



0510202206001497

报告文号：苏公W[2022]E6170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（二十三期）—2022年山东省政府专项债券（三十七期）
济南市中心医院（东院区）项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公W[2022]E6170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 (二十三期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十七期) 济南市中心医院 (东院区) 项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6170 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对济南市中心医院（东院区）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，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的济南市中心医院（东院区）项目，预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、济南市中心医院（东院区）项目，投资概（估）算总额 291,228.40 万元，包括



工程费用 234,290.00 万元，工程建设其他费用 26,207.00 万元，基本预备费 15,630.00 万元，流动资金 5,675.00 万元，建设期利息 9,426.40 万元。明细如下：

表 1:

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	234,290.00
二	工程建设其它费用	26,207.00
三	基本预备费	15,630.00
四	流动资金	5,675.00
五	建设期利息	9,426.40
合计		291,228.40

2、本期拟申请专项债券资金 35,000.00 万元（占总投资的 12.02%），剩余部分资金来源：资本金 180,228.40 万元（占总投资的 61.89%），已发行专项债券 76,000.00 万元（占总投资的 26.10%）。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				其他 资金
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申 请的专项 债券资金	
			已申请发行的省 政府专项债券资 金金额	其他融资金额		
济南市中心医院（东 院区）项目	291,228.40	180,228.40	76,000.00	-	35,000.00	
合计	291,228.40	180,228.40	76,000.00	-	35,000.00	

二、应付专项债券本息情况

该项目已于 2021 年 6 月发行地方政府专项债券 46,000.00 万元，期限 10 年，票面利率 3.37%，按半年付息，到期一次偿还本金；2021 年 10 月发行专项债券 15,000.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.58%，按半年付息，到期一次偿还本金；2021 年 11 月发行专项债券 15,000.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.47%，按半年付息，到期一次偿还本金；本次拟新增发行 35,000.00 万元，期限 15 年，票面利率 4.00%，按半年付息，到期一次偿还本金。

该项目还本付息预测如下：



1、2021年6月专项债券还本付息测算表

表 3:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021年		46,000.00		46,000.00	3.37%	775.10	775.10
2022年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2023年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2024年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2025年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2026年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2027年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2028年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2029年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2030年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2031年	46,000.00		46,000.00		3.37%	775.10	46,775.10
合计		46,000.00	46,000.00			15,502.00	61,502.00

2、2021年10月专项债券还本付息测算表

表 4:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021年		15,000.00		15,000.00	3.58%		
2022年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2023年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2024年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2025年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2026年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2027年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2028年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2029年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2030年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2031年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2032年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2033年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2034年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00



年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2035年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2036年	15,000.00		15,000.00		3.58%	537.00	15,537.00
合计		15,000.00	15,000.00			8,055.00	23,055.00

3、2021年11月专项债券还本付息测算表

表 5:

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021年		15,000.00		15,000.00	3.47%		
2022年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2023年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2024年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2025年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2026年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2027年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2028年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2029年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2030年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2031年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2032年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2033年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2034年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2035年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2036年	15,000.00		15,000.00		3.47%	520.50	15,520.50
合计						7,807.50	22,807.50

4、本次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		35,000.00		35,000.00	4.00%	700.00	700.00
2023年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2024年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2025年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00



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
2026年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2027年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2028年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2029年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2030年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2031年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2032年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2033年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2034年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2035年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2036年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2037年			35,000.00		4.00%	700.00	35,700.00
合计		35,000.00	35,000.00			21,000.00	56,000.00

(5) 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
2021年	-	76,000.00	-	76,000.00	775.10	775.10
2022年	76,000.00	35,000.00	-	111,000.00	3,307.70	3,307.70
2023年	111,000.00			111,000.00	4,007.70	4,007.70
2024年	111,000.00			111,000.00	4,007.70	4,007.70
2025年	111,000.00			111,000.00	4,007.70	4,007.70
2026年	111,000.00			111,000.00	4,007.70	4,007.70
2027年	111,000.00			111,000.00	4,007.70	4,007.70
2028年	111,000.00			111,000.00	4,007.70	4,007.70
2029年	111,000.00			111,000.00	4,007.70	4,007.70
2030年	111,000.00			111,000.00	4,007.70	4,007.70
2031年	111,000.00	-	46,000.00	65,000.00	3,232.60	49,232.60
2032年	65,000.00			65,000.00	2,457.50	2,457.50
2033年	65,000.00			65,000.00	2,457.50	2,457.50
2034年	65,000.00			65,000.00	2,457.50	2,457.50
2035年	65,000.00			65,000.00	2,457.50	2,457.50



