



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP.Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼

邮编(P.C)：250000

电话(Tel)：0531-81666259

传真(Fax)：0531-81666259

www.zhepa.cn

2020年山东省（枣庄市市本级市民中心基础设施项目）城乡市
政基础设施及产业园建设专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2020年山东省(枣庄市山亭区余热利用集中供热项目)城乡市政基础设施及产业园建设专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 中汇济会鉴[2019]0319号

客户名称: 枣庄市财政局

报告时间: 2020-02-15

签字注册会计师: 沈大智 (CPA: 110001580013)
高凌飞 (CPA: 330000140126)



0105312020021506269505
报告文号: 中汇济会鉴[2019]0319号

事务所名称: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
济南分所

事务所电话: 13370521816

传真: 0531-81666259

通讯地址: 山东省济南市历下区经十路13777号中
润世纪广场18栋3层东

电子邮件: zhjn@zhcpa.cn

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



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP.Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼
邮编(P.C)：250000
电话(Tel)：0531-81666259
传真(Fax)：0531-81666259
www.zhcpa.cn

目 录

专项评价报告正文.....	1
附件：项目收益及现金流入评价说明.....	3



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP, Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼
邮编(P.C)：250000
电话(Tel)：0531-81666259
传真(Fax)：0531-81666259
www.zhcpa.cn

2020年山东省（枣庄市市本级市民中心基础设施项目） 城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2019]0315号

我们接受委托，对2020年山东省（枣庄市市本级市民中心基础设施项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）——枣庄市市民中心建设项目专项债券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。

经专项审核，我们认为，在枣庄金声文化产业发展有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的枣庄市民中心建设项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 本次发行债券情况

单位：人民币万元

项目名称	融资金额	应付利息 总额	融资本息总额	净现金流入总 额测算	本息覆 盖倍数
枣庄市民中心建设项目融 资情况	94,209.25	25,252.11	119,461.36	150,180.28	1.26
其中：已发行专项债券	30,000.00	10,230.00	40,230.00	-	-
银行贷款	34,209.25	3,022.11	37,231.36	-	-
拟发行专项债券	30,000.00	12,000.00	42,000.00	-	-

根据前述对枣庄市民中心建设项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 10 年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入 150,180.28 万元，能够覆盖项目融资本息金额 119,461.36 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2020 年山东省（枣庄市市本级市民中心基础设施项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

中国·济南

中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2020 年 02 月 15 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目概况

2020年山东省（枣庄市市本级市民中心基础设施项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）项目（以下简称“本项目”或“枣庄市市民中心建设项目”）位于枣庄新城区金沙江路以南，长江路以北，黄山路以西，庐山路以东。本项目包括文化中心和体育中心两部分。文化中心总建筑面积264,919.40平方米，其中地上建筑面积98,323.40平方米，地下建筑面积166,596.00平方米，主要建设综合服务楼约44,470.00平方米、博物馆15,748.00平方米、剧院约17,954.00平方米、图书馆及城市规划馆15,585.00平方米、文化馆16,582.40平方米、商业125,576.00平方米、地下车库及设备机房29,004.00平方米；体育中心由一个游泳馆、一个篮球综合馆、一个体育场、地下商业和地下车库组成。总建筑面积约143,897.00平方米，其中：游泳馆17,215.00平方米、体育馆约22,693.00平方米、体育场建筑面积79,189.00平方米、地下建筑面积24,800.00平方米。本项目总投资588,000.00万元。项目建设单位为枣庄金声文化产业发展有限公司。泰安市工程咨询院对该项目出具了《枣庄市民中心建设项目可行性研究报告》并取得枣庄市发展与改革委员会的批复（枣发改行审[2013]9号、枣发改行审[2019]6号）。

本项目总投资588,000.00万元，已收到财政拨款338,015.94万元，通过企业自筹资金35,958.80万元，截至目前，通过银行融资37,289.25万元，发行专项债券30,000.00万元，专项债券2019年发行，期限10年，按半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本次拟发行地方政府专项债券募集建设资金30,000.00万元，期限10年，按半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。剩余资金116,736.01万元拟继续通过企业自筹方式解决。

发行计划如下表：

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
2020 年	30,000.00	10 年期

二、评价内容

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(以下简称《通知》”),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。枣庄市民中心建设项目,建成后能产生较稳定的收入。根据《通知》和政府相关专项债券管理要求,我们对项目如下内容进行评价:

