%，第三年开始房屋常年出租率按 100%估算。

租赁价格的确定：莒南县周边相近类似厂房售价如下：

项目周边类似标准化厂房租赁费用对比表

序号	项目	仓库厂房租赁价格	服务类用房租赁价格	数据来源
1	兰山区工	0.56		https://liny1.58.com/fangchan/41616

	业园			173108481x.shtml?iuType=z_0&ClickID=1&lego_ts=nHTksAEVn1R-nWbQuANVujw-raYYnjFbsy7WuWbVrARbryDluH7BmWRhsjEQPWDvnH01nHT3Pj9Q&product=zhiding&PGTID=0d30576d-001f-9c21-e4cb-94afedfee45c&adtype=3
2	磁电产业园	0.50		临沂未来科技城开发建设集团提供
3	临谷科技孵化园	0.40		https://linyi.58.com/fangchan/40731362535202x.shtml?iuType=p_0&PGTID=0d30576d-001f-957b-331f-e9d4baf8672a&ClickID=1
4	创新大厦		0.70	https://linyi.58.com/zhaozu/38762804479261x.shtml?utm_source=market&iuType=p_0&PGTID=0d30000d-001f-99ff-673c-3a914eb2558b&ClickID=3
5	科技鑫城		0.80	https://linyi.58.com/zhaozu/41678636212903x.shtml?utm_source=market&iuType=j_1&PGTID=0d30000d-03c5-edd4-e6e2-a50976b208b6&ClickID=1
6	环球阳光		0.90	https://linyi.58.com/zhaozu/39968703774991x.shtml?utm_source=market&spm=u-2dwj95zvg97pnc46zg.360PCPZ_BT&iuType=j_1&PGTID=0d30000d-001f-c3ea-6ffe-d0b34efe0334&ClickID=1
	平均价	0.49	0.80	

58 同城和安居客出租信息未找到莒南县类似商铺信息，取临沂三个样本标准化厂房租赁价格平均价 0.49 元/天，服务类用房租赁价格平均价 0.80 元/天，考虑市县差异，本预测取值标准化及定制化厂房按 0.50 元/平/天、科研及双创中心按 0.80 元/平/天。

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 10,024.50 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
外购燃料及动力费	5.83	10.00	10.00	10.00	10.00
工资及福利费	19.95	34.20	34.20	34.20	34.20
税金	32.59	62.26	68.99	68.99	68.99
修理费	5.65	9.68	9.68	9.68	9.68

项目名称	2023年 6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
财务费用	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00
其他费用	2.38	4.58	5.09	5.09	5.09
合计	156.39	300.72	307.96	307.96	307.96

(续表)

项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
外购燃料及动力费	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
工资及福利费	35.91	35.91	35.91	35.91	35.91
税金	72.41	72.41	72.41	72.41	97.47
修理费	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68
财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
其他费用	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34
合计	313.85	313.85	313.85	313.85	338.90

(续表)

项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
外购燃料及动力费	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03
工资及福利费	37.71	37.71	37.71	37.71	37.71
税金	124.35	124.35	124.35	124.35	124.35
修理费	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68
财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
其他费用	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61
合计	368.38	368.38	368.38	368.38	368.38

(续表)

项目名称	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
外购燃料及动力费	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58
工资及福利费	39.59	39.59	39.59	39.59	39.59
税金	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55
修理费	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68
财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
其他费用	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89
合计	377.29	377.29	377.29	377.29	377.29

(续表)

项目名称	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
外购燃料及动力费	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16
工资及福利费	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57
税金	137.05	137.05	137.05	137.05	137.05
修理费	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68
财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
其他费用	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19
合计	386.65	386.65	386.65	386.65	386.65