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
2036年	65,000.00	-	30,000.00	35,000.00	2,457.50	32,457.50
2037年	-	-	35,000.00	-	700.00	35,700.00
合计	111,000.00	111,000.00			52,364.50	163,364.50

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,通过对运营期诊疗费收入和住院费收入以及相关运营成本的估算,测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 266,814.20 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济南市中心医院(东院区)项目诊疗费收入和住院费收入。建设资金包含项目资本金及专项债券。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 266,814.20 万元,还本付息总额为 163,364.50 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.63 倍,预期项目产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息,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 8:

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	35,000.00	21,000.00	56,000.00	266,814.20
2021.6 已发行专项债	46,000.00	15,502.00	61,502.00	
2021.10 已发行专项债	15,000.00	8,055.00	23,055.00	
2021.11 已发行专项债	15,000.00	7,807.50	22,807.50	
融资合计	111,000.00	52,364.50	163,364.50	
覆盖倍数				1.63

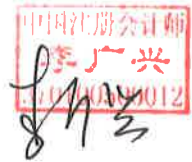


(此页无正文，为苏公 W[2022]E6170 号专项报告签字盖章页)

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）。我们结合济南市中心医院（东院区）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专项评价报告。

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

济南市中心医院（东院区）项目。

（二）项目单位

项目主体单位名称：济南市中心医院

统一社会信用代码：123701004930006734

法定代表人：苏国海

注册资本：29477 万元

单位地址：济南市历下区解放路 105 号

宗旨和业务范围：向社会提供医疗、预防、保健、康复、急救、医学咨询及社区服务；进行医学研究；承担高、中级卫生专业人才培养。

（三）项目规划审批

1、2020年4月，建银工程咨询有限责任公司出具《济南市中心医院（东院区）项目可行性研究报告》；

2、2020年4月，济南市发展和改革委员会出具《关于济南市中心医院（东院区）项目可行性研究报告的批复》（济发改审批审〔2020〕31号）；

3、2020年5月，济南市发展和改革委员会出具《关于济南市中心医院（东院区）项目节能报告的审查意见》（鲁发改政务〔2020〕53号）；

4、2020年6月，济南市发展和改革委员会出具《关于济南市中心医院（东院区）项目初步设计概算的批复》（鲁发改政务〔2020〕53号）；

5、2020年11月，济南市生态环境局出具《关于济南市中心医院东院区建设项目环境影响报告书的批复》（济环报告书〔2020〕G2号）；

6、2020年11月，济南市自然资源和规划局出具《建设工程设计方案规划审查意见函》（审字〔2020〕-01-126号）；

7、2020年11月，济南市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》；

8、2020年11月，济南市行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南高新区汉峪片区经十路以南、花椒山西路东侧，用地面积约14.49公顷（约217.33亩）。项目设计总建筑面积约33.29万平方米，其中，地上建筑面积约20.99万平方米，主要建设内容包括综合医院七项设施（急诊、门诊、住院、医技科室、保障系统、行政管理和院内生活用房）、预防保健、科研和教学设施等；地下建筑面积约12.30万平方米，主要建设设备用房、人防工程（含人防医院）及地下车库等，设置床位数1497张。同步进行绿化、给排水、污水处理、院区内道路等配套基础设施建设。

（五）项目建设期限—项目进展

该项目建设期约42个月，项目于2020年10月开工建设，计划2024年4

月竣工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1、编制依据及原则

(1) 国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；

(2) 国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

(3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

(4) 该项目方案图纸；

(5) 定额编制依据《山东省建设工程概算定额》(2018版)、材料价格编制依据为济南市定额站发布的2020年2月下旬《济南市工程造价信息》；

(6) 类似工程建设经济指标；

(7) 现行建筑工程投资估算的有关规定；

(8) 《济南市城市建设项目审批小组会议纪要》((2019)审批小组2号)；

(9) 项目可行性研究报告；

(10) 项目实施方案；

(11) 建设单位提供的有关资料。

2、估算总额

投资概(估)算总额291,228.40万元,包括工程费用234,290.00万元,工程建设其他费用26,207.00万元,基本预备费15,630.00万元,流动资金5,675.00万元,建设期利息9,426.40万元。明细如下:

表1:

单位:万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	234,290.00
二	工程建设其它费用	26,207.00
三	基本预备费	15,630.00
四	流动资金	5,675.00
五	建设期利息	9,426.40
	合计	291,228.40

（二）资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 35,000.00 万元（占总投资的 12.02%），剩余部分资金来源：资本金 180,228.40 万元（占总投资的 61.89%），已发行专项债券 76,000.00 万元（占总投资的 26.10%）。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				其他 资金
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申 请的专项 债券资金	
			已申请发行的省 政府专项债券资 金金额	其他融资金额		
济南市中心医院（东 院区）项目	291,228.40	180,228.40	76,000.00	-	35,000.00	
合计	291,228.40	180,228.40	76,000.00	-	35,000.00	

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

根据可行性研究报告及项目实施方案数据，该项目预期收入主要来源诊疗费收入和住院费收入。运营期各年收入预测如下：

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年度/项目	诊疗费收入	住院费收入	合计
2024 年	9,600.00	52,454.88	62,054.88
2025 年	14,832.00	82,616.44	97,448.44
2026 年	15,276.96	86,550.55	101,827.51
2027 年	15,735.60	90,484.67	106,220.27
2028 年	16,207.92	94,418.78	110,626.70
2029 年	16,693.92	98,352.90	115,046.82
2030 年	17,195.04	102,287.02	119,482.06
2031 年	17,710.56	106,221.13	123,931.69
2032 年	18,241.92	110,155.25	128,397.17
2033 年	18,789.12	114,089.36	132,878.48
2034 年	19,352.88	118,023.48	137,376.36
2035 年	19,933.20	121,957.60	141,890.80
2036 年	20,531.52	125,891.71	146,423.23
2037 年	10,573.56	64,912.91	75,486.47
合计	220,100.64	1,303,503.77	1,523,604.41

收入预测方法说明：

1、诊疗费收入

参考济南市中心医院 2020 年诊疗人数情况，该项目建成后，每年预计接诊次数 80 万人次，人均诊疗收费 200 元，年度诊疗费收入 16,000.00 万元。根据行业经验以及历史数据，人均诊疗费收入按每年 3% 递增，诊疗收入的 90% 用于偿还专项债券的本息。

2、住院费收入

该项目设计床位 1497 个，参照《山东省部、省属医疗机构医疗服务价格表(综合医疗服务类)》(2019 年 12 月 26 日执行)中规定及当地同类型医院实际经营收入情况，运营负荷按 85% 估算。该项目住院费收入(含基本床位、诊查费用、护理费用等)暂按如下估算：住院费收入=1497 床*80%*2000 元/床/天*365 天=87,424.80 万元/年。根据行业经验以及历史数据，人均住院费收入按每年 3% 递增。住院费收入的 90% 用于偿还专项债券的本息。

(二) 运营成本预测

该项目总成本费用包括门诊及病房经营成本、燃料动力费、工资及福利费、综合管理费、折旧摊销费以及利息支出等，运营支出是指扣除折旧摊销费以及利息支出后的现金流出。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/年度	经营成本	燃料动力费	工资及福利费	综合管理费	合计
2024 年	35,541.60	5,676.19	12,000.00	689.50	53,907.29
2025 年	55,786.02	8,514.28	18,540.00	1,082.76	83,923.06
2026 年	58,268.28	8,514.28	19,100.00	1,131.42	87,013.98
2027 年	60,759.66	8,514.28	19,670.00	1,180.23	90,124.17
2028 年	63,260.16	8,514.28	20,260.00	1,229.19	93,263.63
2029 年	65,769.78	8,514.28	20,870.00	1,278.30	96,432.36
2030 年	68,289.48	8,514.28	21,500.00	1,327.58	99,631.34
2031 年	70,818.78	8,514.28	22,150.00	1,377.02	102,860.08
2032 年	73,358.64	8,514.28	22,810.00	1,426.64	106,109.56
2033 年	75,909.06	8,514.28	23,490.00	1,476.43	109,389.77
2034 年	78,470.52	8,514.28	24,190.00	1,526.40	112,701.20
2035 年	81,043.02	8,514.28	24,920.00	1,576.56	116,053.86
2036 年	83,627.52	8,514.28	25,670.00	1,626.92	119,438.72

