江苏永和会计师事务所有限公司
专项审计报告

报　告　文　号：永和会专字[2022]第008号
客　户　名　称：南京市财政局（城镇）
报　备　时　间：2022-01-23 16:07:13
签字注册会计师：张银涛
　　张文彬



00002022010013883527
报告文号：永和会专字[2022]第008号

南京市财政局（城镇）

专项审计报告

事务所名称：江苏永和会计师事务所有限公司
事务所电话：025-84712211
传　　真：025-84712200
通讯地址：南京市建邺区嘉陵江东街8号科技创新综合体B3栋2单元5层502室
电子邮件：wangrjyh@126.com
事务所网址：www.yhsws.cn

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，业务报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。
事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

2022年江苏省第二批政府债券
（城镇建设专项债券）之
南京市项目财务评估报告

永和会专字（2022）第008号

南京市财政局：

我们接受贵局委托，对2022年江苏省南京市城镇建设项目募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号——预测性财务信息的审核》。南京市对该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。

依据我们这些假设的证据，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。

本总体评价仅供发行本次2022年江苏省南京市城镇建设项目融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、本期项目投资资金筹措情况

本次评价南京市下属2个区，共10个城镇建设发债项目，项目总投资额为458,932.32万元，其中：自有资金180,232.32万元，债务融资278,700.00万元，其中2020年已使用抗疫特别国债资金26,600.00万元，2022年以前已使用专项债券融资18,000.00万元，本次拟使用债券募集资金72,500.00万元，计划使用以后年度债券募集资金161,600.00万元。具体明细如下表:

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

序号	项目区域	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（万元）					
				资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
				已有地方政府专项债券资金金额 ④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金金额 ⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金） ⑨
一	浦口区	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程	315,900.00			82,900.00	16,000.00	33,000.00	184,000.00
		立新路幼儿园项目	6,500.00			3,500.00		2,000.00	1,000.00
		南京艺术学院附属中等艺术学校项目	62,835.98			52,835.98		10,000.00	
		浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	19,446.49			13,446.49		6,000.00	
		浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	13,510.57			11,510.57		2,000.00	
		浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	7,606.21			2,606.21		5,000.00	
		珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	5,993.62			3,993.62		2,000.00	
		珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	9,484.41			5,484.41		4,000.00	
	小计		**441,277.28**	**-**	**-**	**176,277.28**	**16,000.00**	**64,000.00**	**185,000.00**
二	六合区	雄州组团东片区污水干管工程	9,156.00			2,156.00	2,000.00	1,800.00	3,200.00
		六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	8,499.04			1,799.04		6,700.00	-
	小计		**17,655.04**	**-**	**-**	**3,955.04**	**2,000.00**	**8,500.00**	**3,200.00**
合计			**458,932.32**	**-**	**-**	**180,232.32**	**18,000.00**	**72,500.00**	**188,200.00**

注：江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目其他资金（非资本金）184,000.00 万元，其中：依据 2020 年 7 月 9 日《关于下达 2020 年抗疫特别国债项目及资金明细的通知》（宁财债[2020]244 号）文件取得抗疫特别国债资金 26,600.00 万元，计划使用以后年度债券募集资金 157,400.00 万元。

二、融资应付利息情况

项目总融资金额为278,700.00万元，其中2020年已使用抗疫特别国债资金26,600.00万元，2022年以前已使用专项债券融资18,000.00万元，本次拟使用债券募集资金72,500.00万元，计划使用以后年度债券募集资金161,600.00万元。假设本次及后续融资期限为十五年期利率为3.90%，在融资期内按每半年支付一次利息，到期偿还本金。融资存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目区域	期初本金余额	本期新增本金	后续新增本金	偿还本金总额	期限	偿还利息总额	还本付息合计
1	浦口区	42,600.00	64,000.00	158,400.00	265,000.00	15年	135,192.00	400,192.00
2	六合区	2,000.00	8,500.00	3,200.00	13,700.00	15年	7,434.50	21,134.50
合计		44,600.00	72,500.00	161,600.00	278,700.00		142,626.50	421,326.50

各地区自融资之日起各区各项目应还本付息明细情况如下：

1、浦口区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目	2022年	42,600.00	33,000.00			75,600.00	1,152.30	1,152.30
	2023年	75,600.00		80,000.00		155,600.00	3,355.80	3,355.80
	2024年	155,600.00		77,400.00		233,000.00	6,425.10	6,425.10
	2025年	233,000.00			5,320.00	227,680.00	7,934.40	13,254.40
	2026年	227,680.00			5,320.00	222,360.00	7,934.40	13,254.40
	2027年	222,360.00			5,320.00	217,040.00	7,934.40	13,254.40
	2028年	217,040.00			5,320.00	211,720.00	7,934.40	13,254.40
	2029年	211,720.00			5,320.00	206,400.00	7,934.40	13,254.40
	2030年	206,400.00				206,400.00	7,934.40	7,934.40
	2031年	206,400.00			16,000.00	190,400.00	7,934.40	23,934.40
	2032年	190,400.00				190,400.00	7,425.60	7,425.60

	2033年	190,400.00				190,400.00	7,425.60	7,425.60
	2034年	190,400.00				190,400.00	7,425.60	7,425.60
	2035年	190,400.00				190,400.00	7,425.60	7,425.60
	2036年	190,400.00				190,400.00	7,425.60	7,425.60
	2037年	190,400.00			33,000.00	157,400.00	6,782.10	39,782.10
	2038年	157,400.00			80,000.00	77,400.00	4,578.60	84,578.60
	2039年	77,400.00			77,400.00	-	1,509.30	78,909.30
	小计	42,600.00	33,000.00	157,400.00	233,000.00		116,472.00	349,472.00
立新路幼儿园项目	2022年	-	2,000.00			2,000.00	39.00	39.00
	2023年	2,000.00	-	1,000.00		3,000.00	97.50	97.50
	2024年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2025年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2026年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2027年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2028年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2029年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2030年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2031年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2032年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2033年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2034年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2035年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2036年	3,000.00				3,000.00	117.00	117.00
	2037年	3,000.00			2,000.00	1,000.00	78.00	2,078.00
	2038年	1,000.00			1,000.00	-	19.50	1,019.50
	小计	-	2,000.00	1,000.00	3,000.00		1,755.00	4,755.00
南京艺术学院附属中等艺术学校项目	2022年		10,000.00			10,000.00	195.00	195.00
	2023年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00

	2024年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2025年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2026年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2027年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2028年	10,000.00			-	10,000.00	390.00	390.00
	2029年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2030年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2031年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2032年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2033年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2034年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2035年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2036年	10,000.00				10,000.00	390.00	390.00
	2037年	10,000.00			10,000.00	-	195.00	10,195.00
	小计	-	10,000.00	-	10,000.00		5,850.00	15,850.00
浦口区街道供水管网改造工程（　期）项目	2022年	-	6,000.00			6,000.00	117.00	117.00
	2023年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2024年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2025年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2026年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2027年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2028年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2029年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2030年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2031年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2032年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2033年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2034年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00

江苏天和会计师事务所有限公司 审验专用章 (1)

	2035年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2036年	6,000.00				6,000.00	234.00	234.00
	2037年	6,000.00			6,000.00	-	117.00	6,117.00
	小计	-	6,000.00	-	6,000.00		3,510.00	9,510.00
浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	2022年	-	2,000.00			2,000.00	39.00	39.00
	2023年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2024年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2025年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2026年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2027年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2028年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2029年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2030年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2031年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2032年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2033年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2034年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2035年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2036年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2037年	2,000.00			2,000.00	-	39.00	2,039.00
	小计	-	2,000.00	-	2,000.00		1,170.00	3,170.00
浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	2022年	-	5,000.00			5,000.00	97.50	97.50
	2023年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2024年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2025年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2026年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2027年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2028年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00

江苏求和会计师事务所有限公司 审验专用章

	2029年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2030年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2031年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2032年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2033年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2034年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2035年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2036年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2037年	5,000.00			5,000.00	-	97.50	5,097.50
	小计	-	5,000.00	-	5,000.00		2,925.00	7,925.00
珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	2022年	-	2,000.00			2,000.00	39.00	39.00
	2023年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2024年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2025年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2026年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2027年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2028年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2029年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2030年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2031年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2032年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2033年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2034年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2035年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2036年	2,000.00				2,000.00	78.00	78.00
	2037年	2,000.00			2,000.00	-	39.00	2,039.00
	小计	-	2,000.00	-	2,000.00		1,170.00	3,170.00
珠江污水厂中水厂厂外配套	2022年	-	4,000.00			4,000.00	78.00	78.00

管网二期建设工程项目	2023年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2024年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2025年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2026年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2027年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2028年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2029年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2030年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2031年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2032年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2033年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2034年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2035年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2036年	4,000.00				4,000.00	156.00	156.00
	2037年	4,000.00			4,000.00	-	78.00	4,078.00
	小计	-	4,000.00	-	4,000.00		2,340.00	6,340.00
合计		42,600.00	64,000.00	158,400.00	265,000.00	-	135,192.00	400,192.00

注 1：江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目计划总债务融资额为 233,000.00 万元，其中 2020 年已使用抗疫特别国债资金 26,600.00 万元（利息由中央财政负担），2021 年已发行地方政府专项债 16,000.00 万元（10 年期半年付息，利率 3.18%，起息日 2021 年 7 月 26 日），本次拟使用债券募集资金 33,000.00 万元，计划使用以后年度债券募集资金 157,400.00 万元（计划 2023 年发行 80,000.00 万元，计划 2024 年发行 77,400.00 万元）。

注 2：江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目依据 2020 年 7 月 9 日《关于下达 2020 年抗疫特别国债项目及资金明细的通知》（宁财债[2020]244 号）文件取得抗疫特别国债资金 26,600.00 万元，依据宁财债（2020）141 号文件精神，不增加地方政府债务余额，利息由中央财政负担，地方财政承担本金偿还责任，从第 6 年（2025 年）开始，各地每年按照分配总额的 20%向中央偿付本金，第十年偿还完毕。

2、六合区应还本付息情况

单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计

雄州组团东片区污水干管工程	2021年及以前	2,000.00				2,000.00	88.50	88.50
	2022年	2,000.00	1,800.00			3,800.00	94.10	94.10
	2023年	3,800.00		3,200.00		7,000.00	191.60	191.60
	2024年	7,000.00				7,000.00	254.00	254.00
	2025年	7,000.00				7,000.00	254.00	254.00
	2026年	7,000.00				7,000.00	254.00	254.00
	2027年	7,000.00				7,000.00	254.00	254.00
	2028年	7,000.00				7,000.00	254.00	254.00
	2029年	7,000.00				7,000.00	254.00	254.00
	2030年	7,000.00			2,000.00	5,000.00	224.50	2,224.50
	2031年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2032年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2033年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2034年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2035年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2036年	5,000.00				5,000.00	195.00	195.00
	2037年	5,000.00			1,800.00	3,200.00	159.90	1,959.90
	2038年	3,200.00			3,200.00		62.40	3,262.40
	小计	2,000.00	1,800.00	3,200.00	7,000.00		3,515.00	10,515.00
六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	2022年		6,700.00			6,700.00	130.65	130.65
	2023年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2024年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2025年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2026年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2027年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2028年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2029年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2030年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30

	2031 年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2032 年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2033 年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2034 年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2035 年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2036 年	6,700.00				6,700.00	261.30	261.30
	2037 年	6,700.00			6,700.00		130.65	6,830.65
	小计	-	6,700.00	-	6,700.00		3,919.50	10,619.50
合计		2,000.00	8,500.00	3,200.00	13,700.00		7,434.50	21,134.50

三、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

（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等无重大变化；

（3）政府制定的城市规划未发生重大变化；

（4）政府审批的收费政策未发生重大变化；

（5）政府性基金收入，能按期足额到位；

（6）各项目建设按计划开工，并按计划完工、投入使用实行运营；

（7）未来租金收入、托儿费收入、污水处理费收入、医疗收入、其他收入等预期收入能如期实现；

（8）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、项日产生的净现金流入

（1）项目专项收入预测：本项目专项收入预计为 2,830,061.00 万元。

单位：人民币万元

序号	项目区域	项目名称	资产（安置房、商业用房、车位）出租收入	污水处理费收入	收费项目收入	其他收入	小计
一	浦口区	南京艺术学院附属中等艺术学校项目	54,453.00				54,453.00
		江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程			2,480,342.00	189,000.00	2,669,342.00
		立新路幼儿园项目			3,885.00	3,852.00	7,737.00
		浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目		19,200.00			19,200.00
		浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目		18,420.00			18,420.00
		浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目			3,885.00	3,852.00	7,737.00
		珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目		6,900.00			6,900.00
		珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目		11,505.00			11,505.00
	小计		54,453.00	56,025.00	2,488,112.00	196,704.00	2,795,294.00
二	六合区	雄州组团东片区污水干管工程			19,872.00		19,872.00
		六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程			14,895.00		14,895.00
	小计		-	-	34,767.00	-	34,767.00
合计			54,453.00	56,025.00	2,522,879.00	196,704.00	2,830,061.00

（2）项目收益测算：本项目收益为预计收入扣除预计支出后的余额，加上政府性基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目区域	项目名称	一、债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、本期债券存续期内预期总收益
			债券存续期内项目预计收入 ①	债券存续期内项目预计支出 ②	债券存续期内项目预计净收益 ③=①-②	政府性基金收入 ④	债券存续期内预期总收益 ⑤=③+④
		江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程	2,669,342.00	2,563,117.00	106,225.00	310,000.00	416,225.00
		立新路幼儿园项目	7,737.00	4,842.00	2,895.00	3,000.00	5,895.00
		南京艺术学院附属中等艺术学校项目	54,453.00	19,890.00	34,563.00		34,563.00
		浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	19,200.00	4,995.00	14,205.00		14,205.00
		浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	18,420.00	4,005.00	14,415.00		14,415.00
		浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	7,737.00	4,842.00	2,895.00	6,000.00	8,895.00
		珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	6,900.00	3,345.00	3,555.00		3,555.00
		珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	11,505.00	4,395.00	7,110.00		7,110.00
	小计		2,795,294.00	2,609,431.00	185,863.00	319,000.00	504,863.00
二	六合区	雄州组团东片区污水二管工程	19,872.00	7,408.00	12,464.00		12,464.00
		六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	14,895.00	2,595.00	12,300.00		12,300.00
	小计		34,767.00	10,003.00	24,764.00	-	24,764.00
合计			2,830,061.00	2,619,434.00	210,627.00	319,000.00	529,627.00

综上所述，城镇建设项目按 2022 年预计目标的 100%、95%、90%计算预期收益净流入情况表如下：

序号	项目区域	项目	按 2021 年预计目标的 100%计算项目收益	按 2021 年预计目标的 95%计算项目收益	按 2021 年预计目标的 90%计算项目收益
一	浦口区	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程	416,225.00	395,413.75	374,602.50
		立新路幼儿园项目	5,895.00	5,600.25	5,305.50
		南京艺术学院附属中等艺术学校项目	34,563.00	32,834.85	31,106.70
		浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	14,205.00	13,494.75	12,784.50
		浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	14,415.00	13,694.25	12,973.50
		浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	8,895.00	8,450.25	8,005.50
		珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	3,555.00	3,377.25	3,199.50
		珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	7,110.00	6,754.50	6,399.00
二	六合区	雄州组团东片区污水干管工程	12,464.00	11,840.80	11,217.60
		六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	12,300.00	11,685.00	11,070.00

3、融资项目收益和现金流入覆盖还本付息情况

在本报告的假设条件下，按 2022 年预计的项目收益 100%计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按 2022 年预计目标的 100%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
浦口区	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程	233,000.00	116,472.00	349,472.00	416,225.00	1.19
	立新路幼儿园项目	3,000.00	1,755.00	4,755.00	5,895.00	1.24
	南京艺术学院附属中等艺术学校项目	10,000.00	5,850.00	15,850.00	34,563.00	2.18
	浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	6,000.00	3,510.00	9,510.00	14,205.00	1.49
	浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	2,000.00	1,170.00	3,170.00	14,415.00	4.55
	浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	5,000.00	2,925.00	7,925.00	8,895.00	1.12
	珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	2,000.00	1,170.00	3,170.00	3,555.00	1.12

	珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	4,000.00	2,340.00	6,340.00	7,110.00	1.12
六合区	雄州组团东片区污水干管工程	7,000.00	3,515.00	10,515.00	12,464.00	1.19
	六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	6,700.00	3,919.50	10,619.50	12,300.00	1.16

在本报告的假设条件下，按 2022 年预计的项目收益 95%计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按 2021 年预计目标的 95%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
浦口区	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程	233,000.00	116,472.00	349,472.00	395,413.75	1.13
	立新路幼儿园项目	3,000.00	1,755.00	4,755.00	5,600.25	1.18
	南京艺术学院附属中等艺术学校项目	10,000.00	5,850.00	15,850.00	32,834.85	2.07
	浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	6,000.00	3,510.00	9,510.00	13,494.75	1.42
	浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	2,000.00	1,170.00	3,170.00	13,694.25	4.32
	浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	5,000.00	2,925.00	7,925.00	8,450.25	1.07
	珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	2,000.00	1,170.00	3,170.00	3,377.25	1.07
	珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	4,000.00	2,340.00	6,340.00	6,754.50	1.07
六合区	雄州组团东片区污水干管工程	7,000.00	3,515.00	10,515.00	11,840.80	1.13
	六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	6,700.00	3,919.50	10,619.50	11,685.00	1.10

在本报告的假设条件下，按 2022 年预计的项目收益 90%计算，项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况如下：

单位：万元

项目区域	项目名称	融资本息支付			按 2021 年预计目标的 90%计算项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
浦口区	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程	233,000.00	116,472.00	349,472.00	374,602.50	1.07
	立新路幼儿园项目	3,000.00	1,755.00	4,755.00	5,305.50	1.12
	南京艺术学院附属中等艺术学校项目	10,000.00	5,850.00	15,850.00	31,106.70	1.96

	浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	6,000.00	3,510.00	9,510.00	12,784.50	1.34
	浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	2,000.00	1,170.00	3,170.00	12,973.50	4.09
	浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	5,000.00	2,925.00	7,925.00	8,005.50	1.01
	珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	2,000.00	1,170.00	3,170.00	3,199.50	1.01
	珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	4,000.00	2,340.00	6,340.00	6,399.00	1.01
六合区	雄州组团东片区污水干管工程	7,000.00	3,515.00	10,515.00	11,217.60	1.07
	六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	6,700.00	3,919.50	10,619.50	11,070.00	1.04

通过对江苏省南京市下属 2 个区，10 个项目存续期内收益与融资平衡方案进行审核测算，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，我们认为项目现金流入能够满足 10 个项目的还本付息要求。

四、审核结论

我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的城镇建设专项债券项目预期资产收费项目收入、其他收入及政府性基金收入资金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（一）南京市城镇建设项目全部债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

序号	项目区域	期间	项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	浦口区	2020 年-2039 年	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程	416,225.00	10 年/15 年	349,472.00	1.19
2		2022 年-2038 年	立新路幼儿园项目	5,895.00	15 年	4,755.00	1.24
3		2022 年-2037 年	南京艺术学院附属中等艺术学校项目	34,563.00	15 年	15,850.00	2.18
4		2022 年-2037 年	浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	14,205.00	15 年	9,510.00	1.49
5		2022 年-2037 年	浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	14,415.00	15 年	3,170.00	4.55
6		2022 年-2037 年	浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	8,895.00	15 年	7,925.00	1.12

7		2022 年-2037 年	珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	3,555.00	15 年	3,170.00	1.12
8		2022 年-2037 年	珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	7,110.00	15 年	6,340.00	1.12
9	六合区	2020 年-2038 年	雄州组团东片区污水干管工程	12,464.00	15 年	10,515.00	1.19
10		2022-2037 年	六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	12,300.00	15 年	10,619.50	1.16

（二）南京市城镇建设项目本期债券存续期内资金平衡方案

单位：万元

序号	项目区域	期间	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	浦口区	2022 年-2037 年	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程	239,637.00	15 年	185,984.10	1.29
2		2022 年-2037 年	立新路幼儿园项目	5,508.00	15 年	3,735.50	1.47
3		2022 年-2037 年	南京艺术学院附属中等艺术学校项目	34,563.00	15 年	15,850.00	2.18
4		2022 年-2037 年	浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	14,205.00	15 年	9,510.00	1.49
5		2022 年-2037 年	浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	14,415.00	15 年	3,170.00	4.55
6		2022 年-2037 年	浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	8,895.00	15 年	7,925.00	1.12
7		2022 年-2037 年	珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	3,555.00	15 年	3,170.00	1.12
8		2022 年-2037 年	珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	7,110.00	15 年	6,340.00	1.12
9	六合区	2022 年-2037 年	雄州组团东片区污水干管工程	11,685.00	15 年	7,164.10	1.63
10		2022 年-2037 年	六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	12,300.00	15 年	10,619.50	1.16

注 1：江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目预期收益不包含本期债券存续期以后收益（2038 年-2039 年）176,588.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2038-2039 年支付的债券本金及利息 163,487.90 万元。

注 2：立新路幼儿园项目预期收益不包含本期债券存续期以后收益（2038 年）387.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2038 年支付的债券本金及利息 1,019.50 万元。

注 3：雄州组团东片区污水干管工程项目预期收益不包含本期债券存续期之后 2038 年净收益 779.00 万元，本息之和不包含本次债券发行期之前利息 88.5 万元及 2038 年的本息和为 3,262.40 万元。

五、其他说明

（一）由于本次债券存续期间涉及未来十五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（二）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（三）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。

附件：

1、浦口区项目收益及现金流入评价说明

2、六合区项目收益及现金流入评价说明

江苏永和会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国・南京　　2022 年 1 月 23 日

附件 1：

浦口区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目、立新路幼儿园项目、浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目、浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目、浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目、珠江污水厂中水厂厂外配套管网一期建设工程项目和珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目预期租金收入、托儿费收入、污水处理费收入、医疗收入以及政府性基金收入为基础，结合项目建设情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年浦口区城镇建设专项债券项目收入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府性基金收入能够及时到位；

（五）未来租金收入、托儿费收入、污水处理费收入、医疗收入、其他收入等预期收入能如期实现；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目

项目实施单位：南京泽诚文化发展有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南京市江北新区顶山都市产业园 03 幢

法定代表人：赵修汉

注册资本：227944.730600 万人民币

经营范围：组织文化艺术交流活动；企业形象策划；会议及展览服务；摄影服务；企业营销策划；摄影器材、体育用品、办公用品、玩具、教具研发；销售；项目投资；实业投资；投资管理；项目管理；房屋建筑工程、建筑物非爆破拆除工程设计、施工；房屋维修；规划管理；资产管理；停车场管理服务；物业管理；房屋租赁；房地产中介；环境卫生管理。（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）

