

2025 年山东省政府专项债券（十九期）  
济南市市本级中科院济南科创城产业园  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2025]E6059 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月十四日



我们接受委托,对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》及相关部门提供的资料,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。

## 一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

## 二、基本假设

(一) 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;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四) 预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七) 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) 项目情况简介

##### 1、项目名称

中科院济南科创城产业园

##### 2、立项单位

本项目的立项单位为济南滨河新区建设投资集团有限公司，股东为济南城市建设集团。统一社会信用代码：9137010058221370XK，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本：150,666.00 万，住所：山东省济南市历下区龙洞街道转山西路 2 号济南建设大厦 35 层 3520 室，法定代表人：杨峰，经营范围：济南滨河新区开发建设及投融资业务；政府授权范围内的国有资产运营、管理；市政工程施工；园林工程施工；建筑安装施工；房地产开发经营；土地整理；房屋租赁、场地租赁；国内广告业务。（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）。

##### 3、项目规划审批

2021 年 2 月 9 日，中科院济南科创城产业园项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2102-370100-04-01-703606。

2021 年 11 月 29 日，中科院济南科创城产业园-中国科学





院空间应用技术济南研究院取得《建设用地规划许可证》（地字第 370101202100453 号）；同日，中科院济南科创城产业园-泰山生态研究所取得《建设用地规划许可证》（地字第 370101202100452 号）。

中科院济南科创城产业园-泰山生态研究所（一期）分别于 2022 年 3 月 23 日、4 月 28 日、6 月 7 日取得编号为 370199202203230201（2022136）号、370199202204280101（2022138）号、370199202206070101（2022137）号《建筑工程施工许可证》。

2022 年 7 月 27 日，中科院济南科创城产业园-泰山生态研究所（一期）取得《建设工程规划许可证》（建字第 370101202200502 号）。

2022 年 8 月 24 日，济南市生态环境局作出《济南生态环境局关于济南滨河新区建设投资集团有限公司中科院济南科创产业园-泰山生态环境研究所环境影响报告表的批复》（济环报告表[2022]G50 号）。

2022 年 10 月 20 日，中科院济南科创城产业园-中国科学院空间应用技术济南研究院一期工程取得《建设工程规划许可证》（建字第 370101202200703 号）。

中科院济南科创城产业园-中国科学院空间应用技术济南研究院一期工程分别于 2022 年 11 月 24 日、12 月 15 日取得





编号为 370199202211240101 （ 2022175 ） 号 、  
370199202212150101（2022179）号《建筑工程施工许可证》。

2023 年 2 月 10 日，济南市生态环境局作出《济南生态环境局关于济南滨河新区建设投资集团有限公司中科院济南科创产业园-中国科学院空间应用技术济南研究院环境影响报告表的批复》（济环报告表[2023]G4 号）。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目总占地约 412.51 公顷，总建筑面积约 4970200.00 平方米，建筑内容：公共实验、检验检测、研发创新技术转化及产业化等服务的标准试验厂房、标准试验室、基础配套设施、会议中心、教育配套设施及其它公共和生态环境配套设施。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 6 月至 2025 年 12 月。

#### （二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券和银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 779,918.44 万元，已发行专项债 626,200.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 110,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），拟银行融资 2,370,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
------	--------	----	----





资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	3,896,118.44	100.00%	
一、资本金	779,918.44	20.02%	
（一）自有资金	779,918.44	20.02%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	3,116,200.00	79.98%	
（一）已发行专项债券	626,200.00	16.07%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	0.26%	
（三）后续拟发行专项债券	110,000.00	2.82%	
（四）银行融资	2,370,000.00	60.83%	

#### 四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

##### （一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告数据，该项目预期产生的现金流入主要来源包括租金现金流入、销售现金流入、物业现金流入、广告现金流入及停车位现金流入等。

##### 1、租金现金流入

(1)项目所含科研机构配套建筑可出租面积约为 59.38 万平方米，租金按 1.50 元/天/平方米计算，每 3 年租金价格上浮 5.00%。2026 年出租比例为 80.00%，2027 年出租比例为 90.00%，2028 年至计算期末出租比例为 95.00%。



(2)项目所含配套商业商务建筑可出租面积约为 153.89 万平方米, 2047 年至计算期末按照 30.00%进行出租, 出租面积约为 46.17 万平方米, 租金按照 2.60 元/天/平方米计算, 每 3 年租金价格上浮 5.00%。2026 年出租比例为 80.00%,2027 年出租比例为 90.00%,2028 年至计算期末出租比例为 95.00%。

