



0510202201000557

报告文号：苏公W[2022]E6048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
级济水学苑建设项目二期保障性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]E6048 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） 济南市市本级济水学苑建设项目二期 保障性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]E6048 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对山东省济水学苑建设项目二期保障性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，本次评价的山东省济水学苑建设项目二期保障性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、本项目估算总投资 153,985.00 万元，工程费用 71,273.00 万元；工程建设其他费用 62,254.00 万元；基本预备费 13,353.00 万元；建设期利息 7,105.00 万元。



表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	71,273.00
二	工程建设其他费用	62,254.00
三	基本预备费	13,353.00
四	建设期利息	7,105.00
估算合计		153,985.00

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 30,797.00 万元，占项目总投资的 20%。

(2) 本次发行专项债券 5,000.00 万元，占总投资的 3.25%，发行期限 20 年，利率按照 4.20%测算。

(3) 自筹资金 118,188.00 万元，占总投资的 76.75%，其中拟通过其他方式融资 60,000.00 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		
山东省济水学苑建设项目二期保障性住房及配套设施提升项目	153,985.00	30,797.00		-	5,000.00	118,188.00
合 计	153,985.00	30,797.00		-	5,000.00	118,188.00

二、应付专项债券本息情况

1、专项债券融资情况

本期拟发行地方政府专项债券 5,000.00 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

本期发行专项债券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	应付本息和
2022 年	-	5,000.00		5,000.00	4.20%	105.00	105.00



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
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2024 年	5,000.00	-		5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2042 年	5,000.00		5,000.00	-	4.20%	105.00	5,105.00
合计	-	5,000.00	5,000.00			4,200.00	9,200.00

2、后续融资本息情况

根据资金融资计划，拟其他融资 60,000.00 万元，假设其他融资利率为 4.90%，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	-	10,000.00		10,000.00	4.90%	245.00	245.00
2023 年	10,000.00	20,000.00		30,000.00	4.90%	980.00	980.00
2024 年	30,000.00	30,000.00		60,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2025 年	60,000.00	-		60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2031 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00



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
2032 年	60,000.00		10,000.00	50,000.00	4.90%	2,695.00	12,695.00
2033 年	50,000.00		10,000.00	40,000.00	4.90%	2,205.00	12,205.00
2034 年	40,000.00		10,000.00	30,000.00	4.90%	1,715.00	11,715.00
2035 年	30,000.00		10,000.00	20,000.00	4.90%	1,225.00	11,225.00
2036 年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	4.90%	735.00	10,735.00
2037 年	10,000.00		10,000.00	-	4.90%	245.00	10,245.00
合计		60,000.00	60,000.00			32,830.00	92,830.00

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 163,340.98 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 163,340.98 万元，应还本付息 102,030.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.60 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	5,000.00	4,200.00	9,200.00	163,340.98
其他融资	60,000.00	32,830.00	92,830.00	
合计	65,000.00	37,030.00	102,030.00	
本息覆盖倍数				1.60



(此页无正文；为苏公 W[2022]E6048 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）。我们结合山东省济南市济水学苑二期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

济水学苑建设项目二期保障性住房及配套设施提升项目

（二）项目单位

济南西城天润置业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控股子公司，其中济南城市建设集团有限公司持股 92%，国开发展基金有限公司持股 8%。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天润置业有限公司。

立项主体单位名称：济南西城天润置业有限公司

统一社会信用代码：9137011308400557XF

法定代表人：王强

注册资本：54,347.83 万元

单位地址：山东省济南市长清区中川街 43 号东楼 218 室。

经营范围包括房地产开发；房地产营销策划；房屋租赁。（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，公司编制了《济水学苑二期租赁住房项目可行性研究报告》。

2、2017 年 9 月 15 日，济南市规划局出具济规管函（条件）（2017）2 号《关于东王村城中村改造一期开发用地（一中东地块）规划条件的复函》。

3、2018 年 2 月 28 日，济南西城天润置业有限公司与济南市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：济南-01-2018-039），出让宗地坐落于长清区东王村城中村改造一期开发用地，面积 117453 平方米，用途为其他普通商品住房用地，出让价格 18 亿元。

4、2018 年 6 月 15 日，济南市规划局核发地字第 37011320100223 号《建设用地规划许可证》。

5、2018 年 9 月 19 日，济南市国土资源局核发鲁（2018）济南市不动产权第 0190932 号《不动产权证书》。

6、2021 年 10 月 9 日，该项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2110-370113-04-01-639360。