统一社会信用代码：91320111598030895D

成立日期：2012 年 08 月 02 日

2、立新路幼儿园项目

单位名称：南京宁浦房地产开发有限责任公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄海涛

住所：南京市浦口区新浦路 127 号盛景华庭南苑 2#商业 101 室

社会统一信用代码：91320111716289604C

注册资本：60000 万元人民币

业务范围：房地产开发经营；建筑材料、钢材、五金、水暖器材销售；建筑附属工程施工；铝合金、水电安装；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁；房地产中介服务。

3、南京艺术学院附属中等艺术学校项目

单位名称：南京求雨山文化产业投资集团有限公司

单位性质：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：顾学斌

住所：南京市浦口区江浦街道雨山路 48 号

社会统一信用代码：91320111302481137F

注册资本：377551.02 万元人民币

业务范围：项目投资（不得从事金融业务）；工程项目管理；工程项目开发；房屋建筑工程、地基与基础工程、市政公用工程、园林绿化工程、水利工程、建筑装修装饰工程设计、施工；土地整理服务；建筑材料销售。

4、浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目、浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目、珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目

单位名称：南京浦口城乡建设集团有限公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：江明镜

住所：南京市浦口区江浦街道凤凰大街 10-51 号

社会统一信用代码：91320111057967802L

注册资本：185641 万元人民币

业务范围：城乡基础设施及配套项目投资、管理；国有资产及其他受托资产的管理；物业管理；自有房屋租赁；酒店管理；会议及展览服务；建材销售；实业投资。

5、浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目

单位名称：南京汤泉温泉旅游开发有限公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：程珊珊

住所：南京市浦口区汤泉镇工业开发区 26 号

社会统一信用代码：91320111765289862U

注册资本：117566.667629 万元人民币

业务范围：旅游区域开发；土地开发整理；实业投资（不得从事金融业务）；资产管理（不得从事金融业务）；酒店管理；物业管理；工艺品、食品、生、鲜食用农产品、化妆品销售；食品加工；市政公用工程、房屋建筑工程、园林绿化工程、水利工程施工；投资信息咨询（不得从事金融业务）。

6、珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目

单位名称：南京浦口水务建设集团有限公司

单位性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘民

住所：南京市浦口区江浦街道城南河路 1 号

社会统一信用代码：91320111MA1N12NY5N

注册资本：100000 万元人民币

业务范围：供水设施工程、管道工程、河湖整治工程、水利工程设计、施工；水处理系统的安装施工。

（二）项目概况

1、项目位置及范围

（1）江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目位于江浦街道上河街166号浦口区中心医院。

（2）立新路幼儿园项目位于江浦街道。

（3）南京艺术学院附属中等艺术学校项目位于江浦街道。

（4）浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目位于浦口区汤泉街道、永宁街道。

（5）浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目位于桥林街道。

（6）浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目位于汤泉街道。

（7）珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目位于江浦街道。

（8）珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目位于江浦街道。

2、项目内容与规模

（1）江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目：项目主要建设内容及规模：拟实施新建、改造、临建及拆除等工程，1、新增床位700张病床床位，300张医养康复床位，新建包括三期门（急）诊综合病房楼、感染楼、高压氧舱、垃圾站及危险品储存库、液氧站、污水处理站等建筑；2、改造原门（急）诊楼、配套用房及绿化景观，改造总面积约2153平方米；3、拆除原有感染门（急）诊大楼3059平方米、宿舍职工食堂5084平方米、能源中心991平方米、高压氧舱/120急救站450平方米、危险品库及医疗垃圾暂存地300平方米等原有建筑约9884平方米；4、新建临时后勤用房约3420平方米，临时能源中心758.35平方米，临时感染用房约1300平方米；5、实施道路、广场、室外照明、景观绿化（含亮化）、室外综合管网、一二三期连廊、一期外立面（含亮化）及管线迁移等工程。

（2）立新路幼儿园项目：总占地面积约5570.67平方米，拟建设总建筑面积约6700平方米的4轨12班全日制公办幼儿园一所，其中地上建筑面积约4360平方米。

（3）南京艺术学院附属中等艺术学校项目：拟建设总建筑面积约64197.91平方米的艺术类中等专业学校一所，其中，地上建筑面积约40883.19平方米。建设内容包括教学实训用房、教学辅助及行政管理用房、生活用房、艺术共享空间、社会机动车库、设备及地下停车场等。

（4）浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目：拟实施汤泉街道、永宁街道岔路口--汤盘公路、汤盘公路（浦合线-江星桥线）、江星桥线（岔路口-瓦店增压站）、友联小区-双圩、友联小区-青山一组、小庄-建华、104 新桥-北城张堡、沿滁线（联合村汊河大桥南）、104 国道（花慈线-装饰城）、护国路（岔琥路-山林）、余高公路（丁湾-高丽徐庄）、余梅线（丽铭农庄-余庄）、虹余路（小庄-虹桥）、永宁村虹桥-高丽徐庄等道路沿线 DN75-DN1000 供水管道改造，总长度约 53.7km。

（5）浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目：拟实施浦滨路（林西路-石碛河）、枫杨路（石碛河-步月路）、步月路（枫杨路-浦乌路）DN1200 供水管道及配套附属设施工程，供水主管道长度约 5.9km。

（6）浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目：拟建设 4 轨 12 班幼儿园一所，占地约 6569.38 平方米，总建筑面积约 8156.66 平方米，其中地上建筑面积约 4972.36 平方米。

（7）珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目：拟实施珠江污水厂中水厂厂外配套中水主管及附属设施工程，管长约 6.8 千米。其中，沿山大道（五华路~光明路）中水主管管径为 DN600，管长 2.18 千米；五桥连接线（浦云路~浦乌路）中水主管管径为 DN800，管长 0.975 千米；雨山河（五里互通~嘉义路）中水主管管径为 DN800，管长 0.595 千米；嘉义路（雨山河~五华路）中水主管管径为 DN800，管长 0.74 千米；五华路（嘉义路~沿山大道）中水主管管径为 DN800，管长 2.31 千米。

（8）珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目：拟新建中水管道总长约 13.1 千米，其中，沿山大道（光明路-浦口大道、五华路-宁淮高速）中水主管网，管径 DN 500-600，长度约 5.5 千米；城南新中心中水主管网，管径 DN 800，沿团结路、新南路敷设，长度约 1.5 千米；求雨山、凤凰山公园（沿山大道-凤凰山公园）中水支管网建设，管径 DN 400，长度约 2.9 千米；狮山公园（沿山大道-珠北河）中水支管网，管径 DN 200，长度约 0.7 千米；其他中水支管网，含上河街（双桥路-珠泉西路）、珠泉西路、河滨路、城南河路等，管径 DN 300-500，长度约 2.5 千米。同时对沿线缺陷管道进行修复，总长约 0.9 千米；配套设施建设：增设中继增压系统，布置加水机、公厕支管、排口景观、智慧水务系统等配套工程。

（三）投资估算与资金筹措方式

（1）江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目： 2020 年 6 月 17 日《关于江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程可行性研究报告及节

能报告审查意见的批复》（浦行审投字[2020]252 号）项目总投资 315,900.00 万元，其中其他资本金 82,900.00 万元，债务融资 233,000.00 万元，其中 2020 年已使用抗疫特别国债资金 26,600.00 万元（依据 2020 年 7 月 9 日《关于下达 2020 年抗疫特别国债项目及资金明细的通知》（宁财债【2020】244 号）文件及宁财债（2020）141 号文件精神，不增加地方政府债务余额，利息由中央财政负担，地方财政承担本金偿还责任，从第 6 年（2025 年）开始，各地每年按照分配总额的 20%向中央偿付本金，第十年偿还完），2021 年已发债券融资 16,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 33,000.00 万元，计划使用以后年度债券募集资金 157,400.00 万元。

（2）立新路幼儿园项目：2020 年 12 月 30 日《关于立新路幼儿园项目可行性研究报告的批复》（浦行审投字[2020]430 号）中项目总投资 6,500.00 万元，根据项目实施单位提供的资料反映项目自有资金 3,500.00 万元，本次拟发行债券融资 2,000.00 万元，计划使用后期债券融资 1,000.00 万元。

（3）南京艺术学院附属中等艺术学校项目：2022 年 1 月 5 日《关于南京艺术学院附属中等艺术学校项目可行性研究报告的重新批复》（浦行审投字[2022]3 号）中项目总投资 62,835.98 万元，根据项目实施单位提供的资料反映项目自有资金 52,835.98 万元，本次拟发行债券融资 10,000.00 万元。

（4）浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目：《江苏省投资项目备案证》（浦行审备[2021]218 号）中项目总投资 19,446.49 万元，根据项目实施单位提供的资料反映该项目自有资金 13,446.49 万元，本次拟发行债券融资 6,000.00 万元。

（5）浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目：2021 年 2 月 10 日《关于浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目核准的批复》（浦行审投字[2021]34 号）中项目总投资 13,510.57 万元，根据项目实施单位提供的资料反映项目自有资金 11,510.57 万元，本次拟发行债券融资 2,000.00 万元。

（6）浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目：2020 年 11 月 27 日《关于浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程可行性研究报告的批复》（浦行审投字[2020]402 号）中项目总投资 7,606.21 万元，根据项目实施单位提供的资料反映项目自有资金 2,606.21 万元，本次拟发行债券融资 5,000.00 万元。

（7）珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目：2020 年 9 月 18 日《关于珠江

污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程可行性研究报告的批复》（浦行审投字[2020]362 号）中项目总投资 5,993.62 万元，根据项目实施单位提供的资料反映项目自有资金 3,993.62 万元，本次拟发行债券融资 2,000.00 万元。

（8）珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目：2021 年 4 月 28 日《关于珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目可行性研究报告的批复》（浦行审投字[2021]90 号）中项目总投资 9,484.41 万元，根据项目实施单位提供的资料反映项目自有资金 5,484.41 万元，本次拟发行债券融资 4,000.00 万元。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目	315,900.00			82,900.00	16,000.00	33,000.00	184,000.00
立新路幼儿园项目	6,500.00			3,500.00		2,000.00	1,000.00
南京艺术学院附属中等艺术学校项目	62,835.98			52,835.98		10,000.00	
浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	19,446.49			13,446.49		6,000.00	
浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	13,510.57			11,510.57		2,000.00	
浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	7,606.21			2,606.21		5,000.00	
珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	5,993.62			3,993.62		2,000.00	

珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	9,484.41			5,484.41		4,000.00	
合计	441,277.28			176,277.28	16,000.00	64,000.00	185,000.00

注 1：江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目其他资金（非资本金）184,000.00 万元，其中：依据 2020 年 7 月 9 日《关于下达 2020 年抗疫特别国债项目及资金明细的通知》（宁财债[2020]244 号）文件取得抗疫特别国债资金 26,600.00 万元，计划使用以后年度债券募集资金 157,400.00 万元。

注 2：江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目已有地方政府专项债券资金金额 16,000.00 万元，系 2021 年发行的地方政府专项债，10 年期半年付息，利率 3.18%，起息日为 2021 年 7 月 26 日。

注 3：立新路幼儿园项目计划融资总额为 3,000.00 万元，本次拟使用债券募集资金 2,000.00 万元，计划使用后期债券募集资金 1,000.00 万元（其中计划 2023 年债券募集资金 1,000.00 万元）。

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过租金收入、托儿费收入、污水处理费收入、医疗收入、其他收入及政府性基金收入等收益实现。

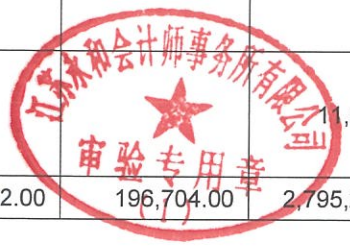
预计本项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目收入预测：项目总收入预计为 2,795,294.00 万元。

单位：人民币万元

序号	项目名称	资产出租收入	污水处理费收入	收费项目收入	其他收入	小计
1	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目			2,480,342.00	189,000.00	2,669,342.00
2	立新路幼儿园项目			3,885.00	3,852.00	7,737.00
3	南京艺术学院附属中等艺术学校项目	54,453.00				54,453.00
4	浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目		19,200.00			19,200.00
5	浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目		18,420.00			18,420.00
6	浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目			3,885.00	3,852.00	7,737.00
7	珠江污水厂中水厂厂外		6,900.00			6,900.00

	配套管网二期建设工程项目					
8	珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目		11,505.00			11,505.00
合计		54,453.00	56,025.00	2,488,112.00	196,704.00	2,795,294.00



2、项目收益测算：本项目收益为预计收入扣除预计成本后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
		全部债券存续期内项目预计收入 ①	全部债券存续期内项目预计支出 ②	全部债券存续期内项目预计净收益 ③ =① -②	政府性基金收入 ④	全部债券存续期内预期总收益 ⑤ =③ +④
1	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目	2,669,342.00	2,563,117.00	106,225.00	310,000.00	416,225.00
2	立新路幼儿园项目	7,737.00	4,842.00	2,895.00	3,000.00	5,895.00
3	南京艺术学院附属中等艺术学校项目	54,453.00	19,890.00	34,563.00		34,563.00
4	浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	19,200.00	4,995.00	14,205.00		14,205.00
5	浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	18,420.00	4,005.00	14,415.00		14,415.00
6	浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	7,737.00	4,842.00	2,895.00	6,000.00	8,895.00
7	珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	6,900.00	3,345.00	3,555.00		3,555.00
8	珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	11,505.00	4,395.00	7,110.00		7,110.00
合计		2,795,294.00	2,609,431.00	185,863.00	319,000.00	504,863.00

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

（1）江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目收益预测表

单位:万元

序号	内容	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	收入	76,707	77,413	144,910	147,150	149,146	151,610	154,118	156,231	158,827	161,470
1.1	门诊收入	22,624	22,779	45,640	46,096	46,272	46,879	47,493	47,674	48,299	48,932
1.2	住院收入	43,583	44,134	88,770	90,554	92,374	94,231	96,125	98,057	100,028	102,038
1.3	财政差额拨款	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500
二	支出	75,256	76,238	143,474	144,820	146,178	147,550	148,935	150,334	151,748	153,176
2.1	医疗成本	37,322	37,696	75,391	76,145	76,907	77,676	78,452	79,237	80,029	80,830
2.2	人员经费支出	28,052	28,332	56,664	57,231	57,803	58,381	58,965	59,555	60,151	60,752
2.3	商品服务支出	9,849	10,177	11,353	11,377	11,401	11,425	11,449	11,473	11,498	11,523
2.4	其他支出	33	33	66	67	67	68	69	69	70	71
三	经营性净收益	1,451	1,175	1,436	2,330	2,968	4,060	5,183	5,897	7,079	8,294
四	政府性基金收入	5,000	5,000	5,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	5,000	20,000
五	用于平衡债券本息的项总收益	6,451	6,175	6,436	14,330	14,968	16,060	17,183	17,897	12,079	28,294

（1）江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目收益预测表（续）

单位:万元

序号	内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	收入	161,470	161,470	161,470	161,470	161,470	161,470	161,470	161,470	2,669,342
1.1	门诊收入	48,932	48,932	48,932	48,932	48,932	48,932	48,932	48,932	814,144
1.2	住院收入	102,038	102,038	102,038	102,038	102,038	102,038	102,038	102,038	1,666,198
1.3	财政差额拨款	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	10,500	189,000
二	支出	153,176	153,176	153,176	153,176	153,176	153,176	153,176	153,176	2,563,117
2.1	医疗成本	80,830	80,830	80,830	80,830	80,830	80,830	80,830	80,830	1,346,325
2.2	人员经费支出	60,752	60,752	60,752	60,752	60,752	60,752	60,752	60,752	1,011,902
2.3	商品服务支出	11,523	11,523	11,523	11,523	11,523	11,523	11,523	11,523	203,709
2.4	其他支出	71	71	71	71	71	71	71	71	1,181
三	经营性净收益	8,294	8,294	8,294	8,294	8,294	8,294	8,294	8,294	106,225
四	政府性基金收入	-	-	-	-	-	50,000	80,000	80,000	310,000
五	用于平衡债券本息的项总收益	8,294	8,294	8,294	8,294	8,294	58,294	88,294	88,294	416,225

注：该项目单位为差额拨款单位。根据现有医院规模年门诊人次、住院人次、支出等，预计 2022 年门诊 70.70 万人次/年，住院 2.73 万人次/年，财政运营科研、财政拨款 10500 万元/年。医院扩建 2024 年建成后，医院规模将扩大一倍。2031 年后预测数据保持不变。

（2）立新路幼儿园项目收益预测表

单位:万元

序号	内容	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	预计收入	491.00	491.00	491.00	503.00	503.00	503.00	515.00	515.00	515.00
1.1	拨款收入	232.00	232.00	232.00	244.00	244.00	244.00	256.00	256.00	256.00
1.2	学费收入	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00
二	预计成本	292.00	292.00	292.00	307.00	307.00	307.00	322.00	322.00	322.00
2.1	教师人员经费	192.00	192.00	192.00	202.00	202.00	202.00	212.00	212.00	212.00
2.2	其他人员经费	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.00	88.00	88.00
2.3	公用经费	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00	22.00	22.00
三	净收益	199.00	199.00	199.00	196.00	196.00	196.00	193.00	193.00	193.00
四	加：政府性基金收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
五	用于平衡债券本息的项目总收益	399.00	399.00	399.00	396.00	396.00	396.00	393.00	393.00	393.00

（2）立新路幼儿园项目收益预测表（续）

单位:万元

序号	内容	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一	预计收入	528.00	528.00	528.00	542.00	542.00	542.00	7,737.00
1.1	拨款收入	269.00	269.00	269.00	283.00	283.00	283.00	3,852.00
1.2	学费收入	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	3,885.00
二	预计成本	338.00	338.00	338.00	355.00	355.00	355.00	4,842.00
2.1	教师人员经费	223.00	223.00	223.00	234.00	234.00	234.00	3,189.00
2.2	其他人员经费	92.00	92.00	92.00	97.00	97.00	97.00	1,323.00
2.3	公用经费	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00	330.00
三	净收益	190.00	190.00	190.00	187.00	187.00	187.00	2,895.00
四	加：政府性基金收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	3,000.00
五	用于平衡债券本息的项目总收益	390.00	390.00	390.00	387.00	387.00	387.00	5,895.00

注 1：拨款收入为人员经费补助，其中在编教师全额补助、其他人员补助 50%。

注 2：公用经费预估基准年 20 万元，按三年递增 5%计算。

注 3：规模为 12 班制、每班学生 30 人、学费每月 800 元、每年在园时间 9 个月。

注 4：规模为 12 班制、教师 24 人，平均年薪 8 万元、保育员 12 人、后勤人员 8 人，平均年薪 4 万元，按三年递增 5%计算。

（3）南京艺术学院附属中等艺术学校项目收益预测表

单位:万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	收入	2,039.00	3,515.00	3,515.00	3,702.00	3,702.00	3,702.00	3,890.00	3,890.00
	场地租赁收入	2,039.00	3,515.00	3,515.00	3,702.00	3,702.00	3,702.00	3,890.00	3,890.00
	单价（元/平方米/天）	1.5	1.5	1.5	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	当年经营比例	0.58	1	1	1	1	1	1	1
二	成本	541.00	928.00	928.00	930.00	930.00	930.00	932.00	932.00
	管理费用	20.00	35.00	35.00	37.00	37.00	37.00	39.00	39.00
	维修费	521.00	893.00	893.00	893.00	893.00	893.00	893.00	893.00
三	税金	258.00	444.00	444.00	466.00	466.00	466.00	489.00	489.00
四	用于平衡债券本息的项目总收益	1,240.00	2,143.00	2,143.00	2,306.00	2,306.00	2,306.00	2,469.00	2,469.00

（3）南京艺术学院附属中等艺术学校项目收益预测表（续）

单位:万元

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一	收入	3,890.00	4,077.00	4,077.00	4,077.00	4,288.00	4,288.00	1,801.00	54,453.00
	场地租赁收入	3,890.00	4,077.00	4,077.00	4,077.00	4,288.00	4,288.00	1,801.00	54,453.00
	单价（元/平方米/天）	1.66	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83	1.83	24.93
	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	150C%
	当年经营比例	1	1	1	1	1	1	0.42	14
二	成本	932.00	934.00	934.00	934.00	936.00	936.00	390.00	13,047.00
	管理费用	39.00	41.00	41.00	41.00	43.00	43.00	18.00	545.00
	维修费	893.00	893.00	893.00	893.00	893.00	893.00	372.00	12 502.00
三	税金	489.00	511.00	511.00	511.00	537.00	537.00	225.00	6,843.00
四	用于平衡债券本息的项目总收益	2,469.00	2,632.00	2,632.00	2,632.00	2,815.00	2,815.00	1,186.00	34,563.00

注：本项目经营收入均来自租赁收入，总租赁规模 64197.91 平方米，自 2023 年 6 月起开始经营况，本着安全性、保守性的原则，确定本项目日租金为 1.5 元/平方米，租金每 3 年递增比例为 5%；管理费用：本项目拟安排 1-2 人负责日常与承租方对接并处理相关事务，管理费用包含人员工资、工会经费、五险一金、福利费、办公费、差旅费、招待费等，以年总收益 1%计；维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，通常项目建成后五年内，项目维护成本较低，随着使用年限增加，维修保养成本逐年增加。本次平均化处理，每年维修成本按项目二程费用 44649.28 万元的 2%测算；税费：房产税：按照租金收入的 12%计征；城镇土地使用税：根据南京市地税局公布的数据，项目所在区域城镇土地使用税率为 5 元/平方米，按土地面积计征；增值税及附加：固定资产投资根据资产不同类型适用税率 6%、9%、13%，出租不动产适用税率 9%，服务业适用税率 6%，本项目建设成本产生的进项税可在计算期内抵扣，城市建设维护税取 7%、教育费附加取 5%，综合考虑后按收入的 5%计。

（4）浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目收益预测表

单位:万元

序号	内容	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	预计收入	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
1.1	污水处理费及水资源费返还	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
二	预计成本	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00
2.1	人员费用	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
2.2	日常维修养护费用	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00
2.3	办公及管理费用	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
三	净收益	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00
四	加：政府性基金收入								
五	用于平衡债券本息的项目总收益	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00

（4）浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目收益预测表（续）

单位:万元

序号	内容	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2037 年	2037 年	合计
一	预计收入	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	19,200.00
1.1	污水处理费及水资源费返还	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	19,200.00
二	预计成本	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	4,995.00
2.1	人员费用	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	1,620.00
2.2	日常维修养护费用	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	195.00	2,925.00
2.3	办公及管理费用	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	450.00
三	净收益	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	14,205.00
四	加：政府性基金收入								-
五	用于平衡债券本息的项目总收益	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	947.00	14,205.00

