



0510202201000563

报告文号：苏公W[2022]E6041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（三
期）—2022 年山东省政府专项债券（八期）**

济南市市本级彭家庄站地块租赁住房项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6041 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 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券 (三期) — 2022 年山东省政府专项债券 (八期) 济南市市本级彭家庄站地块租赁住房项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6041 号

致: 山东省财政厅

我们接受委托,对彭家庄站地块租赁住房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,本次评价的彭家庄站地块租赁住房项目,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、项目总投资情况

项目估算总投资 95,623.30 万元,其中工程费用 49,585.40 万元,工程建设其他费用 38,166.80 万元,预备费 7,020.20 万元,建设期利息 819.00 万元,铺底流动资金 31.90 万



元。

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	49,585.40
二	工程建设其他费用	38,166.80
三	基本预备费	7,020.20
四	建设期利息	819.00
五	铺底流动资金	31.90
估算合计		95,623.30

2、项目资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，本项目资金筹集计划如下：

- (1) 项目资本金为 19,124.66 万元，占总投资的比例为 20%；
- (2) 本次发行专项债券 4,000.00 万元，占总投资的比例为 4.18%；
- (3) 项目自筹资金 72,498.64 万元，占总投资的比例为 75.82%，其中拟通过其他方式融资 30,000.00 万元。出于风险谨慎原则考虑，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		
彭家庄站地块租赁住房项目	95,623.30	19,124.66		-	4,000.00	72,498.64
合 计	95,623.30	19,124.66		-	4,000.00	72,498.64

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 4,000.00 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:

本次发行专项债券融资还本付息测算表（汇总表）

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		4,000.00		4,000.00	4.20%	84.00	84.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00



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
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2042 年	4,000.00		4,000.00		4.20%	84.00	4,084.00
合计		4,000.00	4,000.00			3,360.00	7,360.00

二、后续融资本息情况

根据资金融资计划,拟通过其他方式融资 30,000.00 万元,假设其他融资利率为 4.90%,期限 13 年,在债券存续期按每半年付息,测算如下:

表 4: 其他融资还本付息测算表 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		30,000.00		30,000.00	4.90%	735.00	735.00
2023 年	30,000.00		6,400.00	23,600.00	4.90%	1,313.20	7,713.20
2024 年	23,600.00		1,300.00	22,300.00	4.90%	1,124.55	2,424.55
2025 年	22,300.00		1,200.00	21,100.00	4.90%	1,063.30	2,263.30
2026 年	21,100.00		1,500.00	19,600.00	4.90%	997.15	2,497.15



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
2027 年	19,600.00		1,800.00	17,800.00	4.90%	916.30	2,716.30
2028 年	17,800.00		1,700.00	16,100.00	4.90%	830.55	2,530.55
2029 年	16,100.00		2,200.00	13,900.00	4.90%	735.00	2,935.00
2030 年	13,900.00		2,200.00	11,700.00	4.90%	627.20	2,827.20
2031 年	11,700.00		2,400.00	9,300.00	4.90%	514.50	2,914.50
2032 年	9,300.00		2,800.00	6,500.00	4.90%	387.10	3,187.10
2033 年	6,500.00		2,500.00	4,000.00	4.90%	257.25	2,757.25
2034 年	4,000.00		3,500.00	500.00	4.90%	110.25	3,610.25
2035 年	500.00		500.00	30,000.00	4.90%	12.25	512.25
合计		30,000.00	30,000.00			9,623.60	39,623.60

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，通过对户型租赁费收入、商店租赁收入、住宅车位租赁收入、公建配套车位租赁收入、物业收入、运营期政府补贴以及相关运营成本、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 66,524.57 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文庄片区租赁住房试点项目房屋租赁收入、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 66,524.57 万元，应还本付息 46,983.60 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.42 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： 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	4,000.00	3,360.00	7,360.00	66,524.57
其他融资	30,000.00	9,623.60	39,623.60	
合计	34,000.00	12,983.60	46,983.60	
本息覆盖倍数				1.42



（此页无正文，为苏公 W[2022]E6041 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）。我们结合彭家庄站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