项目/年度	经营成本	燃料动力费	工资及福利费	综合管理费	合计
2037年	43,111.77	4,257.15	13,220.00	838.74	61,427.66
合计	914,014.29	112,104.70	288,390.00	17,767.69	1,332,276.68

成本预测方法说明：

1、经营成本

经营成本主要包含门诊经营成本和病房经营成本。门诊经营成本按其收入的60%测算，病房经营成本按其收入的50%计算。

2、燃料动力费

该项目运营期燃料动力费主要为水、电、燃气等费用，根据可行性研究报告，该项目年用水量35.85万立方米、年耗电量约为9620.60万kW·h、年度天然气用量33.30万立方米。按照水价6.05元/立方米、电费0.85元/kW·h、燃气费3.6元/立方米，该项目运营期正常年燃料动力费合计8,514.28万元。

3、工资及福利费

该项目劳动定员1000人，根据项目主体运营期职工工资及福利费暂按平均18万元/人/年计列，人均工资按每年3%递增。

4、综合管理费

该项目管理费用包括差旅费、交通费、办公费用、工会经费、设备修理费等，按照经营收入1%进行测算。

5、折旧摊销费

折旧费采用平均年限法估算，折旧年限按40年计，残值率按5%；土地摊销期限暂按40年。

6、利息支出

该项目已于2021年6月发行地方政府专项债券46,000.00万元，期限10年，票面利率3.37%，按半年付息，到期一次偿还本金；2021年10月发行专项债券15,000.00万元，期限15年，票面利率3.58%，按半年付息，到期一次偿还本金；2021年11月发行专项债券15,000.00万元，期限15年，票面利率3.47%，按半年付息，到期一次偿还本金；本次拟新增发行35,000.00万元，期限15年，票

面利率 4.00%，按半年付息，到期一次偿还本金。

(1) 2021 年 6 月专项债券还本付息测算表

表 5:

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		46,000.00		46,000.00	3.37%	775.10	775.10
2022 年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2023 年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2024 年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2025 年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2026 年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2027 年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2028 年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2029 年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2030 年	46,000.00			46,000.00	3.37%	1,550.20	1,550.20
2031 年	46,000.00		46,000.00		3.37%	775.10	46,775.10
合计		46,000.00	46,000.00			15,502.00	61,502.00

(2) 2021 年 10 月专项债券还本付息测算表

表 6:

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		15,000.00		15,000.00	3.58%		
2022 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2023 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2024 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2025 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	3.58%	537.00	537.00
2036 年	15,000.00		15,000.00		3.58%	537.00	15,537.00
合计		15,000.00	15,000.00			8,055.00	23,055.00

(3) 2021年11月专项债券还本付息测算表

表 7:

单位: 万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021年		15,000.00		15,000.00	3.47%		
2022年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2023年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2024年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2025年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2026年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2027年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2028年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2029年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2030年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2031年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2032年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2033年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2034年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2035年	15,000.00			15,000.00	3.47%	520.50	520.50
2036年	15,000.00		15,000.00		3.47%	520.50	15,520.50
合计						7,807.50	22,807.50

(4) 本次发行专项债券还本付息测算表

表 8:

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	-	35,000.00		35,000.00	4.00%	700.00	700.00
2023年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2024年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2025年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2026年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2027年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2028年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2029年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2030年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2031年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2032年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2033年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2034年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00

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
2035年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2036年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2037年			35,000.00		4.00%	700.00	35,700.00
合计		35,000.00	35,000.00			21,000.00	56,000.00

(5) 专项债券还本付息测算汇总表

表 9:

