



0510202201000542

报告文号：苏公W[2022]E6012号

**2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设
专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券
（一期）济南市历城区唐冶片区浪潮产业园区
配套基础设施项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6012 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

certified



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 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设 专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券 （一期）济南市历城区唐冶片区浪潮产业园区 配套基础设施项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6012 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施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，本次评价的唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目，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、根据立项批复，估算总投资 15,220.00 万元，其中工程费用 12,536.00 万元，工



程建设其他费用 1,191.00 万元，基本预备费 1,373.00 万元，建设期利息 120.00 万元。

明细如下：

表 1: 单位：万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	12,536.00
二	工程建设其他费用	1,191.00
三	基本预备费	1,373.00
四	建设期利息	120.00
估算合计		15,220.00

2、本期拟申请专项债券资金 1,000.00 万元，占总投资的 6.57%；剩余部分资金来源：资本金 3,220.00 万元，占总投资的 21.16%；后续资金 11,000.00 万元（占总投资的 72.27%）由项目单位自筹资金解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 5,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.00%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		
唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目	15,220.00	3,220.00			1,000.00	11,000.00
合计	15,220.00	3,220.00			1,000.00	11,000.00

二、应付专项债券本息情况

根据本项目资金筹措计划，本期拟发行地方政府专项债券 1,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。出于风险谨慎原则考虑，后期自筹资金中 5,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.00%进行测算，假设期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

（1）本次拟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		1,000.00		1,000.00	4.00%	20.00	20.00
2023 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2032 年	1,000.00		1,000.00		4.00%	20.00	1,020.00
合计		1,000.00	1,000.00			400.00	1,400.00

(2) 后续融资还本付息测算表

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		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00



三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核,通过对运营期收入和指定地块土地出让收益以及相关运营成本、税费的估算,测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为10,667.18万元。

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

本项目预期产生的现金流入主要为运营期收入和指定地块土地出让收益,建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析,本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为10,667.18万元,还本付息总额为8,400.00万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.27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 5:

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	
本期专项债券	1,000.00	400.00	1,400.00	10,667.18
后续融资	5,000.00	2,000.00	7,000.00	
小计	6,000.00	2,400.00	8,400.00	
本息覆盖倍数				1.27



（此页无正文，为苏公 W[2022]E6012 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）。我们结合唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施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

唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目。

（二）项目单位

济南市历城区东部新区发展服务中心是本项目的立项主体，为济南市历城区预算单位，主要职责是认真贯彻执行国家、省、市法律法规及政策，负责制定并组织实施唐冶新区经济和社会发展规划；负责组织新区内各项基础设施、公共设施建设和其他建设项目的管理；负责新区内建设用地的开发和管理，协调审批新区内企业及新上项目的环评及设计；负责新区内财务事务，依法管理国有资产；

负责新区内环境保护、环卫保洁、市政养护、道路交通、社会治安和社会事务等管理工作；负责新区内招商引资和项目落地工作；行使区政府授予的其他职权，承办区政府交办的其他事务。

（三）项目规划审批

1、为实施本项目，编制了《唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目可行性研究报告》。

2、2021年8月10日，本项目获得审批，项目代码为2108-370112-04-01-712603。

3、2021年9月30日，取得济南市历城区行政审批服务局出具的济历城行审建设【2021】57号《关于唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目可行性研究报告的批复》。

4、济南市自然资源和规划局《建设项目规划审查意见函》。

5、2021年8月24日，济南市历城区自然资源局出具《关于唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目预审情况复函》：项目用地总规模3.5971公顷，全部为国有存量建设用地，不涉及占用新增建设用地。集体土地征收1.8159公顷，批准文号为：山东省人民政府关于济南市2015年第20批次建设用地实施方案的批复（鲁政土字〔2015〕1723号），山东省人民政府关于济南市2016年第5批次建设用地实施方案的批复（鲁政土字〔2017〕526号），山东省人民政府关于济南市2016年第8批次建设用地实施方案的批复（鲁政土字〔2017〕518号），山东省人民政府关于济南市2015年第24批次建设用地实施方案的批复（鲁政土字〔2016〕268号）；国有土地收储1.7812公顷，批准文号为：济政土字〔2021〕50号，济政土字〔2020〕63号。根据国土资源部《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）和山东省自然资源厅《关于印发深入推进“多审合一、多证合一”改革落实方案的通知》（鲁

自然资字〔2019〕107号）中"使用；已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审"的规定，该项目用地不再进行用地预审。

7、2021年9月1日，济南市自然资源和规划局出具了《唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目规划选址意见》，认为唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目符合城乡规划，原则同意项目选址。唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目符合城乡规划，原则同意项目选址，本规划意见可用于项目前期工作使用。待项目具备条件后，请按程序办理后续规划手续。