(续表)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
外购燃料及动力费	12.76	12.76	12.76	6.38	316.78
工资及福利费	43.65	43.65	43.65	21.82	1,083.40
税金	143.88	143.88	143.88	71.94	3,152.33
修理费	9.68	9.68	9.68	4.84	271.85
财务费用	180.00	180.00	180.00	90.00	5,040.00
其他费用	6.50	6.50	6.50	3.25	160.14
合计	396.47	396.47	396.47	198.24	10,024.50

2. 预测的依据

本项目主要日常消耗为外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、财务费用。

(1) 外购燃料及动力费

通过类比同类项目，储备仓库、办公及附属用房租金出租相应的燃料、动力消耗费由承租承担，故燃料、动力消耗费只预计管理用电、管理用水、管理人员取暖费用，预计运营期第一年燃料动力费用 10 万元。

(2) 工资及福利费

本项目劳动定员 6 人，年工资按每人 5 万元估算，年福利费按照 14% 计提，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5% 比例增长。

(3) 修理费

项目修理费按项目建设投资的 0.2% 计算。

(4) 其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用和财务费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、利息支出以后的费用，按照经营收入的 1% 计提。

(5) 财务费用

莒南县应急物资储备仓库建设项目计划发债金额 4,000.00 万元，预计 2021 年 5 月发行 4,000.00 万元，年利率 4.50%，期限 30 年。

五、可支付本息的项目收益情况

金额单位：人民币万元

项目名称	2023年 6-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
一、收入	237.53	458.09	508.99	508.99	508.99
1. 出租收入	237.53	458.09	508.99	508.99	508.99
二、销项税	21.38	41.23	45.81	45.81	45.81
付现成本费用	156.39	300.72	307.96	307.96	307.96
1. 外购燃料及动力费	5.83	10.00	10.00	10.00	10.00
2. 工资及福利费	19.95	34.20	34.20	34.20	34.20
3. 税金	32.59	62.26	68.99	68.99	68.99
4. 修理费	5.65	9.68	9.68	9.68	9.68
5. 财务费用	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6. 其他费用	2.38	4.58	5.09	5.09	5.09
三、现金净流入	102.52	198.59	246.84	246.84	246.84
加：支付的债券利息	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00
四、可支付本息的项目收益	192.52	378.59	426.84	426.84	426.84

(续表)

项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、收入	534.44	534.44	534.44	534.44	534.44
1. 出租收入	534.44	534.44	534.44	534.44	534.44
二、销项税	48.10	48.10	48.10	48.10	48.10
付现成本费用	313.85	313.85	313.85	313.85	338.90
1. 外购燃料及动力费	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50
2. 工资及福利费	35.91	35.91	35.91	35.91	35.91
3. 税金	72.41	72.41	72.41	72.41	97.47
4. 修理费	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68
5. 财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6. 其他费用	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34
三、现金净流入	268.69	268.69	268.69	268.69	243.64
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
四、可支付本息的项目收益	448.69	448.69	448.69	448.69	423.64

(续表)

项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、收入	561.16	561.16	561.16	561.16	561.16
1. 出租收入	561.16	561.16	561.16	561.16	561.16
二、销项税	50.50	50.50	50.50	50.50	50.50
付现成本费用	368.38	368.38	368.38	368.38	368.38
1. 外购燃料及动力费	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03
2. 工资及福利费	37.71	37.71	37.71	37.71	37.71
3. 税金	124.35	124.35	124.35	124.35	124.35

4. 修理费	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68
5. 财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6. 其他费用	5.61	5.61	5.61	5.61	5.61
三、现金净流入	243.29	243.29	243.29	243.29	243.29
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
四、可支付本息的项目收益	423.29	423.29	423.29	423.29	423.29

(续表)