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
2021年	-	76,000.00	-	76,000.00	775.10	775.10
2022年	76,000.00	35,000.00	-	111,000.00	3,307.70	3,307.70
2023年	111,000.00	-	-	111,000.00	4,007.70	4,007.70
2024年	111,000.00	-	-	111,000.00	4,007.70	4,007.70
2025年	111,000.00	-	-	111,000.00	4,007.70	4,007.70
2026年	111,000.00	-	-	111,000.00	4,007.70	4,007.70
2027年	111,000.00	-	-	111,000.00	4,007.70	4,007.70
2028年	111,000.00	-	-	111,000.00	4,007.70	4,007.70
2029年	111,000.00	-	-	111,000.00	4,007.70	4,007.70
2030年	111,000.00	-	-	111,000.00	4,007.70	4,007.70
2031年	111,000.00	-	46,000.00	65,000.00	3,232.60	49,232.60
2032年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,457.50	2,457.50
2033年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,457.50	2,457.50
2034年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,457.50	2,457.50
2035年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,457.50	2,457.50
2036年	65,000.00	-	30,000.00	35,000.00	2,457.50	32,457.50
2037年	-	-	35,000.00	-	700.00	35,700.00
合计	111,000.00	111,000.00	111,000.00		52,364.50	163,364.50

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 10。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 11。

表 10：项目运营损益表

单位：万元

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、收入/成本/税金										
营业收入				62,054.88	97,448.44	101,827.51	106,220.27	110,626.70	115,046.82	119,482.06
营业成本				53,907.29	83,923.06	87,013.98	90,124.17	93,263.63	96,432.36	99,631.34
税金及附加										
息税折旧及摊销前利润				8,147.59	13,525.38	14,813.53	16,096.10	17,363.07	18,614.46	19,850.72
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销				4,461.87	6,692.80	6,692.80	6,692.80	6,692.80	6,692.80	6,692.80
息税前利润				3,685.73	6,832.58	8,120.73	9,403.30	10,670.27	11,921.66	13,157.92
三、财务费用										
利息支出	775.10	3,307.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70
总财务费用	775.10	3,307.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70
税前利润	-775.10	-3,307.70	-4,007.70	-321.98	2,824.88	4,113.03	5,395.60	6,662.57	7,913.96	9,150.22
四、所得税										
所得税费用										
五、净利润	-775.10	-3,307.70	-4,007.70	-321.98	2,824.88	4,113.03	5,395.60	6,662.57	7,913.96	9,150.22

(续)表 10 : 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	123,931.69	128,397.17	132,878.48	137,376.36	141,890.80	146,423.23	75,486.47
营业成本	102,860.08	106,109.56	109,389.77	112,701.20	116,053.86	119,438.72	61,427.67
税金及附加							
息税折旧及摊销前利润	21,071.61	22,287.61	23,488.71	24,675.16	25,836.94	26,984.51	14,058.81
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	6,692.80	6,692.80	6,692.80	6,692.80	6,692.80	5,577.33	5,578.33
息税前利润	14,378.81	15,594.81	16,795.91	17,982.36	19,144.14	21,407.18	8,480.47
三、财务费用							
利息支出	3,232.60	2,457.50	2,457.50	2,457.50	2,457.50	2,457.50	700.00
总财务费用	3,232.60	2,457.50	2,457.50	2,457.50	2,457.50	2,457.50	32,457.50
税前利润	11,146.21	13,137.31	14,338.41	15,524.86	16,686.64	18,949.68	-23,977.03
四、所得税							
所得税费用							
五、净利润	11,146.21	13,137.31	14,338.41	15,524.86	16,686.64	18,949.68	-23,977.03

表 11：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,599,090.88					62,054.88	97,448.44	101,827.51	106,220.27	110,626.70
经营活动支出	1,332,276.69					53,907.29	83,923.06	87,013.98	90,124.17	93,263.63
支付的各项税费										
经营活动现金净流量	266,814.20					8,147.59	13,525.38	14,813.53	16,096.10	17,363.07
二、投资活动产生的现金										
建设投资支出	281,802.00	47,906.00	126,944.90	63,949.87	43,001.23					
投资活动现金净流量	-281,802.00	-47,906.00	-126,944.90	-63,949.87	-43,001.23					
三、融资活动产生的现金										
资本金流入	156,135.07	47,906.00	51,720.00	6,777.57	49,731.50					
债券融资款	111,000.00		76,000.00	35,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	111,000.00									
偿还银行借款本金										
支付债券利息	52,364.50		775.10	3,307.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70	4,007.70
支付银行借款利息										
融资活动现金净流量	103,770.57	47,906.00	126,944.90	38,469.87	45,723.80	-4,007.70	-4,007.70	-4,007.70	-4,007.70	-4,007.70
四、期初现金		-	-	-	-	-	-	9,517.68	20,323.51	32,411.91
当年现金变动		-					9,517.68	10,805.83	12,088.40	13,355.37
五、期末现金	107,400.31	-	-	-	-	-	9,517.68	20,323.51	32,411.91	45,767.28