注 1：该项目主要位于南京浦口永宁镇，主要的收益来源于污水处理费 1.05 元/立方米、水资源费 0.2 元/立方米，永宁镇常住人口 44546 人，人均每日用水量 0.63 立方米/日。

注 2：预计工作人员 15 人，月工资 6000 元，年人员费用 108 万。

注 3：年日常维修养护费用为项目工程费用的 1%。

注 4：年办公及管理费为人员费用和日常维修养护费用之和的 10%。

（5）浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目收益预测表

单位:万元

序号	内容	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	预计收入	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00
1.1	污水处理费及水资源费返还	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00
二	预计成本	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00
2.1	人员费用	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
2.2	日常维修养护费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
2.3	办公及管理费用	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
三	净收益	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00
四	加：政府性基金收入								
五	用于平衡债券本息的项目总收益	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00



（5）浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目收益预测表（续）

单位:万元

序号	内容	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2037 年	2037 年	合计
一	预计收入	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	18,420.00
1.1	污水处理费及水资源费返还	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	1,228.00	18,420.00
二	预计成本	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	267.00	4,005.00
2.1	人员费用	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	1,620.00
2.2	日常维修养护费用	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	2,025.00
2.3	办公及管理费用	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	360.00
三	净收益	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	14,415.00
四	加：政府性基金收入								-
五	用于平衡债券本息的项目总收益	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	961.00	14,415.00

注 1：该项目主要位于南京浦口桥林街道，主要的收益来源于污水处理费 1.05 元/立方米、水资源费 0.2 元/立方米,桥林街道常住人口 42718 人，人均每日用水量 0.63 立方米/日。

注 2：预计工作人员 15 人，月工资 6000 元，年人员费用 108 万。

注 3：年日常维修养护费用为项目工程费用的 1%。

注 4：年办公及管理费为人员费用和日常维修养护费用之和的 10%。



（6）浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目收益预测表

单位:万元

序号	内容	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	预计收入	491.00	491.00	491.00	503.00	503.00	503.00	515.00	515.00	515.00
1.1	拨款收入	232.00	232.00	232.00	244.00	244.00	244.00	256.00	256.00	256.00
1.2	学费收入	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00
二	预计成本	292.00	292.00	292.00	307.00	307.00	307.00	322.00	322.00	322.00
2.1	教师人员经费	192.00	192.00	192.00	202.00	202.00	202.00	212.00	212.00	212.00
2.2	其他人员经费	80.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00	88.00	88.00	88.00
2.3	公用经费	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.00	22.00	22.00
三	净收益	199.00	199.00	199.00	196.00	196.00	196.00	193.00	193.00	193.00
四	加：政府性基金收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
五	用于平衡债券本息的项目总收益	599.00	599.00	599.00	596.00	596.00	596.00	593.00	593.00	593.00

（6）浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目收益预测表（续）

单位:万元

序号	内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一	预计收入	528.00	528.00	528.00	542.00	542.00	542.00	7,737.00
1.1	拨款收入	269.00	269.00	269.00	283.00	283.00	283.00	3,852.00
1.2	学费收入	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	259.00	3,885.00
二	预计成本	338.00	338.00	338.00	355.00	355.00	355.00	4,842.00
2.1	教师人员经费	223.00	223.00	223.00	234.00	234.00	234.00	3,189.00
2.2	其他人员经费	92.00	92.00	92.00	97.00	97.00	97.00	1,323.00
2.3	公用经费	23.00	23.00	23.00	24.00	24.00	24.00	330.00
三	净收益	190.00	190.00	190.00	187.00	187.00	187.00	2,895.00
四	加：政府性基金收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	6,000.00
五	用于平衡债券本息的项目总收益	590.00	590.00	590.00	587.00	587.00	587.00	8,895.00

注 1：拨款收入为人员经费补助，其中在编教师全额补助、其他人员补助 50%。

注 2：公用经费预估基准年 20 万元，按三年递增 5%计算。

注 3：规模为 12 班制、每班学生 30 人、学费每月 800 元、每年在园时间 9 个月。

注 4：规模为 12 班制、教师 24 人，平均年薪 8 万元、保育员 12 人、后勤人员 8 人，平均年薪 4 万元，按三年递增 5%计算。

（7）珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目收益预测表

单位:万元

序号	内容	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	预计收入	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00
1.1	污水处理服务费收入	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00
二	预计成本	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00
2.1	人员费用	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00
2.2	日常维修养护费用	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.3	办公及管理费用	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
2.4	综合税费	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
三	净收入	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00
四	加：政府性基金收入									
五	用于平衡债券本息的项目总收益	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00

江苏永和会计师事务所有限公司 审验专用章（1）

（7）珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目收益预测表（续）

单位：万元

序号	内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一	预计收入	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	6,900.00
1.1	污水处理服务费收入	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	460.00	6,900.00
二	预计成本	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	223.00	3,345.00
2.1	人员费用	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	1,515.00
2.2	日常维修养护费用	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	900.00
2.3	办公及管理费用	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	240.00
2.4	综合税费	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	690.00
三	净收入	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	3,555.00
四	加：政府性基金收入							-
五	用于平衡债券本息的项目总收益	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	237.00	3,555.00

注 1：预计本项目的污水处理服务费为 1.05 元/m3，处理规模为 12000.00m3/d。

注 2：预计工作人员 14 人，月工资 6000 元，年人员费用 101 万。

注 3：年日常维修养护费用为项目工程费用的 1%。

注 4：年办公及管理费为人员费用和日常维修养护费用之和的 10%。

注 5：综合税费预计为收入的 10%。

（8）珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目收益预测表

单位:万元

序号	内容	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	预计收入	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00
1.1	污水处理服务费收入	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00
二	预计成本	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00
2.1	人员费用	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00
2.2	日常维修养护费用	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00
2.3	办公及管理费用	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.4	综合税费	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00
三	净收入	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00
四	加：政府性基金收入									
五	用于平衡债券本息的项目总收益	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00



（8）珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目收益预测表（续）

单位：万元

序号	内容	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一	预计收入	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	11,505.00
1.1	污水处理服务费收入	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	767.00	11,505.00
二	预计成本	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	4,395.00
2.1	人员费用	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	101.00	1,515.00
2.2	日常维修养护费用	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	95.00	1,425.00
2.3	办公及管理费用	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	300.00
2.4	综合税费	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	77.00	1,155.00
三	净收入	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	7,110.00
四	加：政府性基金收入							-
五	用于平衡债券本息的项目总收益	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	474.00	7,110.00

注 1：预计本项目的污水处理服务费为 1.05 元/m3，处理规模为 20000.00m3/d。

注 2：预计工作人员 14 人，月工资 6000 元，年人员费用 101 万。

注 3：年日常维修养护费用为项目工程费用的 1%。

注 4：年办公及管理费为人员费用和日常维修养护费用之和的 10%。

注 5：综合税费预计为收入的 10%。



五、本期债券资金平衡方案

全部债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③ =① /②
江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目	416,225.00	10、15	349,472.00	1.19
立新路幼儿园项目	5,895.00	15	4,755.00	1.24
南京艺术学院附属中等艺术学校项目	34,563.00	15	15,850.00	2.18
浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	14,205.00	15	9,510.00	1.49
浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	14,415.00	15	3,170.00	4.55
浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	8,895.00	15	7,925.00	1.12
珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	3,555.00	15	3,170.00	1.12
珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	7,110.00	15	6,340.00	1.12

本期债券存续期内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③ =① /②
江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目	239,637.00	15	185,984.10	1.29
立新路幼儿园项目	5,508.00	15	3,735.50	1.47
南京艺术学院附属中等艺术学校项目	34,563.00	15	15,850.00	2.18
浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目	14,205.00	15	9,510.00	1.49
浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目	14,415.00	15	3,170.00	4.55
浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目	8,895.00	15	7,925.00	1.12
珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目	3,555.00	15	3,170.00	1.12
珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目	7,110.00	15	6,340.00	1.12

注 1：江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目预期收益不包含本期债券存续期以后收益（2038 年-2039 年）176,588.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2038-2039 年支付的债券本金及利息 163,487.90 万元。

注 2：立新路幼儿园项目预期收益不包含本期债券存续期以后收益（2038 年）387.00 万元，本期债券存续期内应付债务资金

本息之和不包含 2038 年支付的债券本金及利息 1,019.50 万元。

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目、立新路幼儿园项目、浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目、浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目、浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目、珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目和珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、城镇建设专项债券项目明细表

项目 1：江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目

单位：人民币亿元

项目名称	江苏省人民医院浦口分院（南京市浦口区中心医院）三期工程项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额	3.3000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	该项目位于江浦街道上河街 166 号浦口区中心医院。项目主要建设内容及规模：拟实施新建、改造、临建及拆除等工程，1、新增床位 700 张病床床位，300 张医养康复床位，新建包括三期门（急）诊综合病房楼、感染楼、高压氧舱、垃圾站及危险品储存库、液氧站、污水处理站等建筑；2、改造原门（急）诊楼、配套用房及绿化景观，改造总面积约 2153 平方米；3、拆除原有感染门（急）诊大楼 3059 平方米、宿舍职工食堂 5084 平方米、能源中心 991 平方米、高压氧舱/120 急救站 450 平方米、危险品库及医疗垃圾暂存地 300 平方米等原有建筑约 9884 平方米；4、新建临时后勤用房约 3420 平方米，临时能源中心 758.35 平方米，临时感染用房约 1300 平方米；5、实施道路、广场、室外照明、景观绿化（含亮化）、室外综合管网、一二三期连廊、一期外立面（含亮化）及管线迁移等工程。项目总投资 315900 万元。
项目建设期	2020 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2070 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	31.5900
其中：不含专项债券的项目资本金	8.2900
专项债券融资	20.6400
其他债务融资	2.6600

项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			1.6000	3.3000	8.0000	7.7400			
其他债务融资		2.6600							

债券存续期内项目总收益	23.9637

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年	0.6451	2023 年	0.6175	2024 年	0.6436	2025 年	1.4330
2026 年	1.4968	2027 年	1.6060	2028 年	1.7183	2029 年	1.7897	2030 年	1.2079
2031 年	2.8294	2032 年	0.8294	2033 年	0.8294	2034 年	0.8294	2035 年	0.8294
2036 年	0.8294	2037 年	5.8294	2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	

		项目总收益/项目总投资	0.76
债券存续期内项目总债务融资本息	18.5984	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.29
债券存续期内项目总债务融资本金	7.5600	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.17
债券存续期内项目总地方债券融资本息	15.9384	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.50
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.9000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	4.89
项目收益预测依据	1、《江苏省人民医院浦口分院（三期）》的收益预测表 2、参照医院以前年度医疗收入、科教收入、其他收入，对未来收益进行预测。		

项目 2：立新路幼儿园项目

单位：人民币亿元

项目名称	立新路幼儿园项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	托幼
本只专项债券中用于该项目的金额	0.2000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0

项目简要描述	项目总占地面积约 5570.67 平方米，拟建设总建筑面积约 6700 平方米的 4 轨 12 班全日制公办幼儿园一所，其中地上建筑面积约 4360 平方米。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2044 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	0.6500
其中：不含专项债券的项目资本金	0.3500
专项债券融资	0.3000
其他债务融资	

审验专用章 (1)

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.2000	0.1000				
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	0.5508

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	0.0399	2025 年	0.0399
2026 年	0.0399	2027 年	0.0396	2028 年	0.0396	2029 年	0.0396	2030 年	0.0393
2031 年	0.0393	2032 年	0.0393	2033 年	0.0390	2034 年	0.0390	2035 年	0.0390
2036 年	0.0387	2037 年	0.0387	2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	

		项目总收益/项目总投资	0.85
债券存续期内项目总债务融资本息	0.3736	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.47
债券存续期内项目总债务融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.75
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.3736	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.47
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.75

项目收益预测依据	1、《立新路幼儿园项目》的收益预测表 2、《立新路幼儿园项目》的可行性研究报告

项目 3：南京艺术学院附属中等艺术学校项目

单位：人民币亿元

项目名称	南京艺术学院附属中等艺术学校
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	职业教育
本只专项债券中用于该项目的金额	1.0000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	该项目位于江浦街道，该项目拟建设总建筑面积约 64197.91 平方米的艺术类中等专业学校一所，其中，地上建筑面积约 40883.19 平方米。建设内容包括教学实训用房、教学辅助及行政管理用房、生活用房、艺术共享空间、社会机动车库、设备及地下停车场等。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2023 年至 2070 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	6.2836
其中：不含专项债券的项目资本金	5.2836
专项债券融资	1.0000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				1.0000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	3.4563

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年	0.1240	2024 年	0.2143	2025 年	0.2143
2026 年	0.2306	2027 年	0.2306	2028 年	0.2306	2029 年	0.2469	2030 年	0.2469
2031 年	0.2469	2032 年	0.2632	2033 年	0.2632	2034 年	0.2632	2035 年	0.2815
2036 年	0.2815	2037 年	0.1186	2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	
					项目总收益/项目总投资				0.55

债券存续期内项目总债务融资本息	1.5850	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.18
债券存续期内项目总债务融资本金	1.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.45
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.5850	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.18
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.45
项目收益预测依据	1、依据《南京艺术学院附属中等艺术学校项目》的收益预测表 2、参照项目所在的周边类似项目的出租价格，对未来进行收益进行预测。		

中汇会计师事务所有限公司 审验专用章

项目 4：浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目

单位：人民币亿元

项目名称	浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目								
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额	0.6000								
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0								
项目简要描述	本项目拟实施汤泉街道、永宁街道岔路口--汤盘公路、汤盘公路（浦合线-江星桥线）、江星桥线（岔路口-瓦店增压站）、友联小区-双圩、友联小区-青山一组、小庄-建华、104 新桥-北城张堡、沿滁线（联合村汊河大桥南）、104 国道（花慈线-装饰城）、护国路（岔琥路-山林）、余高公路（丁湾-高丽徐庄）、余梅线（丽铭农庄-余庄）、虹余路（小庄-虹桥）、永宁村虹桥-高丽徐庄等道路沿线 DN75-DN1000 供水管道改造，总长度约 53.7km。								
项目建设期	2022 年至 2022 年								
项目运营期	2023 年至 2043 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资	1.9446								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3446								
专项债券融资	0.6000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度

专项债券融资				0.6000				
其他债务融资								



债券存续期内项目总收益	1.4205							
债券存续期内项目分年收益								
2021 年		2022 年		2023 年	0.0947	2024 年	0.0947	2025 年	0.0947
2026 年	0.0947	2027 年	0.0947	2028 年	0.0947	2029 年	0.0947	2030 年	0.0947
2031 年	0.0947	2032 年	0.0947	2033 年	0.0947	2034 年	0.0947	2035 年	0.0947
2036 年	0.0947	2037 年	0.0947	2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	

		项目总收益/项目总投资	0.73
债券存续期内项目总债务融资本息	0.9510	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.49
债券存续期内项目总债务融资本金	0.6000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.37
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.9510	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.49
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.6000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.37
项目收益预测依据	1、《浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目》的收益预测表 2、中国市政工程中南设计研究总院有限公司《浦口区街道供水管网改造工程（一期）项目》的可行性研究报告		

项目 5：浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目

单位：人民币亿元

项目名称	浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.2000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目拟实施浦滨路（林西路-石碛河）、枫杨路（石碛河-步月路）、步月路（枫杨路-浦乌路）DN1200 供水管道及配套附属设施工程，供水主管道长度约 5.9km。DN75-DN1000 供水管道改造，总长度约 53.7km。
项目建设期	2022 年至 2022 年

项目运营期	2023 年至 2043 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	1.3511
其中：不含专项债券的项目资本金	1.1511
专项债券融资	0.2000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.2000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	1.4415

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年	0.0961	2024 年	0.0961	2025 年	0.0961
2026 年	0.0961	2027 年	0.0961	2028 年	0.0961	2029 年	0.0961	2030 年	0.0961
2031 年	0.0961	2032 年	0.0961	2033 年	0.0961	2034 年	0.0961	2035 年	0.0961
2036 年	0.0961	2037 年	0.0961	2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	

		项目总收益/项目总投资	1.07
债券存续期内项目总债务融资本息	0.3170	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	4.55
债券存续期内项目总债务融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	7.21
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.3170	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	4.55
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	7.21
项目收益预测依据	1、《浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目》的收益预测表 2、上海市政工程设计研究总院（集团)有限公司《浦口区桥林自来水厂配套管网建设工程（二期）项目》的项目申请报告		

项目 6：浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目

单位：人民币亿元

项目名称	浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	幼托
本只专项债券中用于该项目的金额	0.5000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目拟建设 4 轨 12 班幼儿园一所，占地约 6569.38 平方米，总建筑面积约 8156.66 平方米，其中地上建筑面积约 4972.36 平方米。
项目建设期	2021 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2043 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	0.7606
其中：不含专项债券的项目资本金	0.2606
专项债券融资	0.5000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.5000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	0.8895

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年	0.0599	2024 年	0.0599	2025 年	0.0599
2026 年	0.0596	2027 年	0.0596	2028 年	0.0596	2029 年	0.0593	2030 年	0.0593
2031 年	0.0593	2032 年	0.0590	2033 年	0.0590	2034 年	0.0590	2035 年	0.0587
2036 年	0.0587	2037 年	0.0587	2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	

		项目总收益/项目总投资	1.17
债券存续期内项目总债务融资本息	0.7925	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.12
债券存续期内项目总债务融资本金	0.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.78

债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.7925	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.12
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.78
项目收益预测依据	1、《浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目》的收益预测表 2、江苏大洲工程项目管理有限公司《浦口区汤泉街道中心幼儿园建设工程项目》的可行性研究报告		

项目 7：珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目

单位：人民币亿元

项目名称	珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目
项目类型（一级）	生态环保
项目类型（二级）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	0.2000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	项目拟实施珠江污水厂中水厂厂外配套中水主管及附属设施工程，管长约 6.8 千米。其中，沿山大道（五华路~光明路）中水主管管径为 DN600，管长 2.18 千米；五桥连接线（浦云路~浦乌路）中水主管管径为 DN800，管长 0.975 千米；雨山河（五里互通~嘉义路）中水主管管径为 DN800，管长 0.595 千米；嘉义路（雨山河~五华路）中水主管管径为 DN800，管长 0.74 千米；五华路（嘉义路~沿山大道）中水主管管径为 DN800，管长 2.31 千米。
项目建设期	2021 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2043 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	0.5994
其中：不含专项债券的项目资本金	0.3994
专项债券融资	0.2000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.2000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	0.3555

债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年		2023 年	0.0237	2024 年	0.0237	2025 年	0.0237
2026 年	0.0237	2027 年	0.0237	2028 年	0.0237	2029 年	0.0237	2030 年	0.0237
2031 年	0.0237	2032 年	0.0237	2033 年	0.0237	2034 年	0.0237	2035 年	0.0237
2036 年	0.0237	2037 年	0.0237	2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	

		项目总收益/项目总投资	0.59
债券存续期内项目总债务融资本息	0.3170	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.12
债券存续期内项目总债务融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.78
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.3170	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.12
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.78
项目收益预测依据	1、《珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目》的收益预测表 2、中咨城建设计有限公司《珠江污水厂中水厂厂外配套管网二期建设工程项目》的可行性研究报告		

项目 8：珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目

单位：人民币亿元

项目名称	珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目
项目类型（一级）	生态环保
项目类型（二级）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	0.4000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	（1）新建中水管道总长约 13.1 千米，其中，沿山大道（光明路-浦口大道、五华路-宁淮高速）中水主管网，管径 DN 500-600，长度约 5.5 千米；城南新中心中水主管网，管径 DN 800，沿团结路、新南路敷设，长度约 1.5 千米；求雨山、凤凰山公园（沿山大道-凤凰山公园）中水支管网建设，管径 DN 400，长度约 2.9 千米；狮山公园（沿山大道-珠北河）中水支管网，管径 DN 200，长度约 0.7 千米；其他中水支管网，含上河街（双桥路-珠泉西路）、珠泉西路、河滨路、城南河路等，管径 DN 300-500，长度约 2.5 千米。同时对沿线缺陷管道进行修复，总长约 0.9 千米。（2）配套设施建设：增设中继增压系统，布置加水机、公厕支管、排口景观、智慧水务系统等配套工程。

项目建设期	2021 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2043 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	0.9484
其中：不含专项债券的项目资本金	0.5484
专项债券融资	0.4000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.4000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	0.7110

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年	0.0474	2024 年	0.0474	2025 年	0.0474
2026 年	0.0474	2027 年	0.0474	2028 年	0.0474	2029 年	0.0474	2030 年	0.0474
2031 年	0.0474	2032 年	0.0474	2033 年	0.0474	2034 年	0.0474	2035 年	0.0474
2036 年	0.0474	2037 年	0.0474	2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	

		项目总收益/项目总投资	0.75
债券存续期内项目总债务融资本息	0.6340	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.12
债券存续期内项目总债务融资本金	0.4000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.78
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.6340	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.12
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.4000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.78

项目收益预测依据	1、《珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目》的收益预测表 2、中咨城建设计有限公司《珠江污水厂中水厂厂外配套管网三期建设工程项目》的可行性研究报告

七、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来十五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。

附件 2：

六合区项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以江苏省南京市六合区污水处理费及水资源费收益为基础，结合项目可行性研究报告等进行了预测，并编制雄州组团东片区污水干管工程、六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的城市规划未发生重大变化；

（五）污水处理费及水资源费在正常范围内变动；

（六）政府性基金收入能正常收取；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

项目 1：雄州组团东片区污水干管工程

单位名称：南京市六合区水务局

机构性质：机关

机构地址：南京市六合区雄州南路 268 号六合大厦 22 楼

负责人：王宽华

统一社会信用代码：11320123MB02993802

项目 2：六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程

单位名称：南京市六合区竹镇镇人民政府

机构性质：机关

机构地址：南京市六合区竹镇镇仕林南路 500 号

法定代表人：周歆瑜

统一社会信用代码：113201230130879505

（二）项目概况

1、项目位置及范围

项目 1：雄州组团东片区污水干管工程位于六合新城二期。

项目 2：六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程位于六合区竹镇镇境内。

2、项目内容与规模

项目 1：雄州组团东片区污水干管工程

建设内容为 DN800—DN1500 的污水重力管道长约 2.76 公里；DN800—DN1000 污水压力管道长约 1.29 公里；污水提升泵站两座。

项目 2：六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程

建设内容为供水管线改造和增压泵站改造工程。

（三）投资估算与资金筹措方式

项目 1：雄州组团东片区污水干管工程

项目总投资 9,156.00 万元，其中自有资金 2,156.00 万元，拟发行债券融资 7,000.00 万元，其中 2020 使用债券募集资 2,000.00 万元，实际利率 2.95%，期限 10 年，2022 年拟发行债券融资 1,800.00 万元，2023 年拟发行债券融资 3,200.00 万元。