(一) 项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次 10 年期专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下:

1. 数据预测的前提假设及评价

(1) 预测数据按照谨慎性原则(少估收益,多估成本)进行预测,即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

(2) 国家及地方现行的法律法规、监管,财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(3) 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(5) 发行人预测的收入能够顺利执行;

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响;

(7) 项目收入和支出预测数均以收付实现制为基础;

(8) 参考项目《枣庄市民中心建设项目可行性研究报告》的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核,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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规

定进行了列报。

2. 收入预测评价

枣庄市市民中心建设项目，未来预期收入分为：商业租赁收入、场馆租赁收入、广告收入、写字楼租赁收入、展览收入、演出门票收入。

参考枣庄市与项目周边收费标准及《枣庄市民中心建设项目可行性研究报告》进行测算：

(1) 商业租赁收入参考商业地产中超市租赁收入 2.5 元/天/平方米的标准，本报告取 2.5 元/平方米×天，租赁面积 128,022.00 平方米（文化中心商业面积 125,576.00 平方米，体育中心扣除地下车库 24,800.00 平方米后，商业面积约为 2,446.00 平方米）。每年商业租赁收入合计约 11,682.01 万元。

(2) 文化中心综合服务楼租赁收入按 2.5 元/天×平方米计算，租赁面积 44,470.00 平方米（文化中心综合服务楼面积 44,470.00 平方米），每年写字楼租赁收入约 4,057.89 万元。

(3) 场馆租赁收入按游泳馆、篮球综合馆、体育场举办大型赛事计算，游泳馆按 30 万/次/季度，每年租赁收入 120.00 万元；篮球综合馆按 25 万/次/月，每年租赁收入 300.00 万元；体育场按 60 万/次/季度，每年租赁收入 240.00 万元。每年场馆租赁收入合计 660.00 万元。

(4) 广告收入包括墙体广告、馆(场)内多面媒体广告、赛事广告收入等。其中赛事内场立面广告参照同类赛事情况按 800 面核算、0.55 万元/面/半月，内场立面广告牌每年收入 10,560.00 万元；场馆外围立面广告按 800 面、0.7 万元/面/月，场馆外围立面广告牌每年收入 6,720.00 万元；户外高炮参照同类赛事情况 14 万元/面/年，按 10 面核算，户外高炮每年收入 140.00 万元。每年广告收入合计 17,420.00 万元。

(5) 展览收入主要是不定期举办大型展览活动收入，按 20 元/次、每年举办 12 次、每次 25,000.00 人计算，每年展览收入合计 600.00 万元。

(6) 演出门票收入主要是不定期举办大型文体活动(演唱会)按 200 元/次、每年举办 6 次、每次 17,000.00 人计算，每年演出门票收入合计 2,040.00 万元。

(7) 补贴收入，每年 3,000.00 万元。但出于谨慎性考虑，本次按 1,000 万元测算。

以上收入均为不含税价格。项目预计 2020 年投入运营，第一年负荷为 80.00%，第二年及以后年度负荷为 100.00%。出于谨慎性原则，将整体项目预期收入（不包含补贴收入）实现率按 85.00% 计算。

即 2020 年项目实现不含税收入 24,792.73 万元，补贴收入 1,000.00 万元，合计 25,792.73 万元；2021 年及以后每年实现不含税收入 30,990.92 万元，补贴收入 1,000.00 万元，合计 31,990.92 万元。

根据项目的业务性质，租赁价格、演出频率与价格等收入相关因素都较稳定，故在 2021 年及以后年度项目经营期内暂不考虑项目收入的波动。

3. 项目成本预测

根据《枣庄市民中心建设项目可行性研究报告》，项目建成后，影响本次发行债券还本付息的支出包括项目运营成本和相关税费。

(1) 项目运营成本（不含利息费用）

项目成本主要为折旧费、摊销费、外购动力及燃料、工资及福利、修理费、管理费用、其他费用等。参照《枣庄市民中心建设项目可行性研究报告》：

①燃料动力费

经初步测算，达产年燃料动力费约为 544.90 万元。

②工资及福利费

该项目需劳动定员为 240 人，年工资及福利费按人均 4.17 万元/年计算，经计算年工资及福利费 1,000.00 万元。

③折旧及摊销

该项目固定资产原值为 227,562.37 万元，其中，房屋及建筑物原值为 126,511.88 万元，折旧年限按 30 年计算；机械设备原值为 101,050.49 万元，折旧年限按 25 年计算，净残值率取 5%。

