



0510202201000565

报告文号：苏公W[2022]E6039号

**2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设（三期）
—2022 年山东省政府专项债券（三期）
济南市莱芜区医药产业园三期
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6039 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 Public Accountant

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（三期）—2022 年山东省政府专项债券（三期）济南市莱芜区医药产业园三期 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6039 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对莱芜医药产业园三期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，本次评价的莱芜医药产业园三期项目，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。

总体评估结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、莱芜医药产业园三期项目债券存续期内项目项目总投资 34,973.69 万元，其中：工程费用 28,235.41 万元，工程建设其他费用 3,918.89 万元，基本预备费 1,607.71 万元，铺底流动资金 39.18 万元，建设期利息 1,172.50 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	28,235.41
二	工程建设其他费用	3,918.89
三	工程预备费	1,607.71
四	流动资金	39.18
五	建设期利息	1,172.50
合计		34,973.69

2、本期拟申请专项债券资金 5,000.00 万元，占总投资的比例为 14.30%，剩余部分资金来源：资本金 9,973.69 万元，占总投资的比例为 28.52%，拟银行借款 20,000.00 万元，占总投资的比例为 57.19%。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	银行借款
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
莱芜医药产业园三期项目	34,973.69	9,973.69			5,000.00	20,000.00
合 计	34,973.69	9,973.69			5,000.00	20,000.00

二、应付专项债券、银行借款本息情况

1、假设本期发行专项债券利率为 4.20%，期限 20 年，在融资期每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。应付本息情况如下表：

表 3

单位：万元

年度	期初本金余额	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
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



年度	期初本金 余额	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
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、拟银行借款 20,000.00 万元，假设借款利率为 4.90%，银行借款还本付息情况如下表：

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		10,000.00		10,000.00	4.90%	245.00	245.00
2023 年	10,000.00	10,000.00		20,000.00	4.90%	735.00	735.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2028 年	20,000.00		5,000.00	15,000.00	4.90%	857.50	5,857.50
2029 年	15,000.00		3,000.00	12,000.00	4.90%	661.50	3,661.50
2030 年	12,000.00		1,000.00	11,000.00	4.90%	563.50	1,563.50



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2031 年	11,000.00		2,000.00	9,000.00	4.90%	490.00	2,490.00
2032 年	9,000.00		3,000.00	6,000.00	4.90%	367.50	3,367.50
2033 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.90%	245.00	2,245.00
2034 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	4.90%	147.00	2,147.00
2035 年	2,000.00		2,000.00		4.90%	49.00	2,049.00
合计		20,000.00	20,000.00			8,281.00	28,281.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

该项目收入主要为入园企业提供厂房及管理服务等，主要收入为租金收入。

根据对该项目净收益预测的审核，通过对厂房租金收益以及相关运营成本、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 47,207.71 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来自厂房租赁收益，项目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，该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 47,207.71 万元，融资本息合计为 37,481.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 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

单位：万元

融资形式	融资本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
债券融资	5,000.00	4,200.00	9,200.00	47,207.71
银行借款	20,000.00	8,281.00	28,281.00	
融资合计	25,000.00	12,481.00	37,481.00	
覆盖倍数				1.26



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6039 号专项报告签字盖章页)

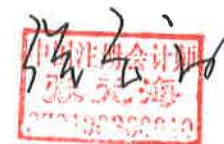
附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明



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）。我们结合莱芜医药产业园三期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

莱芜医药产业园三期项目。

（二）项目单位

项目立项主体：山东赢城控股集团有限公司。

山东赢城控股集团有限公司是济南市莱芜区财政局的全资子公司，公司成立于 2013 年 9 月 13 日，注册资本 5 亿元人民币。注册地位于济南市莱芜区口镇澳门南路中段（赢城集团大厦），法定代表人为王俊德，统一社会信用代码 91371202077986584K。公司经营范围包括：城市基础设施、市政工程、公用设施投资、建设及运营管理；水利基础设施建设；水资源开发利用；污水处理、河

道治理；旅游开发；旧城改造；城镇化建设；新农村建设；政府授权范围内国有资产经营及产业投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；项目投资策划及咨询；建材、钢材、木材、五金交电、阀门、管件、装饰材料、水暖器材、有色金属（贵金属除外）的批发零售；汽车租赁；机械设备租赁；物业管理；新能源发电站项目开发、建设、维护、运营管理及技术咨询；太阳能设备、光伏发电设备销售及安装。（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、2021 年 10 月，济南英才工程咨询有限公司编制的《莱芜医药产业园三期项目申请报告》；