项目 2：六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程

项目总投资 8,499.04 万元，其中自有资金 1,799.04 万元，拟发行债券融资 6,700.00 万元，均为本期融资。

综上：南京市六合区本期 2 个项目总投资 17,655.04 万元，其中：自有资金 3,955.04 万元，发行债券融资 13,700.00 万元，其中：2020 年发行债券融资 2,000.00 万元，实际利率 2.95%，期限 10 年，本期拟发行债券融资 8,500.00 万元，2023 年拟发行债券融资 3,200.00 万元，发

行利率 3.9%，预计债券期限为 | 五年期。

本期项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
雄州组团东片区污水干管工程	9,156.00			2,156.00	2,000.00	1,800.00	3,200.00
六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	8,499.04			1,799.04		6,700.00	
合计	17,655.04			3,955.04	2,000.00	8,500.00	3,200.00

四、项目收益及现金流入预测

本期融资资金投资项目现金流入通过污水处理费收入、水资源费收益、政府性基金收入等实现。收费标准参考周边项目市场价等确定。

预计项目融资存续期内收益情况如下：

1、项目专项收入预测：本项目专项收入预计为 34,767.00 万元

单位：人民币万元

序号	项目名称	出租/租金	收费项目收入	其他收入	小计
1	雄州组团东片区污水干管工程		19,872.00		19,872.00
2	六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程		14,895.00		14,895.00
合　计			34,767.00		34,767.00

2、项目收益测算：本项目收益为预计专项收入扣除相应的成本支出后的余额，加上政府性

基金收入可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	一、全部债券存续期内项目预计收益			二、政府性基金收入	三、全部债券存续期内预期总收益
		全部债券存续期内项目预计收入 ①	全部债券存续期内项目预计支出 ②	全部债券存续期内项目预计净收益 ③ =① -②	政府性基金收入 ④	全部债券存续期内预期总收益 ⑤ =③ +④
1	雄州组团东片区污水干管工程	19,872.00	7,408.00	12,464.00		12,464.00
2	六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	14,895.00	2,595.00	12,300.00		12,300.00
合计		34,767.00	10,003.00	24,764.00		24,764.00

注：雄州组团东片区污水干管工程项目本期债券存续期以后（2038 年）的预计收入 1,242.00 万元，预计净收益 779.00 万元。

3、债券存续期用于平衡债券本息的收益预测表

（1）雄州组团东片区污水干管工程

单位：万元

	预测期								
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、总收入	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00
1、污水处理收益	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00
二、总成本	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00
1、人工成本	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
2、日常维修养护费用	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00
3、办公及管理费用	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
4、综合税费（10%）	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00
三、经营性净收益	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00
四、政府性基金收入补助									
五、用于平衡债券本息的总收益	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年		合计

一、总收入	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00		19,872.00
1、污水处理收益	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00	1,242.00		19,872.00
二、总成本	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00	463.00		7,408.00
1、人工成本	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00		3,456.00
2、日常维修养护费用	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00		1,472.00
3、办公及管理费用	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00		496.00
4、综合税费（10%）	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00	124.00		1,984.00
三、经营性净收益	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00		12,464.00
四、政府性基金收入补助									
五、用于平衡债券本息的总收益	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00	779.00		12,464.00

审验专用章

注：根据可研报告及其他相关行业研报，设计处理能力约 11.5 万吨/天，按 50%水平计算荷载能力，预计本项目的污水处理服务费为 0.60 元/m3。总成本中人工费按 7.2 万/人/年计算，每年配备 30 人，年日常维修养护费用为项目工程费用的 1%，年办公及管理费为人员费用和日常维修养护费用之和的 10%，综合税费预计为收入的 10%。

（2）六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程

单位：万元

	预测期							
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、总收入	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00
1、污水处理费及水资源费返还	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00
二、总成本	173.00	173.00	173.00	173.00	173.00	173.00	173.00	173.00
1、人工成本	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2、日常维修养护费用	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00
3、办公及管理费用	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
三、经营性净收益	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00
四、政府性基金收入补助								
五、用于平衡债券本息的总收益	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、总收入	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	14,895.00
1、污水处理费及水资源费返还	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	993.00	14,895.00
二、总成本	173.00	173.00	173.00	173.00	173.00	173.00	173.00	2,595.00
1、人工成本	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	1,080.00
2、日常维修养护费用	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00	1,275.00

3、办公及管理费用	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	240.00
三、经营性净收益	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	12,300.00
四、政府性基金收入补助								-
五、用于平衡债券本息的总收益	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	820.00	12,300.00

注：根据可研报告及其他相关行业研报，主要的收益来源于污水处理费 0.6 元/立方米、水资源费 0.2 元/立方米,竹镇镇常住人口 6.8 万人，人均每日用水量 0.5 立方米/日；预计工作人员 10 人，月工资 6000 元，年人员费用 72 万；年日常维修养护费用为项目工程费用的 1%；年办公及管理费为人员费用和日常维修养护费用之和的 10%，综合税费预计为收入的 10%。

五、本期债券资金平衡方案

（一）六合区城乡建设项目全部债券存续期（2020 年-2038 年）内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	全部债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	全部债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③ =① /②
雄州组团东片区污水干管工程	12,464.00	10 年/15 年	10,515.00	1.19
六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	12,300.00	15 年	10,619.50	1.16

（二）六合区城乡建设项目本期债券存续期（2022 年-2037 年）内资金平衡方案

单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③ =① /②
雄州组团东片区污水干管工程	11,685.00	15 年	7,164.10	1.63
六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程	12,300.00	15 年	10,619.50	1.16

注：雄州组团东片区污水干管工程预期收益不包含本期债券存续期之后 2038 年净收益 779.00 万元。雄州组团东片区污水干管工程本息之和不包含本次债券发行期之前利息 88.5 万元及 2038 年的本息和为 3,262.40 万元。

根据上述测算，在相关实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的雄州组团东片区污水干管工程、六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、城镇建设专项债券项目明细表

项目 1：雄州组团东片区污水干管工程



单位：亿元

项目名称	雄州组团东片区污水干管工程
项目类型（一）	生态环保
项目类型（二）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	0.18
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	建设内容为建设 DN800—DN1500 的污水重力管道长约 2.76 公里；DN800—DN1000 污水压力管道长约 1.29 公里；污水提升泵站两座。
本项目拟发行债券期限（年）	15
项目建设期	2020 年至 2023 年
项目运营期	2023 年至 2050 年
债券存续期内项目总投资	0.9156
其中：不含专项债券的项目资本金	0.2156
专项债券融资	0.7
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资				0.20		0.18	0.32		
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	1:1685

债券存续期内项目分年收益

2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	0.0779	2024 年	0.0779	2025 年	0.0779

2026年	0.0779	2027年	0.0779	2028年	0.0779	2029年	0.0779	2030年	0.0779	2031年	0.0779
2032年	0.0779	2033年	0.0779	2034年	0.0779	2035年	0.0779	2036年	0.0779	2037年	0.0779
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	

江苏永信会计师事务所有限公司 审验专用章

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.28
债券存续期内项目总债务融资本息	0.7164	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.63
债券存续期内项目总债务融资本金	0.38	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.08
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.7164	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.63
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.38	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.08
项目收益预测依据	1、南京市六合区水务局编制的《雄州组团东片区污水干管工程项目收益预测表》2、南京市水资源费收费标准 3、中机国际工程设计研究院有限责任公司编制的《雄州组团东片区污水干管工程项目可行性研究报告》		

项目 2：六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程

单位：亿元

项目名称	六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程
项目类型（一）	农林水利
项目类型（二）	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.67
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	对部分路段现有供水管线和泵站实施更新改造，改造总长度约37公里
本项目拟发行债券期限（年）	15
项目建设期	2021 年至 2022 年

项目运营期	2023 年至 2050 年
债券存续期内项目总投资	0.8499
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1799
专项债券融资	0.67
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度
专项债券融资						0.67			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	1.23

债券存续期内项目分年收益

2020年		2021年		2022年		2023年	0.082	2024年	0.082	2025年	0.082
2026年	0.082	2027年	0.082	2028年	0.082	2029年	0.082	2030年	0.082	2031年	0.082
2032年	0.082	2033年	0.082	2034年	0.082	2035年	0.082	2036年	0.082	2037年	0.082
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.45
债券存续期内项目总债务融资本息	1.0620	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.16
债券存续期内项目总债务融资本金	0.67	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.84
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.0620	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.16

债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.67	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.84
项目收益预测依据	1、南京市六合区竹镇镇人民政府编制的《六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程收益预测表》2、南京市水资源费收费标准 3、中国电建集团铁路建设有限公司编制的《六合区竹镇镇内供水管线和泵站改造工程可行性研究报告》		

七、其他说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来十五年，具有较大不确定性，若预测基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大的偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提请投资者进行投资决策时应谨慎考虑。

证书编号：320000150001
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1997 年 5 月 6 日
Date of Issuance /y /m /d

JIANGSU YONG HE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
江苏永和会计师事务所有限公司

2007 4 10

年度检验

A Annual Renewal

张银涛(320000150001)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

张银涛(320000150001)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

张银涛(320000150001)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

张银涛(320000150001)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

JIANGSU YONG HE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

江苏永和会计师事务所有限公司



姓　　名 Full name	张银涛
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1956-12-04
工作单位 Working unit	江苏永和会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	320106561204041

证书编号：
No. of Certificate 320000150052

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2015 年 /y 08 月 /m 31 日 /d

张文彬(320000150052)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

张文彬(320000150052)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

张文彬(320000150052)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年。
fter

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

for another year after

张文彬(320000150052)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

张文彬(320000150052)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

张文彬(320000150052)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

JIANGSU YONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
江苏永和会计师事务所有限公司

继续有效一年。

for another year after

年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

JIANGSU YONG HE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

江苏永和会计师事务所有限公司



姓　　名 Full name	张文彬
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1984-04-08
工作单位 Working unit	江苏永和会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	320105198404080018

执 业 证 书

经审查，江苏永和会计师事务所 符合《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关 江苏省财政厅

批准文号：苏财协[1999]13号

证书编号：32000015

1999 年 2 月 23 日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91320114704049670Q (1/1)

营业执照

(副本)

编号 320105000202106080303

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　江苏永和会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张银涛

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；办理资产评估业务；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；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询服务。工程造价咨询（乙级）。*（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）

注册资本　100万元整

成立日期　1999年03月05日

营业期限　1999年03月05日至[illegible]

住　　所　南京市建邺区嘉陵江东街8号科技创新综合体B3栋2单元5层502室

登记机关

2021 年 06 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

无锡市区2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目财务评估报告

中兴财光华（苏）审专字[2022]第02001号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
专项审计报告

报 告 文 号：中兴财光华（苏）审专字[2022]第02001号
客 户 名 称：无锡市财政局
报 备 时 间：2022-01-24 14:12:09
签字注册会计师：房立佳
洪秋丰

05122022010019524529
报告文号：中兴财光华（苏）审专字[2022]第02001号

无锡市财政局

专项审计报告

事务所名称： 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
事务所电话： 0512-63417568
传 真： 0512-63027228
通 讯 地 址： 江苏省苏州工业园区通园路699号苏州港华大厦1307室
电 子 邮 件： hrcpawdr@163.com
事务所网址： http://jshrcpa.com/zhongxingcaiguanghua/index.php

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，
业务报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。
事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
Zhongxingcai Guanghua Certified Public Accountants LLP Jiangsu Branch
中华人民共和国苏州工业园区 通园路699号港华大厦1307室 邮政编码：215000
1307,TowngasBuilding,No.699,Tongyuan Road Suzhou Industrial Park, P.R.C P C : 215000
Telephone: 0512-867315205 013013630012
Fax: 0512-867315205

无锡市区2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目财务评估报告

中兴财光华（苏）审专字(2022)第02001号

无锡市财政局：

我们接受委托，对无锡市区2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目（以下简称“城镇债券”）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具财务评价报告。（除特别说明外，金额单位均为人民币万元）

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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为本项目募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

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。本财务评价报告仅供申请人申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文，为“中兴财光华（苏）审专字（2022）第02001号”无锡市区2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目财务评估报告的签字盖章页）

附件 项目收益及现金流入编制说明

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

江苏分所

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 江苏

二〇二二年一月二十日

项目收益及现金流入编制说明

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
审验专用章
(2)

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以无锡市城镇建设项目对应的预期专项收入为基础，结合项目的建设期、项目预期收益情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年无锡市城镇建设实施专项收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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；国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

2、对发行人和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化；

3、城镇项目政府专项收入等能够顺利执行；

4、项目单位申请城镇项目和预期收益提交审核的资料、文件和数据真实、完整且合规、合法；

5、本次预测从客观、谨慎角度出发，暂定十五年期发行利率以 4%作为债券付息利率；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、申请发行债券应付本息情况

本次项目拟发行城镇专项债券金额 197,000.00 万元。无锡市粮食和物资应急保障服务中心项目、格致幼儿园（暂定名）新建工程项目等 7 个项目预计后续发债金额 275,000.00 万元。假定债券票面利率为 4%，债券期限为十五年，每年年末支付利息，第十五年一次性偿还本金。项目还本付息情况如下：

1、无锡市粮食和物资应急保障服务中心项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
无锡市粮食和物资应急保障服务中心项目	2022 年	0.00	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	0.00	0.00
	2023 年	25,000.00	0.00	25,000.00	0.00	50,000.00	1,000.00	1,000.00
	2024 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2025 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2026 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2027 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2028 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2029 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
无锡市粮食和物资应急保障服务中心项目	2030 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2031 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2032 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2033 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2034 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2035 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2036 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	2,000.00	2,000.00
	2037 年	50,000.00	0.00	0.00	25,000.00	25,000.00	2,000.00	27,000.00
	合计：		**25,000.00**	**25,000.00**	**25,000.00**		**29,000.00**	**54,000.00**

2、格致幼儿园（暂定名）新建工程项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
格致幼儿园（暂定名）新建工程项目	2022 年	4,000.00	3,000.00	0.00	0.00	7,000.00	160.00	160.00
	2023 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2024 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2025 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2026 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2027 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2028 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2029 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2030 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2031 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2032 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2033 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2034 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2035 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2036 年	7,000.00	0.00	0.00	4,000.00	3,000.00	280.00	4,280.00
	2037 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00	120.00	3,120.00
	合计		**3,000.00**		**7,000.00**		**4,200.00**	**11,200.00**

3、无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）项目	2022 年	0.00	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	0.00	0.00
	2023 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2024 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2025 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2026 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2027 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2028 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2029 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2030 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2031 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）项目	2032 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2033 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2034 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2035 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2036 年	8,000.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	320.00	320.00
	2037 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	0.00	320.00	8,320.00
	合计：		**8,000.00**	**0.00**	**8,000.00**		**4,800.00**	**12,800.00**

4、具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目	2022 年	0.00	150,000.00			150,000.00	0.00	0.00
	2023 年	150,000.00	0.00	150,000.00	0.00	300,000.00	6,000.00	6,000.00
	2024 年	300,000.00	0.00	100,000.00	0.00	400,000.00	12,000.00	12,000.00
	2025 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2026 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2027 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2028 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2029 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2030 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2031 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2032 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2033 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2034 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2035 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2036 年	400,000.00	0.00	0.00	0.00	400,000.00	16,000.00	16,000.00
	2037 年	400,000.00	0.00	0.00	150,000.00	250,000.00	16,000.00	166,000.00
	合计：		**150,000.00**	**250,000.00**	**150,000.00**		**226,000.00**	**376,000.00**

5、新吴区城市停车场二期项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
新吴区城市停车场二期项目	2022 年	45,000.00	5,000.00	0.00	0.00	50,000.00	1,770.00	1,770.00
	2023 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2024 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2025 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2026 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2027 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2028 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2029 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2030 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2031 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2032 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2033 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00

审验专用章 (2)

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
新吴区城市停车场二期项目	2034 年	50,000.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	1,970.00	1,970.00
	2035 年	50,000.00	0.00	0.00	25,000.00	25,000.00	1,970.00	26,970.00
	2036 年	25,000.00	0.00	0.00	20,000.00	5,000.00	1,000.00	21,000.00
	2037 年	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	0.00	200.00	5,200.00
	合计		**5,000.00**	**0.00**	**50,000.00**		**28,580.00**	**78,580.00**

会计师事务所(特殊普通合伙)江苏 审验专用章

6、春明幼儿园新建工程项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
春明幼儿园新建工程项目	2022 年	4,000.00	3,000.00	0.00	0.00	7,000.00	160.00	160.00
	2023 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2024 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2025 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2026 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2027 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2028 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2029 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2030 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2031 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2032 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2033 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2034 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2035 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2036 年	7,000.00	0.00	0.00	4,000.00	3,000.00	280.00	4,280.00
	2037 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00	120.00	3,120.00
	合计		**3,000.00**		**7,000.00**		**4,200.00**	**11,200.00**

7、泰山路幼儿园新建工程项目

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
泰山路幼儿园新建工程项目	2022 年	4,000.00	3,000.00	0.00	0.00	7,000.00	160.00	160.00
	2023 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2024 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2025 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2026 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2027 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2028 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2029 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2030 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2031 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2032 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2033 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2034 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00

项目名称	年度	债券期初本金	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利息	期末还本付息
泰山路幼儿园新建工程项目	2035 年	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	280.00	280.00
	2036 年	7,000.00	0.00	0.00	4,000.00	3,000.00	280.00	4,280.00
	2037 年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00	120.00	3,120.00
	合计		**3,000.00**		**7,000.00**		**4,200.00**	**11,200.00**

审验专用章(2)

四、项目情况

（一）工程项目基本情况

1、无锡市粮食和物资应急保障服务中心项目

本项目位于新吴区城南路 29 号东侧、沪宁城际铁路与黄山路交叉口西南侧（无锡粮食科技物流中心二期内）。项目总用地面积约 7 万平方米，总建筑面积约 4 万平方米。主要新建粮食仓储区、物资储备区等。

2、格致幼儿园（暂定名）新建工程项目

本项目位于无锡经济开发区观山路与万顺道交叉口东南侧，规划建设用地面积约 15975 平方米，建设教学单元、专业教室、多功能厅、后勤用房、地下车库等，总建筑面积 14290 平方米，其中地上建筑面积 8220 平方米，地下建筑面积 6070 平方米。

3、无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）项目

本项目包括贡湖苑、华憬佳园、太湖佳园、凯发苑、水乡苑、侬联佳园、双茂佳园、周潭佳园、旺安佳园、桃园一村、桃园二村、育才苑共 12 个小区及水乡农贸市场，主要实施房屋出新工程、配套设施提升工程、基础设施改造工程、智能化提升工程、农贸市场改造工程等。

4、具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目

本项目位于无锡经济开发区具区路与南湖大道交叉口西北侧。项目用地面积约 152900 平方米，总建筑面积约 139100 平方米，主要实施 4 号车辆段及 S1 停车场基础设施提升工程、地铁维护提升及轨道减振工程、智慧交通提升工程、同步实施雨水、污水、电力等市政管线等工程。

5、新吴区城市停车场二期项目

本项目拟新建 5 座停车场。具体包括缇香路南侧新建缇香路停车场；行创四路东侧新建春城停车场；江华路南侧新建江华路城市停车场；清晏路南侧新建清晏路城市停车场及

配套工程；鑫明路东侧新建坊前停车场。

6、春明幼儿园新建工程项目

本项目位于新吴区，北邻伯渎港，南邻泰山路，西靠春明路，东靠312国道，项目建设用地总面积约8107平方米，总建筑面积约12490平方木，其中地上建筑面积约6990平方米，地下建筑面积约5500平方木，规划建设18班幼儿园，主要内容包含一栋教学用房、室外活动场地、地下车库及相关配套设施等。

7、泰山路幼儿园新建工程项目

本项目位于新吴区鑫明路与兴泰路交叉口，总用地面积约8126平方米，总建筑面积约12390平方米，其中地上建设面积约6400平方米，地下建筑面积约5990平方米，主要建设内容包括新建教学楼1栋、室外活动区域、地下车库以及相关配套设施等。

（二）工程项目投资资金来源情况

序号	项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
1	无锡市粮食和物资应急保障服务中心	66,200.00			16,200.00		25,000.00	25,000.00
2	格致幼儿园（暂定名）新建工程项目	11,800.00			4,800.00	4,000.00	3,000.00	
3	无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）	18,800.00			10,800.00		8,000.00	
4	具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目	531,600.00			131,600.00		150,000.00	250,000.00

序号	项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
5	新吴区城市停车场二期	72,800.00			22,800.00	45,000.00	5,000.00	
6	春明幼儿园新建工程项目	8,843.00			1,843.00	4,000.00	3,000.00	
7	泰山路幼儿园新建工程项目	8,822.00			1,822.00	4,000.00	3,000.00	
	合计	**718,865.00**			**189,865.00**	**57,000.00**	**197,000.00**	**275,000.00**

五、项目收益及现金流入预测项目说明

项目收益有两部分构成，预期专项收入和政府性基金收入。

预测专项收入具体为因实施建设项目后实施主体得到的预期收入；政府性基金收入按照最近一期评估报告进行估算。

按照项目收益的构成比例，我们将此次发行债券项目分为两部分，以预期专项收入为主覆盖债券本息的 1 项，以政府性基金收入为主覆盖债券本息的 6 项。

（一）以预期专项收入为主覆盖债券本息的项目

1、无锡市粮食和物资应急保障服务中心项目

（1）项目预期专项收入测算如下：

项目 \ 年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
保管费、轮换费等	0.00	6,300.10	6,300.10	6,300.11	6,300.11

年度 项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
保管费、轮换费等	6,300.11	6,300.11	6,300.11	6,300.11	6,300.11
年度 项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
保管费、轮换费等	6,300.11	6,300.11	6,300.11	6,300.11	6,300.11
预期收益合计金额					**88,201.52**

（二）以政府性基金收入为主覆盖债券本息的项目

1、格致幼儿园（暂定名）新建工程项目

（1）项目预期专项收入测算如下：

年度 项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
学费收入	344.00	344.00	344.00	344.00	344.00
年度 项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
学费收入	344.00	344.00	344.00	344.00	344.00
年度 项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
学费收入	344.00	344.00	344.00	344.00	344.00
预期收益合计金额					**5,160.00**

（2）本项目政府性基金收入预计为 10,010.52 万元。

2、无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）项目

（1）项目预期专项收入测算如下：

年度 项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
停车费、商铺租金等		513.38	513.38	513.38	527.07
年度 项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
停车费、商铺租金等	527.07	527.07	541.27	541.27	541.27
年度 项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年

审验专用章

停车费、商铺租金等	566.01	566.01	566.01	571.43	(2) 571.43
预期收益合计金额					**7,556.07**

（2）本项目政府性基金收入预计为 36,141.00 万元。

3、具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目

（1）项目预期专项收入测算如下：

年度 / 项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
停车费、广告费收入			964.22	993.15	1,022.95
年度 / 项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
停车费、广告费收入	1,053.63	1,085.24	1,117.80	1,151.33	1,185.88
年度 / 项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
停车费、广告费收入	1,221.44	1,258.08	1,295.83	1,334.71	1,374.74
预期收益合计金额					**15,058.99**

