



0510202206001475

报告文号：苏公W[2022]E6195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)
济南市历下区盛福片区
姜家车场落地区地块租赁住房项目
收益与融资平衡专项评价报告
苏公W[2022]E6195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

电子信箱: 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）济南市历下区盛福片区 姜家车场落地区地块租赁住房项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6195 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对山东省盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目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，本次评价的山东省盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目，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、该项目估算总投资 122,613.49 万元，土地费用 29,811.74 万元，前期工程费用 1,898.51 万元，基础设施建设费用 7,715.61 万元，建筑安装工程费用 65,560.44 万元，公共配套设施费用 1,781.88 万元，管理费用 1,539.13 万元，开发期费用 4,283.11 万元，其他费用 1,270.30 万元，不可预见费 3,638.57 万元，建设期利息 5,114.20 万元。



表 1:

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	土地费用	29,811.74
二	前期工程费	1,898.51
三	基础设施建设费用	7,715.61
四	建筑安装工程费用	65,560.44
五	公共配套设施费用	1,781.88
六	管理费用	1,539.13
七	开发期费用	4,283.11
八	其他费用	1,270.30
九	不可预见费	3,638.57
十	建设期利息	5,114.20
估算合计		122,613.49

2、项目资金来源

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 37,613.49 万元, 占项目总投资的 30.68%。

(2) 本次发行专项债券 146,000.00 万元, 占总投资的 11.90%, 发行期限 20 年, 利率按照 4.20%测算。

(3) 其他资金 70,400.00 万元, 占总投资的 57.42%, 出于风险谨慎原则考虑, 该部分融资成本暂按照 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		
盛福片区姜家车场落地区块租赁住房项目	122,613.49	37,613.49	-	-	14,600.00	70,400.00
合计	122,613.49	37,613.49	-	-	14,600.00	70,400.00

二、应付专项债券本息情况

1、专项债券融资情况

本次拟发行地方政府专项债券 14,600.00 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。测算如下：

表 3： 本次拟发行专项债券还本付息测算表 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	应付本息和
2022 年	-	14,600.00		14,600.00	4.20%	306.60	306.60
2023 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2024 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2025 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2026 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2027 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2028 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2029 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2030 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2031 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2032 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2033 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2034 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2035 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2036 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2037 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2038 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2039 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2040 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2041 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2042 年	14,600.00		14,600.00		4.20%	306.60	14,906.60
合计	-	14,600.00	14,600.00			12,264.00	26,864.00

2、银行借款本息情况

根据资金融资计划，其他资金 70,400.00 万元，出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.90%进行测算，按季付息，资金充裕时偿还本金。测算如下：

表 4： 其他资金还本付息测算表 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	-	50,400.00		50,400.00	4.90%	1,234.80	1,234.80
2023 年	50,400.00	20,000.00		70,400.00	4.90%	2,959.60	2,959.60
2024 年	70,400.00			70,400.00	4.90%	3,449.60	3,449.60
2025 年	70,400.00			70,400.00	4.90%	3,449.60	3,449.60
2026 年	70,400.00		7,000.00	63,400.00	4.90%	3,278.10	10,278.10
2027 年	63,400.00		6,000.00	57,400.00	4.90%	2,959.60	8,959.60
2028 年	57,400.00		6,000.00	51,400.00	4.90%	2,665.60	8,665.60



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
2029 年	51,400.00		7,000.00	44,400.00	4.90%	2,347.10	9,347.10
2030 年	44,400.00		6,000.00	38,400.00	4.90%	2,028.60	8,028.60
2031 年	38,400.00		6,000.00	32,400.00	4.90%	1,734.60	7,734.60
2032 年	32,400.00		7,000.00	25,400.00	4.90%	1,416.10	8,416.10
2033 年	25,400.00		6,000.00	19,400.00	4.90%	1,097.60	7,097.60
2034 年	19,400.00		6,000.00	13,400.00	4.90%	803.60	6,803.60
2035 年	13,400.00		5,000.00	8,400.00	4.90%	534.10	5,534.10
2036 年	8,400.00		5,000.00	3,400.00	4.90%	289.10	5,289.10
2037 年	3,400.00		3,400.00		4.90%	83.30	3,483.30
合计		70,400.00	70,400.00			30,331.00	100,731.00