2、2021 年 8 月 12 日，取得项目代码 2108-371202-04-01-616504《山东省建设项目备案证明》。

（四）项目规模与主要建设内容

莱芜医药产业园三期项目位于莱城大道以西、汇河大道以南。

该项目总用地面积约 100 亩，总建筑面积约 100000 m²，主要建设 7 幢标准车间、4 幢质检楼、1 幢中试车间、2 幢商业楼，配套建设道路、绿化等设施。

（五）项目建设期限—项目进展

该项目建设期 2 年，计划于 2021 年 11 月开始前期准备，2023 年 10 月工程全部竣工。

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《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) 类似工程建设经济指标;

(6) 现行建筑工程投资估算的有关规定;

(7) 项目《可行性研究报告》、项目实施方案

2.估算总额

经估算,项目总投资 34,973.69 万元,其中:工程费用 28,235.41 万元,工程建设其他费用 3,918.89 万元,基本预备费 1,607.71 万元,铺底流动资金 39.18 万元,建设期利息 1,172.50 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	28,235.41
二	工程建设其他费用	3,918.89
三	工程预备费	1,607.71
四	流动资金	39.18
五	建设期利息	1,172.50
合计		34,973.69

(二) 资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 5,000.00 万元,占总投资的比例为 14.30%,剩余部分资金来源:资本金 9,973.69 万元,占总投资的比例为 28.52%,拟银行借款 20,000.00 万元,占总投资的比例为 57.19%。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	银行借款
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
莱芜医药产业园三期项目	34,973.69	9,973.69			5,000.00	20,000.00
合 计	34,973.69	9,973.69			5,000.00	20,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目预期收入主要为厂房租赁收入。收入预测情况详见下表：

表 3

单位：万元

年度	租金收入	合计
2023 年	583.33	583.33
2024 年	3,500.00	3,500.00
2025 年	3,500.00	3,500.00
2026 年	3,605.00	3,605.00
2027 年	3,605.00	3,605.00
2028 年	3,605.00	3,605.00
2029 年	3,713.20	3,713.20
2030 年	3,713.20	3,713.20
2031 年	3,713.20	3,713.20
2032 年	3,824.60	3,824.60
2033 年	3,824.60	3,824.60
2034 年	3,824.60	3,824.60
2035 年	3,939.30	3,939.30
2036 年	3,939.30	3,939.30
2037 年	3,939.30	3,939.30
2038 年	4,057.50	4,057.50
2039 年	4,057.50	4,057.50
2040 年	4,057.50	4,057.50
2041 年	4,179.20	4,179.20
2042 年	348.27	348.27
合计	69,529.60	69,529.60

预测方法说明：

经市场调查，该项目租赁期第 1 年租金按 350 元/年估算，租金每 3 年按 3% 的增长率估算，可用租赁面积为 10 万平方米。

（二）项目成本预测

该项目实施主要成本为经营成本、财务费用和折旧摊销费用，其中经营成本主要包括修理费。

1、经营成本

本报告中经营成本为修理费按固定资产的 2%（扣除建设期利息）估算，每年 426.70 万元。

表 4: (单位：万元)

年度	修理费	合计
2023 年	71.12	71.12
2024 年	426.70	426.70
2025 年	426.70	426.70
2026 年	426.70	426.70
2027 年	426.70	426.70
2028 年	426.70	426.70
2029 年	426.70	426.70
2030 年	426.70	426.70
2031 年	426.70	426.70
2032 年	426.70	426.70
2033 年	426.70	426.70
2034 年	426.70	426.70
2035 年	426.70	426.70
2036 年	426.70	426.70
2037 年	426.70	426.70
2038 年	426.70	426.70
2039 年	426.70	426.70
2040 年	426.70	426.70
2041 年	426.70	426.70
2042 年	35.56	35.56
合计	7,787.28	7,787.28

2、折旧费及摊销费

折旧按平均年限法计算。设备折旧期按 15 年计算，建筑物折旧期按 50 年计算，残值率均取 5%，年折旧费为 641.97 元，年摊销为 41.03 万元。

3、利息支出

根据该项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。拟银行贷款 20,000.00 万元，期限 15 年，假设利率为 4.90%，半年付息一次，到期一次偿还本金应还本付息。该项目还本付息预测如下：