（2）本项目政府性基金收入预计为 790,203.00 万元。

4、新吴区城市停车场二期项目

（1）项目预期专项收入测算如下：

年度 / 项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
停车费收入	205.59	307.16	352.40	352.40	352.40
年度 / 项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
停车费收入	465.50	465.50	465.50	465.50	465.50
年度 / 项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
停车费收入	578.60	578.60	578.60	578.60	578.60
年度 / 项目	2037 年				
停车费收入	691.70				

预期收益合计金额	7,482.15

（2）本项目政府性基金收入预计为 128,145.50 万元。

5、春明幼儿园新建工程项目

（1）项目预期专项收入测算如下：

年度/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
学费收入		187.00	187.00	187.00	187.00
年度/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
学费收入	187.00	312.00	312.00	312.00	312.00
年度/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
学费收入	312.00	312.00	312.00	312.00	312.00
预期收益合计金额					**3,743.00**

（2）本项目政府性基金收入预计为 40,464.00 万元。

6、泰山路幼儿园新建工程项目

（1）项目预期专项收入测算如下：

年度/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
学费收入	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
年度/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
学费收入	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
年度/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
学费收入	222.00	222.00	222.00	222.00	222.00
预期收益合计金额					**2,885.00**

（2）本项目政府性基金收入预计为 13,680.00 万元。

（三）本期债券存续期内预期总收益

序号	项目名称	本期债券存续期间内预期专项收益①	本期债券存续期内政府性基金收入②	本期债券存续期内总收益③=①+②
1	无锡市粮食和物资应急保障服务中心	88,201.52	0.00	88,201.52
2	格致幼儿园（暂定名）新建工程项目	5,160.00	10,010.52	15,170.52
3	无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）	7,556.07	36,141.00	43,697.07
4	具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目	15,058.99	790,203.00	805,261.99
5	新吴区城市停车场二期	7,482.15	128,145.50	135,627.65
6	春明幼儿园新建工程项目	3,743.00	40,464.00	44,207.00
7	泰山路幼儿园新建工程项目	2,885.00	13,680.00	16,565.00
	合计：	**130,086.73**	**1,018,644.02**	**1,148,730.75**

（四）本息覆盖倍数

预期总收益与本息覆盖的倍数测算结果如下所示：

序号	项目名称	本期债券存续期间内预期收益①	发行年限（年）	本期债券存续期间内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	无锡市粮食和物资应急保障服务中心	88,201.52	15	54,000.00	1.63
2	格致幼儿园（暂定名）新建工程项目	15,170.52	15	11,200.00	1.35
3	无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）	43,697.07	15	12,800.00	3.41
4	具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目	805,261.99	15	376,000.00	2.14
5	新吴区城市停车场二期	135,627.65	15	78,580.00	1.73
6	春明幼儿园新建工程项目	44,207.00	15	11,200.00	3.95
7	泰山路幼儿园新建工程项目	16,565.00	15	11,200.00	1.48
	合计	**1,148,730.75**		**554,980.00**	**2.07**

六、风险分析

对项目进行覆盖风险分析，经测试，结果如下：

在不考虑 GDP 增速下，预期总收益假设分别波动-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%及 20%作为敏感性分析因素，测试如下：

波动比率	-20%	-15%	-10%	-5%
预期总收益	918,984.60	976,421.14	1,033,857.67	1,091,294.21
总融资本息	554,980.00	554,980.00	554,980.00	554,980.00
本息覆盖倍数	1.66	1.76	1.86	1.97

续上表

波动比率	0%	5%	10%	15%	20%
预期总收益	1,148,730.75	1,206,167.28	1,263,603.82	1,321,040.36	1,378,476.90
总融资本息	554,980.00	554,980.00	554,980.00	554,980.00	554,980.00
本息覆盖倍数	2.07	2.17	2.28	2.38	2.48

七、评价结论

1、本次申请发行城镇专项债券项目，在相关项目单位对项目预期收益及政府性基金收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期及政府性基金收入能够偿还融资本金及利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

2、根据本次城镇项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目预期收益及政府性基金收入影响因素在±20%范围内变动情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本次城镇项目预期总收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

无锡市城镇建设项目明细表

单位：亿元

项目 1（项目全生命周期）

项目名称	无锡市粮食和物资应急保障服务中心
项目类型（一级）	冷链物流设施
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	2.5000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于新吴区城南路 29 号东侧、沪宁城际铁路与黄山路交叉口西南侧（无锡粮食科技物流中心二期内）。项目总用地面积约 7 万平方米，总建筑面积约 4 万平方米。主要新建粮食仓储区、物资储备区等。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2074 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
全生命周期内项目总投资	6.6200
其中：不含专项债券的项目资本金	1.6200
专项债券融资	5.0000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						2.5000	2.5000		
其他债务融资									

全生命周期内项目总收益	9.4502

全生命周期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.6300	2025 年	0.6300	2026 年	0.6300	2027 年	0.6300
2028 年	0.6300	2029 年	0.6300	2030 年	0.6300	2031 年	0.6300	2032 年	0.6300	2033 年	0.6300
2034 年	0.6300	2035 年	0.6300	2036 年	0.6300	2037 年	0.6300	2038 年	0.6302		

		全生命周期内项目总收益/项目总投资	1.43
全生命周期内项目总债务融资本息	8.0000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.18
全生命周期内项目总债务融资本金	5.0000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.89
全生命周期内项目总地方债券融资本息	8.0000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.18
全生命周期内项目总地方债券融资本金	5.0000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.89
项目收益预测依据	项目收益主要为保管费、轮换费及仓储管理费等，项目全生命周期内总收益为 9.4502 亿元，能够覆盖债务本息。		

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
审验专用章
(2)

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
审验专用章
(2)

单位：亿元

项目 2（项目全生命周期）

项目名称	格致幼儿园（暂定名）新建工程项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	托幼
本只专项债券中用于该项目的金额	0.3000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于无锡经济开发区观山路与万顺道交叉口东南侧，规划建设用地面积约 15975 平方米，建设教学单元、专业教室、多功能厅、后勤用房、地下车库等，总建筑面积 14290 平方米，其中地上建筑面积 8220 平方米，地下建筑面积 6070 平方米。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2073 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
全生命周期内项目总投资	1.1800
其中：不含专项债券的项目资本金	0.4800
专项债券融资	0.7000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资					0.4000	0.3000			
其他债务融资									

全生命周期内项目总收益	1.5171

全生命周期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0344	2024 年	0.0344	2025 年	0.0344	2026 年	0.0344	2027 年	0.0344
2028 年	0.0344	2029 年	0.0344	2030 年	0.0344	2031 年	0.0344	2032 年	0.0344	2033 年	0.0344
2034 年	0.0344	2035 年	0.0344	2036 年	1.0355	2037 年	0.0344				

		全生命周期内项目总收益/项目总投资	1.29
全生命周期内项目总债务融资本息	1.1200	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.35
全生命周期内项目总债务融资本金	0.7000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.17
全生命周期内项目总地方债券融资本息	1.1200	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.35
全生命周期内项目总地方债券融资本金	0.7000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.17
项目收益预测依据	该项目收入主要为学费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，全生命周期内总收益为 1.5171 亿元，可覆盖项目债务本息。		

审验专用章

单位：亿元

项目 3（项目全生命周期）

项目名称	无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.8000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目包括贡湖苑、华憬佳园、太湖佳园、凯发苑、水乡苑、侬联佳园、双茂佳园、周潭佳园、旺安佳园、桃园一村、桃园二村、育才苑共 12 个小区及水乡农贸市场，主要实施房屋出新工程、配套设施提升工程、基础设施改造工程、智能化提升工程、农贸市场改造工程等。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2074 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
全生命周期内项目总投资	1.8800
其中：不含专项债券的项目资本金	1.0800
专项债券融资	0.8000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						0.8000			
其他债务融资									

全生命周期内项目总收益	4.3697

全生命周期内项目分年收益

2021 年	0.0000	2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0513	2025 年	0.0513	2026 年	0.0513
2027 年	0.0527	2028 年	0.0527	2029 年	0.0527	2030 年	0.0541	2031 年	0.0541	2032 年	0.0541
2033 年	0.0556	2034 年	0.0556	2035 年	0.0556	2036 年	0.0571	2037 年	3.6715		

		全生命周期内项目总收益/项目总投资	2.32
全生命周期内项目总债务融资本息	1.2800	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.41
全生命周期内项目总债务融资本金	0.8000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金	5.46
全生命周期内项目总地方债券融资本息	1.2800	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.41
全生命周期内项目总地方债券融资本金	0.8000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	5.46
项目收益预测依据	项目主要收益由停车位租金、商业配套租金、农贸市场租金、充电桩收入及政府性基金收入组成，政府性基金收入根据评估报告预测，全生命周期内预计净收益为 4.3697 亿元，可覆盖项目债务本息。		

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
审验专用章
(2)

单位：亿元

项目 4（项目全生命周期）

项目名称	具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	城市停车场
本只专项债券中用于该项目的金额	15.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于无锡经济开发区具区路与南湖大道交叉口西北侧。项目用地面积约 152900 平方米，总建筑面积约 139100 平方米，主要实施 4 号车辆段及 S1 停车场基础设施提升工程、地铁维护提升及轨道减振工程、智慧交通提升工程、同步实施雨水、污水、电力等市政管线等工程。
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2075 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
全生命周期内项目总投资	53.1600
其中：不含专项债券的项目资本金	13.1600
专项债券融资	40.0000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						15.0000	15.0000	10.0000	
其他债务融资									

全生命周期内项目总收益	80.8136

全生命周期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0000	2025 年	0.0964	2026 年	0.0993	2027 年	0.1023
2028 年	0.1054	2029 年	0.1085	2030 年	0.1118	2031 年	0.1151	2032 年	0.1186	2033 年	0.1221
2034 年	0.1258	2035 年	0.1296	2036 年	0.1335	2037 年	79.1578	2038 年	0.1416	2039 年	0.1458

		全生命周期内项目总收益/项目总投资	1.52
全生命周期内项目总债务融资本息	64.0000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.26
全生命周期内项目总债务融资本金	40.0000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.02
全生命周期内项目总地方债券融资本息	64.0000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.26
全生命周期内项目总地方债券融资本金	40.0000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.02
项目收益预测依据	本项目收益主要为停车场收入、广告位收入、商业配套用房租金收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，全生命周期总收益为 80.8136 亿元，可覆盖项目债务本息。		

审验专用章(2)

单位：亿元

项目 5（项目全生命周期）

项目名称	新吴区城市停车场二期
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	城市停车场
本只专项债券中用于该项目的金额	0.5000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目拟新建 5 座停车场。具体包括缇香路南侧新建缇香路停车场；行创四路东侧新建春城停车场；江华路南侧新建江华路城市停车场；清晏路南侧新建清晏路城市停车场及配套工程；鑫明路东侧新建坊前停车场。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2073 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
全生命周期内项目总投资	7.2800
其中：不含专项债券的项目资本金	2.2800
专项债券融资	5.0000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资				2.5000	2.0000	0.5000			
其他债务融资									
全生命周期内项目总收益	13.5628								

全生命周期内项目分年收益

2022 年	0.0206	2023 年	0.0307	2024 年	0.0352	2025 年	0.0352	2026 年	0.0352	2027 年	12.8608
2028 年	0.0466	2029 年	0.0466	2030 年	0.0466	2031 年	0.0466	2032 年	0.0579	2033 年	0.0579
2034 年	0.0579	2035 年	0.0579	2036 年	0.0579	2037 年	0.0692				

		全生命周期内项目总收益/项目总投资	1.86
全生命周期内项目总债务融资本息	8.7150	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.56
全生命周期内项目总债务融资本金	5.0000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.71
全生命周期内项目总地方债券融资本息	8.7150	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.56
全生命周期内项目总地方债券融资本金	5.0000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.71
项目收益预测依据	本项目收入主要为停车费及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，全周期总收益为 13.5628 亿元，可覆盖项目债务本息。		

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
审验专用章
(2)

项目 6（项目全生命周期）

单位：亿元

项目名称	春明幼儿园新建工程项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	托幼
本只专项债券中用于该项目的金额	0.30
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于新吴区，北邻伯渎港，南邻泰山路，西靠春明路，东靠 312 国道，项目建设用地总面积约 8107 平方米，总建筑面积约 12490 平方木，其中地上建筑面积约 6990 平方米，地下建筑面积约 5500 平方木，规划建设 18 班幼儿园，主要内容包含一栋教学用房、室外活动场地、地下车库及相关配套设施等。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2074 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
全生命周期内项目总投资	0.8843
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1843
专项债券融资	0.70
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资					0.4	0.3			
其他债务融资									

全生命周期内项目总收益	4.4207

全生命周期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0187	2025 年	0.0187	2026 年	0.0187	2027 年	4.0651
2028 年	0.0187	2029 年	0.0312	2030 年	0.0312	2031 年	0.0312	2032 年	0.0312	2033 年	0.0312
2034 年	0.0312	2035 年	0.0312	2036 年	0.0312	2037 年	0.0312				

		全生命周期内项目总收益/项目总投资	5.00
全生命周期内项目总债务融资本息	1.120	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.95
全生命周期内项目总债务融资本金	0.700	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金	6.32
全生命周期内项目总地方债券融资本息	1.120	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.95
全生命周期内项目总地方债券融资本金	0.700	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	6.32
项目收益预测依据	该项目主要收益为学费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，全周期总收益为 4.4207 亿元，可覆盖项目债务本息。		

审验专用章 (2)

项目 7（项目全生命周期）

单位：亿元

项目名称	泰山路幼儿园新建工程项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	托幼
本只专项债券中用于该项目的金额	0.3000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于新吴区鑫明路与兴泰路交叉口，总用地面积约 8126 平方米，总建筑面积约 12390 平方米，其中地上建设面积约 6400 平方米，地下建筑面积约 5990 平方米，主要建设内容包括新建教学楼 1 栋、室外活动区域、地下车库以及相关配套设施等。
项目建设期	2021 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2073 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
全生命周期内项目总投资	0.8822
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1822
专项债券融资	0.7000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资					0.4000	0.3000			
其他债务融资									

全生命周期内项目总收益	1.6565

全生命周期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0133	2024 年	0.0133	2025 年	0.0133	2026 年	0.0133	2027 年	1.3813
2028 年	0.0222	2029 年	0.0222	2030 年	0.0222	2031 年	0.0222	2032 年	0.0222	2033 年	0.0222
2034 年	0.0222	2035 年	0.0222	2036 年	0.0222	2037 年	0.0222				

		全生命周期内项目总收益/项目总投资	1.88
全生命周期内项目总债务融资本息	1.1200	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.48
全生命周期内项目总债务融资本金	0.7000	全生命周期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.37
全生命周期内项目总地方债券融资本息	1.1200	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.48
全生命周期内项目总地方债券融资本金	0.7000	全生命周期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.37
项目收益预测依据	该项目主要收益为学费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，全周期内总收益为 1.6565 亿元，能够覆盖债务本息。		

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
审验专用章
(2)

无锡市城镇建设项目明细表

项目 1（本次债券存续期）　　单位：亿元

项目名称	无锡市粮食和物资应急保障服务中心
项目类型（一级）	冷链物流设施
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	2.5000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于新吴区城南路 29 号东侧、沪宁城际铁路与黄山路交叉口西南侧（无锡粮食科技物流中心二期内）。项目总用地面积约 7 万平方米，总建筑面积约 4 万平方米。主要新建粮食仓储区、物资储备区等。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2074 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	6.6200
其中：不含专项债券的项目资本金	1.6200
专项债券融资	5.0000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						2.5000	2.5000		
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	8.8202

债券存续期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.6300	2025 年	0.6300	2026 年	0.6300	2027 年	0.6300
2028 年	0.6300	2029 年	0.6300	2030 年	0.6300	2031 年	0.6300	2032 年	0.6300	2033 年	0.6300
2034 年	0.6300	2035 年	0.6300	2036 年	0.6300	2037 年	0.6302				

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.33
债券存续期内项目总债务融资本息	5.4000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.63
债券存续期内项目总债务融资本金	2.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.53
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.4000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.63
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.53
项目收益预测依据	项目收益主要为保管费、轮换费及仓储管理费等，债券存续期内总收益为 8.8202 亿元，能够覆盖债务本息。		

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
审验专用章
(2)

项目 2（本次债券存续期）

单位：亿元

项目名称	格致幼儿园（暂定名）新建工程项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	托幼
本只专项债券中用于该项目的金额	0.3000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于无锡经济开发区观山路与万顺道交叉口东南侧，规划建设用地面积约 15975 平方米，建设教学单元、专业教室、多功能厅、后勤用房、地下车库等，总建筑面积 14290 平方米，其中地上建筑面积 8220 平方米，地下建筑面积 6070 平方米。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2073 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	1.1800
其中：不含专项债券的项目资本金	0.4800
专项债券融资	0.7000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资					0.4000	0.3000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	1.5171

债券存续期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0344	2024 年	0.0344	2025 年	0.0344	2026 年	0.0344	2027 年	0.0344
2028 年	0.0344	2029 年	0.0344	2030 年	0.0344	2031 年	0.0344	2032 年	0.0344	2033 年	0.0344
2034 年	0.0344	2035 年	0.0344	2036 年	1.0355	2037 年	0.0344				

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.29
债券存续期内项目总债务融资本息	1.1200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.35
债券存续期内项目总债务融资本金	0.7000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.17
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.1200	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.35
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.17
项目收益预测依据	该项目收入主要为学费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期内总收益为 1.5171 亿元，可覆盖项目债务本息。		

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
审验专用章

项目 3（本次债券存续期）

单位：亿元

项目名称	无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.8000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目包括贡湖苑、华憬佳园、太湖佳园、凯发苑、水乡苑、侬联佳园、双茂佳园、周潭佳园、旺安佳园、桃园一村、桃园二村、育才苑共 12 个小区及水乡农贸市场，主要实施房屋出新工程、配套设施提升工程、基础设施改造工程、智能化提升工程、农贸市场改造工程等。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2074 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	1.8800
其中：不含专项债券的项目资本金	1.0800
专项债券融资	0.8000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						0.8000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	4.3697

债券存续期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0513	2025 年	0.0513	2026 年	0.0513	2027 年	0.0527
2028 年	0.0527	2029 年	0.0527	2030 年	0.0541	2031 年	0.0541	2032 年	0.0541	2033 年	0.0556
2034 年	0.0556	2035 年	0.0556	2036 年	0.0571	2037 年	3.6715				

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.32
债券存续期内项目总债务融资本息	1.2800	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.41
债券存续期内项目总债务融资本金	0.8000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	5.46
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.2800	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.41
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.8000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	5.46
项目收益预测依据	项目主要收益由停车位租金、商业配套租金、农贸市场租金、充电桩收入及政府性基金收入组成，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期内预计净收益为 4.3697 亿元，可覆盖项目债务本息。		

项目 4（本次债券存续期）

单位：亿元

项目名称	具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	城市停车场
本只专项债券中用于该项目的金额	15.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于无锡经济开发区具区路与南湖大道交叉口西北侧。项目用地面积约 152900 平方米，总建筑面积约 139100 平方米，主要实施 4 号车辆段及 S1 停车场基础设施提升工程、地铁维护提升及轨道减振工程、智慧交通提升工程、同步实施雨水、污水、电力等市政管线等工程。
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2075 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	53.1600
其中：不含专项债券的项目资本金	13.1600
专项债券融资	40.0000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						15.0000	15.0000	10.0000	
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	80.5262

债券存续期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0000	2025 年	0.0964	2026 年	0.0993	2027 年	0.1023
2028 年	0.1054	2029 年	0.1085	2030 年	0.1118	2031 年	0.1151	2032 年	0.1186	2033 年	0.1221
2034 年	0.1258	2035 年	0.1296	2036 年	0.1335	2037 年	79.1578				

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.51
债券存续期内项目总债务融资本息	37.6000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.14
债券存续期内项目总债务融资本金	15.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	5.37
债券存续期内项目总地方债券融资本息	37.6000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.14
债券存续期内项目总地方债券融资本金	15.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	5.37
项目收益预测依据	本项目收益主要为停车场收入、广告位收入、商业配套用房租金收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 80.5262 亿元，可覆盖项目债务本息。		

项目 5（本次债券存续期）

单位：亿元

项目名称	新吴区城市停车场二期
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	城市停车场
本只专项债券中用于该项目的金额	0.5000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目拟新建 5 座停车场。具体包括缇香路南侧新建缇香路停车场；行创四路东侧新建春城停车场；江华路南侧新建江华路城市停车场；清晏路南侧新建清晏路城市停车场及配套工程；鑫明路东侧新建坊前停车场。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2073 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	7.2800
其中：不含专项债券的项目资本金	2.2800
专项债券融资	5.0000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资				2.5000	2.0000	0.5000			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	13.5628								

债券存续期内项目分年收益

2022 年	0.0206	2023 年	0.0307	2024 年	0.0352	2025 年	0.0352	2026 年	0.0352	2027 年	12.8608
2028 年	0.0466	2029 年	0.0466	2030 年	0.0466	2031 年	0.0466	2032 年	0.0579	2033 年	0.0579
2034 年	0.0579	2035 年	0.0579	2036 年	0.0579	2037 年	0.0692				

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.86
债券存续期内项目总债务融资本息	7.8580	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.73
债券存续期内项目总债务融资本金	5.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.71
债券存续期内项目总地方债券融资本息	7.8580	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.73
债券存续期内项目总地方债券融资本金	5.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.71
项目收益预测依据	本项目收入主要为停车费及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期总收益为 13.5628 亿元，可覆盖项目债务本息。		

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所 审验专用章 (2)

项目 6（本次债券存续期）

单位：亿元

项目名称	春明幼儿园新建工程项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	托幼
本只专项债券中用于该项目的金额	0.3000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于新吴区，北邻伯渎港，南邻泰山路，西靠春明路，东靠 312 国道，项目建设用地总面积约 8107 平方米，总建筑面积约 12490 平方木，其中地上建筑面积约 6990 平方米，地下建筑面积约 5500 平方木，规划建设 18 班幼儿园，主要内容包含一栋教学用房、室外活动场地、地下车库及相关配套设施等。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2074 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	0.8843
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1843
专项债券融资	0.7000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资					0.4000	0.3000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	4.4207

债券存续期内项目分年收益

2022 年	0.0000	2023 年	0.0000	2024 年	0.0187	2025 年	0.0187	2026 年	0.0187	2027 年	4.0651
2028 年	0.0187	2029 年	0.0312	2030 年	0.0312	2031 年	0.0312	2032 年	0.0312	2033 年	0.0312
2034 年	0.0312	2035 年	0.0312	2036 年	0.0312	2037 年	0.0312				