7、2021 年 12 月 1 日，济南市自然资源和规划局核发建字第 37013202100729 号《建设工程规划许可证》。

8、2021 年 12 月 24 日，济南市长清区行政审批服务局核发编号 370113202112240101（2021042）《建筑工程施工许可证》。

9、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。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划总建筑面积约 12.45 万平方米,其中地上建筑面积约 8.75 万平方米,其中用于租赁住房面积约 8.4 万平方米。主要建设内容为租赁住房,配套公建(综合服务中心等)、商品公建(社区综合商业等);地下建筑面积约 3.7 万平方米,包括地下机动车车库、设备用房、非机动车停车等。

(五) 项目建设期限—项目进展

预计工期为 2021 年至 2025 年。

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) 《建设项目经济评价方法和参数》(第三版);
- (3) 《产业结构调整指导目录(2019 年本)》;
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (6) 《中华人民共和国安全生产法》;
- (7) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- (8) 《中华人民共和国环境保护法》;
- (9) 《中华人民共和国招标投标法》;
- (10) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- (11) 《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;
- (12) 《济南市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;
- (13) 《关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》
- (14) 《济南市完善住房保障体系发展政策性租赁住房试点实施方案》
- (15) 《济南市国有建设用地租赁住房建设和运营管理方法(试行)》《新

建住宅型租赁住房工作导则》

(16) 《关于印发《新建住宅型租赁住房工作导则》等 5 个工作导则的通知》

2、估算总额

该项目估算总投资 153,985.00 万元，工程费用 71,273.00 万元；工程建设其他费用 62,254.00 万元；基本预备费 13,353.00 万元；建设期利息 7,105.00 万元。

表 1 单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	71,273.00
二	工程建设其他费用	62,254.00
三	基本预备费	13,353.00
四	建设期利息	7,105.00
估算合计		153,985.00

(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 30,797.00 万元，占项目总投资的 20%。
- (2) 本次发行专项债券 5,000.00 万元，占总投资的 3.25%，发行期限 20 年，利率按照 4.20%测算。
- (3) 自筹资金 118,188.00 万元，占总投资的 76.75%，其中拟通过其他方式融资 60,000.00 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		
山东省济水学苑建设项目二期保障性住房及配	153,985.00	30,797.00		-	5,000.00	118,188.00
合计	153,985.00	30,797.00		-	5,000.00	118,188.00

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	合计
2026 年	8,448.33	83.93	636.16	211.95	9,380.38
2027 年	8,870.75	100.72	763.39	254.35	9,989.20
2028 年	9,314.29	118.97	901.76	300.45	10,635.46
2029 年	9,780.00	124.92	946.84	315.47	11,167.24
2030 年	10,269.00	131.17	994.19	331.24	11,725.60
2031 年	10,782.45	137.73	1,043.90	347.80	12,311.88
2032 年	11,321.57	144.61	1,096.09	365.19	12,927.47
2033 年	11,887.65	151.84	1,150.90	383.45	13,573.84
2034 年	12,482.03	159.44	1,208.44	402.63	14,252.54
2035 年	13,106.14	167.41	1,268.86	422.76	14,965.16
2036 年	13,761.44	175.78	1,332.31	443.90	15,713.42
2037 年	14,449.52	184.57	1,398.92	466.09	16,499.09
2038 年	15,171.99	193.79	1,468.87	489.39	17,324.05
2039 年	15,930.59	203.48	1,542.31	513.86	18,190.25
2040 年	16,727.12	213.66	1,619.43	539.56	19,099.76
2041 年	17,563.48	224.34	1,700.40	566.54	20,054.75
2042 年	1,536.80	19.63	148.78	49.57	1,754.79
合计	201,403.16	2,535.99	19,221.54	2,126.45	229,566.95

预算说明：

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 260,751.00 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、商业商铺出租收入

配套商业租赁费用=单价*面积*平均租赁率。该项目商业配套 1,500.00 平方米,根据济南市保障性租赁住房收费标准不高于市场同类型同品质价格的政策要求,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、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 2272 个,根据济南市保障性租赁住房收费标准不高于市场同类型同品质价格的政策要求,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。物业管理费等管理费收入

4、物业费收入=单价*面积*平均租赁率。该项目物业费收取面积 84,109.01 平方米,根据济南市保障性租赁住房收费标准不高于市场同类型同品质价格的政策要求,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/月测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90%负荷率率测算，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。

（二）、运营成本预测

该项目总成本费用包括工资及福利费、修理费、其他费用、利息支出等。运营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
2026 年	50.00	38.44	46.90	135.35
2027 年	52.50	38.44	49.95	140.89
2028 年	55.13	38.44	53.18	146.75
2029 年	57.88	38.44	55.84	152.16
2030 年	60.78	38.44	58.63	157.85
2031 年	63.81	38.44	61.56	163.82
2032 年	67.00	38.44	64.64	170.09
2033 年	70.36	38.44	67.87	176.67
2034 年	73.87	38.44	71.26	183.58
2035 年	77.57	38.44	74.83	190.84
2036 年	81.44	38.44	78.57	198.46
2037 年	85.52	38.44	82.50	206.46
2038 年	89.79	38.44	86.62	214.86
2039 年	94.28	38.44	90.95	223.68
2040 年	99.00	38.44	95.50	232.94
2041 年	103.95	38.44	100.27	242.66
2042 年	9.10	3.20	8.77	21.07
合计	1,191.97	618.30	1,147.83	2,958.11