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、其他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 164,554.82 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、物业管理费收入及其他收入，建设资金包含项目资本金、专项债券及其他资金。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 164,554.82 万元，应还本付息 127,595.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.29 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。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 5： 现金流覆盖倍数表 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	
专项债券	14,600.00	12,264.00	26,864.00	164,554.82
其他资金	70,400.00	30,331.00	100,731.00	
合计	85,000.00	42,595.00	127,595.00	
本息覆盖倍数				1.29



（此页无正文，为苏公 W[2022]E6195 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）。我们结合盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房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

盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目

（二）项目单位

项目单位为：济南历盛置业有限公司，法定代表人陈华斌，统一社会信用代码：91370102MA3WE96004，注册资金：30000 万元人民币，单位注册地址：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪城 5 号楼 102。为济南历下控股集团有限公司三级子公司。经营范围为许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（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，具体经营项目以相关部门批准文件

或许可证件为准)一般项目:工业设计服务;土地整治服务;商业综合体管理服务;园林绿化工程施工;工程管理服务;住宅水电安装维护服务;非居住房地产租赁;土石方工程施工;酒店管理;园区管理服务;土地使用权租赁;建筑工程用机械销售;市场营销策划;门窗销售;住房租赁;物业管理;建筑材料销售;物业服务评估;集贸市场管理服务;柜台、摊位出租;房地产评估;建筑工程机械与设备租赁;建筑装饰材料销售;房地产咨询;对外承包工程。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(三) 项目规划审批

1、2021年3月19日,项目在山东省建设项目在线审批监管平台完成备案,项目代码:2103-370102-04-01-476381。

2、2021年4月,山东城策工程咨询有限公司出具《盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目可行性研究报告》。

3、2021年10月8日,济南市自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证,批准用地文号为济政土字【2021】46号,取得建设用地规划许可手续,(证书编号:地字第370102202100369号)。

4、2021年11月04日,济南市自然资源和规划局颁发的不动产权证书(证书编号:鲁(2021)济南市不动产权第0281930号)。

5、2021年12月17日,济南市自然资源和规划局颁发的建设工程规划许可证,(证书编号:建字第370102202100752号)。

6、2021年12月29日,济南市历下区住房和城乡建设局颁发建筑工程施工许可证,项目建筑工程符合施工条件,准予该项目施工,(证书编号:370102202112290201)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目位于盛福片区黄台南路以南、杨柳路以北、新宇北路以东、开源路以西,规划建设用地面积38,199 m²,总建筑面积160,435.8 m²,地上总建筑面积103,137.3 m²,地下总建筑面积57,298.5 m²。

(五) 项目建设期限—项目进展

项目 2021 年 9 月开始前期准备工作，2022 年 5 月份开工建设，预计 2024 年 3 月竣工验收。

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）国家和山东省的经济和社会发展规划；
- （2）国家和山东省有关的法律、法规和政策；
- （3）现行的有关技术规范、标准和定额；
- （4）国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求；
- （5）国家计委《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- （6）建设部《房地产开发项目经济评价方法》；
- （7）《山东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（鲁政办发〔2017〕73 号）；
- （8）《济南市人民政府办公厅关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（济政办发〔2019〕67 号）；
- （9）《济南市租房租赁市场发展试点专项资金管理办法》（济财综〔2020〕1 号）；
- （10）《济南市国有建设用地租赁住房建设和运营管理办法（试行）》（济政办发〔2020〕11 号）；《盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目可行性研究报告》；
- （11）《盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目可行性研究报告》；
- （12）《盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目专项债券项目实施方案》；
- （13）项目承办方提供的有关基础资料、数据。

2、估算总额

该项目估算总投资 122,613.49 万元，土地费用 29,811.74 万元，前期工程费用 1,898.51 万元，基础设施建设费用 7,715.61 万元，建筑安装工程费用 65,560.44 万元，公共配套设施费用 1,781.88 万元，管理费用 1,539.13 万元，开发期费用

4,283.11 万元，其他费用 1,270.30 万元，不可预见费 3,638.57 万元，建设期利息 5,114.20 万元。

表 1:

		单位: 万元
序号	费用类别	金额
一	土地费用	29,811.74
二	前期工程费	1,898.51
三	基础设施建设费用	7,715.61
四	建筑安装工程费用	65,560.44
五	公共配套设施费用	1,781.88
六	管理费用	1,539.13
七	开发期费用	4,283.11
八	其他费用	1,270.30
九	不可预见费	3,638.57
十	建设期利息	5,114.20
估算合计		122,613.49

