



0510202201000575

报告文号：苏公W[2022]E6028号

**2022年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券
(二期) — 2022年山东省政府专项债券(七期) 济南市历
下区住建局 2022年度历山路以东老旧小区整治改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公W[2022]E6028号**

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二二年一月十七日





公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子信箱: mail@jsgztycpa.com

Wuxi, Jiangsu, China

Tel: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@jsgztycpa.com

2022年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券(二期) — 2022年山东省政府专项债券(七期) 济南市历下区住建局 2022年度历山路以东老旧小区整治改造项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6028 号

致: 山东省财政厅

我们接受委托,对历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目收益与融资平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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》。项目实施单位对债券存续期内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。

经专项评价,我们认为,在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目,预期息前净现金流量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：

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、本项目估算总投资为 38,725.42 万元，其中：工程费用 32,060.00 万元，工程建设其他费用 2,796.00 万元，预备费 3,486.00 万元，建设期利息 383.42 万元。明细如下：

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	32,060.00
二	工程建设其他费用	2,796.00
三	基本预备费	3,486.00
四	建设期利息	383.42
合计		38,725.42

2、本项目总投资额 38,725.42 万元。本期拟申请专项债券资金 4,000.00 万元，占投资总额 10.33%，剩余部分资金来源：资本金 19,554.42 万元，占投资总额 50.50%，后续金 15,171.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决，占投资总额 39.18%。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。项目资金来源情况如下：

表 2

单位：万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目	38,725.42	19,554.42	-	-	4,000.00	15,171.00
合计	38,725.42	19,554.42	-	-	4,000.00	15,171.00

二、应付专项债券本息情况



(1) 本次专项债券应付本息

根据发行计划，该项目本次拟发行专项债券 4,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.00%，期限 15 年。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，利息共计 4,800.00 万元，本息合计 12,800.00 万元，专项债券应付本息情况如下：

表 3 本次专项债券融资还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年度		4,000.00		4,000.00	4.00%	80.00	80.00
2023 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2024 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2025 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2026 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2027 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2028 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2029 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2030 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2031 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2032 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2033 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2034 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2035 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2036 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2037 年度	4,000.00		4,000.00		4.00%	80.00	4,080.00
合计		4,000.00	4,000.00			2,400.00	6,400.00

(2) 自筹资金应付本息

按照资金筹集计划，后续 15,171.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。还本付息测算表如下：

表 4 自筹资金还本付息测算表 单位：万元



年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年度		15,171.00		15,171.00	4.00%	303.42	303.42
2023 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2024 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2025 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2026 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2027 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2028 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2029 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2030 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2031 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2032 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2033 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2034 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2035 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2036 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2037 年度	15,171.00		15,171.00		4.00%	303.42	15,474.42
合计		15,171.00	15,171.00			9,102.60	24,273.60

三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核，通过对运营期物业管理费收入、停车费收入、配套服务用房出租收入、机动车充电桩收入和快递柜收费收入以及经营成本、相关税费以及利息支出，测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 42,063.49 万元。

测算过程详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。



四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本项目预期产生的现金流入主要为物业管理费收入、停车费收入、配套服务用房出租收入、机动车充电桩收入和快递柜收费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 42,063.49 万元，融资本息合计为 30,673.60 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.37 倍，可以实现项目收益和融资平衡。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 5

单位：万元

融资形式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本次债券融资	4,000.00	2,400.00	6,400.00	42,063.49
自筹资金	15,171.00	9,102.60	24,273.60	
合计	19,171.00	11,502.60	30,673.60	
覆盖倍数				1.37



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6028 号专项报告签字盖章页)

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 1 月 17 日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、编制基础

《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。我们结合历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目涉及项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资自求平衡财务评价报告。

二、基本假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、项目建设内容和投资总额与可研报告确定的内容不发生重大变化；

4、项目实施资金来源能按预计方式实现，专项债券利率与假设利率无重大变化；

5、项目建成后形成的收入模式与现有的预测不存在重大变化；

6、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

7、地方 GDP 增速与预计增速无重大变化，土地出让价格在正常范围内变动；

8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目名称

历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目

（二）项目单位

济南市历下区住房和城乡建设局是本项目的管理单位，管理单位《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码 11370102MB2798570M），根据该《统一社会信用代码证书》，区住建局地址：济南市历下区解放东路 99 号；机构性质：机关，负责人：刘伟波。