项目名称	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、收入	589.22	589.22	589.22	589.22	589.22
1. 出租收入	589.22	589.22	589.22	589.22	589.22
二、销项税	53.03	53.03	53.03	53.03	53.03
付现成本费用	377.29	377.29	377.29	377.29	377.29
1. 外购燃料及动力费	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58
2. 工资及福利费	39.59	39.59	39.59	39.59	39.59
3. 税金	130.55	130.55	130.55	130.55	130.55
4. 修理费	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68
5. 财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6. 其他费用	5.89	5.89	5.89	5.89	5.89
三、现金净流入	264.96	264.96	264.96	264.96	264.96
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
四、可支付本息的项目收益	444.96	444.96	444.96	444.96	444.96

(续表)

项目名称	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、收入	618.68	618.68	618.68	618.68	618.68
1. 出租收入	618.68	618.68	618.68	618.68	618.68
二、销项税	55.68	55.68	55.68	55.68	55.68
付现成本费用	386.65	386.65	386.65	386.65	386.65
1. 外购燃料及动力费	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16
2. 工资及福利费	41.57	41.57	41.57	41.57	41.57
3. 税金	137.05	137.05	137.05	137.05	137.05
4. 修理费	9.68	9.68	9.68	9.68	9.68
5. 财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6. 其他费用	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19
三、现金净流入	287.71	287.71	287.71	287.71	287.71
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
四、可支付本息的项目收益	467.71	467.71	467.71	467.71	467.71

(续表)

项目名称	2048年	2049年	2050年	2051年	合计
一、收入	649.61	649.61	649.61	324.81	16,013.73

1. 出租收入	649.61	649.61	649.61	324.81	16,013.73
二、销项税	58.46	58.46	58.46	29.23	1,441.24
付现成本费用	396.47	396.47	396.47	198.24	10,024.50
1. 外购燃料及动力费	12.76	12.76	12.76	6.38	316.78
2. 工资及福利费	43.65	43.65	43.65	21.82	1,083.40
3. 税金	143.88	143.88	143.88	71.94	3,152.33
4. 修理费	9.68	9.68	9.68	4.84	271.85
5. 财务费用	180.00	180.00	180.00	90.00	5,040.00
6. 其他费用	6.50	6.50	6.50	3.25	160.14
三、现金净流入	311.60	311.60	311.60	155.81	7,430.47
加：支付的债券利息	180.00	180.00	180.00	90.00	5,040.00
四、可支付本息的项目收益	491.60	491.60	491.60	245.81	12,470.47

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
	本金	利息	本息合计	
2021年		90.00	90.00	
2022年		180.00	180.00	-
2023年		180.00	180.00	192.52
2024年		180.00	180.00	378.59
2025年		180.00	180.00	426.84
2026年		180.00	180.00	426.84
2027年		180.00	180.00	426.84
2028年		180.00	180.00	448.69
2029年		180.00	180.00	448.69
2030年		180.00	180.00	448.69
2031年		180.00	180.00	448.69
2032年		180.00	180.00	423.64
2033年		180.00	180.00	423.29
2034年		180.00	180.00	423.29
2035年		180.00	180.00	423.29
2036年		180.00	180.00	423.29
2037年		180.00	180.00	423.29
2038年		180.00	180.00	444.96
2039年		180.00	180.00	444.96
2040年		180.00	180.00	444.96
2041年	-	180.00	180.00	444.96
2042年		180.00	180.00	444.96
2043年		180.00	180.00	467.71

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2044年		180.00	180.00	467.71
2045年		180.00	180.00	467.71
2046年		180.00	180.00	467.71
2047年		180.00	180.00	467.71
2048年		180.00	180.00	491.60
2049年		180.00	180.00	491.60
2050年		180.00	180.00	491.60
2051年	4,000.00	90.00	4,090.00	245.81
合计	4,000.00	5,400.00	9,400.00	12,470.47
利息备付率				2.31
偿债备付率				1.33