(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 37,613.49 万元，占项目总投资的 30.68%。

(2) 本次发行专项债券 14,600.00 万元，占总投资的 11.90%，发行期限 20 年，利率按照 4.20%测算。

(3) 其他资金 70,400.00 万元，占总投资的 57.42%，出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 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		
盛福片区姜家车场落地区地块租赁住房项目	122,613.49	37,613.49	-	-	14,600.00	70,400.00
合计	122,613.49	37,613.49	-	-	14,600.00	70,400.00

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、物业管理费收入、车位出租收入及其他收入等。运营期各年收入预测如下:

表 3:

经营活动收入预测表

单位: 万元

年份	租赁住房收入	商铺出租收入	车位出租收入	物业收入	其他收入	合计
2024 年	2,729.79	431.73	396.90	179.49	2,625.00	6,362.92
2025 年	4,159.69	657.88	604.80	273.51	3,500.00	9,195.88
2026 年	4,679.65	740.11	680.40	307.70	3,500.00	9,907.86
2027 年	5,147.61	814.12	748.44	307.70	3,500.00	10,517.88
2028 年	5,147.61	814.12	748.44	307.70	3,500.00	10,517.88
2029 年	5,147.61	814.12	748.44	307.70	3,500.00	10,517.88
2030 年	5,662.42	895.53	823.28	307.70	3,500.00	11,188.94
2031 年	5,662.42	895.53	823.28	307.70	3,500.00	11,188.94
2032 年	5,662.42	895.53	823.28	307.70	3,500.00	11,188.94
2033 年	6,228.67	985.09	905.61	307.70	3,500.00	11,927.08
2034 年	6,228.67	985.09	905.61	307.70	3,500.00	11,927.08
2035 年	6,228.67	985.09	905.61	307.70	3,500.00	11,927.08
2036 年	6,851.52	1,083.60	996.17	307.70	3,500.00	12,738.99
2037 年	6,851.52	1,083.60	996.17	307.70	3,500.00	12,738.99
2038 年	6,851.52	1,083.60	996.17	307.70	3,500.00	12,738.99
2039 年	7,536.67	1,191.96	1,095.80	307.70	3,500.00	13,632.12
2040 年	7,536.67	1,191.96	1,095.80	307.70	3,500.00	13,632.12
2041 年	7,536.67	1,191.96	1,095.80	307.70	3,500.00	13,632.12
2042 年	4,145.18	655.58	602.69	153.85	1,750.00	7,307.30
合计	109,994.96	17,396.20	15,992.70	5,530.10	63,875.00	212,788.97

预算说明：

1、租赁住房收入：项目可出租建筑面积租赁住房 94970 m²，租赁住房出租价格均按 1.50 元/天·平米，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，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。

2、商业配套租赁收入：项目可出租地上配套商业 4450 m²，地下配套商业 560 m²，车位 1050 个，地上商业出租价格按 5 元/天·平米，地下商业出租价格按 0.5 元/天·平米，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，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。

3、车位出租收入：项目可出租车位 1050 个，车位出租价格按 600 元/月·个核算，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，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。

4、物业管理费收入：可出租租赁住房 94970 m²，物业管理费按照 3 元/月·平米核算，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。

5、其他收入：小区内提供自动售货机、广告、咨询、代办业务等多样化服务，年其他经营性收入约 5000 万元。取其中的 70%用于本次专项债券融资平衡。

（二）、运营成本预测

该项目总成本费用包括工资及福利费、维修费、保险费、利息支出等。运年度运营支出预测如下：

表 4：		运营支出估算表			单位：万元
年份	工资及福利费	维修费	保险费	合计	
2024 年	56.70	24.49	90.35	171.54	
2025 年	75.60	32.65	87.09	195.34	
2026 年	75.60	32.65	83.82	192.07	

年份	工资及福利费	维修费	保险费	合计
2024 年	56.70	24.49	90.35	171.54
2025 年	75.60	32.65	87.09	195.34
2027 年	83.16	32.65	80.56	196.37
2028 年	83.16	32.65	77.29	193.10
2029 年	83.16	32.65	74.03	189.84
2030 年	91.45	32.65	70.76	194.86
2031 年	91.45	32.65	67.50	191.60
2032 年	91.45	32.65	64.23	188.33
2033 年	100.60	32.65	60.97	194.22
2034 年	100.60	32.65	57.70	190.95
2035 年	100.60	32.65	54.44	187.69
2036 年	110.68	32.65	51.17	194.50
2037 年	110.68	32.65	47.90	191.23
2038 年	110.68	32.65	44.64	187.97
2039 年	121.72	32.65	41.37	195.74
2040 年	121.72	32.65	38.11	192.48
2041 年	121.72	32.65	34.84	189.21
2042 年	66.95	16.33	33.21	116.49
合计	1,797.68	595.87	1,159.98	3,553.52