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、修理费

济水学苑二期租赁住房项目运营中，修理费按照固定资产中设备费用的 3% 计取。

3、其他费用

济水学苑二期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。

4、折旧费

住宅等建筑物采用年限平均法折旧，折旧年限为 30 年，净残值率为 5%。

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 4% 计算。

6、利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 5,000.00 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。拟其他融资 60,000.00 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：

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	-	5,000.00		5,000.00	4.20%	105.00	105.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2024 年	5,000.00	-		5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00

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
2039 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2042 年	5,000.00		5,000.00	-	4.20%	105.00	5,105.00
合计	-	5,000.00	5,000.00			4,200.00	9,200.00

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	-	10,000.00		10,000.00	4.90%	245.00	245.00
2023 年	10,000.00	20,000.00		30,000.00	4.90%	980.00	980.00
2024 年	30,000.00	30,000.00		60,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2025 年	60,000.00	-		60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2031 年	60,000.00			60,000.00	4.90%	2,940.00	2,940.00
2032 年	60,000.00		10,000.00	50,000.00	4.90%	2,695.00	12,695.00
2033 年	50,000.00		10,000.00	40,000.00	4.90%	2,205.00	12,205.00
2034 年	40,000.00		10,000.00	30,000.00	4.90%	1,715.00	11,715.00
2035 年	30,000.00		10,000.00	20,000.00	4.90%	1,225.00	11,225.00
2036 年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	4.90%	735.00	10,735.00
2037 年	10,000.00		10,000.00	-	4.90%	245.00	10,245.00
合计		60,000.00	60,000.00			32,830.00	92,830.00

（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：项目运营损益表单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	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	-	-	-	-	8,427.98	8,950.96	9,505.17	9,980.43	10,479.45	11,003.42	11,553.59
营业成本	-	-	-	-	169.87	174.58	179.53	184.73	190.18	195.91	201.92
税金及附加	-	-	-	-	422.48	445.56	469.88	493.38	518.05	543.95	571.15
息税折旧及摊销前利润	-	-	-	-	7,835.62	8,330.82	8,855.75	9,302.32	9,771.22	10,263.56	10,780.52
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	-	-	-	-	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01
息税前利润	-	-	-	-	5,163.62	5,658.81	6,183.75	6,630.31	7,099.21	7,591.56	8,108.51
三、财务费用											
利息支出	350.00	1,190.00	2,415.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	2,905.00
总财务费用	350.00	1,190.00	2,415.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	2,905.00
税前利润	-350.00	-1,190.00	-2,415.00	-3,150.00	2,013.62	2,508.81	3,033.75	3,480.31	3,949.21	4,441.56	5,203.51
四、所得税											
所得税费用	-	-	-	-	-	-	318.10	952.81	1,074.17	1,201.60	1,396.65
五、净利润	-350.00	-1,190.00	-2,415.00	-3,150.00	2,013.62	2,508.81	2,715.65	2,527.51	2,875.04	3,239.96	3,806.87

(续) 表 7: 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	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	12,131.27	12,737.84	13,374.73	14,043.46	14,745.64	15,482.92	16,257.07	17,069.92	17,923.41	1,568.30	205,235.56
营业成本	208.24	214.87	221.83	229.14	236.82	244.88	253.34	262.23	271.56	23.45	3,463.08
税金及附加	599.70	629.69	661.17	694.23	728.94	765.39	803.66	843.84	886.04	77.53	10,154.65
息税折旧及摊销前利润	11,323.33	11,893.28	12,491.72	13,120.09	13,779.88	14,472.65	15,200.06	15,963.85	16,765.82	1,467.32	191,617.82
二、折旧和摊销											0.00
总折旧和摊销	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	2,672.01	45,424.14
息税前利润	8,651.32	9,221.27	9,819.71	10,448.08	11,107.87	11,800.64	12,528.05	13,291.84	14,093.81	-1,204.68	146,193.69
三、财务费用											0.00
利息支出	2,415.00	1,925.00	1,435.00	945.00	455.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00	37,030.00
总财务费用	2,415.00	1,925.00	1,435.00	945.00	455.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00	37,030.00
税前利润	6,236.32	7,296.27	8,384.71	9,503.08	10,652.87	11,590.64	12,318.05	13,081.84	13,883.81	-1,309.68	109,163.69
四、所得税											0.00
所得税费用	1,659.64	1,929.65	2,207.04	2,492.18	2,785.44	3,026.00	3,214.27	3,411.95	3,619.52	-	29,288.99
五、净利润	4,576.69	5,366.62	6,177.67	7,010.91	7,867.42	8,564.64	9,103.79	9,669.89	10,264.29	-1,309.68	79,874.70