(3)项目所含工业建筑可出租面积约为 124.82 万平方米, 2047 年至计算期末按照 30.00%进行出租, 可出租面积约为 37.45 万平方米, 租金按照 1 元/天/平方米计算, 每 3 年增长租金价格上浮 5.00%。2026 年出租比例为 80.00%,2027 年出租比例为 90.00%,2028 年至计算期末出租比例为 95.00%。

(4)项目停车位出租约 12875 个停车位, 租金按照 600.00 元/月/个计算, 每 3 年租金价格上浮 3.00%。2026 年出租比例为 80.00%,2027 年出租比例为 90.00%,2028 年至计算期末出租比例为 95.00%。

## 2、销售现金流入

(1)项目所含其他配套商业商务建筑, 2047 年至计算期末按商业商务建筑总面积的 70.00%进行出售, 可出售面积约为 107.72 万平方米, 分 5 年销售完毕, 每年销售比例为 20.00%。参考项目区域周边销售价格并考虑该项目建设标准及成本, 从谨慎角度考虑, 2026 年售价为 7,000.00 元/平方米(含税), 每年







价格上浮 3.00%。

(2)项目所含工业建筑, 2047 年至计算期末按工业总建筑面积的 70.00%进行出售, 可出售面积约为 87.37 万平方米, 分 5 年销售完毕, 每年销售比例为 20.00%。参考市场价格并考虑该项目建设标准及成本, 从谨慎角度考虑, 2026 年售价为 6,500.00 元/平方米(不含税), 每年价格上浮 3.00%。

(3)项目停车位出售约 19524 个停车位, 参考市场价格并考虑该项目建设标准及成本, 售价为 120,000.00 元/个, 2026 年至 2030 年分 5 年销售完毕, 每年销售比例为 20.00%。

### 3、物业现金流入

参考市场价格, 该项目物业费按 2.5 元/平方米/月计算, 物业费每 3 年上浮 3%, 覆盖面积约为 338.09 万平方米。

### 4、广告现金流入

广告现金流入包括电梯广告、园区户外广告牌等, 按照园区 600 部电梯进行测算, 每部电梯含 3 幅广告, 约 2,000.00 元/幅/月; 按 500 块户外广告牌测算, 约 100,000.00 元/块/年。

## (二)项目成本预测

项目总成本费用主要包括经营活动支出、折旧费、相关税费、利息支出等。

### 1、经营活动支出





经营活动支出包括燃料及动力费、工资及福利费、运营维护费、管理费用、销售费用、其他费用等。

(1)燃料及动力费

项目运营期每年消耗电力约 38,888,026.00 度，按照每度电 0.7 元计算，每年电费约 2,721.60 万元。项目每年消耗水约 940,000.00 吨，按照每吨水 3.5 元计算，每年水费约 329.00 万元。

(2)人员工资及福利费

项目劳动定员为 200 人，工资薪金按 60,000.00 元/人/年计算，每年价格上浮 3.00%。

(3)运营维护费

运营维护费主要为固定资产修理费，按固定资产折旧费的 5%计取。

(4)管理费用

管理费用按照修理费用的 3%计算。

(5)销售费用

销售费用主要包括广告费、宣传费、销售服务费等，按营业现金流入的 2%计算。

(6)其他费用

其他零星费用按照(1)~(5)的 1.00%计算。





## 2、折旧费用

按照项目固定资产原值,扣除出售部分资产后作为测算折旧基数,折旧年限按照 20 年,净残值率按照 5%进行测算。

## 3、相关税费

出租出售不动产增值税税率为 9%,物业费及广告现金流入增值税税率为 6%,建筑出租部分房产税税率为 12%,未出租部分房产税税率为 1.2%,土地增值税税率按 3%测算,附加税率为 12%,所得税税率为 25%。