表 5：

(单位：万元)

年度	期初本金 余额	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
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
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

拟银行贷款 20,000.00 万元，假设借款利率为 4.90%，银行借款还本付息情

况如下表:

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		10,000.00		10,000.00	4.90%	245.00	245.00
2023 年	10,000.00	10,000.00		20,000.00	4.90%	735.00	735.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2028 年	20,000.00		5,000.00	15,000.00	4.90%	857.50	5,857.50
2029 年	15,000.00		3,000.00	12,000.00	4.90%	661.50	3,661.50
2030 年	12,000.00		1,000.00	11,000.00	4.90%	563.50	1,563.50
2031 年	11,000.00		2,000.00	9,000.00	4.90%	490.00	2,490.00
2032 年	9,000.00		3,000.00	6,000.00	4.90%	367.50	3,367.50
2033 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.90%	245.00	2,245.00
2034 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	4.90%	147.00	2,147.00
2035 年	2,000.00		2,000.00		4.90%	49.00	2,049.00
合计		20,000.00	20,000.00			8,281.00	28,281.00

4、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 7: 项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	租赁服务
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	

(三) 项目运营损益表

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	合计	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	63,788.67	535.17	3,211.01	3,211.01	3,307.34	3,307.34	3,307.34	3,406.61	3,406.61	3,406.61	3,508.81
营业成本	7,144.33	65.25	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47
税金及附加	7,974.60	64.22	385.32	385.32	396.88	396.88	396.88	408.79	408.79	408.79	421.06
息税折旧及摊销前 利润	48,669.74	405.70	2,434.22	2,434.22	2,518.99	2,518.99	2,518.99	2,606.35	2,606.35	2,606.35	2,696.28
二、折旧和摊销	-										
总折旧和摊销	11,243.72	113.84	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00
息税前利润	37,426.02	291.86	1,751.22	1,751.22	1,835.99	1,835.99	1,835.99	1,923.35	1,923.35	1,923.35	2,013.28
三、财务费用	-										
利息支出	11,186.00		1,190.00	1,190.00	1,190.00	1,190.00	1,067.50	871.50	773.50	700.00	577.50
总财务费用	11,186.00	-	1,190.00	1,190.00	1,190.00	1,190.00	1,067.50	871.50	773.50	700.00	577.50
税前利润	26,240.02	291.86	561.22	561.22	645.99	645.99	768.49	1,051.85	1,149.85	1,223.35	1,435.78
四、所得税	-										
所得税费用	6,560.01	72.97	140.31	140.31	161.50	161.50	192.12	262.96	287.46	305.84	358.95
五、净利润	19,680.01	218.89	420.91	420.91	484.49	484.49	576.37	788.89	862.39	917.51	1,076.83

(续) 表 8:

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
一、收入/成本/税金										
营业收入	3,508.81	3,508.81	3,614.04	3,614.04	3,614.04	3,722.48	3,722.48	3,722.48	3,834.13	319.51
营业成本	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47	391.47	32.62
税金及附加	454.73	454.73	468.48	468.48	468.48	482.68	482.68	482.68	497.29	41.44
息税折旧及摊销前利润	2,662.61	2,662.61	2,754.09	2,754.09	2,754.09	2,848.33	2,848.33	2,848.33	2,945.37	245.45
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00	383.97	383.97	383.97	383.97	32.00
息税前利润	1,979.61	1,979.61	2,071.09	2,071.09	2,071.09	2,464.36	2,464.36	2,464.36	2,561.40	213.45
三、财务费用										
利息支出	455.00	357.00	259.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00
总财务费用	455.00	357.00	259.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00
税前利润	1,524.61	1,622.61	1,812.09	1,861.09	1,861.09	2,254.36	2,254.36	2,254.36	2,351.40	108.45
四、所得税										
所得税费用	381.15	405.65	453.02	465.27	465.27	563.59	563.59	563.59	587.85	27.11
五、净利润	1,143.46	1,216.96	1,359.07	1,395.82	1,395.82	1,690.77	1,690.77	1,690.77	1,763.55	81.34

