

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四
期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）
潍坊市奎文区齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]023 号



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022年山东省政府专项债券（四期）潍坊市奎文区齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号: 中准鲁专字[2022]023号

客户名称: 潍坊市财政局

报告日期: 2022-01-17

签字注册会计师: 申友良 (CPA: 370900020007)
王霞 (CPA: 370100540002)



0105312022011710755644
报告文号: 中准鲁专字[2022]023号

事务所名称: 中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

事务所电话: 13361079075

传真: 0531-55556014

通讯地址: 济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1

电子邮件: zhongzhunsd@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.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（四期）

潍坊市奎文区齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁专字[2022]023 号

我们接受委托，对潍坊市奎文区齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目之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。

根据我们对支持这些假设的证据的分析，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目	476,000.00	245,000.00	231,000.00	-

(续表)

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目	231,000.00	705,265.73	522,060.00	1.35

备注：项目计划发行地方政府专项债券 231,000.00 万元，2022 年 1 月发行 15,000.00 万元（本期发行）；2023 年上半年计划发行 100,000.00 万元；2024 年上半年计划发行 116,000.00 万元，拟发行专项债券期限为 30 年，从审慎角度出发，本期债券年利率按照 4.2% 估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		15,000.00		15,000.00	4.20%	315.00	315.00
2023 年	15,000.00	100,000.00		115,000.00	4.20%	2,730.00	2,730.00
2024 年	115,000.00	116,000.00		231,000.00	4.20%	7,266.00	7,266.00
2025 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2026 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2027 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2028 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2029 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2030 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2031 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2032 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2033 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2034 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2035 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2036 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2037 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2038 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2039 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2040 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2041 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2042 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2043 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2044 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2045 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2046 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2047 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2048 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2049 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2050 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2051 年	231,000.00			231,000.00	4.20%	9,702.00	9,702.00
2052 年	231,000.00		15,000.00	216,000.00	4.20%	9,387.00	24,387.00
2053 年	216,000.00		100,000.00	116,000.00	4.20%	6,972.00	106,972.00
2054 年	116,000.00		116,000.00	-	4.20%	2,436.00	118,436.00
合计		231,000.00	231,000.00			291,060.00	522,060.00

根据前述对潍坊市奎文区齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 30 年产生的可用于还付本息金额的净现金流入能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

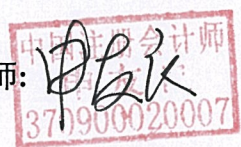
本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：潍坊市奎文区齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目收益与融资自求平衡专项评价说明

中准会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

附件：

潍坊市奎文区齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价说明

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

该项目占地约 221787.6 m²，总建筑面积 464000 m²，分四期建设，一期占地约 62173 m²，二期占地约 67530 m²，三期占地约 44748.9 m²，四期占地约 47335.7 m²，新建安全产业大数据中心、中试生产基地、高标准实验室、技能培训中心等，配套建设给排水管道 5.2 公里、电力管道 5.2 公里、排水管道 5.2 公里、热力管道 5.2 公里、燃气管道 5.2 公里及园区道路 9921 米等基础设施。

（二）项目实施单位

潍坊恒宇广厦建设发展有限公司

（三）项目建设地点

该项目位于潍坊市奎文区凤凰街以南、文化南路以西。

（四）可研批复

2020 年 4 月 24 日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码 2020-370705-35-03-030961，项目总投资 476,000.00 万元。

（五）项目建设日期及竣工日期

该项目建设期为 4 年，于 2020 年 8 月份开工建设，到 2024 年 12 月全部竣

工。

二、财务评价假设

根据财预〔2018〕161号文《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（以下简称“《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）一般假设

（1）发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161文）规定，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则进行预测，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）国家现行的利率、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的重大不利影响；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（8）参考项目相关可研报告的数据。

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。

（二）特殊假设

（1）项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

（2）项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

该项目总投资估算为 476000.0 万元，其中工程费用 287672.8 万元，区内配套工程费用 69373.5 万元，工程建设其他费用 65425.6 万元，基本预备费 37809.1 万元，建设期利息 15560.0 万元，铺底流动资金 159.0 万元。