(续) 表 11: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	115,046.82	119,482.06	123,931.69	128,397.17	132,878.48	137,376.36	141,890.80	146,423.23	75,486.47
经营活动支出	96,432.36	99,631.34	102,860.08	106,109.56	109,389.77	112,701.20	116,053.86	119,438.72	61,427.67
支付的各项税费									
经营活动现金净流量	18,614.46	19,850.72	21,071.61	22,287.61	23,488.71	24,675.16	25,836.94	26,984.51	14,058.81
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									
偿还债券本金			46,000.00					30,000.00	35,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	4,007.70	4,007.70	3,232.60	2,457.50	2,457.50	2,457.50	2,457.50	2,457.50	700.00
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-4,007.70	-4,007.70	-49,232.60	-2,457.50	-2,457.50	-2,457.50	-2,457.50	-32,457.50	-35,700.00
四、期初现金	45,767.28	60,374.04	76,217.06	48,056.07	67,886.18	88,917.39	111,135.05	134,514.49	129,041.50
当年现金变动	14,606.76	15,843.02	-28,160.99	19,830.11	21,031.21	22,217.66	23,379.44	-5,472.99	-21,641.20
五、期末现金	60,374.04	76,217.06	48,056.07	67,886.18	88,917.39	111,135.05	134,514.49	129,041.50	107,400.31

（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项目息前净现金流量为 266,814.20 万元，还本付息总额为 163,364.50 万元，本息资金覆盖率可达到 1.63 倍，最终在 2037 年到期偿还专项债券本息后，仍有 107,400.31 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 12：

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	35,000.00	21,000.00	56,000.00	266,814.20
2021.6 已发行专项债	46,000.00	15,502.00	61,502.00	
2021.10 已发行专项债	15,000.00	8,055.00	23,055.00	
2021.11 已发行专项债	15000.00	7,807.50	22,807.50	
融资合计	111,000.00	52,364.50	163,364.50	
覆盖倍数				1.63

六、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、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。

2、自然条件风险

自然条件风险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。

3、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、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。

（二）与项目收益相关的风险

1、出租率达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，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 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) 成立日期 2013年09月18日

类型 特殊普通合伙企业 合伙期限 2013年09月18日至*****

执行事务合伙人 张彩斌 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，出具验资情况报告；清算、审计；企业财务、税务咨询、税务代理；代理记账；接受委托办理破产清算；提供资产评估服务；接受委托办理法律、法规规定企业财务报表审计以外的其他经营活动。

登记机关



2022

2022年01月29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》。

会计师事务所 执业证书



名称: 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人: 张彩斌
 主任会计师: 张彩斌
 经营场所: 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

发证机关:



特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12日

二〇一三年五月五日

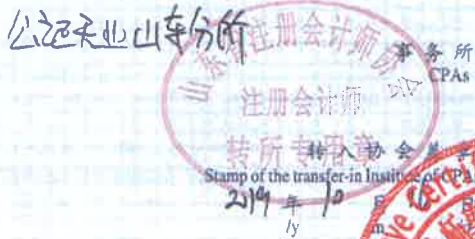
中华人民共和国财政部制

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



姓名 Full name	李广兴
性别 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: 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 05月 30日
Date of Issuance



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
Full name	张元海
性别	男
Sex	男
出生日期	1972-08-27
Date of birth	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
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	370122720827443
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.



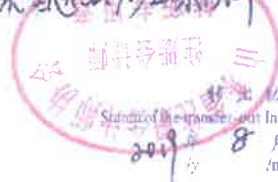
2016年03月10日

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

更名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 /y 月 /m 日 /d