表 9：项目资金测算平衡表见表

(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	2031年	2032年	
一、经营活动产生的现金														
经营活动收	69,529.60			583.33	3,500.00	3,500.00	3,605.00	3,605.00	3,605.00	3,713.20	3,713.20	3,713.20	3,824.60	
经营活动支出	7,787.28			71.12	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	
支付的各项税费	14,534.61			137.19	525.63	525.63	558.38	558.38	589.00	671.75	696.25	714.63	780.01	
经营活动现金净流量	47,207.71	-	-	375.02	2,547.67	2,547.67	2,619.92	2,619.92	2,589.30	2,614.75	2,590.25	2,571.87	2,617.89	
二、投资活动产生的现金														
建设投资支出	33,762.01	98.71	24,524.98	9,138.32										
流动资金	39.18			39.18										
投资活动现金净流量	-33,801.19	-98.71	-24,524.98	-9,177.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金														
资本金流入	9,973.69	98.71	9,874.98											
债券融资款	5,000.00	-	5,000.00											
银行借款	20,000.00		10,000.00	10,000.00										
偿还债券本金	5,000.00						-	-						
偿还银行借款	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	3,000.00	1,000.00	2,000.00	3,000.00	
支付债券利息	4,200.00	-	105.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	
支付银行借款利息	8,281.00	-	245.00	735.00	980.00	980.00	980.00	980.00	857.50	661.50	563.50	490.00	367.50	
融资活动现金净流量	-2,507.31	98.71	24,524.98	9,055.00	-1,190.00	-1,190.00	-1,190.00	-1,190.00	-6,067.50	-3,871.50	-1,773.50	-2,700.00	-3,577.50	
四、期初现金		-	-	-	252.52	1,610.19	2,967.86	4,397.78	5,827.70	2,349.50	1,092.75	1,909.50	1,781.37	
当年现金变动				252.52	1,357.67	1,429.92	1,429.92	1,429.92	-3,478.20	-1,256.75	816.75	-128.13	-959.61	
五、期末现金	10,899.21	-	-	252.52	1,610.19	2,967.86	4,397.78	5,827.70	2,349.50	1,092.75	1,909.50	1,781.37	821.76	

(续)表9:

项目资金测算平衡表见表

(单位:万元)

项目/年度	运营期										
	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	3,824.60	3,824.60	3,939.30	3,939.30	3,939.30	4,057.50	4,057.50	4,057.50	4,179.20	348.27	
经营活动支出	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	426.70	35.56	
支付的各项税费	835.88	860.38	921.50	933.75	933.75	1,046.27	1,046.27	1,046.27	1,085.14	68.55	
经营活动现金净流量	2,562.02	2,537.52	2,591.10	2,578.85	2,578.85	2,584.53	2,584.53	2,584.53	2,667.36	244.16	
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出											
流动资金											
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											
偿还银行借款	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	0.00	5,000.00	
支付债券利息	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00	
支付银行借款利息	245.00	147.00	49.00	-	-	-	-	-	-	-	
融资活动现金净流量	-2,455.00	-2,357.00	-2,259.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-210.00	-5,105.00	
四、期初现金	821.76	928.78	1,109.30	1,441.40	3,810.25	6,179.10	8,553.63	10,928.16	13,302.69	15,760.05	
当年现金变动	107.02	180.52	332.10	2,368.85	2,368.85	2,374.53	2,374.53	2,374.53	2,457.36	-4,860.84	
五、期末现金	928.78	1,109.30	1,441.40	3,810.25	6,179.10	8,553.63	10,928.16	13,302.69	15,760.05	10,899.21	

（五）总体评价

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 5,000.00 万元政府专项债券发行计划为基础，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。最终在 2042 年偿还融资本息及银行借款后，仍有 10,899.21 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：项目收益覆盖融资本息情况表

（单位：万元）

融资形式	融资本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
债券融资	5,000.00	4,200.00	9,200.00	47,207.71
银行借款	20,000.00	8,281.00	28,281.00	
融资合计	25,000.00	12,481.00	37,481.00	
覆盖倍数				1.26

六、项目风险与效益分析

（一）与项目建设相关的风险

1、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术与管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益有关的风险

1、收入波动风险

该项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2、风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的产业园数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善先行区硬件设施，提升项目的口碑。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

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。

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、法规规定的其它业务。（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*****

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关



2021



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

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: 江苏公正天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
Working unit
身份证号码: 370111197008235215
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书继续有效2020年12月31日
This certificate is valid until 2020/12/31 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: 公正天业会计师事务所 (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
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
/ /

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: 吕名治 原工作单位: 江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
(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

姓名: 张元海
Sex: 男
Date of Birth: 1972-06-27
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.: 370122725027443

10



年度检验
Annual Inspection

2018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

2015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

351801