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				
		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	229,566.95	-	-	-	-	-	9,380.45	9,989.29	10,635.56	11,167.34	11,725.70
经营活动支出	3,629.05	-	-	-	-	-	177.06	182.61	188.46	193.88	199.56
支付的各项税费	62,596.92	-	-	-	-	-	1,386.77	1,467.80	1,871.72	2,581.47	2,781.62
经营活动现金净流量	163,340.98	-	-	-	-	-	7,816.62	8,338.88	8,575.38	8,391.99	8,744.52
二、投资活动产生的现金	-										
建设投资支出	146,880.00	2,194.71	36,347.57	40,507.57	49,282.57	18,547.57	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-146,880.00	-2,194.71	-36,347.57	-40,507.57	-49,282.57	-18,547.57	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-										
资本金流入	88,985.00	2,194.71	21,697.57	21,697.57	21,697.57	21,697.57	-	-	-	-	-
债券融资款	5,000.00	-	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	60,000.00	-	10,000.00	20,000.00	30,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	5,000.00										
偿还其他融资本金	60,000.00										
支付债券利息	4,200.00		105.00	210.00	210.00	210.00					
支付其他融资利息	32,830.00	-	245.00	980.00	2,205.00	2,940.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
融资活动现金净流量	51,955.00	2,194.71	36,347.57	40,507.57	49,282.57	18,547.57	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00
四、期初现金							-3,150.00	-3,150.00	-3,150.00	-3,150.00	-3,150.00
当年现金变动							-	4,666.62	9,855.49	15,280.88	20,522.87
五、期末现金	68,415.98	-	-	-	-	-	4,666.62	5,188.88	5,425.38	5,241.99	5,594.52

(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	12,311.99	12,927.59	13,573.97	14,252.67	14,965.30	15,713.56	16,499.24	17,324.21	18,190.42	19,099.94	20,054.93	1,754.81
经营活动支出	205.53	211.80	218.39	225.30	232.55	240.17	248.17	256.57	265.39	274.66	284.38	24.55
支付的各项税费	2,991.77	3,273.69	3,627.88	3,993.67	4,371.62	4,762.34	5,166.47	5,523.44	5,833.94	6,159.96	6,502.29	300.47
经营活动现金净流量	9,114.69	9,442.10	9,727.70	10,033.70	10,361.13	10,711.05	11,084.60	11,544.19	12,091.08	12,665.32	13,268.26	1,429.79
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												5,000.00
偿还其他融资本金		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00					
支付债券利息	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00
支付其他融资利息	2,940.00	2,695.00	2,205.00	1,715.00	1,225.00	735.00	245.00					
融资活动现金净流量	-3,150.00	-12,905.00	-12,415.00	-11,925.00	-11,435.00	-10,945.00	-10,455.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-5,105.00
四、期初现金	26,117.39	32,082.07	28,619.17	25,931.87	24,040.57	22,966.70	22,732.75	23,362.35	34,696.54	46,577.62	59,032.94	72,091.20
当年现金变动	5,964.69	-3,462.90	-2,687.30	-1,891.30	-1,073.87	-233.95	629.60	11,334.19	11,881.08	12,455.32	13,058.26	-3,360.79
五、期末现金	32,082.07	28,619.17	25,931.87	24,040.57	22,966.70	22,732.75	23,362.35	34,696.54	46,577.62	59,032.94	72,091.20	68,415.98

（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 163,340.98 万元，应还本付息 102,030.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍，最终在 2042 年偿还专项债券及银行借款本息后，仍有 68,415.98 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 9：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	5,000.00	4,200.00	9,200.00	163,340.98
其他融资	60,000.00	32,830.00	92,830.00	
合计	65,000.00	37,030.00	102,030.00	
本息覆盖倍数				1.60

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 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

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

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)



登记机关





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

证书序号：0001561

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一三年五月五日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370100500012
No. of Certificate

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

发证日期: 2008年 09月 30日
Date of issuance

李广兴

姓名: 李广兴
Sex: 男
出生日期: 1970-08-23
Date of birth
工作单位: 江苏公证天业会计师事务所
Working unit
身份证号码: 370111197008230215
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经 山东省注册会计师协会 2009年 年检合格
This certificate is valid after year after this renewal.



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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of 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
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: 山东天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 事务所
CPAs

2019年8月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

姓名: 陈元清
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.: 370122720627443

10



年度检验登记
Annual Reclassification Registration

2018年 注册会计师 年检合格专用章

2015年 注册会计师 年检合格专用章

2019年 注册会计师 年检合格专用章

证书编号: 370100360210
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