（二）资金筹措方案

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 245,000.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 51.47%；发行地方政府专项债券 231,000.00 万元，期限 30 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

项目建成后，收入主要为建筑物出租收入、物业费收入。根据项目实施单位潍坊恒宇广厦建设发展有限公司（甲方）与山东恒拓产业发展有限公司签订的《齐鲁生命健康安全产业园招商运营委托协议》，项目一期可出租面积 102,100 平方米，项目二期可出租面积 110,500 平方米，项目三期可出租面积 120,800 平方米，项目四期可出租面积 130,600 平方米。租赁价格按 1.5 元/（m²·天），物业费按 1 元/（m²·月）收取，租赁单价、物业费单价按每 5 年上升 5% 计算，前三年出租比例按 70%、85%、95% 计。

根据以上说明，本项目现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一期营业收入	3,998.75	4,855.62	5,426.87	5,712.50	5,712.50	5,998.12
建筑物租赁收入	3,912.98	4,751.48	5,310.48	5,589.98	5,589.98	5,869.47
租赁单价（元/m ² /天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.58
建筑面积（m ² ）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率（%）	0.70	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	85.76	104.14	116.39	122.52	122.52	128.65
物业费单价（元/m ² /月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
建筑面积（m ² ）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率（%）	70%	85%	95%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二期营业收入	4,327.73	5,255.10	5,873.35	6,182.48	6,182.48	6,491.60
建筑物租赁收入	4,234.91	5,142.39	5,747.38	6,049.88	6,049.88	6,352.37
租赁单价（元/m ² /天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.58
建筑面积（m ² ）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率（%）	70%	85%	95%	100%	100%	100%

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	92.82	112.71	125.97	132.60	132.60	139.23
物业费单价（元/m²/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
建筑面积（m²）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率（%）	70%	85%	95%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	-	-	4,731.13	5,744.95	6,420.82	6,758.76
建筑物租赁收入	-	-	4,629.66	5,621.73	6,283.11	6,613.80
租赁单价（元/m²/天）	-	-	1.50	1.50	1.50	1.50
建筑面积（m²）	-	-	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率（%）	-	-	70%	85%	95%	100%
1 年=365 天	-	-	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	-	-	101.47	123.22	137.71	144.96
物业费单价（元/m²/月）	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00
建筑面积（m²）	-	-	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率（%）	-	-	70%	85%	95%	100%
1 年=12 月	-	-	12.00	12.00	12.00	12.00
四期营业收入	-	-	5,114.95	6,211.01	6,941.72	7,307.07
建筑物租赁收入	-	-	5,005.25	6,077.80	6,792.83	7,150.35
租赁单价（元/m²/天）	-	-	1.50	1.50	1.50	1.50
建筑面积（m²）	-	-	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率（%）	-	-	70%	85%	95%	100%
1 年=365 天	-	-	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	-	-	109.70	133.21	148.88	156.72
物业费单价（元/m²/月）	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00
建筑面积（m²）	-	-	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率（%）	-	-	70%	85%	95%	100%
1 年=12 月	-	-	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	8,326.48	10,110.72	21,146.30	23,850.93	25,257.51	26,555.55

