



0510202206001502
报告文号：苏公W[2022]E6165号

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）—2022 年山东省政府专项债券（三十八期）
济南市市本级西客站片区腊山河西侧 3# 地块
（中铁紫荆）保障性租赁住房及配套设施提升项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6165 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年六月十七日



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

电子邮箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）—2022 年山东省政府专项债券（三十八期） 济南市市本级西客站片区腊山河西侧 3#地块 （中铁紫荆）保障性租赁住房及配套设施提升项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6165 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对西客站片区腊山河西侧 3#地块（中铁紫荆）保障性租赁住房及配套设施提升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，在相关单位对项目土地收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西客站片区腊山河西侧 3#地块（中铁紫荆）保障性租赁住房及配套设施提升项目，项目预期产生的土地收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、项目估算总投资 111,529.44 万元，其中工程费用 72,931.00 万元，工程建设其他



费用 25,251.00 万元，基本预备费 9,818.00 万元，建设期利息 3,529.44 万元。项目总投资情况如下：

表 1:

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	72,931.00
二	工程建设其他费用	25,251.00
三	基本预备费	9,818.00
四	建设期利息	3,529.44
估算合计		111,529.44

2、考虑资金成本，结合项目实际情况，该项目资金筹集计划如下：

(1) 该项目资本金 22,305.89 万元，占项目总投资的 20.00%。

(2) 已到位住房租赁试点项目专项奖补资金 4,783.70 万元，占项目总投资的 4.29%。

(3) 本次发行专项债券 10,600.00 万元，占总投资的 9.50%，发行期限 20 年，利率按照 4.20% 测算；2022 年 1 月已发行专项债券 4,400.00 万元，占总投资的 3.95%，发行期限 20 年，利率 3.26%。

(4) 自筹资金 69,439.85 万元，占总投资的 62.26%，其中拟银行借款 20,000.00 万元。出于风险谨慎原则考虑，银行借款融资成本暂按照 4.90% 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	已到位奖补 资金	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		
西客站片区腊山河西侧 3#地块项目(中铁紫荆) 保障性租赁住房及配套 设施提升项目	111,529.44	22,305.89	4,783.70	4,400.00	-	10,600.00	69,439.85
合 计	111,529.44	22,305.89	4,783.70	4,400.00	-	10,600.00	69,439.85

二、应付专项债券本息情况

本次拟发行地方政府专项债券 10,600.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.20%，在债券存续期按每半年付息，到期一次偿还本金。2022 年已发行专项债券 4,400.00 万元，期限 20 年，票面利率 3.26%。拟银行借款融资 20,000.00 万元，假设融资利率为



4.90%，期限 15 年，每半年付息一次，资金充裕时偿还本金。测算如下：

1、2022 年 1 月已发行专项债券还本付息测算表

表 3：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	-	4,400.00		4,400.00	3.26%	71.72	71.72
2023 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2024 年	4,400.00	-		4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2025 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2026 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2027 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2028 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2029 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2030 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2031 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2032 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2033 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2034 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2035 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2036 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2037 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2038 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2039 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2040 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2041 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2042 年	4,400.00		4,400.00		3.26%	71.72	4,471.72
合计		4,400.00	4,400.00			2,868.80	7,268.80

2、本期拟发行专项债券还本付息测算表

表 4：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	-	10,600.00		10,600.00	4.20%	222.60	222.60
2023 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2024 年	10,600.00	-		10,600.00	4.20%	445.20	445.20



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2026 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2027 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2028 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2029 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2030 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2031 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2032 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2033 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2034 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2035 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2036 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2037 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2038 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2039 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2040 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2041 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2042 年	10,600.00		10,600.00		4.20%	222.60	10,822.60
合计	-	10,600.00		10,600.00	4.20%	8,904.00	19,504.00

3、专项债券还本付息测算汇总表

表 5:

单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2022 年		15,000.00	-	15,000.00	294.32	294.32
2023 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2024 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2025 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2026 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2030 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2031 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2032 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2033 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2034 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2035 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2036 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2037 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2038 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2039 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2040 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2041 年	15,000.00	-	-	15,000.00	588.64	588.64
2042 年	15,000.00	-	15,000.00	-	294.32	15,294.32
合计		15,000.00	4,400.00	10,600.00	11,772.80	26,772.80

4、银行借款还本付息测算表

表 6:

单位：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	-	20,000.00		20,000.00	4.90%	490.00	490.00
2023 年	20,000.00	-		20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2024 年	20,000.00	-		20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2025 年	20,000.00	-		20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2037 年	20,000.00		20,000.00	-	4.90%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00			14,700.00	34,700.00