④修理费

根据本项目情况，年维修费按固定资产原值的 2.00% 计取。

⑤管理费用

根据本项目情况，按经营收入的 3.00%计取。

⑥其它费用

其他费用为扣除折旧、摊销、修理费、工资及福利费后的其他制造费用等，根据项目情况按惯例估算。

项目全部建成后，满负荷运营情况下年总成本费用合计 25,742.03 万元，其中中年付现成本为 14,709.93 万元。第一年按照负荷率为 80%进行成本测算。由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本达到满负荷(即 2021 年)以后，逐年上浮 3.00%进行项目净现金流入测算。

经测算，各年预计运营成本如下表：

单位：人民币万元

年度 项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
外购原材料	5,929.58	7,411.98	7,634.34	7,863.37	8,099.27
燃料及动力	435.92	544.90	561.25	578.09	595.43
工资福利	1,000.00	1,000.00	1,030.00	1,060.90	1,092.73
折旧	8,056.98	8,056.98	8,056.98	8,056.98	8,056.98
修理费	4,551.25	4,551.25	4,687.79	4,828.42	4,973.27
管理费	929.73	929.73	957.62	986.35	1,015.94
其他费用	272.07	272.07	280.23	288.64	297.30
摊销费	2,975.12	2,975.12	2,975.12	2,975.12	2,975.12
合计	24,150.65	25,742.03	26,183.33	26,637.87	27,106.04
其中：付现成本	13,118.55	14,709.93	15,151.23	15,605.77	16,073.94

续上表：

年度 项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
外购原材料	8,342.25	8,592.52	8,850.30	9,115.81	9,389.28
燃料及动力	613.29	631.69	650.64	670.16	690.26
工资福利	1,125.51	1,159.28	1,194.06	1,229.88	1,266.78
折旧	8,056.98	8,056.98	8,056.98	8,056.98	8,056.98

项目 \ 年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
修理费	5,122.47	5,276.14	5,434.42	5,597.45	5,765.37
管理费	1,046.42	1,077.81	1,110.14	1,143.44	1,177.74
其他费用	306.22	315.41	324.87	334.62	344.66
摊销费	2,975.12	2,975.12	2,975.12	2,975.12	2,975.12
合计	27,588.26	28,084.95	28,596.53	29,123.46	29,666.19
其中：付现成本	16,556.16	17,052.85	17,564.43	18,091.36	18,634.09

(2) 相关税费

按照现行税法规定，项目商铺租赁收入、场馆租赁收入适用增值税税率为13.00%；演出门票收入、广告费收入增值税税率均为6.00%。由于枣庄金声文化产业发展有限公司为企业法人单位，适用增值税进项税抵扣，增值税进项税按照当期外购材料与费用所涉及的增值税进项税统一按照13.00%预估；城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加合计按照应交增值税的12.00%计算。

相关税费测算如下：

单位：人民币万元

项目 \ 年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
销项税	2,268.20	2,835.25	2,835.25	2,835.25	2,835.25
进项税	1,575.41	1,782.29	1,835.76	1,890.83	1,947.55
应交增值税	692.79	1,052.96	999.49	944.42	887.70
税金及附加	83.13	126.36	119.94	113.33	106.52

续上表：

项目 \ 年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
销项税额	2,835.25	2,835.25	2,835.25	2,835.25	2,835.25
进项税额	2,005.98	2,066.16	2,128.14	2,191.98	2,257.74
应交增值税	829.27	769.09	707.11	643.27	577.51
税金及附加	99.51	92.29	84.85	77.19	69.30

(二) 项目收益覆盖项目融资本息情况说明

1. 用于项目净现金流结余预测表

单位：人民币万元

年度 项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
经营收入	25,792.73	31,990.92	31,990.92	31,990.92	31,990.92
减：付现成本	13,118.55	14,709.93	15,151.23	15,605.77	16,073.94
减：相关税费	83.13	126.36	119.94	113.33	106.52
用于资金平衡 的现金结余	12,591.05	17,154.63	16,719.75	16,271.82	15,810.46

续上表：

年度 项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
经营收入	31,990.92	31,990.92	31,990.92	31,990.92	31,990.92
减：付现成本	16,556.16	17,052.85	17,564.43	18,091.36	18,634.09
减：相关税费	99.51	92.29	84.85	77.19	69.30
用于资金平衡 的现金结余	15,335.25	14,845.78	14,341.64	13,822.37	13,287.53