（续表）

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一期营业收入	5,998.12	5,998.12	5,998.12	5,998.12	6,298.03	6,298.03
建筑物租赁收入	5,869.47	5,869.47	5,869.47	5,869.47	6,162.95	6,162.95
租赁单价（元/m²/天）	1.58	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65
建筑面积（m²）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
物业费收入	128.65	128.65	128.65	128.65	135.08	135.08
物业费单价 (元/m²/月)	1.05	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二期营业收入	6,491.60	6,491.60	6,491.60	6,491.60	6,816.18	6,816.18
建筑物租赁收入	6,352.37	6,352.37	6,352.37	6,352.37	6,669.99	6,669.99
租赁单价 (元/m²/天)	1.58	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	139.23	139.23	139.23	139.23	146.19	146.19
物业费单价 (元/m²/月)	1.05	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	6,758.76	7,096.70	7,096.70	7,096.70	7,096.70	7,096.70
建筑物租赁收入	6,613.80	6,944.49	6,944.49	6,944.49	6,944.49	6,944.49
租赁单价 (元/m²/天)	1.50	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	144.96	152.21	152.21	152.21	152.21	152.21
物业费单价 (元/m²/月)	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
四期营业收入	7,307.07	7,672.42	7,672.42	7,672.42	7,672.42	7,672.42
建筑物租赁收入	7,150.35	7,507.87	7,507.87	7,507.87	7,507.87	7,507.87
租赁单价 (元/m²/天)	1.50	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
建筑面积 (m²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	156.72	164.56	164.56	164.56	164.56	164.56
物业费单价 (元/m²/月)	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
建筑面积 (m²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	26,555.55	27,258.84	27,258.84	27,258.84	27,883.33	27,883.33

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一期营业收入	6,298.03	6,298.03	6,298.03	6,612.93	6,612.93	6,612.93
建筑物租赁收入	6,162.95	6,162.95	6,162.95	6,471.09	6,471.09	6,471.09
租赁单价 (元/m²/天)	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	135.08	135.08	135.08	141.83	141.83	141.83
物业费单价 (元/m²/月)	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二期营业收入	6,816.18	6,816.18	6,816.18	7,156.99	7,156.99	7,156.99
建筑物租赁收入	6,669.99	6,669.99	6,669.99	7,003.49	7,003.49	7,003.49
租赁单价 (元/m²/天)	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74	1.74
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	146.19	146.19	146.19	153.50	153.50	153.50
物业费单价 (元/m²/月)	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	7,451.53	7,451.53	7,451.53	7,451.53	7,451.53	7,824.11
建筑物租赁收入	7,291.71	7,291.71	7,291.71	7,291.71	7,291.71	7,656.30
租赁单价 (元/m²/天)	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.74
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	159.82	159.82	159.82	159.82	159.82	167.81
物业费单价 (元/m²/月)	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
四期营业收入	8,056.04	8,056.04	8,056.04	8,056.04	8,056.04	8,458.85
建筑物租赁收入	7,883.26	7,883.26	7,883.26	7,883.26	7,883.26	8,277.42
租赁单价（元/m ² /天）	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.74
建筑面积（m ² ）	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	172.78	172.78	172.78	172.78	172.78	181.42
物业费单价（元/m ² /月）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16
建筑面积（m ² ）	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率（%）	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	28,621.78	28,621.78	28,621.78	29,277.49	29,277.49	30,052.87

（续表）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一期营业收入	6,612.93	6,612.93	6,943.57	6,943.57	6,943.57
建筑物租赁收入	6,471.09	6,471.09	6,794.65	6,794.65	6,794.65
租赁单价（元/m ² /天）	1.74	1.74	1.82	1.82	1.82
建筑面积（m ² ）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率（%）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	141.83	141.83	148.92	148.92	148.92
物业费单价（元/m ² /月）	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
建筑面积（m ² ）	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率（%）	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二期营业收入	7,156.99	7,156.99	7,514.84	7,514.84	7,514.84
建筑物租赁收入	7,003.49	7,003.49	7,353.66	7,353.66	7,353.66
租赁单价（元/m ² /天）	1.74	1.74	1.82	1.82	1.82
建筑面积（m ² ）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率（%）	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	153.50	153.50	161.18	161.18	161.18
物业费单价（元/m ² /月）	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22
建筑面积（m ² ）	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率（%）	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	7,824.11	7,824.11	7,824.11	7,824.11	8,215.32

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
建筑物租赁收入	7,656.30	7,656.30	7,656.30	7,656.30	8,039.12
租赁单价 (元/m²/天)	1.74	1.74	1.74	1.74	1.82
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	167.81	167.81	167.81	167.81	176.20
物业费单价 (元/m²/月)	1.16	1.16	1.16	1.16	1.22
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
四期营业收入	8,458.85	8,458.85	8,458.85	8,458.85	8,881.79
建筑物租赁收入	8,277.42	8,277.42	8,277.42	8,277.42	8,691.30
租赁单价 (元/m²/天)	1.74	1.74	1.74	1.74	1.82
建筑面积 (m²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	181.42	181.42	181.42	181.42	190.49
物业费单价 (元/m²/月)	1.16	1.16	1.16	1.16	1.22
建筑面积 (m²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	30,052.87	30,052.87	30,741.37	30,741.37	31,555.51