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	5.00
债券存续期内项目总债务融资本息	1.1200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.95
债券存续期内项目总债务融资本金	0.7000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	6.32
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.1200	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.95
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	6.32
项目收益预测依据	该项目主要收益为学费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期内总收益为 4.4207 亿元，可覆盖项目债务本息。		

普华优华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
审验专用章
(2)

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
审验专用章
(2)

项目 7（本次债券存续期）

单位：亿元

项目名称	泰山路幼儿园新建工程项目								
项目类型（一级）	民生服务								
项目类型（二级）	托幼								
本只专项债券中用于该项目的金额	0.3000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	本项目位于新吴区鑫明路与兴泰路交叉口，总用地面积约 8126 平方米，总建筑面积约 12390 平方米，其中地上建设面积约 6400 平方米，地下建筑面积约 5990 平方米，主要建设内容包括新建教学楼 1 栋、室外活动区域、地下车库以及相关配套设施等。								
项目建设期	2021 年至 2022 年								
项目运营期	2023 年至 2073 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资	0.8822								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1822								
专项债券融资	0.7000								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资					0.4000	0.3000			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	1.6565								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年	0.0000	2023 年	0.0133	2024 年	0.0133	2025 年	0.0133	2026 年	0.0133	2027 年	1.3813
2028 年	0.0222	2029 年	0.0222	2030 年	0.0222	2031 年	0.0222	2032 年	0.0222	2033 年	0.0222
2034 年	0.0222	2035 年	0.0222	2036 年	0.0222	2037 年	0.0222				
				债券存续期内项目总收益/项目总投资			1.88				
债券存续期内项目总债务融资本息	1.1200			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息			1.48				
债券存续期内项目总债务融资本金	0.7000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			2.37				
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.1200			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.48				
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			2.37				
项目收益预测依据	该项目主要收益为学费收入及政府性基金收入，政府性基金收入根据评估报告预测，债券存续期内总收益为 1.6565 亿元，能够覆盖债务本息。								

项目收益与融资自求平衡明细表（项目全生命周期）

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	资本金	资金需求	本次发行计划		计划未来融资		本次债券存续期内融资本息（项目全生命周期）	预期项目总收益			预期项目总收益对融资成本覆盖倍数
					发行额度	融资成本	发行额度	本次债券存续期内融资成本		专项收益	政府性基金收入	总收益	
1	无锡市粮食和物资应急保障服务中心	66,200.00	16,200.00	50,000.00	25,000.00	15,000.00	25,000.00	14,000.00	80,000.00	94,501.63	0.00	94,501.63	1.18
2	格致幼儿园（暂定名）新建工程项目	11,800.00	4,800.00	7,000.00	3,000.00	1,800.00	0.00	0.00	11,200.00	5,160.00	10,010.52	15,170.52	1.35
3	无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）	18,800.00	10,800.00	8,000.00	8,000.00	4,800.00	0.00	0.00	12,800.00	7,556.07	36,141.00	43,697.07	3.41
4	具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目	531,600.00	131,600.00	400,000.00	150,000.00	226,000.00	250,000.00	14,000.00	640,000.00	17,933.45	790,203.00	808,136.45	1.26
5	新吴区城市停车场二期	72,800.00	22,800.00	50,000.00	5,000.00	3,000.00	0.00	0.00	87,150.00	7,482.15	128,145.50	135,627.65	1.56
6	春明幼儿园新建工程项目	8,843.00	1,843.00	7,000.00	3,000.00	1,800.00	0.00	0.00	11,200.00	3,743.00	40,464.00	44,207.00	3.95
7	泰山路幼儿园新建工程项目	8,822.00	1,822.00	7,000.00	3,000.00	1,800.00	0.00	0.00	11,200.00	2,885.00	13,680.00	16,565.00	1.48
	合计	**718,865.00**	**189,865.00**	**529,000.00**	**197,000.00**	**254,200.00**	**275,000.00**	**28,000.00**	**853,550.00**	**139,261.30**	**1,018,644.02**	**1,157,905.32**	1.36

项目收益与融资自求平衡明细表（本次债券存续期）

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	资本金	资金需求	本次发行计划		计划未来融资		本次债券存续期内融资本息（本次债券存续期）	预期项目总收益			预期项目总收益对融资成本覆盖倍数
					发行额度	融资成本	发行额度	本次债券存续期内融资成本		专项收益	政府性基金收入	总收益	
1	无锡市粮食和物资应急保障服务中心	66,200.00	16,200.00	50,000.00	25,000.00	15,000.00	25,000.00	14,000.00	54,000.00	88,201.52	0.00	88,201.52	1.63
2	格致幼儿园（暂定名）新建工程项目	11,800.00	4,800.00	7,000.00	3,000.00	1,800.00	0.00	0.00	11,200.00	5,160.00	10,010.52	15,170.52	1.35
3	无锡经济开发区华庄街道老旧小区改造提升工程（二期）	18,800.00	10,800.00	8,000.00	8,000.00	4,800.00	0.00	0.00	12,800.00	7,556.07	36,141.00	43,697.07	3.41
4	具区路地铁车辆段综合示范及停车场配套设施项目	531,600.00	131,600.00	400,000.00	150,000.00	226,000.00	250,000.00	14,000.00	376,000.00	15,058.99	790,203.00	805,261.99	2.14
5	新吴区城市停车场二期	72,800.00	22,800.00	50,000.00	5,000.00	3,000.00	0.00	0.00	78,580.00	7,482.15	128,145.50	135,627.65	1.73
6	春明幼儿园新建工程项目	8,843.00	1,843.00	7,000.00	3,000.00	1,800.00	0.00	0.00	11,200.00	3,743.00	40,464.00	44,207.00	3.95
7	泰山路幼儿园新建工程项目	8,822.00	1,822.00	7,000.00	3,000.00	1,800.00	0.00	0.00	11,200.00	2,885.00	13,680.00	16,565.00	1.48
	合计	**718,865.00**	**189,865.00**	**529,000.00**	**197,000.00**	**254,200.00**	**275,000.00**	**28,000.00**	**554,980.00**	**130,086.73**	**1,018,644.02**	**1,148,730.75**	**2.07**

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

与原件一致



姓　　名 Full name	房立佳
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1943-09-08
工作单位 Working unit	江苏华星会计师事务所有限公司吴江分公司
身份证号码 Identity card No.	320705430908203

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.

2008

2009 年 6 月 3 日
y m d

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.

江苏省注册会计师协会 CPA 2012年检专用章

江苏省注册会计师协会 CPA 2009年检专用章

2009 年 月 日
y m 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

江苏华星会计师有限公司 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2009年 7月 28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

苏州德富信会计师（普通合伙） 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2009年 7月 28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

苏州德富信 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2010年 12月 13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

苏州华瑞 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010年 12月 13日

与原件一致

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

苏州华瑞 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年 8月 29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

苏州方圣 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 8月 29日

同意调入：中兴财光华江苏分所

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，方准补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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：
No. of Certificate 320500060032

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2005 年 y 8 月 m 12 日 d

2006 年 y 4 月 m 5 日 d

房立佳(320500060032)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

房立佳(320500060032)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

与原件一致

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.

房立佳(320500060032)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

房立佳(320500060032)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

2010 年 1 月 1 日

年度检验登记

房立佳(320500060032)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

房立佳(320500060032)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

2014 年 1 月 1 日

房立佳(320500060032)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

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.

洪秋丰(320200160001)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

洪秋丰(320200160001)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

洪秋丰(320200160001)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

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.



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Work unit
身份证号码 Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师

与原件一致

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

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/m /d

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
/m /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

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/m /d

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 CPA

年 月 日
/m /d

证书编号 No. of certificate

320200160001

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance

1996 年 12 月 11 日

2020 04 26

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.

洪秋丰(320200160001)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

洪秋丰(320200160001)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

证书序号：5000571

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

负 责 人：朱建华

经营场所：江苏省苏州工业园区通园路699号苏州港华大厦1307室

分所执业证书编号：

批准执业文号：110102053201

批准执业日期：苏财会[2014]18号

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

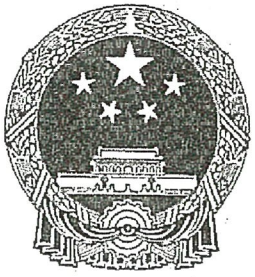
4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一八年九月十八日

中华人民共和国财政部制

编号 320594000201808240339



与原件一致

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320509093497406W (1/1)

名　　称　中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　苏州工业园区通园路699号苏州港华大厦1307室

负 责 人　朱建华

成立日期　2014年03月26日

营业期限　2014年03月26日至2024年03月23日

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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务（以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需其它部门审批的事项，待批准方可经营）房屋租赁。（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　江苏省苏州工业园区工商行政管理局

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 08月 24日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



05162022010001416170
报告文号：徐众合经审字[2022]第003号

2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）

之徐州市项目财务评估报告

徐众合经审字(2022)第003号

徐州众合会计师事务所有限公司

地址：建国西路288号恒盛广场10楼　　电话：85739169　　传真：85612612　　邮编：221006

徐众合经审字（2022）第003号

2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之徐州市项目财务评估报告

徐州市财政局：

我们接受贵单位委托，对2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之徐州市项目的收益与融资平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》，徐州市直、鼓楼区、云龙区、经开区、铜山区、港务区各建设相关部门（以下统称“建设主体”）对其项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。该项目收益预测是在这些假设的基础上编制，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。

经专项审核，我们认为，本次评价的项目在各建设主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资平衡。

提醒报告使用者注意：由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，项目未来运行的实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

一、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1.项目介绍

本次债券募投项目徐州市共计8项，其中：

市直1项，为徐州市第一人民医院整体搬迁项目；

鼓楼区1项，为鼓楼区老旧小区综合整治项目；

云龙区1项，为云龙区污水处理提质增效达标区建设项目；

经开区1项，为徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程；

港务区2项，分别为徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块、徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目；

铜山区2项，分别为张集中专实训楼、铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建）。

具体情况见表1。

表1：　　2022年江苏省城镇建设专项债券徐州市项目情况简介表

单位：亿元

序号	项目名称	债券额度	债券期限（年）	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源
一	**市直**						
1	徐州市第一人民医院整体搬迁项目	4.00	15年	对市一医院进行整体搬迁；项目占地209亩；建设医疗用房及附属配套设施；地上部分建筑面积22万平方米（计入容积率），地下建筑面积（不计入容积率）6万平方米；配置医疗设备。	4.00	徐州市卫生健康委员会	医疗收入
小计		4.00			4.00		
二	**鼓楼区**						
1	鼓楼区老旧小区综合整治项目	1.47	15年	主要对老旧小区进行道路修整、雨污分流、楼面防水、弱电改造、环卫系统升级、照明系统、停车系统等综合整治。涉及52处片区综合整治小区，45栋楼，共涉及居民21298户，改造建筑面积152.08万平方米。	2.10	徐州市鼓楼区人民政府	物业管理费、停车位收入等经营收入
小计		1.47			2.10		
三	**云龙区**						
1	云龙区污水处理提质增效达标区建设项目	3.00	15年	（一）三八河片区：2021年度8个主城区达标区建设；（二）奎河片区：2021年度姚庄大沟片区1个达标区内如意家园小区及周边雨污分流改造，2022年度黄河西片区1个达标区建设，溢洪道北片区达标区建设；（三）新城区：2021年度顺堤河南7个达标区建设，2022年度塘坊片区1个达标区建设。	7.93	徐州市云龙区人民政府	污水处理费收入及国有土地使用权出让收入
小计		3.00			7.93		
四	**经开区**						
1	徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程	6.00	15年	以装卸件杂货及集装箱为主的公共码头作业区，共布置25个泊位，包括8个2000吨级集装箱泊位和17个2000吨级件杂货泊位，码头泊位	8.00	徐州金龙湖控股集团有限公司	港口作业包干费及堆存保管费收入

序号	项目名称	债券额度	债券期限（年）	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源
				总长1920米，设计通过能力930万吨/年。			
小计		6.00			8.00		
五	港务区						
1	徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块	1.10	15年	占地面积约16147.3平方米，计容建筑面积约24449平方米。主要包括土建及装饰工程、给排水工程、电气安装工程、室外工程。	1.10	徐州淮海国际港务区管理委员会	国有土地使用权出让收入、公租房租赁收入、停车位租赁收入
2	徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目	1.00	15年	拟建设1栋4层门诊医技综合楼、1栋12层住院病房楼、1栋4层行政后勤楼以及高压氧仓等建筑物。	1.50	徐州淮海国际港务区管理委员会	医疗收入、停车场收入等
小计		2.10			2.60		
六	铜山区						
1	张集中专实训楼	0.17	15年	项目占地约5亩，建筑面积约6000平方米，主要包括实训楼及配套建设、强弱电、供排水及室外管网等设施工程。	0.22	徐州市铜山区教育局	生均学生拨款、学生住宿费等
2	铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建）	0.10	15年	新建刘集污水处理厂2000吨/天，新建配套污水管网约5km。	0.20	徐州市铜山区水务局	污水处理费收入
小计		0.27			0.42		
合计		16.84			25.05		

徐州众合会计师事务所有限公司 查验专用章

市直

（1）徐州市第一人民医院整体搬迁项目

徐州市第一人民医院整体搬迁项目于2012年11月26日取得徐州市铜山区发展改革与经济委员会《关于徐州市第一人民医院整体搬迁项目建议书的批复》（徐铜发改经济投审[2012]324号），2013年8月22日取得徐州市铜山区发展改革与经济委员会《关于徐州市第一人民医院整体搬迁项目可行性研究报告的批复》（铜发改经济[2013]253号），2014年4月16日取得徐州市铜山区发展改革与经济委员会《关于徐州市第一人民医院整体搬迁项目初步设计的批复》（徐铜发改经济投审[2014]69号），项目代码：2012-320323-20-04-140102。

项目建设地点为铜山区大学路西侧、规划泉江路北侧。项目总投资人民币15.6721亿元。项目由徐州市第一人民医院负责。

鼓楼区

（1）鼓楼区老旧小区综合整治项目

鼓楼区老旧小区综合整治项目于2020年7月1日取得徐州市鼓楼区行政审批局《关于鼓楼区老旧小区综合整治项目建议书的批复》（徐鼓行审审发[2020]17号），项目代码：2020-320302-50-01-539041；2021年3月10日取得徐州市鼓楼区行政审批局《关于鼓楼区老旧小区综合整治项目可行性研究报告的批复》（徐鼓行审审发[2021]7号）。

项目建设地点为徐州市鼓楼区中心商圈散片老旧小区、中学街片区、坝子小区、王场新村散片区等52处综合整治小区。项目总投资人民币52000万元，建设期限3年。项目由徐州市鼓楼区房产服务中心负责。

云龙区

（1）云龙区污水处理提质增效达标区建设项目

云龙区污水处理提质增效达标区建设项目于2021年10月22日取得云龙区经济发展局《关于云龙区污水处理提质增效达标区建设项目建议书的批复》（徐云经发审发〔2021〕18号），项目代码：2110-320303-04-01-534527。

项目建设地点为徐州市云龙区。项目总投资人民币96303万元，建设期限3年。项目由徐州市云龙区农业农村水务局负责。

经开区

（1）徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程

徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程于2021年7月23日取得江苏省发展和改革委员会《关于徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程核准的批复》（苏发改基础发（2021）723号），项目代码：2020-320371-55-02-126892。

项目建设地点为徐州市区东郊大黄山镇，京杭运河不牢河段。项目总投资21.1亿元，建设期限22个月。项目由徐州经济技术开发区港务发展有限公司负责。

港务区

（1）徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块

徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块于2021年10月21日取得徐州淮海国际

港务区管理委员会《关于徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块项目建议书的批复》（徐港行审投审[2021]17号），项目代码：2110-320359-89-01-480228。

项目建设地点为徐州淮海国际港务区，南至纬二路，西至经一路，东、北至用地边界。项目总投资14150万元，建设期限1年。项目由徐州淮海国际陆港集团置业发展有限公司负责。

（2）徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目

徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目于2021年10月15日取得徐州淮海国际港区柳新镇人民政府《关于徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目建议书的批复》（柳政经发审〔2021〕03号），项目代码：2110-320353-89-01-429376；2021年10月21日取得徐州淮海国际港区柳新镇人民政府《关于徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目可行性研究报告的批复》（柳政经发审〔2021〕05号）。

项目建设地点为柳新镇徐州淮海国际港务区润新路以南、经六路以东、支九路以北。项目总投资60758.10万元，建设期限24个月。项目由徐州淮海国际港务区人民医院（徐州市港务区柳新镇卫生院）负责。

铜山区

（1）张集中专实训楼

张集中专实训楼于2021年2月7日取得徐州市铜山区发展和改革委员会《关于张集中专实训楼项目建议书的批复》（徐铜发改投审[2021]54号），项目代码：2102-320312-04-01-758421；2021年2月18日取得徐州市铜山区发展与改革委员会《关于张集中专实训楼项目可行性研究报告的批复》（徐铜发改投审[2021]76号）。

项目建设地点为徐州市铜山区张集镇二陈村张集中专院内。项目总投资为人民币2160万元，项目建设期1年。项目由江苏省徐州市张集中等专业学校负责。

（2）铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建）

铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建）于2020年12月3日取得徐州市铜山区发展和改革委员会《关于铜山区刘集镇污水处理厂新建工程项目建议书的批复》（徐铜发改投审[2020]427号），项目代码：2012-320312-04-01-445232。

项目建设地点为江苏省徐州市铜山区刘集镇。项目总投资人民币5000万元，建设期限20个月。项目由徐州市铜山区水务局负责。

徐州众合会计师事务所有限公司 审验专用章

2. 投资估算及资金筹措方式

本次募投项目总投资59.8092亿元，建设期1至3年。

项目资金来源为债券资金及其他资金，其中：已有地方政府专项债券资金0.60亿元，拟使用本期地方政府专项债券资金16.84亿元，其他资本金5.415亿元，其他资金（非资本金）36.9542亿元（包含下期拟发行的专项债券14.57亿元，单位自有资金22.3842亿元）（见表2）。

表2：　　2022年江苏省城镇建设专项债券徐州市项目投资资金来源

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
一、市直							
徐州市第一人民医院整体搬迁项目	156,721.00	-	-	-	-	40,000.00	116,721.00
小计	**156,721.00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**40,000.00**	**116,721.00**
二、鼓楼区							
鼓楼区老旧小区综合整治项目	52,000.00	-	-	-	3,000.00	14,700.00	34,300.00
小计	**52,000.00**	**-**	**-**	**-**	**3,000.00**	**14,700.00**	**34,300.00**
三、云龙区							
云龙区污水处理提质增效达标区建设项目	96,303.00	-	-	-	-	30,000.00	66,303.00
小计	**96,303.00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**30,000.00**	**66,303.00**
四、经开区							
徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程	211,000.00	-	-	51,000.00	-	60,000.00	100,000.00
小计	**211,000.00**	**-**	**-**	**51,000.00**	**-**	**60,000.00**	**100,000.00**
五、港务区							
徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块	14,150.00	-	-	3,150.00	-	11,000.00	-
徐州淮海国际港	60,758.10	-	-	-	-	10,000.00	50,758.10

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目							
小计	74,908.10	-	-	3,150.00	-	21,000.00	50,758.10
三、铜山区							
张集中专实训楼	2,160.00	-	-	-	-	1,700.00	460.00
铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建）	5,000.00	-	-	-	3,000.00	1,000.00	1,000.00
小计	7,160.00	-	-	-	3,000.00	2,700.00	1,460.00
合计	598,092.10	-	-	54,150.00	6,000.00	168,400.00	369,542.10

（二）徐州市城镇建设项目明细表

项目 1：　　单位：亿元

项目名称	徐州市第一人民医院整体搬迁项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额	4.0000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	对市一医院进行整体搬迁；项目占地209亩；建设医疗用房及附属配套设施；地上部分建筑面积22万平方米（计入容积率），地下建筑面积（不计入容积率）6万平方米；配置医疗设备。
项目建设期	2015年至2022年
项目运营期	2023年至2051年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	15.6721
其中：不含专项债券的项目资本金	11.6721
专项债券融资	4.0000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				4.0000					
其他债务融资				0.0000					

债券存续期内项目总收益			10.7638						
债券存续期内项目分年收益									
2022年		2023年	0.9631	2024年	0.9412	2025年	0.9175	2026年	0.8920
2027年	0.8645	2028年	0.8351	2029年	0.8035	2030年	0.7698	2031年	0.7339
2032年	0.6955	2033年	0.6547	2034年	0.6113	2035年	0.5653	2036年	0.5164
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年	
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.69
债券存续期内项目总债务融资本息	6.4000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.68
债券存续期内项目总债务融资本金	4.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.69
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.4000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.68
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.69
项目收益预测依据	本项目产生收益的来源主要为医疗收入，根据融资平衡方案测算，本期债券存续期内可实现收入合计128.5226亿元，扣除运营期间相关成本费用117.7588亿元，本期债券存续期内可实现净收益10.7638亿元。		

项目2：　　单位：亿元

项目名称	鼓楼区老旧小区综合整治项目
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	1.4700
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	主要对老旧小区进行道路修整、雨污分流、楼面防水、弱电改造、环卫系统升级、照明系统、停车系统等综合整治。涉及52处片区综合整治小区，45栋楼，共涉及居民21298户，改造建筑面积152.08万平方米。
项目建设期	2021年至2023年
项目运营期	2022年至2037年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	5.2000
其中：不含专项债券的项目资本金	1.8600
专项债券融资	3.3400
其他债务融资	0.0000
项目分年融资计划	

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			0.3000	1.4700	1.5700				
其他债务融资									

徐州众合会计师事务所有限公司 审验专用章

债券存续期内项目总收益	7.3928

债券存续期内项目分年收益									
2022年	0.2981	2023年	0.5009	2024年	0.5317	2025年	0.5255	2026年	0.5222
2027年	0.5187	2028年	0.5151	2029年	0.5112	2030年	0.5072	2031年	0.5029
2032年	0.4986	2033年	0.4939	2034年	0.4891	2035年	0.4889	2036年	0.4888
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年	
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.42
债券存续期内项目总债务融资本息	3.6392	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.03
债券存续期内项目总债务融资本金	1.7700	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	4.18
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.6392	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.03
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.7700	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	4.18
项目收益预测依据	物业管理费、停车位收入（含车位管理费）、汽车充电桩服务费收入及广告收入等。根据可行性研究报告基础数据测算，本期债券存续期内可实现收入合计9.2303亿元，扣除运营期间相关成本费用1.8375亿元，本期债券存续期内可实现净收益7.3928亿元。		