### (三) 应付本息情况

#### 1、专项债券

本项目 2021 年 5 月已发行专项债券 200,000.00 万元,期限 30 年,年利率 3.85%; 2021 年 10 月已发行专项债券 215,200.00 万元,期限 30 年,年利率 3.68%; 2022 年 10 月已发行专项债券 113,000.00 万元,期限 30 年,年利率 3.25%; 2024 年 2 月已调整债券 40,000.00 万元,期限 30 年,年利率 2.57%; 2024 年 3 月已发行专项债券 28,000.00 万元,期限 30 年,年利率 2.65%; 2024 年 6 月已发行专项债券 30,000.00 万元,期限 30 年,年利率 2.57%; 本期拟发行发行专项债券 10,000.00 万元,期限 10 年,假设年利率 4.00%; 后续拟发行 110,000.00 万元,期限 30 年,假设利率 4.50%。在债券存续期





每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2-1 已发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2021 年	-	415,200.00	-	415,200.00	3,850.00	3,850.00
2022 年	415,200.00	113,000.00	-	528,200.00	15,619.36	15,619.36
2023 年	528,200.00	-	-	528,200.00	19,291.86	19,291.86
2024 年	528,200.00	98,000.00	-	626,200.00	20,598.36	20,598.36
2025 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2026 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2027 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2028 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2029 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2030 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2031 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2032 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2033 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2034 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2035 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2036 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2037 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2038 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2039 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86





债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2040 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2041 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2042 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2043 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2044 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2045 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2046 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2047 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2048 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2049 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2050 年	626,200.00	-	-	626,200.00	21,904.86	21,904.86
2051 年	626,200.00	-	415,200.00	211,000.00	18,054.86	433,254.86
2052 年	211,000.00	-	113,000.00	98,000.00	6,285.50	119,285.50
2053 年	98,000.00	-	-	98,000.00	2,613.00	2,613.00
2054 年	98,000.00	-	98,000.00	-	1,306.50	99,306.50
合计		626,200.00	626,200.00		657,145.80	1,283,345.80

表 2-2 本期拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	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
2025 年	-	10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00





债券存续期	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
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2035 年	10,000.00		10,000.00	-	4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

表 2-3 后续拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	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
2025 年	-	110,000.00		110,000.00	4.50%		-
2026 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2027 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2028 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2029 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2030 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2031 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2032 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2033 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2034 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2035 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2036 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00





债券存续期	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
2037 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2038 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2039 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2040 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2041 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2042 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2043 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2044 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2045 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2046 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2047 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2048 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2049 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2050 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2051 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2052 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2053 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2054 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
2055 年	110,000.00		110,000.00	-	4.50%	4,950.00	114,950.00
合计		110,000.00	110,000.00			148,500.00	258,500.00

## 2、银行借款

本项目拟银行贷款 2,370,000.00 万元，根据资金情况偿





还本金，借款利率 4.90%；银行借款还本付息情况如下：

表 3 银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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
2025 年	-	2,370,000.00		2,370,000.00	4.90%	58,065.00	58,065.00
2026 年	2,370,000.00			2,370,000.00	4.90%	116,130.00	116,130.00
2027 年	2,370,000.00			2,370,000.00	4.90%	116,130.00	116,130.00
2028 年	2,370,000.00			2,370,000.00	4.90%	116,130.00	116,130.00
2029 年	2,370,000.00		-	2,370,000.00	4.90%	116,130.00	116,130.00
2030 年	2,370,000.00		20,000.00	2,350,000.00	4.90%	116,130.00	136,130.00
2031 年	2,350,000.00		40,000.00	2,310,000.00	4.90%	115,150.00	155,150.00
2032 年	2,310,000.00		40,000.00	2,270,000.00	4.90%	113,190.00	153,190.00
2033 年	2,270,000.00		40,000.00	2,230,000.00	4.90%	111,230.00	151,230.00
2034 年	2,230,000.00		40,000.00	2,190,000.00	4.90%	109,270.00	149,270.00
2035 年	2,190,000.00		40,000.00	2,150,000.00	4.90%	107,310.00	147,310.00
2036 年	2,150,000.00		40,000.00	2,110,000.00	4.90%	105,350.00	145,350.00
2037 年	2,110,000.00		40,000.00	2,070,000.00	4.90%	103,390.00	143,390.00
2038 年	2,070,000.00		40,000.00	2,030,000.00	4.90%	101,430.00	141,430.00
2039 年	2,030,000.00		40,000.00	1,990,000.00	4.90%	99,470.00	139,470.00
2040 年	1,990,000.00		40,000.00	1,950,000.00	4.90%	97,510.00	137,510.00
2041 年	1,950,000.00		40,000.00	1,910,000.00	4.90%	95,550.00	135,550.00
2042 年	1,910,000.00		40,000.00	1,870,000.00	4.90%	93,590.00	133,590.00
2043 年	1,870,000.00		187,000.00	1,683,000.00	4.90%	91,630.00	278,630.00
2044 年	1,683,000.00		187,000.00	1,496,000.00	4.90%	82,467.00	269,467.00