(续表)

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一期营业收入	6,943.57	6,943.57	7,290.75	7,290.75	7,290.75
建筑物租赁收入	6,794.65	6,794.65	7,134.38	7,134.38	7,134.38
租赁单价 (元/m²/天)	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	148.92	148.92	156.37	156.37	156.37
物业费单价 (元/m²/月)	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二期营业收入	7,514.84	7,514.84	7,890.58	7,890.58	7,890.58
建筑物租赁收入	7,353.66	7,353.66	7,721.34	7,721.34	7,721.34

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
租赁单价 (元/m ² /天)	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91
建筑面积 (m ²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	161.18	161.18	169.23	169.23	169.23
物业费单价 (元/m ² /月)	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28
建筑面积 (m ²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
三期营业收入	8,215.32	8,215.32	8,215.32	8,215.32	8,626.08
建筑物租赁收入	8,039.12	8,039.12	8,039.12	8,039.12	8,441.07
租赁单价 (元/m ² /天)	1.82	1.82	1.82	1.82	1.91
建筑面积 (m ²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	176.20	176.20	176.20	176.20	185.01
物业费单价 (元/m ² /月)	1.22	1.22	1.22	1.22	1.28
建筑面积 (m ²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
四期营业收入	8,881.79	8,881.79	8,881.79	8,881.79	9,325.88
建筑物租赁收入	8,691.30	8,691.30	8,691.30	8,691.30	9,125.86
租赁单价 (元/m ² /天)	1.82	1.82	1.82	1.82	1.91
建筑面积 (m ²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
物业费收入	190.49	190.49	190.49	190.49	200.02
物业费单价 (元/m ² /月)	1.22	1.22	1.22	1.22	1.28
建筑面积 (m ²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	31,555.51	31,555.51	32,278.44	32,278.44	33,133.29

(续表)

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
一期营业收入	7,290.75	7,290.75	7,655.29	3,837.91	202,916.41
建筑物租赁收入	7,134.38	7,134.38	7,491.10	3,755.81	198,564.54
租赁单价 (元/m ² /天)	1.91	1.91	2.01	2.01	-

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	-
出租率 (%)	1.00	1.00	1.00	1.00	-
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	183.00	-
物业费收入	156.37	156.37	164.19	82.09	4,351.87
物业费单价 (元/m²/月)	1.28	1.28	1.34	1.34	-
建筑面积 (m²)	102,100.00	102,100.00	102,100.00	102,100.00	-
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	-
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	6.00	-
二期营业收入	7,890.58	7,890.58	8,285.11	4,153.66	219,610.81
建筑物租赁收入	7,721.34	7,721.34	8,107.41	4,064.81	214,900.90
租赁单价 (元/m²/天)	1.91	1.91	2.01	2.01	-
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	-
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	-
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	183.00	-
物业费收入	169.23	169.23	177.70	88.85	4,709.91
物业费单价 (元/m²/月)	1.28	1.28	1.34	1.34	-
建筑面积 (m²)	110,500.00	110,500.00	110,500.00	110,500.00	-
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	-
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	6.00	-
三期营业收入	8,626.08	8,626.08	8,626.08	4,324.60	222,181.62
建筑物租赁收入	8,441.07	8,441.07	8,441.07	4,232.10	217,416.58
租赁单价 (元/m²/天)	1.91	1.91	1.91	1.91	-
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	-
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	-
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	183.00	-
物业费收入	185.01	185.01	185.01	92.50	4,765.04
物业费单价 (元/m²/月)	1.28	1.28	1.28	1.28	-
建筑面积 (m²)	120,800.00	120,800.00	120,800.00	120,800.00	-
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	-
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	6.00	-
四期营业收入	9,325.88	9,325.88	9,325.88	4,675.44	240,206.29
建筑物租赁收入	9,125.86	9,125.86	9,125.86	4,575.43	235,054.68
租赁单价 (元/m²/天)	1.91	1.91	1.91	1.91	-
建筑面积 (m²)	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	-
出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	-
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	183.00	-
物业费收入	200.02	200.02	200.02	100.01	5,151.61