8、2021年9月1日，济南市自然资源和规划局出具用字第370112202100128号《建设项目用地预审与选址意见书》。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于历城区唐冶新区，包括唐宣路（升之路）、盛源街（文明街）、盛业街、盛泽街4条支路，道路实施段总长约2319.97米，规划红线宽15-20米，主要建设内容包括新建道路、交通、管线综合、排水、路灯、绿化等工程。其中：唐宣路（升之路）南起贞观街，北至盛泽街，道路长度577.09米，规划红线宽度20米；盛源街（文明街）西起土河东路，东至围子山路，道路长度540.84米，规划红线宽度15米；盛业街西起唐冶中路，东至唐冶东路，道路长度519.79米，规划红线宽度15米；盛泽街西起土河东路，东至围子山路，道路长度682.25米，规划红线宽度15米。

（五）项目建设期限

本项目建设期12个月，预计工期为2021年10月至2022年9月。

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）《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》；

（2）《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》；

(3)《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》；

(4)《城市房地产开发经营管理条例》；

(5)《济南市建设事业发展第十四个五年规划纲要》；

(6)《济南市城市总体规划》；

(7)《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18号)；

(8)《投资项目可行性研究指南》；

(9)国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法和参数》(第三版)；

(10)《国家产业结构调整指导目录(2019年本)》；

(11)国家和山东省有关政策规定；

(12)建设单位提供的相关资料；

(13)项目可行性研究报告；

(14)项目实施方案。

2、估算总额

根据立项批复，唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目的估算总投资为15,220.00万元，其中工程费用12,536.00万元，工程建设其他费用1,191.00万元，基本预备费1,373.00万元，建设期利息120.00万元。明细如下：

表 1：

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	12,536.00
二	工程建设其他费用	1,191.00
三	基本预备费	1,373.00
四	建设期利息	120.00
估算合计		15,220.00

(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) 发行政府专项债向社会筹资。

(3) 采用银行借款方式筹集资金。

2、资金来源

本期拟申请专项债券资金 1,000.00 万元，占总投资的 6.57%；剩余部分资金来源：资本金 3,220.00 万元，占总投资的 21.16%；后续资金 11,000.00 万元（占总投资的 72.27%）由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 5,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.00%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		
唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施项目	15,220.00	3,220.00			1,000.00	11,000.00
合计	15,220.00	3,220.00			1,000.00	11,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目主要收入包括运营收入、土地出售收入等。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	运营收入	土地出售	合计
2023 年	6.85	14,725.46	14,732.31
2024 年	6.85		6.85
2025 年	6.85		6.85
2026 年	6.85		6.85
2027 年	6.85		6.85
2028 年	6.85		6.85
2029 年	6.85		6.85

年度	运营收入	土地出售	合计
2030 年	6.85		6.85
2031 年	6.85		6.85
2032 年	0.57		0.57
合计	62.22	14,725.46	14,787.68

收入预测方法说明：

1、运营收入

根据 2017 年 10 月 25 日，济南市历城区唐冶新区管理委员会与山东星通电讯科技股份有限公司签订的《唐冶新区后续基础设施弱电管道建设、经营及维护服务施工合同》，济南市历城区唐冶新区管理委员会可享受项目收益分成 6.85 万元/年，期限 20 年。

2、土地出售

根据济南市历城区自然资源局 2021 年 3 月 30 日出具的关于唐冶片区土地出让地块说明，出让地块位于飞跃大道以北、横二路以南、刘公河以西、规划路以东，土地性质为居住用地。土地预计 2023 年完成出让，地价参考周边已出让居住用地土地价格，按照 484.39 万元每亩计算，共有 38 亩，政策提留 20%。

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利费、管理费、折旧摊销费用以及财务费用等。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	管理费	合计
2023 年	68.40	0.03	68.43
2024 年	68.40	22.12	90.52
2025 年	68.40	0.03	68.43
2026 年	68.40	0.03	68.43
2027 年	68.40	0.03	68.43
2028 年	68.40	0.03	68.43
2029 年	68.40	0.03	68.43
2030 年	68.40	0.03	68.43
2031 年	68.40	0.03	68.43

年度	工资及福利费	管理费	合计
2032 年	5.70	0.03	5.73
合计	621.30	22.43	643.73

成本预测方法说明：

1、人员工资

项目核定劳动定员为 10 人，工资薪金按照 60000 元/人/年计算，员工年工资为 60 万元，福利费按 14% 计算。

2、管理费用

按照当年收入的千分之五计算。

3、折旧与摊销

固定资产残值率 5%，折旧年限 20 年。

4、利息支出

根据本项目资金筹措计划，本期拟发行地方政府专项债券 1,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。出于风险谨慎原则考虑，后期自筹资金中 5,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.00% 进行测算，假设期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