三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对该项目净收益预测的审核，通过对运营期房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入以及相关运营成本、税费的估算，测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 84,956.07 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

该项目预期产生的现金流入主要为西客站片区腊山河西侧 3#地块项目房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入，建设资金包含项目资本金、专项债券及银行借款。根据项目收益与融资平衡分析，该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 84,956.07 万元，应还本付息 61,472.80 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.38 倍。能够满足资金筹措充足性的要求，期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。

表 7:

单位：万元

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本期发行专项债券	10,600.00	8,904.00	19,504.00	84,956.07
2022.1 发行专项债券	4,400.00	2,868.80	7,268.80	
银行借款	20,000.00	14,700.00	34,700.00	
合计	35,000.00	26,472.80	61,472.80	
本息覆盖倍数				1.38



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6165 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 6 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）。我们结合西客站片区腊山河西侧3#地块（中铁紫荆）保障性租赁住房及配套设施提升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

西客站片区腊山河西侧3#地块（中铁紫荆）保障性租赁住房及配套设施提升项目

（二）项目单位

济南西城投资发展有限公司是该项目的立项主体，该公司为济南城市建设集团有限公司全资子公司，该项目申请的专项债券资金将由济南城市建设集团有限公司拨付至济南西城投资发展有限公司使用。

立项主体单位名称：济南西城投资发展有限公司

统一社会信用代码：913701133068542958

法定代表人：方胥强

注册资本：330,000 万元

单位地址：山东省济南市历城区华山街道渔洋路 286 号 2 号楼 1622 室

经营范围包括企业以自有资产对外投资；投资信息咨询（不含证券及期货信息咨询）；股权投资及管理；投资项目管理活动；仓储服务；货物及技术进出口；房屋出租；停车场管理、物业管理；房地产开发与经营、房地产营销策划；物流服务；农业技术转让。（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；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）

（三）项目规划审批

1、为实施该项目，公司编制了《西客站片区腊山河西侧 3# 地块可行性研究报告》。

2、2011 年 12 月 23 日，济南市规划局出具济规管函[2011]754 号《关于市西区投融资管理中心<关于申请腊山河西侧 3#地块规划条件的函>的复函》。

3、2020 年 11 月 19 日，该项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370104-70-03-136530。

4、2020 年 11 月 23 日，济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室出具编号（2020）019 号《准予提前开工通知单》。

5、2020 年 11 月 23 日，济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室出具编号（2020）土地说明 11 号《西客站片区腊山河西侧 3#地块项目国有建设用地使用权说明》。

6、2021 年 2 月 7 日，济南市自然资源和规划局核发鲁（2021）济南市不动产权第 0031632 号《不动产权证书》。

7、2021 年 4 月 25 日，济南市自然资源和规划局核发地字第 370104202100030 号《建设用地规划许可证》。

8、2021 年 8 月 2 日，济南市自然资源和规划局核发建字第 370104202100444 号《建设工程规划许可证》。

9、2021 年 10 月 28 日，济南市槐荫区行政审批服务局核发编号 370104202110280101（2021075）《建设工程施工许可证》。

10、项目商务商业用地新建租赁型公寓申请已由济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组批准。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目规划总建筑面积约 13 万平方米，其中包括租赁型公寓、配套、商业、设备用房等。地上总建筑面积约 9 万平方米，其中租赁型公寓建筑面积约 8.3 万平方米，地下建筑面积约 4 万平方米。其中包括地下机动车车库、设备用房、非机动车停车。项目机动车停车位以地下停车位为主，局部地上车位，并结合景观和地下车库布置非机动车停车位。主要建设内容包括租赁型公寓、中水公厕等配套公建、商品公建和地下建筑设施施工，同时进行道路、给排水、标识、人防等配套设施建设。项目建设过程中要符合《西客站核心区规划设计与导则》要求。

（五）项目建设期限—项目进展

预计工期为 2020 年 12 月至 2024 年 9 月，预计 2025 年投入使用。

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）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）《山东省建筑工程概算定额》（2018 版本）；
- （4）《济南工程造价信息》；
- （5）类似工程的建设投资指标；
- （6）建设单位提供的相关资料；
- （7）项目《可行性研究报告》；
- （8）西客站片区腊山河西侧 3#地块（中铁紫荆）保障性租赁住房及配套设施提升项目实施方案