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
物业费单价（元/m ² /月）	1.28	1.28	1.28	1.28	-
建筑面积（m ² ）	130,600.00	130,600.00	130,600.00	130,600.00	-
出租率（%）	100%	100%	100%	100%	-
1 年=12 月	12.00	12.00	12.00	6.00	-
现金流入合计	33,133.29	33,133.29	33,892.36	16,991.61	884,915.14

（二）项目运营现金流出预测

1、职工工资及福利

该项目员工主要为物业管理人员。

项目一期第一年职工人数为 10 人，第二年为 15 人，第三年为 18 人，定员 18 人。

项目二期第一年职工人数为 12 人，第二年为 18 人，第三年为 22 人，定员 22 人。

项目三期第一年职工人数为 12 人，第二年为 18 人，第三年为 22 人，定员 22 人。

项目四期第一年职工人数为 10 人，第二年为 12 人，第三年为 15 人，定员 15 人。

年工资福利 5.0 万元/人，按每 5 年增加 5%计。

2、修理费

该项目年修理费按年折旧费用的 1%计算，谨慎起见，按照每年递增 3%计算。

项目一期固定资产房屋建筑物原值 60482.40 万元，折旧年限 50 年，残值率 5%；固定资产的其他资产原值 10111.40 万元，折旧年限 10 年。

项目二期固定资产房屋建筑物原值 61876.20 万元，折旧年限 50 年，残值率 5%；固定资产的其他资产原值 9337.00 万元，折旧年限 10 年。

项目三期固定资产房屋建筑物原值 97528.00 万元，折旧年限 50 年，残值率 5%；固定资产的其他资产原值 36225.60 万元，折旧年限 10 年。

项目四期固定资产房屋建筑物原值 137159.70 万元，折旧年限 50 年，残值率 5%；固定资产的其他资产原值 45347.10 万元，折旧年限 10 年。

3、其他费用

该项目其他费用包括其他管理费、其他营业费等，按年租赁收入的 1% 计算。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	-	-	-	-
2023 年	110.00	42.23	81.48	233.71
2024 年	165.00	42.88	98.93	306.81
2025 年	310.00	165.63	228.17	703.80
2026 年	350.00	166.31	255.76	772.07
2027 年	385.00	167.02	269.52	821.54
2028 年	395.00	167.75	283.33	846.08
2029 年	395.00	168.50	283.33	846.83
2030 年	404.25	169.28	290.21	863.74
2031 年	404.25	170.07	290.21	864.53
2032 年	404.25	170.89	290.21	865.35
2033 年	414.75	171.74	297.50	883.99
2034 年	414.75	172.61	297.50	884.86
2035 年	424.46	173.51	304.73	902.70
2036 年	424.46	174.43	304.73	903.62
2037 年	424.46	175.38	304.73	904.57
2038 年	435.49	176.36	312.38	924.23
2039 年	435.49	177.37	312.38	925.24

年份	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2040 年	445.69	178.41	319.96	944.06
2041 年	445.69	179.48	319.96	945.13
2042 年	445.69	180.59	319.96	946.23
2043 年	457.26	181.72	328.00	966.98
2044 年	457.26	182.89	328.00	968.15
2045 年	467.97	184.10	335.97	988.04
2046 年	467.97	185.34	335.97	989.28
2047 年	467.97	186.62	335.97	990.56
2048 年	480.12	187.94	344.39	1,012.45
2049 年	480.12	189.29	344.39	1,013.81
2050 年	491.37	190.69	352.76	1,034.82
2051 年	491.37	192.13	352.76	1,036.26
2052 年	491.37	193.61	352.76	1,037.74
2053 年	504.13	195.14	361.62	1,060.89
2054 年	504.13	196.71	361.62	1,062.46
合计	13,394.72	5,456.62	9,599.19	28,450.53