借款存续期	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
2045 年	1,496,000.00		187,000.00	1,309,000.00	4.90%	73,304.00	260,304.00
2046 年	1,309,000.00		187,000.00	1,122,000.00	4.90%	64,141.00	251,141.00
2047 年	1,122,000.00		187,000.00	935,000.00	4.90%	54,978.00	241,978.00
2048 年	935,000.00		187,000.00	748,000.00	4.90%	45,815.00	232,815.00
2049 年	748,000.00		187,000.00	561,000.00	4.90%	36,652.00	223,652.00
2050 年	561,000.00		187,000.00	374,000.00	4.90%	27,489.00	214,489.00
2051 年	374,000.00		187,000.00	187,000.00	4.90%	18,326.00	205,326.00
2052 年	187,000.00		187,000.00	-	4.90%	9,163.00	196,163.00
合计		2,370,000.00	2,370,000.00			2,395,120.00	4,765,120.00

#### (四) 项目资金平衡测算表





表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	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	A	8,907,805.59						250,569.45	273,600.60	285,116.17
经营活动支出	B	504,093.20						15,772.07	16,237.30	16,469.91
支付的各项税费	C	729,813.85						3,059.41	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,673,898.55					-	231,737.97	257,363.30	268,646.26
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	3,756,589.00	501,350.00	127,380.64	5,708.14	102,401.64	3,019,748.58			
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-3,756,589.00	-501,350.00	-127,380.64	-5,708.14	-102,401.64	-3,019,748.58	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	779,918.44	90,000.00	30,000.00	25,000.00	25,000.00	609,918.44			
专项债券	I	746,200.00	415,200.00	113,000.00	-	98,000.00	120,000.00			
银行借款	J	2,370,000.00		-	-	-	2,370,000.00			
偿还债券本金	K	746,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	L	809,645.80	3,850.00	15,619.36	19,291.86	20,598.36	22,104.86	27,254.86	27,254.86	27,254.86
偿还银行借款本金	M	2,370,000.00			-	-	-	-	-	-
支付银行借款利息	N	2,395,120.00		-	-	-	58,065.00	116,130.00	116,130.00	116,130.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,424,847.36	501,350.00	127,380.64	5,708.14	102,401.64	3,019,748.58	-143,384.86	-143,384.86	-143,384.86
四、期初现金	P							-	88,353.11	202,331.55
期内现金变动	Q=D+G+O	1,492,462.19						88,353.11	113,978.44	125,261.40
五、期末现金	R=P+Q	1,492,462.19						88,353.11	202,331.55	327,592.95





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/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	295,879.84	295,879.84	249,022.24	260,318.80	260,318.80	260,318.80	272,174.74	272,174.74	272,174.74
经营活动支出	16,687.34	16,687.34	15,777.17	16,005.36	16,005.36	16,005.36	16,244.85	16,282.31	16,282.31
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	279,192.50	279,192.50	233,245.07	244,313.44	244,313.44	244,313.44	255,929.89	255,892.43	255,892.43
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
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 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	10,000.00	-	-
支付债券利息	27,254.86	27,254.86	27,254.86	27,254.86	27,254.86	27,254.86	27,054.86	26,854.86	26,854.86
偿还银行借款本金	-	20,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
支付银行借款利息	116,130.00	116,130.00	115,150.00	113,190.00	111,230.00	109,270.00	107,310.00	105,350.00	103,390.00
融资活动现金净流量	-143,384.86	-163,384.86	-182,404.86	-180,444.86	-178,484.86	-176,524.86	-184,364.86	-172,204.86	-170,244.86
四、期初现金	327,592.95	463,400.59	579,208.23	630,048.44	693,917.02	759,745.60	827,534.18	899,099.21	982,786.78
期内现金变动	135,807.64	115,807.64	50,840.21	63,868.58	65,828.58	67,788.58	71,565.03	83,687.57	85,647.57
五、期末现金	463,400.59	579,208.23	630,048.44	693,917.02	759,745.60	827,534.18	899,099.21	982,786.78	1,068,434.35





