



0510202206001484

报告文号：苏公W[2022]E6185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（二十四期）—2022 年山东省政府专项债券（三十八期）济南市
市本级新能源新材料产业园基础设施项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6185 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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (二十四期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十八期) 济南市市本级新能源新材料产业园基础设施项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6185 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对新能源新材料产业园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，本次评价的新能源新材料产业园基础设施项目，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

项目估算总投资 334,448.71 万元，其中建筑工程费用 241,676.25 万元，建筑工程建设其他费用 55,568.13 万元，基本预备费 22,364.99 万元，铺底流动资金 139.34 万元，建设期利息 14,700.00 万元。

表 1:

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	241,676.25
二	建筑工程建设其它费用	55,568.13
三	基本预备费	22,364.99
四	铺底流动资金	139.34
五	建设期利息	14,700.00
合计		334,448.71

2、本期拟申请专项债券资金 68,000.00 万元（占总投资的 20.33%），剩余部分资金来源：资本金 67,400.00 万元（占总投资的 20.15%），后续资金 199,048.71 万元（占总投资的 59.52%）由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 90,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%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		
新能源新材料产业园基础设施项目	334,448.71	67,400.00			68,000.00	199,048.71
合 计	334,448.71	67,400.00			68,000.00	199,048.71

二、应付专项债券本息情况

根据项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 68,000.00 万元，其中本次拟发行地方政府专项债券 68,000.00 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。



后续资金 199,048.71 万元，由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）。出于风险谨慎原则考虑，其中 90,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。该项目还本付息预测如下：

1、本次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		68,000.00		68,000.00	4.20%	1,428.00	1,428.00
2023 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2024 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2025 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2026 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2027 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2028 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2029 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2030 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2031 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2032 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2033 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2034 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2035 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2036 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2037 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2038 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2039 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2040 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2041 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2042 年	68,000.00		68,000.00	0.00	4.20%	1,428.00	69,428.00
合计		68,000.00	68,000.00			57,120.00	125,120.00

2、其他资金还本付息测算表

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
2023 年		90,000.00		90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2024 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2025 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2026 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2027 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2028 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2029 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2030 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00



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
2031 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2032 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2033 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2034 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2035 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2036 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2037 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2038 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2039 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2040 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2041 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2042 年	90,000.00		90,000.00		4.20%	3,780.00	93,780.00
合计		90,000.00	90,000.00			75,600.00	165,600.00

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，通过对研发中心、办公、宿舍出租收入，厂房出租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 394,377.80 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研发中心、办公、宿舍出租收入，厂房出租收入等，建设资金包含项目资本金、专项债券及其他资金。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 394,377.80 万元，还本付息总额为 290,720.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 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	
专项债券	68,000.00	57,120.00	125,120.00	394,377.80
其他资金	90,000.00	75,600.00	165,600.00	
融资合计	158,000.00	132,720.00	290,720.00	
覆盖倍数				1.36



（此页无正文，为苏公 W[2022]E6185 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

公证天业会计师事务所



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）。我们结合新能源新材料产业园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

新能源新材料产业园基础设施项目。

（二）项目单位

项目主体单位名称：济南先投双创城市开发建设有限公司；

济南先投双创城市开发建设有限公司于 2019 年 9 月 25 日成立，经营范围包括一般项目：建筑工程总承包，市政公用工程总施工总承包，园林绿化工程，建筑装修装饰工程专业承包，施工劳务分包（以上凭资质证办理）；土地整治服务；房地产开发经营。

（三）项目规划审批

1、2022 年 2 月 12 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2202-370192-04-01-217054）。

2、2022 年 6 月，同圆设计集团股份有限公司出具《能源新材料产业园基础设施项目可行性研究报告》新（编号：TY-GCZX-KY-202224）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于起步区崔寨街道，黄河大道以西、青银高速以北，规划总建筑面积约 450000 平方米，建设内容含标准厂房、研发创新中心、道路管网及配套服务设施，同步建设园区内供水、供气、供热等基础设施。

（五）项目建设期限—项目进展

该项目建设期约 32 个月，预计于 2022 年 8 月开工建设，2025 年 3 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）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，2016 年 3 月 17 日；