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022 年		-	-	-	-
2023 年	-	-	897.02	-	897.02
2024 年		-	1,089.23	-	1,089.23
2025 年	-	-	2,278.10	-	2,278.10
2026 年	-	-	2,569.47	-	2,569.47
2027 年	-	-	2,721.00	-	2,721.00

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2028 年	-	-	2,860.84	-	2,860.84
2029 年	-	-	2,860.84	-	2,860.84
2030 年	-	-	2,936.61	-	2,936.61
2031 年	-	-	2,936.61	-	2,936.61
2032 年	-	-	2,936.61	-	2,936.61
2033 年	-	-	3,003.89	-	3,003.89
2034 年	-	-	3,003.89	-	3,003.89
2035 年	-	-	3,083.44	-	3,083.44
2036 年	-	-	3,083.44	-	3,083.44
2037 年	-	-	3,083.44	-	3,083.44
2038 年	-	-	3,154.08	-	3,154.08
2039 年	-	-	3,154.08	-	3,154.08
2040 年	-	-	3,237.61	-	3,237.61
2041 年	-	-	3,237.61	-	3,237.61
2042 年	-	2,168.82	3,237.61	271.10	5,677.53
2043 年	-	2,481.69	3,311.78	310.21	6,103.68
2044 年	-	2,481.55	3,311.78	310.19	6,103.52
2045 年	1,680.54	2,547.73	3,399.49	318.47	7,946.22
2046 年	1,865.09	2,547.59	3,399.49	318.45	8,130.62
2047 年	1,864.81	2,547.44	3,399.49	318.43	8,130.17
2048 年	2,004.10	2,606.11	3,477.37	325.76	8,413.34
2049 年	2,003.80	2,605.95	3,477.37	325.74	8,412.87
2050 年	2,169.70	2,675.41	3,569.47	334.43	8,749.01
2051 年	2,169.39	2,675.25	3,569.47	334.41	8,748.51
2052 年	2,247.81	2,675.08	3,569.47	334.39	8,826.75
2053 年	2,997.78	2,736.66	3,651.24	342.08	9,727.77
2054 年	751.23	1,350.44	1,830.62	168.81	4,101.10
合计	19,754.24	32,099.72	95,332.46	4,012.46	151,198.88

（四）项目净现金流量

经营期现金流入 884,915.14 万元，扣除相关运营成本现金流出 28,450.53 万元，税费现金流出 151,198.88 万元，项目净现金流量为 705,265.73 万元。具体

如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2022 年	-	-	-	-
2023 年	8,326.48	233.71	897.02	7,195.75
2024 年	10,110.72	306.81	1,089.23	8,714.69
2025 年	21,146.30	703.80	2,278.10	18,164.41
2026 年	23,850.93	772.07	2,569.47	20,509.38
2027 年	25,257.51	821.54	2,721.00	21,714.97
2028 年	26,555.55	846.08	2,860.84	22,848.63
2029 年	26,555.55	846.83	2,860.84	22,847.88
2030 年	27,258.84	863.74	2,936.61	23,458.49
2031 年	27,258.84	864.53	2,936.61	23,457.70
2032 年	27,258.84	865.35	2,936.61	23,456.88
2033 年	27,883.33	883.99	3,003.89	23,995.45
2034 年	27,883.33	884.86	3,003.89	23,994.58
2035 年	28,621.78	902.70	3,083.44	24,635.64
2036 年	28,621.78	903.62	3,083.44	24,634.72
2037 年	28,621.78	904.57	3,083.44	24,633.77
2038 年	29,277.49	924.23	3,154.08	25,199.18
2039 年	29,277.49	925.24	3,154.08	25,198.17
2040 年	30,052.87	944.06	3,237.61	25,871.20
2041 年	30,052.87	945.13	3,237.61	25,870.13
2042 年	30,052.87	946.23	5,677.53	23,429.11
2043 年	30,741.37	966.98	6,103.68	23,670.70
2044 年	30,741.37	968.15	6,103.52	23,669.69
2045 年	31,555.51	988.04	7,946.22	22,621.26
2046 年	31,555.51	989.28	8,130.62	22,435.62
2047 年	31,555.51	990.56	8,130.17	22,434.79
2048 年	32,278.44	1,012.45	8,413.34	22,852.64
2049 年	32,278.44	1,013.81	8,412.87	22,851.76
2050 年	33,133.29	1,034.82	8,749.01	23,349.47
2051 年	33,133.29	1,036.26	8,748.51	23,348.52
2052 年	33,133.29	1,037.74	8,826.75	23,268.80
2053 年	33,892.36	1,060.89	9,727.77	23,103.70
2054 年	16,991.61	1,062.46	4,101.10	11,828.05
合计	884,915.14	28,450.53	151,198.88	705,265.73