成本预测方法说明：

1、工资福利费：该项目新增劳动定员 10 人，其中财务 1 人，出租专员 2 人（含管理人员 1 人），人员工资福利均按 7000 元/月·人；物业服务人员 7 人，人员工资福利均按 6000 元/月·人，工资每 3 年上涨一次，涨幅为 10%。

2、维修费：维修费按折旧费 1%计取。

3、保险费：保险费按固定资产净值的 0.1%计取。

4、折旧费

采用年限平均法折旧，折旧年限为 27 年，净残值率为 5%。

5、相关税费

结合该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：

税目	税率	类别
增值税	13%	外购设备、外购电、修理费
	9%	工程类费用、租赁收入、外购自来水
	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%	
房产税	4%、12%	
土地使用税	4.8 元/平方米·年	
企业所得税	25%	

6、利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 14,600.00 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。其他资金 70,400.00 万元，出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.90%进行测算，按季付息，资金充裕时偿还本金。测算情况如下：

表 6： 本次拟发行专项债券还本付息测算表 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	-	14,600.00		14,600.00	4.20%	306.60	306.60
2023 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2024 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2025 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2026 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2027 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2028 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2029 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2030 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2031 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2032 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2033 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2034 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2035 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2036 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2037 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2038 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2039 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2040 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20

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
2041 年	14,600.00			14,600.00	4.20%	613.20	613.20
2042 年	14,600.00		14,600.00	-	4.20%	306.60	14,906.60
合计	-	14,600.00	14,600.00			12,264.00	26,864.00

表 7: 其他资金还本付息测算表 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	-	50,400.00		50,400.00	4.90%	1,234.80	1,234.80
2023 年	50,400.00	20,000.00		70,400.00	4.90%	2,959.60	2,959.60
2024 年	70,400.00			70,400.00	4.90%	3,449.60	3,449.60
2025 年	70,400.00			70,400.00	4.90%	3,449.60	3,449.60
2026 年	70,400.00		7,000.00	63,400.00	4.90%	3,278.10	10,278.10
2027 年	63,400.00		6,000.00	57,400.00	4.90%	2,959.60	8,959.60
2028 年	57,400.00		6,000.00	51,400.00	4.90%	2,665.60	8,665.60
2029 年	51,400.00		7,000.00	44,400.00	4.90%	2,347.10	9,347.10
2030 年	44,400.00		6,000.00	38,400.00	4.90%	2,028.60	8,028.60
2031 年	38,400.00		6,000.00	32,400.00	4.90%	1,734.60	7,734.60
2032 年	32,400.00		7,000.00	25,400.00	4.90%	1,416.10	8,416.10
2033 年	25,400.00		6,000.00	19,400.00	4.90%	1,097.60	7,097.60
2034 年	19,400.00		6,000.00	13,400.00	4.90%	803.60	6,803.60
2035 年	13,400.00		5,000.00	8,400.00	4.90%	534.10	5,534.10
2036 年	8,400.00		5,000.00	3,400.00	4.90%	289.10	5,289.10
2037 年	3,400.00		3,400.00	-	4.90%	83.30	3,483.30
合计		70,400.00	70,400.00			30,331.00	100,731.00