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	284,617.89	284,617.89	284,617.89	297,677.41	297,677.41	297,677.41	311,383.95	311,383.95	311,383.95
经营活动支出	16,533.66	16,533.66	16,533.66	16,836.03	16,836.03	16,836.03	17,112.91	17,112.91	17,152.64
支付的各项税费	-	-	14,713.07	27,420.84	27,910.84	28,400.84	33,172.15	35,462.90	37,743.68
经营活动现金净流量	268,084.23	268,084.23	253,371.16	253,420.54	252,930.54	252,440.54	261,098.89	258,808.14	256,487.63
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
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 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	26,854.86	26,854.86	26,854.86	26,854.86	26,854.86	26,854.86	26,854.86	26,854.86	26,854.86
偿还银行借款本金	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	187,000.00	187,000.00	187,000.00	187,000.00
支付银行借款利息	101,430.00	99,470.00	97,510.00	95,550.00	93,590.00	91,630.00	82,467.00	73,304.00	64,141.00
融资活动现金净流量	-168,284.86	-166,324.86	-164,364.86	-162,404.86	-160,444.86	-305,484.86	-296,321.86	-287,158.86	-277,995.86
四、期初现金	1,068,434.35	1,168,233.72	1,269,993.09	1,358,999.39	1,450,015.07	1,542,500.75	1,489,456.43	1,454,233.46	1,425,882.74
期内现金变动	99,799.37	101,759.37	89,006.30	91,015.68	92,485.68	-53,044.32	-35,222.97	-28,350.72	-21,508.23
五、期末现金	1,168,233.72	1,269,993.09	1,358,999.39	1,450,015.07	1,542,500.75	1,489,456.43	1,454,233.46	1,425,882.74	1,404,374.51





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	462,251.77	462,251.77	462,251.77	474,073.28	477,908.37	155,197.80	161,761.44	161,761.44	161,761.44
经营活动支出	20,200.17	20,200.17	20,200.17	20,438.96	20,557.35	14,038.60	14,171.19	14,171.19	14,171.19
支付的各项税费	87,158.86	89,449.61	91,740.36	97,723.63	101,202.02	12,722.62	13,312.52	14,146.93	14,473.56
经营活动现金净流量	354,892.74	352,601.99	350,311.24	355,910.69	356,149.00	128,436.58	134,277.73	133,443.32	133,116.69
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
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 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	415,200.00	113,000.00	-	98,000.00	110,000.00
支付债券利息	26,854.86	26,854.86	26,854.86	26,854.86	23,004.86	11,235.50	7,563.00	6,256.50	4,950.00
偿还银行借款本金	187,000.00	187,000.00	187,000.00	187,000.00	187,000.00	187,000.00	-	-	-
支付银行借款利息	54,978.00	45,815.00	36,652.00	27,489.00	18,326.00	9,163.00	-	-	-
融资活动现金净流量	-268,832.86	-259,669.86	-250,506.86	-241,343.86	-643,530.86	-320,398.50	-7,563.00	-104,256.50	-114,950.00
四、期初现金	1,404,374.51	1,490,434.39	1,583,366.52	1,683,170.90	1,797,737.73	1,510,355.87	1,318,393.95	1,445,108.68	1,474,295.50
期内现金变动	86,059.88	92,932.13	99,804.38	114,566.83	-287,381.86	-191,961.92	126,714.73	29,186.82	18,166.69
五、期末现金	1,490,434.39	1,583,366.52	1,683,170.90	1,797,737.73	1,510,355.87	1,318,393.95	1,445,108.68	1,474,295.50	1,492,462.19





### （五）本息覆盖倍数

表 5 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	10,000.00	4,000.00	14,000.00	7,673,898.55
已发行债券	626,200.00	657,145.80	1,283,345.80	
后续拟发行债券	110,000.00	148,500.00	258,500.00	
银行借款	2,370,000.00	2,395,120.00	4,765,120.00	
融资合计	3,116,200.00	3,204,765.80	6,320,965.80	
覆盖倍数				1.21

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 7,673,898.55 万元，融资本息合计 6,320,965.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。





(此页无正文，为苏公 W[2025]E6059 号专项报告签字盖章页)

公证天业会计师事务所

(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 14 日







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

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。

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，出具有关的报告；基本建设设计审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动。(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



2022年01月26日

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:



二〇二一

年五月五日

中华人民共和国财政部制