项目3：

单位：亿元

项目名称	云龙区污水处理提质增效达标区建设项目
项目类型（一级）	生态环保
项目类型（二级）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	3.0000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	（一）三八河片区：2021年度8个主城区达标区建设；（二）奎河片区：2021年度姚庄大沟片区1个达标区内如意家园小区及周边雨污分流改造，2022年度黄河西片区1个达标区建设，溢洪道北片区达标区建设；（三）新城区：2021年度顺堤河南7个达标区建设，2022年度塘坊片区1个达标区建设。
项目建设期	2021年至2023年
项目运营期	2024年至2054年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	9.6303

其中：不含专项债券的项目资本金	6.6303
专项债券融资	3.0000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				3.0000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	7.3000

债券存续期内项目分年收益

2022年		2023年		2024年	0.0217	2025年	0.0217	2026年	0.0217
2027年	0.0217	2028年	7.0396	2029年	0.0217	2030年	0.0217	2031年	0.0217
2032年	0.0217	2033年	0.0217	2034年	0.0217	2035年	0.0217	2036年	0.0217
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年	
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.76
债券存续期内项目总债务融资本息	4.8000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.52
债券存续期内项目总债务融资本金	3.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.43
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.8000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.52
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.43
项目收益预测依据	本项目收入来源为污水处理费收入及国有土地使用权出让收入。根据融资平衡方案测算，污水处理费收入扣除相关运营成本后年收益0.28亿元，国有土地使用权出让收入扣除相关费用后净收益7.02亿元，项目债券存续期内净收益为7.3亿元。		

项目4：　　单位：亿元

项目名称	徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	其他交通基础设施
本只专项债券中用于该项目的金额	6.0000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	以装卸件杂货及集装箱为主的公共码头作业区，共布置25个泊位，包括8个2000吨级集装箱泊位和17个2000吨级件杂货泊位，码头泊位总长1920米，设计通过能力930万吨/年。
项目建设期	2021年至2023年

项目运营期	2024年至2043年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	21.1000
其中：不含专项债券的项目资本金	5.1000
专项债券融资	16.0000
其他债务融资	0.0000

徐州众合会计师事务所有限公司 审验专用章

项目分年融资计划

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				6.0000	10.0000				
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	42.5535

债券存续期内项目分年收益

2022年		2023年		2024年	1.7904	2025年	2.5172	2026年	3.2383
2027年	3.9533	2028年	3.8653	2029年	3.7838	2030年	3.6941	2031年	3.5955
2032年	3.4869	2033年	3.3676	2034年	3.2362	2035年	3.0918	2036年	2.9331
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年	
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.02
债券存续期内项目总债务融资本息	15.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.80
债券存续期内项目总债务融资本金	6.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	7.09
债券存续期内项目总地方债券融资本息	15.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.80
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	7.09
项目收益预测依据	本项目收入来源为港口作业包干费及堆存保管费收入。根据根据可行性研究报告基础数据测算，本期债券存续期内可实现收入合计68.04亿元，扣除运营期间相关成本费用25.4865亿元，本期债券存续期内可实现净收益42.5535亿元。		

项目5：　　单位：亿元

项目名称	徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	其他民生服务
本只专项债券中用于该项目的金额	1.1000
其中:用于符合条件的重大	0.0000

项目资本金的金额	
项目简要描述	占地面积约16147.3平方米，计容建筑面积约24449平方米。主要包括土建及装饰工程、给排水工程、电气安装工程、室外工程。
项目建设期	2022年至2023年
项目运营期	2023年至2040年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	1.4150
其中：不含专项债券的项目资本金	0.3150
专项债券融资	1.1000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				1.1000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	2.7300								
债券存续期内项目分年收益									
2022年		2023年	1.9526	2024年	0.0598	2025年	0.0598	2026年	0.0598
2027年	0.0598	2028年	0.0598	2029年	0.0598	2030年	0.0598	2031年	0.0598
2032年	0.0598	2033年	0.0598	2034年	0.0598	2035年	0.0598	2036年	0.0598
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年	
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.93
债券存续期内项目总债务融资本息	1.7600	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.55
债券存续期内项目总债务融资本金	1.1000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.48
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.7600	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.55
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.1000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.48
项目收益预测依据	本项目收入来源为国有土地使用权出让收入、公租房租赁收入、停车位租赁收入。根据融资平衡方案测算，债券存续期内可实现收入合计2.78亿元，扣除相关成本费用0.0443亿元，债券存续期内可实现净收益2.73亿元。		

项目6：　　单位：亿元

项目名称	徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目
项目类型（一级）	民生服务

项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额	1.0000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	拟建设 1 栋 4 层门诊医技综合楼、1 栋 12 层住院病房楼、1 栋 4 层行政后勤楼以及高压氧仓等建筑物。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2044 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	6.0758
其中：不含专项债券的项目资本金	2.0758
专项债券融资	4.0000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				1.0000	1.5000	1.5000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	8.8629

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.7385	2026 年	0.7385
2027 年	0.7385	2028 年	0.7386	2029 年	0.7386	2030 年	0.7386	2031 年	0.7386
2032 年	0.7386	2033 年	0.7386	2034 年	0.7386	2035 年	0.7386	2036 年	0.7386
2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		2041 年	
2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年	
2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.46
债券存续期内项目总债务融资本息	3.2200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.75
债券存续期内项目总债务融资本金	1.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	8.86
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.2200	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.75
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	8.86

项目收益预测依据	本项目收入来源主要为医疗收入等。根据融资平衡方案测算，本期债券存续期内可实现收入合计 31.6531 亿元，扣除债券存续期内相关成本费用 22.7902 亿元，本期债券存续期内可实现净收益 8.8629 亿元。

项目 7：　　单位：亿元

项目名称	张集中专实训楼
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	职业教育
本只专项债券中用于该项目的金额	0.1700
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	项目占地约 5 亩，建筑面积约 6000 平方米，主要包括实训楼及配套建设、强弱电、供排水及室外管网等设施工程。
项目建设期	2021 年至 2022 年
项目运营期	2022 年至 2051 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	0.2160
其中：不含专项债券的项目资本金	0.0460
专项债券融资	0.1700
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.1700					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	0.4956								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年	0.0354	2024 年	0.0354	2025 年	0.0354	2026 年	0.0354
2027 年	0.0354	2028 年	0.0354	2029 年	0.0354	2030 年	0.0354	2031 年	0.0354
2032 年	0.0354	2033 年	0.0354	2034 年	0.0354	2035 年	0.0354	2036 年	0.0354
2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		2041 年	
2042 年		2043 年		2044 年		2045 年		2046 年	
2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.29
债券存续期内项目总债务融资本息	0.2720	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.82
债券存续期内项目总债务融资本金	0.1700	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.92
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.2720	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.82
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.1700	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.92

徐州众合会计师事务所有限公司 审验专用章

项目收益预测依据	本项目收入来源主要为生均学生拨款、学生住宿费等。根据融资平衡方案测算，本期债券存续期内可实现收入合计1.8942亿元，扣除运营期间相关成本费用1.3986亿元，债券存续期内可实现净收益0.4956亿元。

项目8：

单位：亿元

项目名称	铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建）
项目类型（一级）	生态环保
项目类型（二级）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	0.1000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	新建刘集污水处理厂2000吨/天，新建配套污水管网约5km。
项目建设期	2021年至2022年
项目运营期	2023年至2052年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	0.5000
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1000
专项债券融资	0.4000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			0.3000	0.1000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	1.0920

债券存续期内项目分年收益

2022年		2023年	0.078	2024年	0.078	2025年	0.078	2026年	0.078
2027年	0.078	2028年	0.078	2029年	0.078	2030年	0.078	2031年	0.078
2032年	0.078	2033年	0.078	2034年	0.078	2035年	0.078	2036年	0.078
2037年		2038年		2039年		2040年		2041年	
2042年		2043年		2044年		2045年		2046年	
2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.18
债券存续期内项目总债务融资本息	0.5680	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.92
债券存续期内项目总债务融资本金	0.4000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.73

债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.5680	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.92
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.4000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.73
项目收益预测依据	本项目收入来源为污水处理费。根据融资平衡方案测算，每年处理污水经营收入约0.96亿，扣除经营成本后，债券存续期内总收益预计1.092亿元。		

审验专用章

二、应付本息情况

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之徐州市项目本年计划投资25.05亿元，其中使用本次申请专项债券16.84亿元，债券期限为15年期，每年年末支付利息，到期偿还本金。

假设债券融资利率15年期4%，高于同期国债实际利率50基点以上，符合财政部相关规定。

2022年江苏省城镇建设专项债券应付本息表－市直

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2022年			40,000.00	4.0%	1,600.00
2023年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2024年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2025年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2026年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2027年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2028年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2029年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2030年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2031年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2032年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2033年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2034年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2035年	40,000.00		40,000.00	4.0%	1,600.00
2036年	40,000.00	40,000.00	0.00	4.0%	1,600.00
合计		40,000.00			24,000.00

2022年江苏省城镇建设专项债券应付本息表－鼓楼区

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2021年			3,000.00	4.0%	120.00
2022年	17,700.00		17,700.00	4.0%	708.00
2023年	33,400.00		33,400.00	4.0%	1,336.00
2024年	33,400.00		33,400.00	4.0%	1,336.00
2025年	33,400.00		33,400.00	4.0%	1,336.00
2026年	33,400.00		33,400.00	4.0%	1,336.00
2027年	33,400.00		33,400.00	4.0%	1,336.00
2028年	33,400.00		33,400.00	4.0%	1,336.00
2029年	33,400.00		33,400.00	4.0%	1,336.00
2030年	33,400.00	3,000.00	30,400.00	4.0%	1,336.00
2031年	30,400.00		30,400.00	4.0%	1,216.00
2032年	30,400.00		30,400.00	4.0%	1,216.00
2033年	30,400.00		30,400.00	4.0%	1,216.00
2034年	30,400.00		30,400.00	4.0%	1,216.00
2035年	30,400.00		30,400.00	4.0%	1,216.00
2036年	30,400.00	14,700.00	15,700.00	4.0%	1,216.00
2037年	15,700.00	15,700.00	0.00	4.0%	628.00
合计		33,400.00			19,440.00

注：鼓楼区募投项目2021年已发行专项债券3000万元，债券期限10年期；下期拟发行债券15700万元，债券期限15年期，年利率4%。

2022年江苏省城镇建设专项债券应付本息表－云龙区

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2022年			30,000.00	4.0%	1,200.00
2023年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2024年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2025年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2026年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2027年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2028年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2029年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2030年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2031年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2032年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2033年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2034年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2035年	30,000.00		30,000.00	4.0%	1,200.00
2036年	30,000.00	30,000.00	0.00	4.0%	1,200.00
合计		30,000.00			18,000.00

2022年江苏省城镇建设专项债券应付本息表—经开区

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2022年			60,000.00	4.0%	2,400.00
2023年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2024年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2025年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2026年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2027年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2028年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2029年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2030年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2031年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2032年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2033年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2034年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2035年	160,000.00		160,000.00	4.0%	6,400.00
2036年	160,000.00	60,000.00	100,000.00	4.0%	6,400.00
2037年	100,000.00	100,000.00	0.00	4.0%	4,000.00
合计		160,000.00			96,000.00

注：经开区募投项目下期拟发行债券100000万元，债券期限15年期，年利率为4%。

2022年江苏省城镇建设专项债券应付本息表—港务区

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2022年			21,000.00	4.0%	840.00
2023年	36,000.00		36,000.00	4.0%	1,440.00
2024年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2025年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2026年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2027年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2028年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2029年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2030年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2031年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2032年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2033年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2034年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2035年	51,000.00		51,000.00	4.0%	2,040.00
2036年	51,000.00	21,000.00	30,000.00	4.0%	2,040.00
2037年	30,000.00	15,000.00	15,000.00	4.0%	1,200.00
2038年	15,000.00	15,000.00	0.00	4.0%	600.00
合计		51,000.00			30,600.00

注：港务区募投项目下期拟发行的债券30000万元，分两期发行，债券期限15年期，年利率为4%。

2022年江苏省城镇建设专项债券应付本息表—铜山区

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2021年			3,000.00	4.0%	120.00
2022年	5,700.00		5,700.00	4.0%	228.00
2023年	5,700.00		5,700.00	4.0%	228.00
2024年	5,700.00		5,700.00	4.0%	228.00
2025年	5,700.00		5,700.00	4.0%	228.00
2026年	5,700.00		5,700.00	4.0%	228.00

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
2027年	5,700.00		5,700.00	4.0%	228.00
2028年	5,700.00		5,700.00	4.0%	228.00
2029年	5,700.00		5,700.00	4.0%	228.00
2030年	5,700.00	3,000.00	2,700.00	4.0%	228.00
2031年	2,700.00		2,700.00	4.0%	108.00
2032年	2,700.00		2,700.00	4.0%	108.00
2033年	2,700.00		2,700.00	4.0%	108.00
2034年	2,700.00		2,700.00	4.0%	108.00
2035年	2,700.00		2,700.00	4.0%	108.00
2036年	2,700.00	2,700.00	0.00	4.0%	108.00
合计		5,700.00			2,820.00

注：铜山区募投项目2021年已发行专项债券3000万元，债券期限10年期。

三、 项目收益融资平衡情况

1. 募投项目本期应付本息合计 35.8592 亿元，用于资金平衡的相关收益合计81.1906亿元，合计本期本息覆盖倍数为2.26倍（见表4）。

表4： 2022年江苏省城镇建设专项债券徐州市项目收益与融资平衡情况

单位：亿元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	本期项目收益覆盖倍数③=①/②	总收益覆盖倍数
一、市直					
徐州市第一人民医院整体搬迁项目	10.7638	15年	6.4000	1.68	1.68
小计	**10.7638**		**6.4000**	**1.68**	**1.68**
二、鼓楼区					
鼓楼区老旧小区综合整治项目	7.3928	15年	3.6392	2.03	1.50
小计	**7.3928**		**3.6392**	**2.03**	**1.50**
三、云龙区					
云龙区污水处理提质增效达标区建设项目	7.3000	15年	4.8000	1.52	1.52
小计	**7.3000**		**4.8000**	**1.52**	**1.52**
四、经开区					
徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一	42.5535	15年	15.2000	2.80	1.77

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	本期项目收益覆盖倍数③=①/②	总收益覆盖倍数
期）工程					
小计	42.5535		15.2000	2.80	1.77
五、港务区					
徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块	2.7300	15年	1.7600	1.55	1.55
徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目	8.8629	15年	3.2200	2.75	1.62
小计	11.5929		4.9800	2.33	1.60
六、铜山区					
张集中专实训楼	0.4956	15年	0.2720	1.82	1.82
铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建）	1.0920	15年	0.5680	1.92	1.88
小计	1.5876		0.8400	1.89	1.86
合计	81.1906		35.8592	2.26	-

2. 分项目列示募投项目本息覆盖倍数情况如下：（单位万元）

本息覆盖倍数计算表－徐州市第一人民医院整体搬迁项目

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		1,600.00	1,600.00	
2023年		1,600.00	1,600.00	9,631.46
2024年		1,600.00	1,600.00	9,411.96
2025年		1,600.00	1,600.00	9,174.93
2026年		1,600.00	1,600.00	8,919.59
2027年		1,600.00	1,600.00	8,645.14
2028年		1,600.00	1,600.00	8,350.71
2029年		1,600.00	1,600.00	8,035.44
2030年		1,600.00	1,600.00	7,698.41
2031年		1,600.00	1,600.00	7,338.68
2032年		1,600.00	1,600.00	6,955.26
2033年		1,600.00	1,600.00	6,547.12
2034年		1,600.00	1,600.00	6,113.20
2035年		1,600.00	1,600.00	5,652.41

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2036年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	5,163.59
合　计	40,000.00	24,000.00	64,000.00	107,637.90
债券存续期内本息覆盖倍数				1.68

审验专用章

本息覆盖倍数计算表－鼓楼区老旧小区综合整治项目

表1：总债券存续期内本息融资倍数计算表

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2021年		120.00	120.00	387.77
2022年		708.00	708.00	2,980.85
2023年		1,336.00	1,336.00	5,009.75
2024年		1,336.00	1,336.00	5,316.37
2025年		1,336.00	1,336.00	5,254.87
2026年		1,336.00	1,336.00	5,221.80
2027年		1,336.00	1,336.00	5,187.07
2028年		1,336.00	1,336.00	5,150.60
2029年		1,336.00	1,336.00	5,112.31
2030年	3,000.00	1,336.00	4,336.00	5,072.11
2031年		1,216.00	1,216.00	5,029.90
2032年		1,216.00	1,216.00	4,985.58
2033年		1,216.00	1,216.00	4,939.04
2034年		1,216.00	1,216.00	4,890.17
2035年		1,216.00	1,216.00	4,889.17
2036年	14,700.00	1,216.00	15,916.00	4,888.17
2037年	15,700.00	628.00	16,328.00	4,887.17
合　计	33,400.00	19,440.00	52,840.00	79,202.70
债券存续期内本息覆盖倍数				1.50

表2：本期债券存续期内本息融资倍数计算表

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		708.00	708.00	2,980.85
2023年		1,336.00	1,336.00	5,009.75
2024年		1,336.00	1,336.00	5,316.37

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2025年		1,336.00	1,336.00	5,254.87
2026年		1,336.00	1,336.00	5,221.80
2027年		1,336.00	1,336.00	5,187.07
2028年		1,336.00	1,336.00	5,150.60
2029年		1,336.00	1,336.00	5,112.31
2030年	3,000.00	1,336.00	4,336.00	5,072.11
2031年		1,216.00	1,216.00	5,029.90
2032年		1,216.00	1,216.00	4,985.58
2033年		1,216.00	1,216.00	4,939.04
2034年		1,216.00	1,216.00	4,890.17
2035年		1,216.00	1,216.00	4,889.17
2036年	14,700.00	1,216.00	15,916.00	4,888.17
合　计	17,700.00	18,692.00	36,392.00	73,927.76
本期债券存续期内本息覆盖倍数				2.03

本息覆盖倍数计算表—云龙区污水处理提质增效达标区建设项目

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		1,200.00	1,200.00	
2023年		1,200.00	1,200.00	
2024年		1,200.00	1,200.00	217.37
2025年		1,200.00	1,200.00	217.37
2026年		1,200.00	1,200.00	217.37
2027年		1,200.00	1,200.00	217.37
2028年		1,200.00	1,200.00	70,394.87
2029年		1,200.00	1,200.00	217.37
2030年		1,200.00	1,200.00	217.37
2031年		1,200.00	1,200.00	217.37
2032年		1,200.00	1,200.00	217.37
2033年		1,200.00	1,200.00	217.37
2034年		1,200.00	1,200.00	217.37
2035年		1,200.00	1,200.00	217.37

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2036年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	217.37
合　计	30,000.00	18,000.00	48,000.00	73,003.31
本息覆盖倍数				1.52

本息覆盖倍数计算表－徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程

表1：总债券存续期内本息融资倍数计算表

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		2,400.00	2,400.00	
2023年		6,400.00	6,400.00	
2024年		6,400.00	6,400.00	17,904.00
2025年		6,400.00	6,400.00	25,171.20
2026年		6,400.00	6,400.00	32,382.72
2027年		6,400.00	6,400.00	39,532.99
2028年		6,400.00	6,400.00	38,652.89
2029年		6,400.00	6,400.00	37,837.68
2030年		6,400.00	6,400.00	36,940.95
2031年		6,400.00	6,400.00	35,954.54
2032年		6,400.00	6,400.00	34,869.50
2033年		6,400.00	6,400.00	33,675.95
2034年		6,400.00	6,400.00	32,363.04
2035年		6,400.00	6,400.00	30,918.85
2036年	60,000.00	6,400.00	66,400.00	29,330.23
2037年	100,000.00	4,000.00	104,000.00	27,582.75
合　计	160,000.00	96,000.00	256,000.00	453,117.29
债券存续期内本息覆盖倍数				1.77

表2：本期债券存续期内本息融资倍数计算表

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		2,400.00	2,400.00	0.00
2023年		6,400.00	6,400.00	0.00
2024年		6,400.00	6,400.00	17,904.00
2025年		6,400.00	6,400.00	25,171.20

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2026年		6,400.00	6,400.00	32,382.72
2027年		6,400.00	6,400.00	39,532.99
2028年		6,400.00	6,400.00	38,652.89
2029年		6,400.00	6,400.00	37,837.68
2030年		6,400.00	6,400.00	36,940.95
2031年		6,400.00	6,400.00	35,954.54
2032年		6,400.00	6,400.00	34,869.50
2033年		6,400.00	6,400.00	33,675.95
2034年		6,400.00	6,400.00	32,363.04
2035年		6,400.00	6,400.00	30,918.85
2036年	60,000.00	6,400.00	66,400.00	29,330.23
合　计	60,000.00	92,000.00	152,000.00	425,534.54
本期债券存续期内本息覆盖倍数				2.80

本息覆盖倍数计算表—徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		440.00	440.00	
2023年		440.00	440.00	19,521.37
2024年		440.00	440.00	598.37
2025年		440.00	440.00	598.37
2026年		440.00	440.00	598.37
2027年		440.00	440.00	598.37
2028年		440.00	440.00	598.37
2029年		440.00	440.00	598.37
2030年		440.00	440.00	598.37
2031年		440.00	440.00	598.37
2032年		440.00	440.00	598.37
2033年		440.00	440.00	598.37
2034年		440.00	440.00	598.37
2035年		440.00	440.00	598.37

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2036年	11,000.00	440.00	11,440.00	598.37
合　计	11,000.00	6,600.00	17,600.00	27,300.18
本期债券存续期内本息覆盖倍数				1.55

审验专用章

本息覆盖倍数计算表－徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目

表1：总债券存续期内本息融资倍数计算表

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		400.00	400.00	
2023年		1,000.00	1,000.00	
2024年		1,600.00	1,600.00	
2025年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2026年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2027年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2028年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2029年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2030年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2031年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2032年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2033年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2034年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2035年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2036年	10,000.00	1,600.00	11,600.00	7,385.71
2037年	15,000.00	1,200.00	16,200.00	7,385.71
2038年	15,000.00	600.00	15,600.00	7,385.71
合　计	40,000.00	24,000.00	64,000.00	103,399.94
债券存续期内本息覆盖倍数				1.62

表2：本期债券存续期内本息融资倍数计算表

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		400.00	400.00	
2023年		1,000.00	1,000.00	
2024年		1,600.00	1,600.00	

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2025年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2026年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2027年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2028年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2029年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2030年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2031年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2032年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2033年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2034年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2035年		1,600.00	1,600.00	7,385.71
2036年	10,000.00	1,600.00	11,600.00	7,385.71
合　计	10,000.00	22,200.00	32,200.00	88,628.52
本期债券存续期内本息覆盖倍数				2.75