(三) 项目收益与融资平衡情况

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	5,910.36	8,534.57	9,188.65	9,748.30	9,748.30	9,748.30	10,363.95	10,363.95	10,363.95	11,041.14	11,041.14
营业成本	158.33	181.56	178.67	183.34	180.45	177.56	182.96	180.07	177.18	183.45	180.55
税金及附加	393.65	575.96	642.26	701.93	701.93	701.93	767.57	767.57	767.57	856.42	944.83
息税折旧及摊销前利润	5,358.38	7,777.05	8,367.72	8,863.03	8,865.92	8,868.81	9,413.42	9,416.31	9,419.20	10,001.27	9,915.76
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	2,448.94	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25
息税前利润	2,909.44	4,511.81	5,102.48	5,597.79	5,600.67	5,603.57	6,148.17	6,151.07	6,153.95	6,736.03	6,650.51
三、财务费用											
利息支出	4,062.80	4,062.80	3,891.30	3,572.80	3,278.80	2,960.30	2,641.80	2,347.80	2,029.30	1,710.80	1,416.80
总财务费用	4,062.80	4,062.80	3,891.30	3,572.80	3,278.80	2,960.30	2,641.80	2,347.80	2,029.30	1,710.80	1,416.80
税前利润	-1,153.36	449.01	1,211.18	2,024.99	2,321.87	2,643.27	3,506.37	3,803.27	4,124.65	5,025.23	5,233.71
四、所得税											
所得税费用	0.00	112.25	302.79	506.25	580.47	660.82	876.59	950.82	1,031.16	1,256.31	1,308.43
五、净利润	-1,153.36	336.75	908.38	1,518.74	1,741.40	1,982.45	2,629.78	2,852.45	3,093.49	3,768.92	3,925.28

(续) 表 8: 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入/成本/税金									
营业收入	11,041.14	11,786.02	11,786.02	11,786.02	12,605.40	12,605.40	12,605.40	6,753.38	197,021.37
营业成本	177.67	184.85	181.96	179.07	187.22	184.34	181.44	110.79	3,351.45
税金及附加	944.88	1,032.37	1,032.42	1,032.46	1,128.72	1,128.77	1,128.81	639.89	15,889.90
息税折旧及摊销前利润	9,918.60	10,568.80	10,571.64	10,574.49	11,289.46	11,292.30	11,295.15	6,002.70	177,780.02
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	3,265.25	1,632.62	59,590.75
息税前利润	6,653.35	7,303.55	7,306.39	7,309.24	8,024.21	8,027.05	8,029.90	4,370.08	118,189.27
三、财务费用									
利息支出	1,147.30	902.30	696.50	613.20	613.20	613.20	613.20	306.60	37,480.80
总财务费用	1,147.30	902.30	696.50	613.20	613.20	613.20	613.20	306.60	37,480.80
税前利润	5,506.05	6,401.25	6,609.89	6,696.04	7,411.01	7,413.85	7,416.70	4,063.48	80,708.47
四、所得税									
所得税费用	1,376.51	1,600.31	1,652.47	1,674.01	1,852.75	1,853.46	1,854.18	1,015.87	20,465.46
五、净利润	4,129.54	4,800.94	4,957.42	5,022.03	5,558.26	5,560.39	5,562.53	3,047.61	60,243.01

表 9：项目资金测算平衡表

单位：万元

项目/年度	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	212,788.97			-	6,362.92	9,195.88	9,907.86	10,517.88	10,517.88	10,517.88	11,188.94
经营活动支出	3,553.52			-	171.54	195.34	192.07	196.37	193.10	189.84	194.86
支付的各项税费	44,680.62			-	393.65	688.21	945.05	1,208.17	1,282.39	1,362.74	1,644.16
经营活动现金净流量	164,554.82			-	5,797.73	8,312.33	8,770.74	9,113.34	9,042.38	8,965.30	9,349.92
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出	117,499.29	19,931.01	64,349.92	26,574.68	6,643.68		-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-117,499.29	-19,931.01	-64,349.92	-26,574.68	-6,643.68						
三、融资活动产生的现金											
资本金流入	37,613.49	19,931.01	891.32	10,147.48	6,643.68		-	-	-	-	-
债券融资款	14,600.00		14,600.00				-	-	-	-	-
其他资金	70,400.00		50,400.00	20,000.00			-	-	-	-	-
偿还债券本金	14,600.00										
偿还其他资金本金	70,400.00						7,000.00	6,000.00	6,000.00	7,000.00	6,000.00
支付债券利息	12,264.00		306.60	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20
支付其他资金利息	30,331.00		1,234.80	2,959.60	3,449.60	3,449.60	3,278.10	2,959.60	2,665.60	2,347.10	2,028.60
融资活动现金净流量	-4,981.51	19,931.01	64,349.92	26,574.68	2,580.87	-4,062.80	-10,891.30	-9,572.80	-9,278.80	-9,960.30	-8,641.80
四、期初现金		-	-	-	-	1,734.93	5,984.46	3,863.90	3,404.44	3,168.02	2,173.01
当年现金变动		-	-	-	1,734.93	4,249.53	-2,120.56	-459.46	-236.42	-995.00	708.12
五、期末现金	42,074.02	-	-	-	1,734.93	5,984.46	3,863.90	3,404.44	3,168.02	2,173.01	2,881.13