(1) 本次拟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		1,000.00		1,000.00	4.00%	20.00	20.00
2023 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00

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	1,000.00		1,000.00		4.00%	20.00	1,020.00
合计		1,000.00	1,000.00			400.00	1,400.00

(2) 后续融资还本付息测算表

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		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00

(三) 项目运营损益表

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。

(三) 项目运营损益表

表 7：项目运营损益表

单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	14,732.31	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	0.52	14,783.10
营业成本	68.43	142.06	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	5.73	695.27
税金及附加											-
息税折旧及摊销前利润	14,663.87	-135.78	-62.15	-62.15	-62.15	-62.15	-62.15	-62.15	-62.15	-5.21	14,087.84
二、折旧和摊销											-
总折旧和摊销	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	722.95	60.25	6,566.80
息税前利润	13,940.92	-858.73	-785.10	-785.10	-785.10	-785.10	-785.10	-785.10	-785.10	-65.46	7,521.04
三、财务费用											-
利息支出	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00	2,280.00
总财务费用	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00	2,280.00
税前利润	13,700.92	-1,098.73	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-185.46	5,241.04
四、所得税											-
所得税费用	3,425.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,425.23
五、净利润	10,275.69	-1,098.73	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-1,025.10	-185.46	1,815.81

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-2021 年 9 月	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	14,787.68			14,732.31	6.85	6.85	6.85
经营活动支出	695.27			68.43	142.06	68.43	68.43
支付的各项税费	3,425.23			3,425.23	-	-	-
经营活动现金净流量	10,667.18		-	11,238.64	-135.21	-61.58	-61.58
二、投资活动产生的现金							
建设投资支出	15,100.00	15,100.00					
投资活动现金净流量	-15,100.00	-15,100.00					
三、融资活动产生的现金							
资本金流入	3,220.00	3,220.00					
债券融资款	6,000.00	6,000.00					
自筹资金	6,000.00	6,000.00					
偿还债券本金	6,000.00						
偿还银行借款本金	-						
支付债券利息	2,400.00	120.00		240.00	240.00	240.00	240.00
支付银行借款利息	-	-		-	-	-	-
融资活动现金净流量	6,820.00	15,100.00		-240.00	-240.00	-240.00	-240.00
四、期初现金					10,998.64	10,623.43	10,321.85
当年现金变动			-	10,998.64	-375.21	-301.58	-301.58
五、期末现金	2,387.18	-	-	10,998.64	10,623.43	10,321.85	10,020.26

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

项目/年度	运营期					
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	6.85	6.85	6.85	6.85	6.85	0.57
经营活动支出	68.43	68.43	68.43	68.43	68.43	5.73
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-61.58	-61.58	-61.58	-61.58	-61.58	-5.16
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						6,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-6,120.00
四、期初现金	10,020.26	9,718.68	9,417.09	9,115.51	8,813.92	8,512.34
当年现金变动	-301.58	-301.58	-301.58	-301.58	-301.58	-6,125.16
五、期末现金	9,718.68	9,417.09	9,115.51	8,813.92	8,512.34	2,387.18

（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为 10,667.18 万元，还本付息总金额为 8,400.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.27 倍。在 2032 年偿还全部专项债券及融资本息后，仍有 2,387.18 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 9: 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	
本期专项债券	1,000.00	400.00	1,400.00	10,667.18
后续融资	5,000.00	2,000.00	7,000.00	
小计	6,000.00	2,400.00	8,400.00	
本息覆盖倍数				1.27

六、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

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。

项目建设过程中手续办理繁琐，有不能按时完成的可能。

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。

（二）与项目收益相关的风险

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，导致房地产价格波动，从而给投资者带来风险。例如如果出现通货膨胀，使房地产建设成本加大，随之住房售价提高，使居民购买能力降低，并且使投资者收益贬值。

项目投资风险：本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，或对市场预测出现偏差，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或效益。



营业执照

(副本)

编号 320200666202102250022

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
营业期限 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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、会计培训；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

男

1970-08-23

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

370111197008238215

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.

3202000010715

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

转出: 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

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

7 7m 7d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期为2017年1月1日至2018年12月31日

This certificate is valid from 2017/1/1 to 2018/12/31

注册会计师

注册会计师

年检验合格专用章

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2017年02月21日

2019年
注册会计师
全国统一考试