2、估算总额

项目估算总投资 111,529.44 万元，其中工程费用 72,931.00 万元，工程建设其他费用 25,251.00 万元，基本预备费 9,818.00 万元，建设期利息 3,529.44 万元。

表 1:

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	72,931.00
二	工程建设其他费用	25,251.00
三	基本预备费	9,818.00
四	建设期利息	3,529.44
估算合计		111,529.44

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

- (1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。
- (2) 发行政府专项债券向社会筹资。
- (3) 采取其他方式融资。

2、资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，该项目资金筹集计划如下：

- (1) 该项目资本金 22,305.89 万元，占项目总投资的 20%。
- (2) 已到位住房租赁试点项目专项奖补资金 4,783.70 万元，占项目总投资的 4.29%。
- (3) 本次发行专项债券 10,600.00 万元，占总投资的 9.50%，发行期限 20 年，利率按照 4.20%测算；2022 年 1 月已发行专项债券 4,400.00 万元，占总投资的 3.95%，发行期限 20 年，利率 3.26%。
- (4) 自筹资金 69,439.85 万元，占总投资的 62.26%，其中拟银行借款 20,000.00 万元。出于风险谨慎原则考虑，银行借款融资成本暂按照 4.90%进行测算。

表 2:

单位: 万元

项目名称	项目概算 总投资	资金来源					
		资本金	已到位奖补 资金	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		
西客站片区腊山河西 侧 3#地块项目	111,529.44	22,305.89	4,783.70	4,400.00	-	10,600.00	69,439.85
合 计	111,529.44	22,305.89	4,783.70	4,400.00	-	10,600.00	69,439.85

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

该项目预期收入主要来源于租赁住房出租收入、商业商铺出租收入、物业管理费及管理费收入和车位出租收入。营期各年收入预测如下:

1、租赁住房出租收入

住房租赁费用=单价*面积*平均租赁率。该项目租赁住房面积按照 79,854.40 平方米, 根据 2021 年 11 月 24 日济南市住房和城乡建设局发布的《关于贯彻落实国办发〔2021〕22 号文件加快发展保障性租赁住房的实施意见(试行)》征求意见稿, 保障性租赁住房租金标准确定方面应坚持“可负担、可持续”原则, 原则上不高于同地段同品质市场租金的 90%, 租金年涨幅不超过 5%, 结合济南市城市建设集团资产运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据, 该项目住房租赁标准按照 30 元/m²/月测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90%负荷率测算, 从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90%不变, 收费标准每年按照 5%增速测算。

2、商铺出租收入

配套商业租赁费用=单价*面积*平均租赁率。该项目商业配套 4,698.20 平方米, 根据 2021 年 11 月 24 日济南市住房和城乡建设局发布的《关于贯彻落实国办发〔2021〕22 号文件加快发展保障性租赁住房的实施意见(试行)》征求意见

见稿，保障性租赁住房租金标准确定方面应坚持“可负担、可持续”原则，原则上不高于同地段同品质市场租金的 90%，租金年涨幅不超过 5%。结合济南市城市建设集团资产运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，配套商业租赁标准按照可行性研究报告披露的 2.19 元/m²/天测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90%负荷率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90%不变，收费标准每年按照 5%增速测算。

3、物业管理费等管理费收入

物业费收入=单价*面积*平均租赁率。该项目物业费收取面积 150,953.80 平方米，结合济南市城市建设集团资产运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，该项目物业费按照 36 元/m²/年测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90%负荷率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90%不变，收费标准每年按照 5%增速测算。

4. 停车位收入

停车位收入=单价*个数*平均租赁率。项目共设置机动车停车位 718 个，结合济南市城市建设集团资产运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，该项目停车位租赁按照 4,000.00 元/个/年测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90%负荷率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90%不变，收费标准每年按照 5%增速测算。

表 3:

单位：万元

年份	租赁住房收入	商铺出租收入	停车费收入	物业费收入	合计
2025 年	2,012.33	534.10	150.36	225.62	2,922.42
2026 年	2,414.80	640.92	180.43	270.75	3,506.90
2027 年	2,852.48	757.17	213.14	319.82	4,142.60
2028 年	2,995.10	795.03	223.79	335.81	4,349.73
2029 年	3,144.86	834.87	234.98	352.60	4,567.31
2030 年	3,302.10	876.61	246.73	370.23	4,795.67
2031 年	3,467.21	920.54	259.07	388.74	5,035.55