（2）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，2016 年 3 月 7 日；

（3）《济南市人民政府办公厅关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（济政办字〔2019〕67 号），2019 年 12 月 30 日；

（4）2006 年国家发改委、建设部编制的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（5）2018 年《山东省建筑工程概算定额》；

（6）2018 年《山东省安装工程概算定额》；

（7）2018 年《山东省市政工程概算定额》；

（8）济南材料参考价格；

（9）同类工程造价情况；

- (10) 其他相关资料；
- (11) 项目《可行性研究报告》；
- (12) 项目实施方案。

2、估算总额

项目估算总投资 334,448.71 万元，其中建筑工程费用 241,676.25 万元，建筑工程建设其他费用 55,568.13 万元，基本预备费 22,364.99 万元，铺底流动资金 139.34 万元，建设期利息 14,700.00 万元。

表 1:

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	241,676.25
二	建筑工程建设其它费用	55,568.13
三	基本预备费	22,364.99
四	铺底流动资金	139.34
五	建设期利息	14,700.00
合计		334,448.71

(二) 资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 68,000.00 万元（占总投资的 20.33%），剩余部分资金来源：资本金 67,400.00 万元（占总投资的 20.15%），后续资金 199,048.71 万元（占总投资的 59.52%）由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 90,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%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		
新能源新材料产业园基础设施项目	334,448.71	67,400.00			68,000.00	199,048.71
合 计	334,448.71	67,400.00			68,000.00	199,048.71

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数据，该项目预期收益主要来源于研发中心、办公、宿舍出租收入，厂房出租收入等。运营期各年收入预测如下：

表 3：经营活动收入汇总表（金额单位：万元）

年度	研发中心、办公、宿舍出租收入	厂房出租收入	总收入合计
2025 年	3,406.89	6,132.40	9,539.29
2026 年	5,579.17	10,946.34	16,525.51
2027 年	6,547.32	12,845.85	19,393.17
2028 年	6,874.69	13,488.14	20,362.83
2029 年	7,218.43	14,162.55	21,380.98
2030 年	7,579.35	14,870.68	22,450.02
2031 年	7,958.31	15,614.21	23,572.53
2032 年	8,356.23	16,394.92	24,751.15
2033 年	9,563.70	17,214.67	26,778.37
2034 年	10,041.89	18,075.40	28,117.29
2035 年	10,543.98	18,979.17	29,523.16
2036 年	11,071.18	19,928.13	30,999.31
2037 年	11,624.74	20,924.54	32,549.28
2038 年	12,205.98	21,970.76	34,176.74
2039 年	12,816.28	23,069.30	35,885.58
2040 年	13,457.09	24,222.77	37,679.86
2041 年	14,129.95	25,433.91	39,563.85
2042 年	7,418.22	13,352.80	20,771.02
合计	166,393.42	307,626.54	474,019.96

收入预测说明：

1、研发中心、办公、宿舍出租收入

出租收入=出租单价*出租面积

以 2022 年为基准，暂定初始租赁单价为 360 元/m²/年，运营期每年递增 5%。

运营期第一年出租率为 50%，第二年为 85%，之后每年考虑 5%空置率，出租率为 95%。

2、厂房出租

出租收入=出租单价*出租面积

以 2022 年为基准,暂定初始租赁单价为 324 元/m²/年,运营期每年递增 5%。
运营期第一年出租率为 50%, 第二年为 85%, 之后每年考虑 5%空置率, 出租率为 95%。