（五）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流705,265.73万元，对应本项目融资到期本息总计522,060.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.35，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	78,584.91	55,471.70	55,471.70	55,471.70	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	15,000.00	100,000.00	116,000.00	0.00	0.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	0.00	0.00	8,326.48	10,110.72	21,146.30	23,850.93
现金流入总额	78,584.91	70,471.70	163,798.18	181,582.42	21,146.30	23,850.93
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	78,584.90	70,156.71	133,947.83	177,750.57	0.00	0.00
运营期现金流出	0.00	0.00	1,130.73	1,396.04	2,981.90	3,341.54
债券还本付息及发行费	0.00	315.00	2,730.00	7,266.00	9,702.00	9,702.00
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	78,584.90	70,471.71	137,808.56	186,412.60	12,683.90	13,043.54
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	0.00	-0.01	25,989.62	-4,830.18	8,462.41	10,807.38
期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	25,989.62	21,159.44	29,621.84	40,429.23

（续表）

现金流模拟测算表	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

现金流模拟测算表	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	25,257.51	26,555.55	26,555.55	27,258.84	27,258.84	27,258.84
现金流入总额	25,257.51	26,555.55	26,555.55	27,258.84	27,258.84	27,258.84
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	3,542.54	3,706.92	3,707.67	3,800.35	3,801.14	3,801.96
债券还本付息及发行费	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	13,244.54	13,408.92	13,409.67	13,502.35	13,503.14	13,503.96
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	12,012.97	13,146.63	13,145.88	13,756.49	13,755.70	13,754.88
期末项目累计现金结存额	52,442.19	65,588.82	78,734.70	92,491.19	106,246.89	120,001.77

(续表)

现金流模拟测算表	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	27,883.33	27,883.33	28,621.78	28,621.78	28,621.78	29,277.49
现金流入总额	27,883.33	27,883.33	28,621.78	28,621.78	28,621.78	29,277.49
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	3,887.88	3,888.75	3,986.14	3,987.06	3,988.01	4,078.31
债券还本付息及发行费	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	13,589.88	13,590.75	13,688.14	13,689.06	13,690.01	13,780.31
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	14,293.45	14,292.58	14,933.64	14,932.72	14,931.77	15,497.18
期末项目累计现金结存额	134,295.21	148,587.79	163,521.43	178,454.15	193,385.92	208,883.10

(续表)

现金流模拟测算表	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	29,277.49	30,052.87	30,052.87	30,052.87	30,741.37	30,741.37
现金流入总额	29,277.49	30,052.87	30,052.87	30,052.87	30,741.37	30,741.37
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	4,079.32	4,181.67	4,182.74	6,623.76	7,070.67	7,071.68
债券还本付息及发行费	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	13,781.32	13,883.67	13,884.74	16,325.76	16,772.67	16,773.68
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	15,496.17	16,169.20	16,168.13	13,727.11	13,968.70	13,967.69
期末项目累计现金结存额	224,379.28	240,548.48	256,716.61	270,443.72	284,412.42	298,380.11

(续表)