七、净现金流情况

金额单位：人民币万元

年度	2021年6月 -2023年5月	2023年 6-12月	2024年	2025年	2026年
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金		258.91	499.32	554.80	554.80
2、经营活动支付的现金		33.81	58.46	58.97	58.97
3、经营活动支付的各项税金		32.59	62.26	68.99	68.99
4、经营活动产生的现金流小计		192.52	378.59	426.84	426.84
二、投资活动产生的现金流					
1、支付项目建设资金	4,640.00				
2、支付的铺垫资金					
3、投资活动产生的现金流小计	4,640.00				
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金	1,000.00				
2、债券筹资款	4,000.00				
3、偿还债券本金					
4、偿还借款本金					
5、支付银行借款及债券利息	360.00	90.00	180.00	180.00	180.00
6、筹资活动产生的现金流小计	4,640.00	-90.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、本期现金流入净额		102.52	198.59	246.84	246.84
五、期末现金流入净额		102.52	301.11	547.95	794.79

(续表)

年度	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金	554.80	582.54	582.54	582.54	582.54
2、经营活动支付的现金	58.97	61.43	61.43	61.43	61.43
3、经营活动支付的各项税金	68.99	72.41	72.41	72.41	72.41
4、经营活动产生的现金流小计	426.84	448.69	448.69	448.69	448.69
二、投资活动产生的现金流					
1、支付项目建设资金					
2、支付的铺垫资金					
3、投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金					
2、债券筹资款					
3、偿还债券本金					
4、偿还借款本金					
5、支付银行借款及债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6、筹资活动产生的现金流小计	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、本期现金流入净额	246.84	268.69	268.69	268.69	268.69
五、期末现金流入净额	1,041.63	1,310.33	1,579.02	1,847.71	2,116.40

(续表)

年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金	582.54	611.66	611.66	611.66	611.66
2、经营活动支付的现金	61.43	64.02	64.02	64.02	64.02
3、经营活动支付的各项税金	97.47	124.35	124.35	124.35	124.35
4、经营活动产生的现金流小计	423.64	423.29	423.29	423.29	423.29
二、投资活动产生的现金流					
1、支付项目建设资金					
2、支付的铺垫资金					
3、投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金					
2、债券筹资款					
3、偿还债券本金					

年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
4、偿还借款本金					
5、支付银行借款及债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6、筹资活动产生的现金流小计	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、本期现金流入净额	243.64	243.29	243.29	243.29	243.29
五、期末现金流入净额	2,360.03	2,603.32	2,846.61	3,089.90	3,333.19

(续表)

年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金	611.66	642.25	642.25	642.25	642.25
2、经营活动支付的现金	64.02	66.74	66.74	66.74	66.74
3、经营活动支付的各项税金	124.35	130.55	130.55	130.55	130.55
4、经营活动产生的现金流小计	423.29	444.96	444.96	444.96	444.96
二、投资活动产生的现金流					
1、支付项目建设资金					
2、支付的铺垫资金					
3、投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金					
2、债券筹资款					
3、偿还债券本金					
4、偿还借款本金					
5、支付银行借款及债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6、筹资活动产生的现金流小计	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、本期现金流入净额	243.29	264.96	264.96	264.96	264.96
五、期末现金流入净额	3,576.47	3,841.44	4,106.40	4,371.36	4,636.32

(续表)

年度	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金	642.25	674.36	674.36	674.36	674.36	674.36
2、经营活动支付的现金	66.74	69.59	69.59	69.59	69.59	69.59
3、经营活动支付的各项税金	130.55	137.05	137.05	137.05	137.05	137.05
4、经营活动产生的现金流小计	444.96	467.71	467.71	467.71	467.71	467.71

年度	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金						
2、支付的铺垫资金						
3、投资活动产生的现金流小计						
三、筹资活动产生的现金流						
1、项目资本金						
2、债券筹资款						
3、偿还债券本金						
4、偿还借款本金						
5、支付银行借款及债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
6、筹资活动产生的现金流小计	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、本期现金流入净额	264.96	287.71	287.71	287.71	287.71	287.71
五、期末现金流入净额	4,901.28	5,188.99	5,476.71	5,764.42	6,052.14	6,339.85