（三）项目规划审批

1、2021 年 9 月，济南舜泉工程咨询监理有限公司出具《历下区住建局 2022

年度历山路以东老旧小区整治改造项目可行性研究报告》。

2、2021年9月28日，济南市历下区行政审批服务局《关于历下区住建局2022年度历山路以东老旧小区整治改造项目可行性研究报告的批复》（历下行审(投建)审[2021]35号），同意建设该项目。

（四）项目规模与主要建设内容

项目主要建设内容包括:新建、修缮小区围墙约12,296平方米，建筑外立面粉刷约148,987平方米，楼道内墙粉刷约342,111平方米，外墙保温改造约658,614平方米，屋顶保温改造约236,381平方米，光纤网格杆入地约166,740米，绿化恢复约66,217平方米，机动车停车位改造约10,901平方米，同步进行楼梯间外窗、供水管网、雨污分流、落水管、路沿石等改造提升工程。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2022年1月至2022年12月。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

- （1）（1）《山东省老旧小区整治改造导则》（鲁建房字[2018]19号）；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （5）《2021年济南市历下区人民政府工作报告》；
- （6）《历下区住建局2022年度历山路以东老旧小区整治改造项目可行性研究报告》；
- （7）《2022年山东省济南市历下区住建局2022年度历山路以东老旧小区整治改造项目专项债券项目实施方案》。

2、估算总额

根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资38,725.42万元，其中：工程费用32,060.00万元，工程建设其他费用2,796.00万元，预备费3,486.00万

元，建设期利息 383.42 万元。明细如下：

表 1 单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	32,060.00
二	工程建设其他费用	2,796.00
三	基本预备费	3,486.00
四	建设期利息	383.42
合计		38,725.42

（二）资金筹措方案

历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目总投资额 38,725.42 万元。本期拟申请专项债券资金 4,000.00 万元，占投资总额 10.33%，剩余部分资金来源：资本金 19,554.42 万元，占投资总额 50.50%，后续金 15,171.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决，占投资总额 39.18%。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。项目资金来源情况如下：

表 2 单位：万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
历下区住建局 2022 年度历山路以东老旧小区整治改造项目	38,725.42	19,554.42	-	-	4,000.00	15,171.00
合计	38,725.42	19,554.42	-	-	4,000.00	15,171.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于物业管理费收入、停车费收入、配套服务用房出租收入、机动车充电桩收入和快递柜收费收入。运营期各年收入预测如下：

表 3

项目收入预测表

单位：万元

年 度	物业管理费	停车费	配套服务用 房出租	机动车充电 桩	快递柜收费	合计
2023 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2024 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2025 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2026 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2027 年	2,690.30	213.88	757.20	357.00	94.40	4,112.78
2028 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2029 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2030 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2031 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2032 年	2,959.33	235.27	832.92	392.70	103.84	4,524.06
2033 年	3,255.27	258.79	916.21	431.97	114.23	4,976.47
2034 年	3,255.27	258.79	916.21	431.97	114.23	4,976.47
2035 年	3,255.27	258.79	916.21	431.97	114.23	4,976.47
2036 年	3,255.27	258.79	916.21	431.97	114.23	4,976.47
2037 年	271.27	21.57	76.35	36.00	9.39	414.58
合 计	41,540.50	3,302.48	11,691.79	5,512.38	1,457.51	63,504.66

1、物业管理费

本项目计划改造建筑面积约 1,626,936.44 平方米，计划改造户数为 14,982 户。根据《关于公布我市普通住宅物业服务等级标准及物业服务收费基准价格的通知》（济价费字〔2012〕76 号）的规定，公共性物业服务等级标准按物业服务质量分为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级，本项目建成后拟按照四星级标准提供物业服务，物业费收费标准为 1.3 元/平方米·月，预测收费标准每五年上浮 10%。