年份	租赁住房收入	商铺出租收入	停车费收入	物业费收入	合计
2032 年	3,640.57	966.56	272.02	408.18	5,287.33
2033 年	3,822.59	1,014.89	285.62	428.59	5,551.69
2034 年	4,013.72	1,065.64	299.90	450.02	5,829.28
2035 年	4,214.41	1,118.92	314.90	472.52	6,120.74
2036 年	4,425.13	1,174.86	330.64	496.14	6,426.78
2037 年	4,646.39	1,233.61	347.17	520.95	6,748.12
2038 年	4,878.71	1,295.29	364.53	547.00	7,085.52
2039 年	5,122.64	1,360.05	382.76	574.35	7,439.80
2040 年	5,378.77	1,428.05	401.90	603.07	7,811.79
2041 年	5,647.71	1,499.46	421.99	633.22	8,202.38
2042 年	2,965.05	787.21	221.55	332.44	4,306.25
合计	68,944.58	18,303.77	5,151.49	7,730.03	100,129.87

（二）运营成本预测

该项目总成本费用包括工资及福利、维修费、运营费等。运年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表

单位：万元

项目	工资及福利	维修费	运营费	合计
2025 年	50.00	76.95	14.61	141.56
2026 年	52.50	76.95	17.53	146.98
2027 年	55.13	76.95	20.71	152.79
2028 年	57.88	76.95	21.75	156.58
2029 年	60.78	76.95	22.84	160.56
2030 年	63.81	76.95	23.98	164.74
2031 年	67.00	76.95	25.18	169.13
2032 年	70.36	76.95	26.44	173.74
2033 年	73.87	76.95	27.76	178.58
2034 年	77.57	76.95	29.15	183.66
2035 年	81.44	76.95	30.60	189.00
2036 年	85.52	76.95	32.13	194.60
2037 年	89.79	76.95	33.74	200.48
2038 年	94.28	76.95	35.43	206.66

项目	工资及福利	维修费	运营费	合计
2039 年	99.00	76.95	37.20	213.15
2040 年	103.95	76.95	39.06	219.96
2041 年	109.14	76.95	41.01	227.11
2042 年	57.30	38.48	21.53	117.31
合计	1,349.32	1,346.63	500.65	3,196.59

成本预测方法说明：

1、工资及福利费

该项目运营拟配置物业服务工作人员 10 人，工资及福利费 5 万元/年/人，每年按照 5%增幅测算。

2、修理维护费：按固定资产折旧费的 3%计取。

3、其他费用：运营收入的 0.5%计取。

4、固定资产中房屋建筑物折旧年限为 30 年，净残值率为 5%。

5、相关税费：增值税按照固定资产租赁 9%及车位租赁业 9%计算，城建税、教育费附加及地方教育附加分别为增值税的 7%、3%和 2%。

6、利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 10,600.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.20%，在债券存续期按每半年付息，到期一次偿还本金。2022 年 1 月已发行专项债券 4,400.00 万元，期限 20 年，票面利率 3.26%。拟银行借款融资 20,000.00 万元，假设其他融资利率为 4.90%，期限 15 年，在债券存续期按每半年付息。测算如下：

(1) 2022 年 1 月已发行专项债券还本付息测算表

表 5：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	-	4,400.00		4,400.00	3.26%	71.72	71.72
2023 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2024 年	4,400.00	-		4,400.00	3.26%	143.44	143.44

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2026 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2027 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2028 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2029 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2030 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2031 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2032 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2033 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2034 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2035 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2036 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2037 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2038 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2039 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2040 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2041 年	4,400.00			4,400.00	3.26%	143.44	143.44
2042 年	4,400.00		4,400.00		3.26%	71.72	4,471.72
合计	-	4,400.00	4,400.00			2,868.80	7,268.80

(2) 本次拟发行专项债券还本付息测算表

表 6:

单位: 万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	-	10,600.00		10,600.00	4.20%	222.60	222.60
2023 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2024 年	10,600.00	-		10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2025 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2026 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2027 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2028 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2029 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2030 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2031 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2032 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2033 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2034 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2035 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2036 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2037 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2038 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2039 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2040 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2041 年	10,600.00			10,600.00	4.20%	445.20	445.20
2042 年	10,600.00		10,600.00		4.20%	222.60	10,822.60
合计	-	10,600.00			4.20%	8,904.00	19,504.00

(3) 专项债券还本付息测算汇总表

表：7

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2022 年		15,000.00		15,000.00	294.32	294.32
2023 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2024 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2025 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2026 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2027 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2028 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2029 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2030 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2031 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2032 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2033 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2034 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2035 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2036 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2037 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2038 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2039 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2040 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2041 年	15,000.00			15,000.00	588.64	588.64
2042 年	15,000.00		15,000.00		294.32	15,294.32
合计		15,000.00	4,400.00		11,772.80	26,772.80