彭家庄站地块租赁住房项目

（二）项目单位

济南轨道交通集团置业有限公司是济南轨道交通集团有限公司的全资子公司，本项目申请的专项债券资金将由济南轨道交通集团置业有限公司使用。

立项主体单位名称：济南轨道交通集团置业有限公司

统一社会信用代码：91370112MA3RWBH772

法定代表人：王亮

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：100000 万人民币

地址：山东省济南市历城区唐王街道纸坊管区 102 室

经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁（不含融资性租赁）；园区管理服务；建筑工程施工总承包、建筑装饰装修工程专业承包（以上凭资质证书经营）以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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）。

（三）项目规划审批

1、为实施该项目，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司编制了《济南轨道交通集团置业有限公司彭家庄站地块租赁住房项目可行性研究报告》。

2、2020 年 7 月 8 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370112-70-03-065598。

3、2021 年 1 月 7 日，济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室发布济租办发〔2021〕1 号《关于发放住房租赁试点项目专项奖补资金（第三批）的通知》，本项目获得奖补资金 6913.34 万元。

4、2021 年 2 月 24 日，济南市自然资源和规划局核发建字第 370112202100120 号《建设工程规划许可证》。

5、2021 年 3 月，本项目取得了济南市住房和城乡建设局颁发的《济南市建设工程施工图设计文件综合审查合格书》。

6、2021 年 4 月 13 日，济南市自然资源和规划局核发鲁（2021）济南市不动产权第 0080624 号《不动产权证书》。

7、2021 年 4 月 21 日，济南市自然资源和规划局核发地字第 370112202100120 号《建设用地规划许可证》。

8、2021 年 5 月 31 日，济南市自然资源和规划局核发建字第编号 37011202105310101（LCSG2021099）《建设工程施工许可证》。

9、2021 年 5 月 31 日，济南市行政审批服务局核发编号为 J01A021075 的《防空地下室建设许可证》。

10、项目新建租赁住房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。

11、该项目已列入国家发改委国家重大建设项目库。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目为济南唐冶片区彭家庄站租赁住房项目，项目位于济南市历城区飞跃大道以南、唐冶中路以西，地铁2号线彭家庄西南侧。项目规划建设用地面积约3.54公顷，总建筑面积约12.41万m²，地上建筑面积约7.8万m²（住宅建筑面积约7.11万m²，住宅配套公建约0.69万m²）；地下建筑面积约4.61万m²，（储藏室约1.15万m²，车库约3.46万m²）。土地性质为居住用地，通过协议出让方式获取。项目投资主体、运营主体均为济南轨道交通置业有限公司。户型面积为90 m²、60 m²、35 m²，总套数1296套，全装修交房。

（五）项目建设期限—项目进展

彭家庄站地块租赁住房项目建设期31个月，具体时间2020年12月20日-2023年6月30日。根据项目工程进度，2022年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

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）《投资项目可行性研究指南》
- （2）《山东省建筑工程消耗量定额》
- （3）《山东省安装工程消耗量定额》
- （4）《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》
- （5）当地类似工程建设经济指标
- （6）建设单位提供的其它材料
- （7）项目可行性研究报告及项目实施方案

2、估算总额

项目估算总投资95,623.30万元，其中工程费用49,585.40万元，工程建设其他费用38,166.80万元，预备费7,020.20万元，建设期利息819.00万元，铺底流

动资金 31.90 万元。

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	49,585.40
二	工程建设其他费用	38,166.80
三	基本预备费	7,020.20
四	建设期利息	819.00
五	铺底流动资金	31.90
估算合计		95,623.30

（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，本项目资金筹集计划如下：

- （1）项目资本金为 19,124.66 万元，占总投资的比例为 20%；
- （2）本次发行专项债券 4,000.00 万元,占总投资的比例为 4.18%；
- （3）项目自筹资金 72,498.64 万元，占总投资的比例为 75.82%，其中拟通过其他方式融资 30,000.00 万元。出于风险谨慎原则考虑，部分融资成本暂按照 4.90%进行测算。

表 2：

单位：万元

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		
彭家庄站地块租赁住房项目	95,623.30	19,124.66		-	4,000.00	72,498.64
合 计	95,623.30	19,124.66		-	4,000.00	72,498.64

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目收入包括 35 m²户型租赁收入、60 m²户型租赁费收入、90 m²户型租赁费收入、商店租赁收入、住宅车位租赁收入、公建配套车位租赁收入、物业收入、运营期政府补贴等。运营期各年收入预测如下：