2、停车费

本项目可利用机动车停车场改造面积 10,901.00 平方米，参考小区周边物价，项目建成后停车收费标准暂按 15 元/平方米·月估算，预计收费单价每五年

上浮 10%。

3、配套服务用房出租收入

项目涉及出租拟改造的各类配套服务用房，包括物业管理 1249 平方米、养老服务 138 平方米、托育设施 138 平方米、医疗卫生设施 138 平方米、改造便民市场 3930 平方米、家政服务 138 平方米、社区食堂 58 平方米，共计 5789 平方米，参照周边物价，租金暂按 100 元/平方米·月估算，预测出租单价每五年上浮 10.00%。

4、机动车充电桩收入

项目新增机动车充电桩 238 套，按每个直流桩利用次数为 3 次/天计算，充电服务费月为 0.8 元/度、充电量约 20 度/次，考虑折算系数后 1 个直流桩的年充电服务费总计约为 1.5 万元，收费标准暂按每 5 年上浮 10%计算。

5、快递柜收费

本项目新增智能快递柜 61 组，每组快递柜约有 100 个格口，参考济南市快递柜平均收费标准单个包裹按 0.4 元/格收费，收费标准暂按每 5 年上浮 10%计算。

(二) 运营成本预测

本项目成本主要包括经营成本、折旧费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

1、经营成本

本项目经营成本包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费。年度运营支出预测如下：

表 4 经营活动支出汇总表 单位：万元

年度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	合计
2023 年	343.00	342.00	91.25	776.25
2024 年	353.29	359.10	91.25	803.64
2025 年	363.89	377.06	91.25	832.20
2026 年	374.81	395.91	91.25	861.97
2027 年	386.05	415.71	91.25	893.01

年 度	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费	合计
2028 年	397.63	436.50	91.25	925.38
2029 年	409.56	458.33	91.25	959.14
2030 年	421.85	481.25	91.25	994.35
2031 年	434.51	505.31	91.25	1,031.07
2032 年	447.55	530.58	91.25	1,069.38
2033 年	460.98	557.11	91.25	1,109.34
2034 年	474.81	584.97	91.25	1,151.03
2035 年	489.05	614.22	91.25	1,194.52
2036 年	503.72	644.93	91.25	1,239.90
2037 年	43.24	56.43	7.60	107.27
合 计	5,903.94	6,759.41	1,285.10	13,948.45

成本预测方法说明：

(1) 外购燃料及动力

主要为电费支出，项目年耗电量约 343 万 kWh，按照每度电 1 元计算。大概为每年 343.00 万元，耗电量每年暂按 3%增长测算。

(2) 工资及福利费

项目建成后需要工作人员 50 名，参照历下区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人均年工资按 6 万元/年计，福利费按照工资薪资总额的 14%，员工年工资及福利费用为 342 万元。每年按 5%增长测算。

(3) 修理费

项目年修理费用按照固定资产年折旧费的 5%提取。

2、折旧费

计提折旧方式采用平均年限法，残值率按 5%测算，房屋建筑物折旧年限按 20 年，年折旧额为 1,825.05 万元。

3、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	不动产出租
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	0.5%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

4、利息支出

(1) 本次专项债券应付本息

根据发行计划，该项目本次拟发行专项债券 4,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.00%，期限 15 年。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，利息共计 4,800.00 万元，本息合计 12,800.00 万元，专项债券应付本息情况如下：

表 6 本次专项债券融资还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年度		4,000.00		4,000.00	4.00%	80.00	80.00
2023 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2024 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2025 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2026 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2027 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2028 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2029 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2030 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2031 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2032 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2033 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2034 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2035 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2036 年度	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2037 年度	4,000.00		4,000.00		4.00%	80.00	4,080.00
合计		4,000.00	4,000.00			2,400.00	6,400.00

(2) 自筹资金应付本息

按照资金筹集计划，后续 15,171.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。还本付息测算表如下：

表 7 自筹资金还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年度		15,171.00		15,171.00	4.00%	303.42	303.42
2023 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2024 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2025 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2026 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2027 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2028 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2029 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2030 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2031 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2032 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2033 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2034 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2035 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2036 年度	15,171.00			15,171.00	4.00%	606.84	606.84
2037 年度	15,171.00		15,171.00		4.00%	303.42	15,474.42
合计		15,171.00	15,171.00			9,102.60	24,273.60