据上表，2020年-2029年枣庄市民中心建设项目用于资金平衡的现金结余总计150,180.28万元。

2. 每年还本付息情况说明

年度 项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
银行融资	5,315.77	8,789.51	8,394.34	12,511.76	769.02
已发行债券	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00	1,023.00
本次发行债券	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
合计	7,538.77	11,012.51	10,617.34	14,734.76	2,992.02

续上表：

年度 项目	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
银行融资	738.68	712.28	-	-	-
已发行债券	1,023.00	1,023.00	1,023.00	31,023.00	1,023.00
本次发行债券	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	31,200.00
合计	2,961.68	2,935.28	2,223.00	32,223.00	32,223.00

据上表，枣庄市民中心建设项目的融资本息总计119,461.36万元。

3. 对《枣庄市民中心建设项目可行性研究报告》参数的修正

本次评价本着谨慎性原则，对《枣庄市民中心建设项目可行性研究报告》参数进行了修正：（1）将整体收入实现率按 85.00% 计算；（2）将项目每年整体运营达到满负荷状态后（即 2021 年）逐年成本上浮 3.00% 计算；（3）按现行税收法规对税费进行了修正。

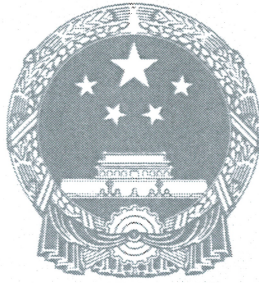
4. 项目收益覆盖项目融资本息倍数

项目收益覆盖项目融资本息倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足及保障程度的大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 150,180.28 万元；能够覆盖项目融资本息金额 119,461.36 万元，项目收益覆盖项目融资本息倍数为 1.26 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

三、总体评价结论

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，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为枣庄市民中心建设项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

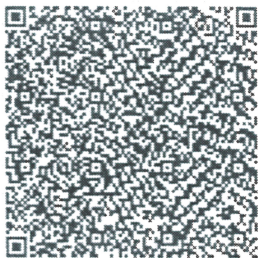
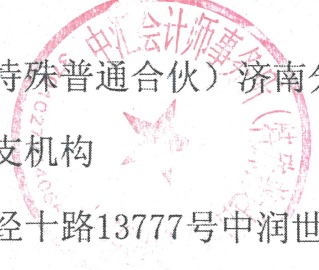
营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（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）。



登记机关



2018年11月21日

提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

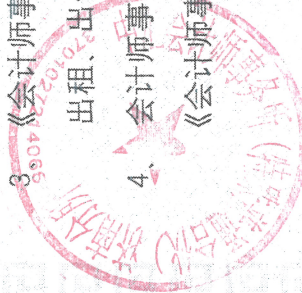
企业信用信息公示系统网址：<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

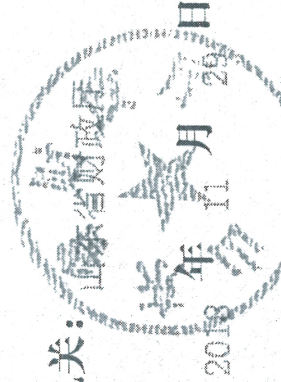
证书序号: NO. 505367

说明

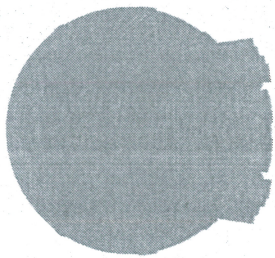
1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 刘元锁

办公场所: 山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

所编号: 3300000143701

批准设立文号: 鲁财会(2016) 43号

批准设立日期: 2016-11-30



姓名	沈大智
Sex	男
Date of birth	1973-07-30
Working unit	山东和信会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.	370103730730003



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.



2015年 3月 20日
年 月 日

证书编号: 110001580013
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: 2004 年 05 月 12 日
Date of Issuance y m d

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.



2016年03月09日

年 月 日
/ /

6

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01日

年 月 日
/ /

7

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
Agree the holder to be transferred from 山东和信

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年3月26日
/ /

10

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
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

11



姓名	高凌飞
性别	女
出生日期	1984-12-31
工作单位	中汇会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
身份证号码	370105198412312527



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.



证书编号: 330000140126
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 05 月 29 日
Date of Issuance

23010216413113533
中汇会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所