(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、折旧费、摊销费、营销成本、其他费用、利息支出等。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	修理费	折旧费	摊销费	营销成本	其他费用	合计
2025 年	257.18	45.68	9,135.70	344.53	87.52	1,262.65	11,133.26
2026 年	421.34	121.81	12,180.93	459.38	151.20	451.45	13,786.10
2027 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	177.43	478.99	13,885.03
2028 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	186.30	488.31	13,903.22
2029 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	195.62	498.09	13,922.32
2030 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	205.40	508.36	13,942.37
2031 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	215.67	519.14	13,963.42
2032 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	226.45	530.47	13,985.53
2033 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	245.67	550.65	14,024.93
2034 年	466.49	121.81	12,180.93	459.38	257.96	563.54	14,050.11
2035 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	270.85	577.09	6,376.19
2036 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	284.40	591.31	6,403.95
2037 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	298.62	606.24	6,433.11
2038 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	313.55	621.92	6,463.71
2039 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	329.23	638.38	6,495.85
2040 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	345.69	655.66	6,529.60
2041 年	466.49	45.57	4,556.82	459.38	362.97	673.81	6,565.03
2042 年	233.24	22.78	2,278.41	229.69	173.41	474.77	3,412.30
合计	7,909.09	1,483.72	152,940.21	7,924.27	4,327.93	10,690.82	185,276.05

成本预测方法说明:

1、工资及福利费

项目按照当年新出租建筑面积确定人员工资或薪酬。按照普通员工每人每年可出租建筑面积 4000 计算。另外需要配备 3 名管理人员。管理人员按照工资及福利 8 万元、普通员工按照工资及福利 5 万元计算, 出租提成计入营销成本。

福利费按照工资薪金总额的 14%计算。

2、修理费

修理费按当年固定资产折旧额的 0.50%计取。

3、折旧费

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，房屋与建（构）筑物折

旧年限按 50 年计算，残值率为 5%。其他固定资产折旧年限按 10 年考虑，不考虑残值。

4、摊销费

项目土地使用年限为 40 年，因此项目土地成本按照 40 年进行摊销。

5、营销成本

营销成本按照当年营业收入（不含增值税）的 1%计算。

6、其他费用

其它费用是指在经营成本中扣除制造费用、管理费用、人力成本之后的费用，其数值根据现有费用水平估算。其中，印花税按照当年营业收入的 0.05% 计算，土地使用税=当年使用土地面积×土地使用税单价，单价为 12.8 元/m²。项目其他费用中印花税、土地使用税中以外费用按照当年营业收入的 1.00%计取。

7、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 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	租金收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	营业收入
印花税	0.05%	
土地使用税	12.8 元/m ²	
所得税	25%	

8、利息支出

根据项目资金筹措计划，拟发行地方政府专项债券 68,000.00 万元，其中本次拟发行地方政府专项债券 68,000.00 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。

后续资金 199,048.71 万元，由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）。出于风险谨慎原则考虑，其中 90,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。该项目还本付息预测如下：

（1）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		68,000.00		68,000.00	4.20%	1,428.00	1,428.00
2023 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2024 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2025 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2026 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2027 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2028 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2029 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2030 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2031 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2032 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2033 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2034 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2035 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2036 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2037 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2038 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2039 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2040 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2041 年	68,000.00			68,000.00	4.20%	2,856.00	2,856.00
2042 年	68,000.00		68,000.00		4.20%	1,428.00	69,428.00
合计		68,000.00	68,000.00			57,120.00	125,120.00

(2) 后期拟自筹或发债还本付息测算表

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2023 年		90,000.00		90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2024 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2025 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2026 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2027 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2028 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2029 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2030 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2031 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2032 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2033 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2034 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2035 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2036 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2037 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2038 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2039 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2040 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2041 年	90,000.00			90,000.00	4.20%	3,780.00	3,780.00
2042 年	90,000.00		90,000.00		4.20%	3,780.00	93,780.00
合计		90,000.00	90,000.00			75,600.00	165,600.00

(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	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				8,751.65	15,119.56	17,743.25	18,630.41	19,561.93	20,540.03	21,567.03	22,645.38
营业成本	292.69	292.69	292.69	-231.87	-651.40	-864.33	-951.59	-1,043.22	-1,139.43	-1,240.45	-1,346.52
税金及附加				232.34	414.74	486.70	511.04	536.59	563.42	591.59	621.17
息税折旧及摊销前利润	-292.69	-292.69	-292.69	8,751.17	15,356.22	18,120.88	19,070.96	20,068.57	21,116.04	22,215.89	23,370.73
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销				9,480.23	12,640.31	12,640.31	12,640.31	12,640.31	12,640.31	12,640.31	12,640.31
息税前利润		-292.69	-292.69	-729.06	2,715.91	5,480.56	6,430.65	7,428.25	8,475.73	9,575.58	10,730.42
三、财务费用											
利息支出	1,428.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	10,416.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00
总财务费用	1,428.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	10,416.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00
税前利润	-1,428.00	-6,928.69	-6,928.69	-7,365.06	-7,700.09	-1,155.44	-205.35	792.25	1,839.73	2,939.58	4,094.42
四、所得税											
所得税费用											
五、净利润	-1,428.00	-6,928.69	-6,928.69	-7,365.06	-7,700.09	-1,155.44	-205.35	792.25	1,839.73	2,939.58	4,094.42