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：项目运营损益表

单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	3,828.57	3,828.57	3,828.57	3,828.57	3,828.57	4,211.42	4,211.42	4,211.42
营业成本	726.93	753.14	780.48	808.99	838.74	869.77	902.16	935.96
税金及附加	120.13	119.98	119.83	119.67	119.51	131.99	131.82	131.64
息税折旧及摊销前利润	2,981.51	2,955.45	2,928.26	2,899.91	2,870.32	3,209.66	3,177.44	3,143.82
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46
息税前利润	1,142.05	1,115.99	1,088.80	1,060.45	1,030.86	1,370.20	1,337.99	1,304.36
三、财务费用								
利息支出	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84
总财务费用	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84
税前利润	375.21	349.15	321.96	293.61	264.02	603.36	571.15	537.52
四、所得税								
所得税费用	93.80	87.29	80.49	73.40	66.01	150.84	142.79	134.38
五、净利润	281.41	261.86	241.47	220.21	198.01	452.52	428.36	403.14

续表 8：项目运营损益表

单位：万元

年度	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
一、收入/成本/税金								
营业收入	4,211.42	4,211.42	4,632.56	4,632.56	4,632.56	4,632.56	385.93	59,116.12
营业成本	971.22	1,008.03	1,046.45	1,086.55	1,128.40	1,172.09	101.47	13,130.38
税金及附加	131.46	131.27	144.99	144.79	144.58	144.37	12.01	1,848.05
息税折旧及摊销前利润	3,108.74	3,072.12	3,441.12	3,401.22	3,359.58	3,316.10	272.45	44,137.69
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	1,839.46	919.73	1,839.46	1,839.46	1,839.46	1,839.46	153.29	24,985.96
息税前利润	1,269.28	2,152.39	1,601.67	1,561.76	1,520.12	1,476.64	119.16	19,151.73
三、财务费用								
利息支出	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	383.42	11,119.18
总财务费用	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	766.84	383.42	11,119.18
税前利润	502.44	1,385.55	834.83	794.92	753.28	709.80	-264.26	8,032.55
四、所得税								
所得税费用	125.61	346.39	208.71	198.73	188.32	177.45		2,074.21
五、净利润	376.83	1,039.16	626.12	596.19	564.96	532.35	-264.26	5,958.34

表 9：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	运营期												
		建设期 2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年					
一、经营活动产生的现金														
经营活动收入	63,504.66		4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,112.78	4,524.06	4,524.06	
经营活动支出	13,958.59		776.97	804.36	832.92	862.69	893.73	926.10	959.86					
支付的各项税费	7,482.58		448.10	440.26	432.09	423.58	414.74	539.14	529.55					
经营活动现金净流量	42,063.49	-	2,887.71	2,868.16	2,847.77	2,826.51	2,804.31	3,058.82	3,034.65					
二、投资活动产生的现金														
建设投资支出	38,342.00	38,342.00												
投资活动现金净流量	-38,342.00	-38,342.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金														
资本金流入	19,554.42	19,554.42												
专项债券	4,000.00	4,000.00												
银行借款	15,171.00	15,171.00												
偿还债券本金	4,000.00													
偿还借款本金	15,171.00													
支付债券利息	2,400.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
偿还借款利息	9,102.60	303.42	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	
融资活动现金净流量	8,051.82	38,342.00	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	
四、期初现金		-	-	2,120.87	2,120.87	4,222.19	4,222.19	8,362.79	10,400.26	12,692.24	14,960.05			
当年现金变动		-	2,120.87	2,101.32	2,080.93	2,059.67	2,037.47	2,291.98	2,267.81					
五、期末现金	11,773.31	-	2,120.87	4,222.19	6,303.12	8,362.79	10,400.26	12,692.24	14,960.05					