1、35 m²户型租赁收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租 35 m²户型 774 套，出租单价为 1300 元/套/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

2、60 m²户型租赁费收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租 60 m²户型 343 套，出租单价为 1700 元/套/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

3、90 m²户型租赁费收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租 90 m²户型 202 套，出租单价为 2300 元/套/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

4、商店租赁收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租商店 4,068.66 平方米，出租单价为 2 元/m²/天，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

5、住宅车位租赁收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租住宅车位 761 个，出租单价为 400 元/个/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

6、公建配套车位收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外出租公建配套车位 58 个，出租单价为 450 元/个/月，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

7、物业收入

彭家庄站地块租赁住房项目完成后可对外提供物业服务，住宅面积 69133.39 平方米，服务单价为 2 元/月^{m²}，每三年按 10%速度增长，前两年的运营负荷率为 95%，后期负荷率为 98%。

8、政府补贴收入

彭家庄站地块租赁住房项目，根据 2021 年 1 月 9 日济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室印发的《关于发放住房租赁试点项目专项奖补资金的通知》，住宅面积 69,133.39 平方米，每平方补助标准 1000 元/平方米。

表 3：经营活动收入预测表

单位：万元

年份	35 m²户型 出租	60 m²户型 出租	90 m²户型 出租	商店出租	住宅车位 出租	公建配套 车位	物业收入	建设期政 府补贴	合计
2023 年	1,147.07	664.73	529.64	282.16	347.02	29.75	157.62	6913.34	10071.34
2024 年	1,147.07	664.73	529.64	282.16	347.02	29.75	157.62		3,158.00
2025 年	1,183.29	685.73	546.37	291.07	357.97	30.69	162.60		3,257.73
2026 年	1,301.62	754.30	601.01	320.18	393.77	33.76	178.86		3,583.50
2027 年	1,301.62	754.30	601.01	320.18	393.77	33.76	178.86		3,583.50
2028 年	1,301.62	754.30	601.01	320.18	393.77	33.76	178.86		3,583.50
2029 年	1,431.78	829.73	661.11	352.20	433.15	37.14	196.75		3,941.85
2030 年	1,431.78	829.73	661.11	352.20	433.15	37.14	196.75		3,941.85
2031 年	1,431.78	829.73	661.11	352.20	433.15	37.14	196.75		3,941.85
2032 年	1,574.96	912.70	727.22	387.42	476.46	40.85	216.42		4,336.04
2033 年	1,574.96	912.70	727.22	387.42	476.46	40.85	216.42		4,336.04
2034 年	1,574.96	912.70	727.22	387.42	476.46	40.85	216.42		4,336.04
2035 年	1,732.46	1,003.97	799.94	426.16	524.11	44.94	238.07		4,769.64
2036 年	1,732.46	1,003.97	799.94	426.16	524.11	44.94	238.07		4,769.64

年份	35 m²户型 出租	60 m²户型 出租	90 m²户型 出租	商店出租	住宅车位 出租	公建配套 车位	物业收入	建设期政 府补贴	合计
2037 年	1,732.46	1,003.97	799.94	426.16	524.11	44.94	238.07		4,769.64
2038 年	1,905.70	1,104.37	879.93	468.77	576.52	49.43	261.87		5,246.60
2039 年	1,905.70	1,104.37	879.93	468.77	576.52	49.43	261.87		5,246.60
2040 年	1,905.70	1,104.37	879.93	468.77	576.52	49.43	261.87		5,246.60
2041 年	2,096.27	1,214.80	967.93	515.65	634.17	54.38	288.06		5,771.26
2042 年	174.69	101.23	80.66	42.97	52.85	4.53	24.00		480.94
合计	29,587.96	17,146.43	13,661.86	7,278.19	8,951.08	767.49	4,065.82	6,913.34	88,372.17