(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	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	24,567.31	25,795.68	27,085.46	28,439.74	29,861.72	31,354.81	32,922.55	34,568.68	36,297.11	17,340.95	432,793.26
营业成本	-1,441.71	-564.70	1,360.00	1,387.76	1,416.91	1,447.52	1,479.66	1,513.40	1,548.84	904.21	2,461.15
税金及附加	652.23	726.49	1,011.60	1,062.19	1,115.30	1,171.06	1,229.61	1,291.09	1,355.55	1,423.43	14,996.15
息税折旧及摊销前利润	25,356.80	25,633.89	24,713.86	25,989.79	27,329.52	28,736.23	30,213.28	31,764.18	33,392.73	15,013.31	415,335.96
二、折旧和摊销											-
总折旧和摊销	12,640.31	12,640.31	5,016.19	5,016.19	5,016.19	5,016.19	5,016.19	5,016.19	5,016.19	2,508.10	160,864.48
息税前利润	12,716.49	12,993.58	19,697.67	20,973.59	22,313.32	23,720.03	25,197.08	26,747.99	28,376.53	12,505.21	254,764.17
三、财务费用											-
利息支出	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	5,208.00	136,500.00
总财务费用	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	6,636.00	5,208.00	136,500.00
税前利润	6,080.49	6,357.58	13,061.67	14,337.59	15,677.32	17,084.03	18,561.08	20,111.99	21,740.53	7,297.21	118,264.17
四、所得税											-
所得税费用			2,903.26	3,584.40	3,919.33	4,271.01	4,640.27	5,028.00	5,435.13	1,824.30	31,605.70
五、净利润	6,080.49	6,357.58	10,158.41	10,753.20	11,757.99	12,813.03	13,920.81	15,083.99	16,305.40	5,472.91	86,658.47

表 9：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	建设期					运营期									
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年				
一、经营活动产生的现金																
经营活动收入	474,019.96	-	-	-		9,539.29	16,525.51	19,393.17	20,362.83	21,380.98	22,450.02	23,572.53				
经营活动支出	18,048.68	-	-	-		477.90	845.54	943.16	960.91	979.54	999.10	1,019.64				
支付的各项税费	61,593.48	-	-	-		1,175.14	300.25	301.56	302.01	302.47	302.96	303.47				
经营活动现金净流量	394,377.80	-	-	-		7,886.26	15,379.72	18,148.45	19,099.92	20,098.97	21,147.97	22,249.41				
二、投资活动产生的现金																
建设投资支出	319,748.71	98,572.00	123,364.00	93,364.00	4,448.71											
流动资金支出																
投资活动现金净流量	-319,748.71	-98,572.00	-123,364.00	-93,364.00	-4,448.71		-	-	-	-	-	-				
三、融资活动产生的现金																
资本金	67,400.00	16,000.00	24,000.00	24,000.00	3,400.00											
专项债券	68,000.00	68,000.00														
其他资金	199,048.71	16,000.00	106,000.00	76,000.00	1,048.71											
偿还债券本金	68,000.00															
偿还其他资金本金	90,000.00															
支付债券利息	57,120.00	1,428.00	2,856.00	2,856.00		2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00				
支付其他资金利息	75,600.00		3,780.00	3,780.00		3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00				
融资活动现金净流量	43,728.71	98,572.00	123,364.00	93,364.00	4,448.71	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00				
四、期初现金							1,250.26	9,993.98	21,506.43	33,970.35	47,433.32	61,945.29				
当年现金变动	118,357.80					1,250.26	8,743.72	11,512.45	12,463.92	13,462.97	14,511.97	15,613.41				
五、期末现金	118,357.80					1,250.26	9,993.98	21,506.43	33,970.35	47,433.32	61,945.29	77,558.70				