续表 9：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	运营期														
	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年							
一、经营活动产生的现金															
经营活动收入	4,524.06	4,524.06	4,524.06	4,976.47	4,976.47	4,976.47	4,976.47	4,976.47	4,976.47	4,976.47	4,976.47	4,976.47	4,976.47	4,976.47	414.58
经营活动支出	995.07	1,031.79	1,070.10	1,110.06	1,151.75	1,195.24	1,240.62	1,286.11	1,332.60	1,379.09	1,426.58	1,474.07	1,521.56	1,569.05	107.33
支付的各项税费	519.55	509.14	728.23	634.00	622.23	609.97	597.20	584.43	571.66	558.89	546.12	533.35	520.58	507.81	34.80
经营活动现金净流量	3,009.44	2,983.13	2,725.73	3,232.41	3,202.49	3,171.26	3,138.65	3,106.04	3,073.43	3,040.82	3,008.21	2,975.60	2,943.00	2,910.39	272.45
二、投资活动产生的现金															
建设投资支出															
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金															
资本金流入															
专项债券															
银行借款															
偿还债券本金															4,000.00
偿还借款本金															15,171.00
支付债券利息	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	80.00
偿还借款利息	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	606.84	303.42
融资活动现金净流量	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-766.84	-19,554.42
四、期初现金	14,960.05	17,202.65	19,418.94	21,377.83	23,843.40	26,279.05	28,683.47	31,055.28	33,419.85	35,785.42	38,150.99	40,516.56	42,882.13	45,247.70	47,613.27
当年现金变动	2,242.60	2,216.29	1,958.89	2,465.57	2,435.65	2,404.42	2,371.81	2,339.30	2,306.79	2,274.28	2,241.77	2,209.26	2,176.75	2,144.24	-19,281.97
五、期末现金	17,202.65	19,418.94	21,377.83	23,843.40	26,279.05	28,683.47	31,055.28	33,419.85	35,785.42	38,150.99	40,516.56	42,882.13	45,247.70	47,613.27	11,773.31

（五）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 42,063.49 万元，还本付息总额为 30,673.60 元，本息资金覆盖率可达到 1.37 倍，最终在 2037 年到期偿还专项债券及融资本息后，仍有 11,773.31 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 9

单位：万元

融资形式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本次债券融资	4,000.00	2,400.00	6,400.00	42,063.49
后续自筹资金	15,171.00	9,102.60	24,273.60	
融资合计	19,171.00	11,502.60	30,673.60	
覆盖倍数				1.37

六、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、项目建设管理

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。

2、生态环境影响

项目施工过程在一定程度上会对其周围环境产生不良影响。主要涉及问题为项目施工是否影响周围群众的日常生产、生活，是否对周围生态环境造成破坏，是否对水环境、大气环境造成污染等。

（二）与项目收益相关的风险

1、收入不达预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，收费的标准会随着市场的变动而变动，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常维修、消耗的电力和人员费用等可能与

预期不同，会随着项目实际开展情况、市场情况变动。



营业执照

(副本)

编号 320200666202102250022

统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

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 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年09月18日

类型 特殊普通合伙企业

营业期限 2013年09月18日至*****

执行事务合伙人 张彩斌

经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资产负债表，并出具验资报告，清算审计报告；基本建设财务会计管理咨询；法律、法规、法规批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关

2021年02月25日



会计师事务所 执业证书

名称：公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张彩斌

主任会计师：

经营场所：无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：32020028

批准执业文号：苏财会[2013]36号

批准执业日期：2013年09月12日



证书序号：0001561

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：

二〇一三年五月五日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370100500012
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: 2009年 09月 30日
Date of Issuance

姓名: 李广兴
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: 1970-06-23
Date of birth

工作单位: 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Working unit

身份证号码: 370111197006230215
Identity card No.




年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期为2009年12月31日至2010年12月31日。
This certificate is valid for 1 year after this renewal.

山东省注册会计师协会
2010年
注册会计师
年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2017年
注册会计师
年检合格专用章

2017年02月21日

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
I agree the holder to be transferred from

原: 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
CPAs

2019年 8月 1日

同意调入
I agree the holder to be transferred to

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

年 月 日
y m d

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:

夏名论证会计师事务所
(特殊普通合伙)

事务所
CPAs

2017年8月1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

姓名 Full name: 张元海
性别 Sex: 男
出生日期 Date of Birth: 1972-08-27
工作单位 Working unit: 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码 Identity card No.: 370122720827443



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018年



注册会计师 is valid for another year after
年度合格专用章



证书编号: 370100380210

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23日

Date of Issuance