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费、修理费、其他费用、折旧费、摊销费、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	修理费	其他费用	合计
2023 年	54.60	49.22	15.79	119.61
2024 年	54.60	49.22	15.79	119.61
2025 年	54.60	49.22	16.29	120.11
2026 年	60.06	54.14	17.92	132.12
2027 年	60.06	54.14	17.92	132.12
2028 年	60.06	54.14	17.92	132.12
2029 年	66.07	59.56	19.71	145.33
2030 年	66.07	59.56	19.71	145.33
2031 年	66.07	59.56	19.71	145.33
2032 年	72.67	65.51	21.68	159.86
2033 年	72.67	65.51	21.68	159.86
2034 年	72.67	65.51	21.68	159.86
2035 年	79.94	72.06	23.85	175.85
2036 年	79.94	72.06	23.85	175.85
2037 年	79.94	72.06	23.85	175.85
2038 年	87.93	79.27	26.23	193.44
2039 年	87.93	79.27	26.23	193.44
2040 年	87.93	79.27	26.23	193.44
2041 年	96.73	87.20	28.86	212.78
2042 年	8.06	7.27	2.40	17.73

年份	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
合计	1,368.60	1,233.75	407.29	3,009.65

成本预测方法说明：

1、工资及福利费

彭家庄站地块租赁住房项目运营中，工作人员 13 人，人均年工资及福利费总额为 4.2 万元，每三年按 10% 的速度增长。

2、修理费

彭家庄站地块租赁住房项目运营中，修理费按照固定资产中设备费用的 0.5% 计取，为 49.22 万元/年，每三年按 10% 的速度增长。

3、其他费用

彭家庄站地块租赁住房项目运营中，其他营业（销售）费用按照营业（销售）收入比例的 0.5% 计取，为年均 15.79 万元。

4、折旧费

住宅等建筑物折旧年限为 65 年；商业等建筑折旧年限为 35 年，机器设备采用年限平均法折旧，折旧年限为 30 年，净残值率为 5%。土地费用按 30 年摊销。

5、相关税费

增值税：租赁收入按 9% 计算，服务收入 6%。

所得税：按 25% 计算。

房产税：按租赁收入的 12% 计算。

土地使用税：总用地面积 35440 平方米，每平方米按 4.8 元计算。

6、利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 4,000.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.2%，在债券存续期按每半年付息，到期一次偿还本金。拟其他融资 30,000.00 万元，假设其他融资利率为 4.9%，期限 13 年，在债券存续期按每半年付息，测算如下：

表 5：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		4,000.00		4,000.00	4.20%	84.00	84.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2032 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2033 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2034 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2035 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2036 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2037 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2038 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2039 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2040 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2041 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
2042 年	4,000.00		4,000.00		4.20%	84.00	4,084.00
合计		4,000.00	4,000.00			3,360.00	7,360.00

表 6：其他融资还本付息测算表

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		30,000.00		30,000.00	4.90%	735.00	735.00
2023 年	30,000.00		6,400.00	23,600.00	4.90%	1,313.20	7,713.20
2024 年	23,600.00		1,300.00	22,300.00	4.90%	1,124.55	2,424.55
2025 年	22,300.00		1,200.00	21,100.00	4.90%	1,063.30	2,263.30
2026 年	21,100.00		1,500.00	19,600.00	4.90%	997.15	2,497.15
2027 年	19,600.00		1,800.00	17,800.00	4.90%	916.30	2,716.30
2028 年	17,800.00		1,700.00	16,100.00	4.90%	830.55	2,530.55
2029 年	16,100.00		2,200.00	13,900.00	4.90%	735.00	2,935.00

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
2030 年	13,900.00		2,200.00	11,700.00	4.90%	627.20	2,827.20
2031 年	11,700.00		2,400.00	9,300.00	4.90%	514.50	2,914.50
2032 年	9,300.00		2,800.00	6,500.00	4.90%	387.10	3,187.10
2033 年	6,500.00		2,500.00	4,000.00	4.90%	257.25	2,757.25
2034 年	4,000.00		3,500.00	500.00	4.90%	110.25	3,610.25
2035 年	500.00		500.00	30,000.00	4.90%	12.25	512.25
合计		30,000.00	30,000.00			9,623.60	39,623.60