现金流模拟测算表	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	31,555.51	31,555.51	31,555.51	32,278.44	32,278.44	33,133.29
现金流入总额	31,555.51	31,555.51	31,555.51	32,278.44	32,278.44	33,133.29
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	8,934.26	9,119.90	9,120.73	9,425.79	9,426.67	9,783.82
债券还本付息及发行费	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00	9,702.00
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	18,636.26	18,821.90	18,822.73	19,127.79	19,128.67	19,485.82
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	12,919.26	12,733.62	12,732.79	13,150.64	13,149.76	13,647.47

现金流模拟测算表	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
期末项目累计现金结存额	311,299.37	324,032.99	336,765.78	349,916.42	363,066.18	376,713.65

(续表)

现金流模拟测算表	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	245,000.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	231,000.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	33,133.29	33,133.29	33,892.36	16,991.61	884,915.14
现金流入总额	33,133.29	33,133.29	33,892.36	16,991.61	1,360,915.14
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	460,440.00
运营期现金流出	9,784.77	9,864.49	10,788.66	5,163.56	179,649.41
债券还本付息及发行费	9,702.00	24,387.00	106,972.00	118,436.00	522,060.00
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	19,486.77	34,251.49	117,760.66	123,599.56	1,162,149.41
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	13,646.52	-1,118.20	-83,868.30	-106,607.95	198,765.73
期末项目累计现金结存额	390,360.17	389,241.97	305,373.67	198,765.73	

(六) 总体评价

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，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债券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。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
齐鲁生命健康安全产业园基础设施项目	231,000.00	705,265.73	522,060.00	1.35

综上，我们认为本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。

五、项目风险

（一）风险因素及识别

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目产品销路不畅，以至营业收入达不到预期目标。该项目的市场风险主要来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力发生重大变化；三是项目产品的实际价格与预测价格发生较大偏离。

2、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致研发能力降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

3、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

4、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建

成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

5、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

6、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和原材料市场发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

7、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）、风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、做好建筑的施工建设工作，确保建筑的质量满足用户要求。

2、公司应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

3、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

4、做好与外部交通运输、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。



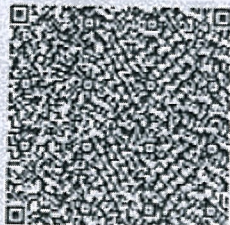
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
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华能路38号汇源大厦1909-1
负责人 申友良
成立日期 2013年11月21日
营业期限 2013年11月21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,承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(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)



登记机关



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: 5000838

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。

中准会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

名称:

负责人: 申友良

经营场所:

济南市历下区华能路38号
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号:

110001703701

批准执业文号:

鲁财会(2008) 57号

批准执业日期:

2008-12-03

会计师事务所分所 执业证书

中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告附件专用章

发证机关:



中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	申友良
Sex	男
Date of birth	1978/04/03
Working unit	德正信达有限责任会计师事务所
Identity card No.	371323750403815



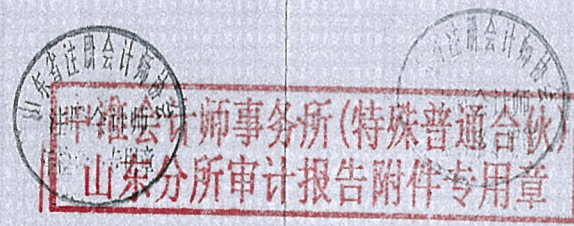


姓名: 申友良
证书编号: 370900020007

继续有效一年。
or another year after

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.



2006 年 3 月 31 日

2007 年 3 月 31 日

2012年度任职资格检查合格

8

9

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.			
姓名: 王霞 Full name: Wang Xia 性别: 女 Sex: Female 出生日期: 1970-03-03 Date of birth: 1970-03-03 工作单位: 山东德永会计师事务所有限公司 Working unit: Shandong De Yong Accounting Firm Co., Ltd. 身份证号码: 370102197003033726 Identity card No.: 370102197003033726			
		2017年03月02日 Year: 2017, Month: 03, Day: 02	

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.			
		姓名: 王霞 Certificate No.: 370100540002 this renewal.	
			
2015年 3月 10日 Year: 2015, Month: 03, Day: 10		2017年03月02日 Year: 2017, Month: 03, Day: 02	