(续表)

年度	2048年	2049年	2050年	2051年	合计
一、经营活动产生的现金流					
1、经营活动产生的现金	708.07	708.07	708.07	354.04	17,454.97
2、经营活动支付的现金	72.59	72.59	72.59	36.29	1,832.17
3、经营活动支付的各项税金	143.88	143.88	143.88	71.94	3,152.33
4、经营活动产生的现金流小计	491.60	491.60	491.60	245.81	12,470.47
二、投资活动产生的现金流					
1、支付项目建设资金					4,640.00
2、支付的铺垫资金					
3、投资活动产生的现金流小计					4,640.00
三、筹资活动产生的现金流					
1、项目资本金					1,000.00
2、债券筹资款					4,000.00
3、偿还债券本金			0.00	4,000.00	4,000.00
4、偿还借款本金					
5、支付银行借款及债券利息	180.00	180.00	180.00	90.00	5,400.00
6、筹资活动产生的现金流小	-180.00	-180.00	-180.00	-4,090.00	-4,400.00

年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
计					
四、本期现金流入净额	311.60	311.60	311.60	-3,844.19	3,430.47
五、期末现金流入净额	708.07	708.07	708.07	354.04	3,430.47



统一社会信用代码

91110102089661664J

营业执照

(副本) (11-1)



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

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1704



登记机关

2020年11月13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 天运会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙 魏卫

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 态 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





证书序号：0003355

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

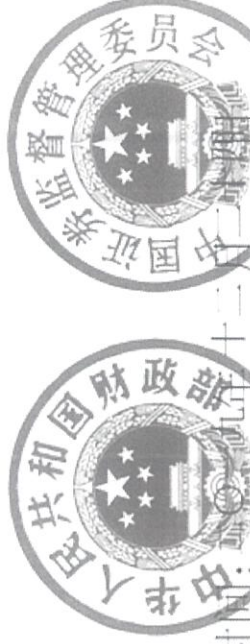
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

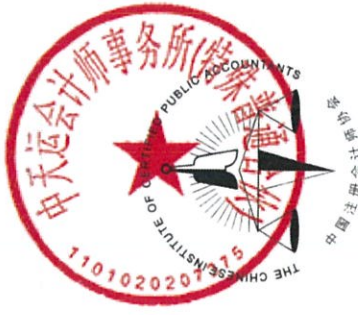
首席合伙人：祝卫

证书号：27

发证时间：二〇一三年十二月二十二日

证书有效期至：二〇一五年十二月二十二日





姓名	张敬涛
Sex	男
Date of birth	1969-11-25
Working unit	中天会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Identity card No.	370102891125371



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2015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: 370900010022
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: 2000年05月22日
Date of Issuance



2015年 3月 27日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2016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.



2016年03月08日

2016年 3月 8日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2017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.



2017年03月03日

2017年 3月 3日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
2018 年 10 月 9 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2017年10月28日

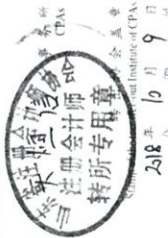


姓名: 叶德生
Full name: Ye Deyu
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1981-06-18
Date of birth: 1981-06-18
工作单位: 山东天恒信有限责任会计师事务所
Working unit: Shandong Tianhengxin Accounting Firm
身份证号码: 37132119810618563X
Identity card No: 37132119810618563X

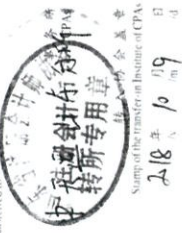


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
After the holder is transferred from



同意调入
After the holder is transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
After the holder is transferred from

山东省注册会计师协会
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer out Institute of CPAs

同意调入
After the holder is transferred to

山东省注册会计师协会
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs



年度检验合格，继续有效一年。
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370900010152
No. of certificate

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

发证日期: 2015年02月12日
Date of Issuance