（三）项目收益与融资平衡情况

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
单位：万元											
一、收入/成本/税金											
营业收入	9,814.68	2,901.34	2,992.96	3,292.26	3,292.26	3,292.26	3,621.49	3,621.49	3,621.49	3,983.63	3,983.63
营业成本	115.93	115.93	116.40	128.04	128.04	128.04	140.84	140.84	140.84	154.93	154.93
税金及附加	305.85	305.85	314.97	344.77	344.77	344.77	377.54	377.54	377.54	413.59	413.59
息税折旧及摊销前利润	9,392.90	2,479.56	2,561.59	2,819.45	2,819.45	2,819.45	3,103.10	3,103.10	3,103.10	3,415.11	3,415.11
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49
息税前利润	6,616.41	-296.93	-214.90	42.96	42.96	42.96	326.61	326.61	326.61	638.62	638.62
三、财务费用											
利息支出	1,481.20	1,292.55	1,231.30	1,165.15	1,084.30	998.55	903.00	795.20	682.50	555.10	425.25
总财务费用	1,481.20	1,292.55	1,231.30	1,165.15	1,084.30	998.55	903.00	795.20	682.50	555.10	425.25
税前利润	5,135.21	-1,589.48	-1,446.20	-1,122.19	-1,041.34	-955.59	-576.39	-468.59	-355.89	83.52	213.37
四、所得税											
所得税费用	1,283.80										
五、净利润	3,851.41	-1,589.48	-1,446.20	-1,122.19	-1,041.34	-955.59	-576.39	-468.59	-355.89	83.52	213.37

(续) 表 7: 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2034 年	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	3,983.63	4,382.00	4,382.00	4,382.00	4,820.20	4,820.20	4,820.20	5,302.22	441.85	81,751.78
营业成本	154.93	170.42	170.42	170.42	187.46	187.46	187.46	206.21	17.18	2,916.76
税金及附加	413.59	453.25	453.25	453.25	496.88	511.85	562.30	665.78	186.54	8,117.48
息税折旧及摊销前利润	3,415.11	3,758.32	3,758.32	3,758.32	4,135.86	4,120.89	4,070.43	4,430.22	238.12	70,717.54
二、折旧和摊销								-		-
总折旧和摊销	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	2,776.49	231.37	52,984.72
息税前利润	638.62	981.83	981.83	981.83	1,359.36	1,344.39	1,293.94	1,653.73	6.75	17,732.82
三、财务费用										-
利息支出	278.25	180.25	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00	12,164.60
总财务费用	278.25	180.25	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00	12,164.60
税前利润	360.37	801.58	813.83	813.83	1,191.36	1,176.39	1,125.94	1,485.73	-77.25	5,568.22
四、所得税										-
所得税费用		83.25	114.48	203.46	297.84	294.10	281.49	371.43		2,929.85
五、净利润	360.37	718.33	699.35	610.37	893.52	882.30	844.46	1,114.30	-77.25	2,638.37

表 8：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							
		2020 年	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	88,372.17					3,158.00	3,257.73	3,583.50	3,583.50	3,583.50	3,941.85	3,941.85	
经营活动支出	3,009.65				119.61	119.61	120.11	132.12	132.12	132.12	145.33	145.33	
支付的各项税费	18,837.95				1,895.50	611.70	629.94	689.53	689.53	689.53	755.08	755.08	
经营活动现金净流量	66,524.57	-	-	-	8,056.23	2,426.69	2,507.68	2,761.85	2,761.85	2,761.85	3,041.44	3,041.44	
二、投资活动产生的现金													
建设投资支出	94,804.30	18,960.86	42,662.44	33,181.00									
投资活动现金净流量	-94,804.30	-18,960.86	-42,662.44	-	-	-	-						
三、融资活动产生的现金													
资本金流入	61,623.30	18,960.86	42,662.44										
债券融资款	4,000.00			4,000.00									
其他融资	30,000.00	-		30,000.00									
偿还债券本金	4,000.00												
偿还其他融资本金	30,000.00		-	-	6,400.00	1,300.00	1,200.00	1,500.00	1,800.00	1,700.00	2,200.00	2,200.00	
支付债券利息	3,360.00			84.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	
支付其他融资利息	9,623.60	-		735.00	1,313.20	1,124.55	1,063.30	997.15	916.30	830.55	735.00	627.20	
融资活动现金净流量	48,639.70	18,960.86	42,662.44	33,181.00	-7,881.20	-2,592.55	-2,431.30	-2,665.15	-2,884.30	-2,698.55	-3,103.00	-2,995.20	
四、期初现金		-	-	-	-	175.03	9.17	85.55	182.25	59.80	123.10	61.54	
当年现金变动		-	-	-	175.03	-165.86	76.38	96.70	-122.45	63.30	-61.56	46.24	
五、期末现金	20,359.97	-	-	-	175.03	9.17	85.55	182.25	59.80	123.10	61.54	107.78	