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年度	2031 年	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	11,188.94	11,188.94	11,927.08	11,927.08	11,927.08	12,738.99	12,738.99	12,738.99	13,632.12	13,632.12	13,632.12	7,307.30
经营活动支出	191.60	188.33	194.22	190.95	187.69	194.50	191.23	187.97	195.74	192.48	189.21	116.49
支付的各项税费	1,718.38	1,798.73	2,251.49	3,128.80	3,197.31	3,576.01	3,628.59	3,650.54	3,999.67	4,000.81	4,001.94	2,203.98
经营活动现金净流量	9,278.96	9,201.88	9,481.37	8,607.33	8,542.08	8,968.48	8,919.16	8,900.48	9,436.71	9,438.84	9,440.98	4,986.83
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金												14,600.00
偿还其他资金本金	6,000.00	7,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	5,000.00	3,400.00					
支付债券利息	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	613.20	306.60
支付其他资金利息	1,734.60	1,416.10	1,097.60	803.60	534.10	289.10	83.30		-	-	-	-
融资活动现金净流量	-8,347.80	-9,029.30	-7,710.80	-7,416.80	-6,147.30	-5,902.30	-4,096.50	-613.20	-613.20	-613.20	-613.20	-14,906.60
四、期初现金	2,881.13	3,812.29	3,984.86	5,755.43	6,945.96	9,340.75	12,406.93	17,229.59	25,516.87	34,340.38	43,166.02	51,993.79
当年现金变动	931.16	172.58	1,770.57	1,190.53	2,394.78	3,066.18	4,822.66	8,287.28	8,823.51	8,825.64	8,827.78	-9,919.77
五、期末现金	3,812.29	3,984.86	5,755.43	6,945.96	9,340.75	12,406.93	17,229.59	25,516.87	34,340.38	43,166.02	51,993.79	42,074.02

（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 164,554.82 万元，应还本付息 127,595.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍，最终在 2042 年偿还专项债券及其他资金本息后，仍有 42,074.02 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 10:		现金流覆盖倍数表		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	
专项债券	14,600.00	12,264.00	26,864.00	164,554.82
其他资金	70,400.00	30,331.00	100,731.00	
合计	85,000.00	42,595.00	127,595.00	
本息覆盖倍数				1.29

六、项目风险分析

该项目主要风险如下：

- 1、项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。
- 2、施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。
- 3、项目投资风险

该项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

4、自然条件风险

自然条件风险和主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

5、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险。例如如果出现通货膨胀，使建设成本加大。

风险应对：

针对以上风险，应将积极采取以下措施，将风险降低到最小程度：

1、保持与政府有关部门的沟通、协调，争取尽早完成建设手续。

2、施工扰民风险对策：为保证让施工现场周围的单位、居民有一个良好的工作、学习和生活环境，在施工过程中将严格执行以下不扰民施工措施

3、项目投资风险对策：为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排融资方式。

4、自然条件风险对策：规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。

5、外部环境风险对策：该项目所在位置交通便利，市政配套设施完善。但仍要注意和周围人文环境以及市政府规划的衔接，避免形成矛盾，规避不必要的损失。



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；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动。(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

2022

年01月20日

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:



二〇二一

年五月

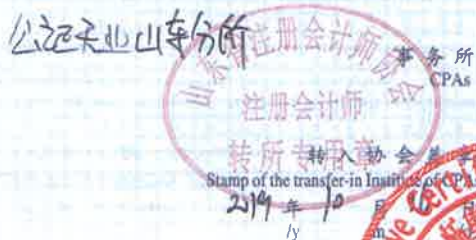
中华人民共和国财政部制

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



姓名 Full name	李广兴
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1970-08-23
工作单位 Working unit	江苏公证天业会计师事务所(普通合伙) 山东分所
身份证号码 Identity card No.	370111197008235215



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
/y /m /d



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 Issue /y /m /d



姓名	张元海
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1972-08-27
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	370122720627443
Identity card No.	



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

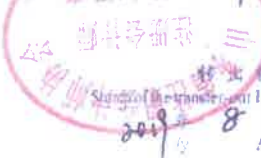
年 月 日
/y /m /d

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

更名: 江苏公证天业会计师事务所
(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 月 日
/y /m /d