(4) 银行借款还本付息测算表

表 8:

单位: 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	-	20,000.00		20,000.00	4.90%	490.00	490.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2037 年	20,000.00		20,000.00	-	4.90%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00			14,700.00	34,700.00

(三) 项目收益与融资平衡情况

项目运营损益表见表 9。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 10。

表 9：项目运营损益表										单位：万元	
年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年			
一、收入/成本/税金											
营业收入	2,615.97	3,139.17	3,708.21	3,893.62	4,088.38	4,292.80	4,507.53	4,732.91			
营业成本	116.84	119.05	121.38	123.82	126.38	129.07	131.89	134.86			
税金及附加	288.94	345.01	405.99	425.86	446.73	468.64	491.65	515.80			
息税折旧及摊销前利润	2,210.19	2,675.11	3,180.85	3,343.95	3,515.28	3,695.10	3,883.99	4,082.25			
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00			
息税前利润	-354.81	110.11	615.85	778.95	950.28	1,130.10	1,318.99	1,517.25			
三、财务费用											
利息支出	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64			
总财务费用	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64			
税前利润	-1,923.45	-1,458.53	-952.79	-789.69	-618.36	-438.54	-249.65	-51.39			
四、所得税											
所得税费用											
五、净利润	-1,923.45	-1,458.53	-952.79	-789.69	-618.36	-438.54	-249.65	-51.39			

(续) 表 9: 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	4,969.55	5,218.03	5,478.93	5,752.88	6,040.52	6,342.55	6,659.68	6,992.66	7,342.29	3,854.70
营业成本	137.97	141.24	144.67	148.27	152.06	156.03	160.20	164.58	169.18	87.01
税金及附加	541.16	567.79	595.75	625.11	655.93	688.30	722.29	757.97	795.44	421.69
息税折旧及摊销前利润	4,290.42	4,509.00	4,738.51	4,979.50	5,232.53	5,498.22	5,777.19	6,070.11	6,377.67	3,346.01
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00	2,565.00
息税前利润	1,725.42	1,944.00	2,173.51	2,414.50	2,667.53	2,933.22	3,212.19	3,505.11	3,812.67	781.01
三、财务费用										
利息支出	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,078.64	588.64	588.64	588.64	588.64	294.32
总财务费用	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,568.64	1,078.64	588.64	588.64	588.64	588.64	294.32
税前利润	156.78	375.36	604.87	845.86	1,588.89	2,344.58	2,623.55	2,916.47	3,224.03	486.69
四、所得税										
所得税费用	-1,889.97	129.25	188.39	250.50	438.21	629.18	701.07	776.56	855.83	147.83
五、净利润	2,046.75	246.12	416.48	595.36	1,150.68	1,715.40	1,922.48	2,139.90	2,368.21	338.86

表 10：项目资金测算平衡表

单位：万元

项目/年度	合计	建设期					运营期						
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一、经营活动产生的现金													
经营活动收入	100,129.87					2,922.42	3,506.90	4,142.60	4,349.73	4,567.31	4,795.67	5,035.55	
经营活动支出	3,196.59					141.56	146.98	152.79	156.58	160.56	164.74	169.13	
支付的各项税费	11,977.21					288.40	344.47	405.45	425.32	446.19	468.10	491.11	
经营活动现金净流量	84,956.07					2,492.45	3,015.45	3,584.36	3,767.83	3,960.55	4,162.83	4,375.31	
二、投资活动产生的现金	-												
建设投资支出	108,000.00	6,557.57	50,628.36	27,490.79	23,323.28								
投资活动现金净流量	-108,000.00	-6,557.57	-50,628.36	-27,490.79	-23,323.28								
三、融资活动产生的现金	-												
资本金流入	27,089.59	6,557.57	16,412.68	4,119.34									
债券融资款	15,000.00	-	15,000.00	-	-								
银行借款	20,000.00	-	20,000.00	-	-								
自筹资金	49,439.85			24,940.09	24,499.76								
偿还债券本金	15,000.00												
偿还其他银行借款本金	20,000.00								-	-	-	-	
支付债券利息	11,772.80		294.32	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	
支付银行借款利息	14,700.00	-	490.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	
融资活动现金净流量	616.79	6,557.57	50,628.36	2,550.70	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	
四、期初现金					-	-	923.81	2,370.62	4,386.35	6,585.54	8,977.45	11,571.64	
当年现金变动		-				923.81	1,446.81	2,015.72	2,199.19	2,391.91	2,594.19	2,806.67	
五、期末现金	27,404.87	-				923.81	2,370.62	4,386.35	6,585.54	8,977.45	11,571.64	14,378.31	