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年度	经营期											
	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	3,941.85	4,336.04	4,336.04	4,336.04	4,769.64	4,769.64	4,769.64	5,246.60	5,246.60	5,246.60	5,771.26	480.94
经营活动支出	145.33	159.86	159.86	159.86	175.85	175.85	175.85	193.44	193.44	193.44	212.78	17.73
支付的各项税费	755.08	827.19	827.19	827.19	989.75	1,020.99	1,109.96	1,291.59	1,302.82	1,340.66	1,582.08	247.54
经营活动现金净流量	3,041.44	3,348.98	3,348.98	3,348.98	3,604.04	3,572.80	3,483.83	3,761.57	3,750.34	3,712.51	3,976.40	215.66
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												
其他融资												
偿还债券本金												4,000.00
偿还其他融资本金	2,400.00	2,800.00	2,500.00	3,500.00	500.00							
支付债券利息	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	84.00
支付其他融资利息	514.50	387.10	257.25	110.25	12.25	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-3,082.50	-3,355.10	-2,925.25	-3,778.25	-680.25	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-4,084.00
四、期初现金	107.78	66.71	60.60	484.33	55.06	2,978.85	6,383.65	9,699.47	13,293.05	16,875.39	20,419.90	24,228.30
当年现金变动	-41.06	-6.12	423.73	-429.27	2,923.79	3,404.80	3,315.83	3,593.57	3,582.34	3,544.51	3,808.40	-3,868.34
五、期末现金	66.71	60.60	484.33	55.06	2,978.85	6,383.65	9,699.47	13,293.05	16,875.39	20,419.90	24,228.30	20,359.97

（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 66,524.57 万元，应还本付息 46,983.60 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.42 倍。在 2042 年偿还全部专项债券以及银行借款本息后，仍有 20,359.97 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 7：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	
专项债券	4,000.00	3,360.00	7,360.00	66,524.57
其他融资	30,000.00	9,623.60	39,623.60	
合计	34,000.00	12,983.60	46,983.60	
本息覆盖倍数				1.42

六、社会效益分析

1、该项目主要建设租赁住房，旨在满足当地中等偏下收入者的住房需求，对于改善居民居住条件，完善住房供应体系，培育住房租赁市场，引导城镇居民合理住房消费，调整房地产市场供应结构，以及扩大社会就业将起到积极作用。因此，本项目的建设符合国家、省、市的发展规划。

2、该项目建成后有利于增加住房的供给，有利于形成房价与消费能力基本适应的住房供需格局，实现广大群众住有所居。因此，项目的建设符合山东省经济社会发展规划的要求。

3、该项目建设高层租赁住房，配套设施齐全，项目建成后可有效改善人居环境，满足中等偏下者的住房需求，因此，项目的建设符合济南市的发展规划。

4、该项目能够推动国家《关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意

见》的实施，有利于小康社会的建设；对提升地区品位，改善当地投资环境，均具有积极意义，具有良好的社会效益。

5、项目的建设能够带动当地房地产相关行业的发展，包括建筑、建材、装修、运输、劳务等。

6、该项目的建设和建成，可以带动周边餐饮、娱乐、医疗等第三产业的发展，一定程度上拉动当地经济的增长。

7、该项目的实施完善了当地的基础设施建设（新修道路、新增排水、供电等）、扩大了社会服务容量（服务网点等），该项目住宅周边的景观设计和绿化空间有利于改善居民生活环境。



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)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

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，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关

2021年02月23日





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

320200028

苏财会[2013]36号

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：

二〇一一年五月五日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370100300012
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: 2008年 09月 30日
Date of Issuance

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书继续有效2009年1月1日至2010年12月31日
This certificate is valid for 2 years after this renewal.

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

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

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

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

更名论证会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

事务所
CPAs



2019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

男

1972-08-27

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Working unit

Working unit

Working unit

Working unit



年度检验

Annual Renewal Registration

2018年

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

年度检验合格专用章

证书编号: 370100360310
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



2015年

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师

注册会计师