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期										
	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	24,751.15	26,778.37	28,117.29	29,523.16	30,999.31	32,549.28	34,176.74	35,885.58	37,679.86	39,563.85	20,771.02
经营活动支出	1,041.20	1,079.64	1,104.21	1,053.77	1,080.85	1,109.29	1,139.15	1,170.51	1,203.43	1,238.00	602.85
支付的各项税费	304.01	304.97	652.70	5,647.18	6,450.88	6,914.51	7,401.31	7,912.45	8,449.15	9,012.71	5,555.74
经营活动现金净流量	23,405.93	25,393.76	26,360.38	22,822.21	23,467.58	24,525.48	25,636.28	26,802.62	28,027.28	29,313.14	14,612.44
二、投资活动产生的现金											
建设投资支出											
流动资金支出											
投资活动现金净流量	-										
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
其他资金											
偿还债券本金			-	-	-	-	-	-	-	-	68,000.00
偿还其他资金本金											90,000.00
支付债券利息	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	2,856.00	1,428.00
支付其他资金利息	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00
融资活动现金净流量	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-6,636.00	-163,208.00
四、期初现金	77,558.70	94,328.64	113,086.39	132,810.77	148,996.98	165,828.56	183,718.04	202,718.32	222,884.95	244,276.22	266,953.37
当年现金变动	16,769.93	18,757.76	19,724.38	16,186.21	16,831.58	17,889.48	19,000.28	20,166.62	21,391.28	22,677.14	-148,595.56
五、期末现金	94,328.64	113,086.39	132,810.77	148,996.98	165,828.56	183,718.04	202,718.32	222,884.95	244,276.22	266,953.37	118,357.80

（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 394,377.80 万元，还本付息总额为 290,720.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.36 倍，最终在 2042 年到期偿还专项债券本息及部分其他资金本息后，仍有 118,357.80 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 10:

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	68,000.00	57,120.00	125,120.00	394,377.80
其他资金	90,000.00	75,600.00	165,600.00	
融资合计	158,000.00	132,720.00	290,720.00	
覆盖倍数				1.36

六、项目风险分析

（一）偿债风险

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。

（二）偿债风险的应对措施

1、组建专项债项目专班，全面负责债券借、用、管、还全周期各项事务。

2、完善风险管理体系和公司组织架构，按照《公司法》、《公司章程》及专项债发行使用相关要求完善管理及运行机制。

3、建立财务预警分析指标体系,防范财务风险。在建立短期财务预警系统的同时,

建议根据专项债发行期限建立长期财务预警系统，对经营能力、偿债能力、发展前景进行综合分析。

4、若项目单位无法按照方案中的项目收入按时、足额上缴财政用于偿还债券本息的，由其管理单位或集团母公司缴纳。



营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

扫描二维码
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

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

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、税务咨询、管理咨询、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

2022

证书序号: 0001561



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

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:

江苏省财政厅

二〇一三

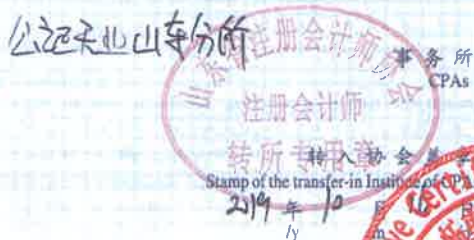
中华人民共和国财政部制

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	1970-08-23
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.	370111197008235215



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018年
注册会计师
年检合格专用章
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:
No. of Certificate

370100500012

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2008年 05月 30日



证书编号: 370100360810
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	男
性别	1972-08-27
Sex	江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
出生日期	370122720827443
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

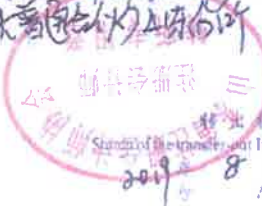
年 /y 月 /m 日 /d

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



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 /y 月 /m 日 /d