(续) 表 10: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年度	运营期										
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	5,287.33	5,551.69	5,829.28	6,120.74	6,426.78	6,748.12	7,085.52	7,439.80	7,811.79	8,202.38	4,306.25
经营活动支出	173.74	178.58	183.66	189.00	194.60	200.48	206.66	213.15	219.96	227.11	117.31
支付的各项税费	515.27	-1,349.34	696.50	783.61	875.07	1,093.60	1,316.94	1,422.82	1,534.00	1,650.73	568.98
经营活动现金净流量	4,598.32	6,722.45	4,949.12	5,148.14	5,357.11	5,454.03	5,561.92	5,803.83	6,057.84	6,324.55	3,619.96
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											
债券融资款											
银行借款											
自筹资金											
偿还债券本金										15,000.00	
偿还银行借款本金					20,000.00						
支付债券利息	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	588.64	294.32	588.64
支付其他银行借款利息	980.00	980.00	980.00	980.00	490.00						980.00
融资活动现金净流量	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-1,568.64	-21,078.64	-588.64	-588.64	-588.64	-588.64	-15,294.32
四、期初现金	14,378.31	17,407.99	22,561.80	25,942.28	29,521.78	33,310.25	17,685.64	22,658.92	27,874.11	33,343.31	39,079.22
当年现金变动	3,029.68	5,153.81	3,380.48	3,579.50	3,788.47	-15,624.61	4,973.28	5,215.19	5,469.20	5,735.91	-11,674.36
五、期末现金	17,407.99	22,561.80	25,942.28	29,521.78	33,310.25	17,685.64	22,658.92	27,874.11	33,343.31	39,079.22	27,404.87

（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，该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 84,956.07 万元，应还本付息 61,472.80 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.38 倍。最终在 2042 年偿还融资本息及银行借款后，仍有 27,404.87 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。该项目可用于资金平衡的预期收益覆盖融资本息情况详见下表：

表 11：现金流覆盖倍数表

金额单位：万元

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本次专项债券	10,600.00	8,904.00	19,504.00	84,956.07
2022.1 已发行专项债券	4,400.00	2,868.80	7,268.80	
银行借款	20,000.00	14,700.00	34,700.00	
合计	35,000.00	26,472.80	61,472.80	
本息覆盖倍数				1.38

六、项目风险分析

1、出租率达不到预期风险

项目收益对出租率较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，出租面积、数量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、经营管理风险

主要投资者因经营管理不善而导致预期收益不能实现，取决于投资者及职员的自身素质，包括对市场的预测能力和在设计、施工、营销、服务等环节的经营管理水平。



营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

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。



统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

主要经营场所 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；验证企业财务报告，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；基本建设决算审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动；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



证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书



名称：
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式：
执业证书编号：
批准执业文号：
批准执业日期：

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12日

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：

江苏省财政厅

二〇一三年五月五日

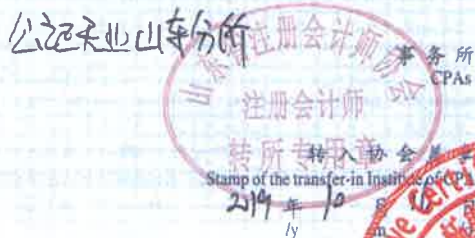
中华人民共和国财政部制

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓 Full name 李广兴
性 Sex 男
出生日期 Date of birth 1970-06-23
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. 370111197006235215



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:
No. of Certificate 370100500012

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

发证日期:
Date of Issuance 2008年 05月 30日



证书编号: 370100360010
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 /y /m /d



姓名: 张元海

性别: 男

出生日期: 1972-08-27

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

身份证号码: 370122720827443

Full name: 张元海
Sex: 男
Date of birth: 1972-08-27
Working unit: 江苏公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所
Identity card No.: 370122720827443

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10日

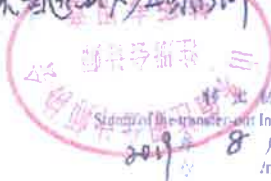
年 /y 月 /m 日 /d

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

原工作单位: 江苏天业会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

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

年 /y 月 /m 日 /d