徐州众合会计师事务所有限公司 审验专用章

本息覆盖倍数计算表—张集中专实训楼

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		68.00	68.00	
2023年		68.00	68.00	354.00
2024年		68.00	68.00	354.00
2025年		68.00	68.00	354.00
2026年		68.00	68.00	354.00
2027年		68.00	68.00	354.00
2028年		68.00	68.00	354.00
2029年		68.00	68.00	354.00
2030年		68.00	68.00	354.00
2031年		68.00	68.00	354.00
2032年		68.00	68.00	354.00
2033年		68.00	68.00	354.00
2034年		68.00	68.00	354.00
2035年		68.00	68.00	354.00

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2036年	1,700.00	68.00	1,768.00	354.00
合　计	1,700.00	1,020.00	2,720.00	4,956.00
本息覆盖倍数				1.82

徐州众合会计师事务所有限公司 验资专用章

本息覆盖倍数计算表—铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建）

表1：总债券存续期内本息融资倍数计算表

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2021年		120.00	120.00	
2022年		160.00	160.00	
2023年		160.00	160.00	780.00
2024年		160.00	160.00	780.00
2025年		160.00	160.00	780.00
2026年		160.00	160.00	780.00
2027年		160.00	160.00	780.00
2028年		160.00	160.00	780.00
2029年		160.00	160.00	780.00
2030年	3,000.00	160.00	3,160.00	780.00
2031年		40.00	40.00	780.00
2032年		40.00	40.00	780.00
2033年		40.00	40.00	780.00
2034年		40.00	40.00	780.00
2035年		40.00	40.00	780.00
2036年	1,000.00	40.00	1,040.00	780.00
合　计	4,000.00	1,800.00	5,800.00	10,920.00
债券存续期内本息覆盖倍数				1.88

表2：本期债券存续期内本息融资倍数计算表

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2022年		160.00	160.00	
2023年		160.00	160.00	780.00
2024年		160.00	160.00	780.00
2025年		160.00	160.00	780.00

年度	归还本金	支付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
2026年		160.00	160.00	780.00
2027年		160.00	160.00	780.00
2028年		160.00	160.00	780.00
2029年		160.00	160.00	780.00
2030年	3,000.00	160.00	3,160.00	780.00
2031年		40.00	40.00	780.00
2032年		40.00	40.00	780.00
2033年		40.00	40.00	780.00
2034年		40.00	40.00	780.00
2035年		40.00	40.00	780.00
2036年	1,000.00	40.00	1,040.00	780.00
合　计	4,000.00	1,680.00	5,680.00	10,920.00
本期债券存续期内本息覆盖倍数				1.92

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，上述项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，对上述项目提供足够的资金支持，保证项目顺利完成。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资平衡的条件，充分满足项目收益与融资平衡专项债券还本付息要求。

五、其他说明

本报告是基于“2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之徐州市项目的收益与融资平衡实施方案”的信息为基础编制。

本次总体评价仅供本次申请2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之徐州市项目的收益与融资平衡之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文，为《2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之徐州市项目财务评估报告》（徐众合经审字(2022)第003号）之签字盖章页）

徐州众合会计师事务所有限公司

中国　徐州

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二二年一月二十一日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

1. 本次募投项目已经政府审批立项。

2. 募投项目新增收入来源，例如参与项目配套的国有建设土地使用权按预计时间转让的收入，医疗收入、租赁收入、停车场收入、污水处理费收入、港口作业包干费、堆存保管费收入及其他收入等按项目预计时间建设完成取得的收入。以上收入预计款项全部用于偿还本次发债形成的债务本息。

3. 各项收入预测以预测期间经济环境等的最佳估计数为前提。

4. 本次募投项目资本金来源已落实。

二、项目收益及现金流入预测基本假设

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等无重大变化；

3. 土地出让价格维持在近期交易水平上，不发生重大变化；

4. 徐州市人口及工业水平无较大变动；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对债券发行人造成重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

2017年6月，财政部《关于试点发展项目收益与融资平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）指出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

1.市直

徐州市第一人民医院整体搬迁项目

徐州市第一人民医院整体搬迁项目，产生收入的来源为医疗收入。本期债券存续期内可实现收入合计128.5226亿元，扣除运营期间相关成本费用117.7588亿元，本

期债券存续期内可实现净收益10.7638亿元。

住院收入。包括住院病人的治疗费、诊察费、床位费、护理费、手术费、检查费等住院收入及门诊收入等。医院目前在职职工2072人，编制床位1500张，目前出院人均费用15620.74元，平均住院天数14.35天，每年收入递增2%。经测算，本期债券存续期内住院收入为95.2019亿元。

门诊收入。按住院收入的35%测算，本期债券存续期内门诊收入33.3207亿元。

本项目存续期内成本费用包括医疗成本、人员工资福利成本、水电费、管理及其他费用。

医疗成本。主要为药品及卫生材料等，按医院医疗收入35%测算，本期债券存续期内医疗成本为44.9829亿元。

人员工资福利成本。医护人员及管理人员2072人，目前人员经费人均18.03万元/年，人员成本每年递增2%，本期债券存续期内人员成本为63.8314亿元。

水电费。按目前年均1285万元，每年递增5%，本期债券存续期内水电费为2.5184亿元。

管理费用及其他费用。按医院医疗收入的5%测算，本期债券存续期内管理费用及其他费用为6.4261亿元。

2.鼓楼区

鼓楼区老旧小区综合整治项目

鼓楼区老旧小区综合整治项目，产生收入的来源为物业管理费、停车位收入（含车位管理费）、汽车充电桩服务费收入、电动自行车充电服务费收入、电子屏广告收入、灯箱广告收入、智能出入口道闸广告收入、灯杆广告为收入、社区直饮水费收入，本期债券存续期内可实现收入合计9.2303亿元，扣除运营期间相关成本费用1.8375亿元，本期债券存续期内可实现净收益7.3928亿元。

物业管理费。项目建设完成后，为各个小区将提供统一物业服务，根据《关于贯彻落实<江苏省物业服务收费管理办法>的通知》（徐发改收费发[2019]396号），本项目物业服务费按照0.5元/㎡/月计算。根据项目建设实施进度，项目实施第二年住宅面积为285300平方米，第三年住宅面积为1003410平方米，第四年及以后住宅面积

为 1520780 平方米。经计算，项目本期债券存续期内物业费收入为 1.3377 亿元。

机动车停车位出租收入。本项目预计建设机动车停车位 8520 个，其中可用于出租普通车位 8120 个，按月出租供小区业主使用，充电桩停车位 400 个（充电桩车位提供充电服务，不对外出租）。根据《关于贯彻落实<江苏省物业服务收费管理办法>的通知》（徐发改收费发[2019]396 号），并考虑老旧小区实际情况，本项目普通机动车停车位收费按照 220 元/月/个计算。根据项目建设实施进度，项目实施第二年可出租车位数量为 1506 个，第三年可出租车位数量为 5574 个，第四年及以后可出租车位数量为 8120 个。经计算，项目本期债券存续期内机动车停车位出租收入合计为 3.1483 亿元。

汽车充电桩服务费收入。项目建设充电桩共 400 个，按照项目建设实施进度，项目实施第二年可使用充电桩 77 个，负荷率为 15%；第三年可使用充电桩 275 个，负荷率为 20%；第四年及以后可使用 400 个，负荷率为 30%。参考国内主流电动汽车电池容量，每辆车每次充电 40kw·h，每个充电桩每小时充电能力为 40kw·h。根据《徐州市发展和改革委员会关于完善市区电动汽车充换电服务收费有关问题的通知》（徐发改价格发[2019]231 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电费两项费用，充电服务费按照充电电度收取，商用车及七座（不含）以上乘用车充电设施服务费最高价格为 0.73 元/千瓦时，七座以下乘用车充电设施服务费最高价格为 0.48 元/千瓦时。本项目按照七座及以下乘用车考虑收取充电服务费。经计算，项目本期债券存续期内充电桩服务收入合计为 2.8845 亿元。

电动自行车充电服务费收入。项目建设电动自行车充电桩位共 4258 个，按照项目建设实施进度，项目实施第二年可使用 792 个，负荷率为 25%；第三年可使用 2924 个，负荷率为 30%；第四年及以后可使用 4258 个，负荷率为 35%；第五年及以后负荷率为 40%。参考目前现有使用小区充电服务费收费标准，按 2.0 元 6 个小时计，每天理论周转次数为 4 次。经计算，项目本期债券存续期内电动自行车充电服务费收入合计为 0.7157 亿元。

社区直饮水费收入。项目建成后，将为各个小区安装社区直饮水机，居民接取饮用水按水量计费，本项目按市场平均价格取 0.2 元/升。居民用水量约为每人每天饮

用 1.5 升水，每户每日用水约为 6 升，小区居民共计 21298 户。按照项目建设实施进度，项目实施第二年可服务 3958 户，第三年可服务 14621 户，第四年年及以后可服务 21298 户，负荷率均为 30%。经计算，项目本期债券存续期内社区直饮水费收入为 0.41 亿元。

审验专用章

电子屏广告收入。本项目共建设广告电子屏 43 个，按照项目建设实施进度，项目实施第二年为 12 个，出租负荷率为 70%；第三年为 29 个，出租负荷率为 80%；第四年及以后为 43 个，出租负荷率为 90%。参考市场平均价格并结合项目实际，广告电子屏收费单价为 30000 元/个·年。经计算，项目本期债券存续期内广告电子屏收入为 0.1695 亿元。

灯箱广告收入。本项目共建设广告灯箱 86 个，按照项目建设实施进度，项目实施第二年为 12 个，出租负荷率为 70%；第三年为 58 个，出租负荷率为 80%；第四年及以后为 86 个，出租负荷率为 90%。收费价格为 4000 元/个·年。经计算，项目本期债券存续期内广告灯箱收入为 0.0452 亿元。

智能出入口道闸广告收入。本项目共安装智能出入口道闸 43 个，可设置道闸广告 43 个，按照项目建设实施进度，项目实施第二年为 6 个，出租负荷率为 70%；第三年为 29 个，出租负荷率为 80%；第四年及以后为 43 个，出租负荷率为 90%。收费价格为 12000 元/个·年。经计算，项目本期债券存续期内智能出入口道闸广告收入为 0.0678 亿元。

太阳能灯杆广告收入。本项目共计设置太阳能灯杆广告位 1907 个，按照项目建设实施进度，项目实施第二年为 356 个，出租负荷率为 70%；第三年为 1258 个，出租负荷率为 80%；第四年及以后为 1907 个，出租负荷率为 90%。收费价格为 1800 元/个·年。经计算，项目本期债券存续期内太阳能灯杆广告收入为 0.4506 亿元。

本项目存续期内成本费用包括人员工资福利费用、修理维修费用、水电费及其他经营费用等。

人员工资福利费。本项目全部运营需要日常运营管理人员、水电工人、保洁人员、安保人员、等共计 202 人，每年人员工资福利费用递增 5%，项目本期债券存续期内人员工资及福利费用合计为 1.1993 亿元。

水电消耗费用。本项目主要包括物业人员的水电消耗费用、绿化用水费用、夜间照明以及广告位产生的电力消耗等。项目本期债券存续期内水电费用合计为0.1767亿元。

修理维护费用。修理维护费按照经营收入的 0.2%计，则项目本期债券存续期内修理维护费合计为0.1846亿元。

其他经营费用。本项目其他费用按照营业收入的 0.3%计，则项目本期债券存续期内其他费用合计为0.2769亿元。

3.云龙区

云龙区污水处理提质增效达标区建设项目

云龙区污水处理提质增效达标区建设项目，产生收入的来源为污水处理费收入及国有土地使用权出让收入。本期债券存续期内可实现收入合计9.3998亿元，扣除运营期间相关成本费用及土地费用 2.0995 亿元，本期债券存续期内可实现净收益 7.3003亿元。

污水处理费收入。本工程为属于雨污分流工程一项，根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），居住用地用水指标用水定额取 0.8 万吨/平方公里•日，排污系数0.8，日变化系数1.15，渗漏率10%，污水处理率90%，通过该项目对污水管网的改造，提高污水处理量 220 万立方米/年，项目年新增污水处理费收入1.44*220/1.03=307.57 万元，债券存续期内收入 3,998.41 万元。扣除污水处理厂年新增直接成本0.41元/方*220=90.2万元，债券存续期内成本1,172.60万元。本期债券存续期内污水处理费净收益为0.2826亿元。

国有土地使用权出让收入：该工程实施后，能改善流域内环境，提高土地收益：和平路南、汉源大道东侧出让地块面积约50000平方米，此块为居住用地。近年周边区域土地竞拍地价：2019-68号地块，成交价12.27亿，土地面积83866.1m2；2020-33号地块，成交价 15.03 亿元，土地面积 50456.3m2；结合上述地块成交价及近年地价上升趋势，成交价格约 18,000 元/m2，土地出让收入 90,000 万元。该地块扣除 5%收益基金、2%业务费用、15%轨道基金、每亩 3000 元的农业开发资金合计约 19,822.50万元。国有土地使用权出让净收益为7.0177亿元。

4.经开区

徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程

徐州港徐州港区金山桥作业区公用码头（一期）工程，产生收入的来源主要为港口作业包干费及堆存保管费收入。本期债券存续期内可实现收入合计68.04亿元，扣除运营期间相关成本费用25.4865亿元，本期债券存续期内可实现净收益42.5535亿元。

港口作业包干费收入。包括集装箱包干费、集装箱装卸费。依据《港口收费计费办法》并结合类似港口收费情况，吞吐量分别按450万吨/年、150万吨/年测算，项目运营第一年负荷率45%，第二年负荷率60%，第三年负荷率75%，第四年及以后年度负荷率90%。经计算，项目本期债券存续期内收入合计为64.80亿元。

堆存保管费收入。依据《港口收费计费办法》并结合类似港口收费情况，吞吐量按300万吨/年测算，项目运营第一年负荷率45%，第二年负荷率60%，第三年负荷率75%，第四年及以后年度负荷率90%。经计算，项目本期债券存续期内收入合计为3.24亿元。

项目运营期成本包括人员工资及附加费、燃料等动力费用、修理费及其他费用。

人员工资及附加。本项目满负荷运营设计定员为696人，根据徐州市劳动力市场工资指导价位及行业工资指数情况，按人均年工资及附加8万元计，每年人员工资福利费用递增10%，项目本期债券存续期内人员工资及福利费用合计为13.6542亿元。

燃料、电力等动力费用。根据工艺及配套专业的相关资料估算，本项目满负荷运营时燃料及动力费为1390万元。按照每年负荷率估算，项目本期债券存续期内燃料、电力等动力费用合计为1.6263亿元。

修理费。修理费按总收入的0.5%计算，项目本期债券存续期内修理费合计为3.402亿元。

其他费用。本项目其他费用按照总收入的10%计，则项目本期债券存续期内其他费用合计为6.804亿元。

5.港务区

（1）徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块

徐州淮海国际港务区公租房项目E-1地块，产生收入的来源为国有土地使用权出让收入、公租房租赁收入、停车位租赁收入。债券存续期内可实现收入合计2.78亿元，扣除相关成本费用0.0443亿元，债券存续期内可实现净收益2.73亿元。

徐州众合会计师事务所有限公司 审验专用章

国有土地使用权出让收入。该项目涉及的拟改造地块土地为华润天能柳新矿A地块和E地块，两宗土地规划用地性质均为住宅商业用地，出让总面积约108亩，徐州淮海国际港务区自然资源规划局计划于2023年进行土地挂牌交易。根据近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（预期增长率按照徐州GDP增长率6.5%的80%确定，为5.2%），预计土地出让价格为230万每亩，土地出让收入2.48亿元。该地块扣除5%收益基金、2%业务费用、15%轨道基金及每亩3000元的农业开发资金合计约0.55亿元，测算国有土地使用权出让净收益为1.93亿元。

公租房租赁收入。该项目预计可出租公租房建筑面积20484平方米，根据2021年下半年徐州主城区房屋租赁指导价，该项目区域住宅租赁指导价格为23.29元/㎡，同时该地块租赁价格接受政府相关部门指导，租赁价格不得高于市场租赁价格的70%，因此公租房租赁价格为16.3元/㎡，预期价格增长率为5.2%，该项目在债券存续期内测算租赁收入为0.7964亿元。

停车位租赁收入。该项目预计可出租停车位104个，出租价格2000元/个/年，预期价格增长率为5.2%，该项目在债券存续期内测算停车位出租收入为0.0413亿元。

项目运营期成本包括各项税费等0.0443亿元。

（2）徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目

徐州淮海国际港务区人民医院建设（柳新镇卫生院迁建）项目，产生收入的来源为医疗收入、停车费收入及其他收入等。债券存续期内可实现收入合计31.6531亿元，扣除债券存续期内相关成本费用22.7902亿元，本期债券存续期内可实现净收益8.8629亿元。

门诊收入。根据徐州淮海国际港务区常住人口数量和港口枢纽建成后的人流量预测，每年门诊就诊约为40万人次，按每人次240元收费计算，年门诊收入9600万元，本期债券存续期内可实现门诊收入11.52亿元。

住院收入。本项目规划设置590张床位，按每张床位每日700元收入测算，年收

入15,074.50万元，本期债券存续期内可实现住院收入18.0894亿元。

核酸检测收入。按每日核酸检测人数60人，检测价格40元/次预测，全年核酸检测收入87.6万元，本期债券存续期内可实现核酸检测收入0.1051亿元。

停车费收入。本项目规划设置1110个对外停车位，单次停车收费按10元计，日周转次数取3次，每年按365天计算，每年停车费收入1,215.45万元，本期债券存续期内可实现停车费收入1.4586亿元。

接受捐赠等其他收入。本项目按照三级综合医院标准进行建设，每年预计收到各类捐赠收入400万元，本期债券存续期内可实现收入0.4800亿元。

债券存续期内各项成本费用主要包括医疗成本及其他管理费用。参照同类医院水平，按收入72%测算，债券存续期内各项成本合计22.7902亿元。

6.铜山区

（1）张集中专实训楼

张集中专实训楼，产生收入的来源为生均办公经费拨付、学生学费返还及学生住宿费。债券存续期内可实现收入合计1.8942亿元，扣除运营期间相关成本费用1.3986亿元，债券存续期内可实现净收益0.4956亿元。

学校现能容纳3300名学生，从2020年新生开学起，学校基本处于饱和状态，按照区教育局的数据来看，未来15年学校基本上为满负荷甚至超负荷运营。根据上级政策的规定，每位在校在籍学生上级财政拨款办公经费1500元，中职学生不交学费，但是上级财政根据学生人数拨付每生2200元的学费予学校，同时我校地处偏僻，学生基本全员住宿，每生每年收取住宿费400元。债券存续期内可实现收入合计1.8942亿元。

债券存续期内各项成本费用包括日常公用经费、人员工资、设备投入等。根据2020年和2021年学校运营支出平均数测算，学校每年水费约30万，电费约94万，公物维修约95万，办公用品约28万，外聘人员工资约76万，实训设备投入约315万，办公设备投入约48万，理论教学设备投入约138万，差率费约34万，教师培训费约37万，印刷费约38万，物业费约28万，其他杂费约38万，运营成本每年约999万。债券存续期内成本费用约1.3986亿元。

（2）铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建）

铜山区刘集镇污水处理厂工程（续建），产生收入的来源为污水处理费收入。本期债券存续期内可实现收入合计1.344亿元，扣除运营期间相关成本费用0.252亿元，债券存续期内可实现净收益1.092亿元。

根据国家发展改革委等五部委《关于完善长江经济带污水处理收费机制有关政策的指导意见》（发改价格〔2020〕561号）要求，完善污水处理费标准动态调整机制，按照“污染付费、公平负担、补偿成本、合理盈利”的原则，在综合考虑地方财力、社会承受能力基础上，合理制定污水处理费标准，并完善污水处理费标准动态调整机制，各建制镇应于2025年底前将污水处理费标准调整至补偿成本的水平。

根据铜山区物价部门规定，农村地区收费标准为：居民生活用水0.35元/吨，生产用水及行政事业用水为0.6元/吨，测算按0.51元/吨，目前农村地区供水6.5万吨/天，按污水收集系数0.8测算，预计每年建制镇可收取污水处理费约960万元。债券存续期内可实现收入合计1.344亿。

项目运营期成本费用主要为药剂费等直接成本。债券存续期内各项成本费用合计0.252亿元。

经上述测算，在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2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之徐州市项目，预期项目总体收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

编 号 320311000201811220112

营业执照

(副 本)

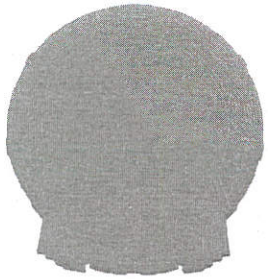
统一社会信用代码 91320311754619459O （1/1）

名　　称	徐州众合会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	徐州市泉山区恒盛广场1号楼3-1003
法定代表人	李兴阳
注册资本	50万元整
成立日期	2003年10月27日
营业期限	2003年10月27日至2033年09月08日
经营范围	审计、查证、验资、基建工程预决算审核验证；资产、房地产评估；经济案件鉴定；财务会计服务。（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

2018 年 11 月 22 日

证书序号：0001433



会计师事务所
执业证书

名　　称：徐州众合会计师事务所有限公司

首席合伙人：李兴阳

主任会计师：

经营场所：徐州市泉恒盛广场1号楼3-1003

组织形式：有限责任

执业证书编号：32030025

批准执业文号：苏财会[2003]52号

批准执业日期：二〇一八年三月二十八日

发证机关：江苏省财政厅

中华人民共和国财政部制

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》。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name 李兴阳

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1964-08-17

工作单位 Working unit 徐州众合会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 320302640817203



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.

2008-12

证书编号：
No. of Certificate 320300010006

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1995 年 12 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

2007 年 4 月 30 日

2007 年 4 月 30 日

4

5

李兴阳(320300010006)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

李兴阳(320300010006)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

李兴阳(320300010006)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

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
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	张艳
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1973-03-15
工作单位 Working unit	徐州众合会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	320311197303150420



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：
No. of Certificate 320300250002

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2006 年 6 月 30 日

0010-1-4

2008-1-3

2007 年 4 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

张艳(320300250002)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

张艳(320300250002)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

张艳(320300250002)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

张艳(320300250002)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

张艳(320300250002)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

13 年 4 月 11 日

年 月 日

2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之睢宁县项目财务评估报告

亚会专审字（2022）第01310010号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	11010075202290800079
报告名称：	2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之睢宁县项目财务评估报告
报告文号：	亚会专审字（2022）第01310010号
被审（验）单位名称：	睢宁县财政局
会计师事务所名称：	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	专项审计
报告日期：	2022年01月23日
报备日期：	2022年01月24日
签字注册会计师：	缪新(110001673884)， 张正望(110100750234)

（可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息）

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
北京市丰台区丽泽路16号院
3号楼20层2001邮编100004
电话 +86 010 88312380
传真 +86 010 88312386
www.apag-cn.com

2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之睢宁县项目财务评估报告

亚会专审字（2022）第01310010号

2018年，财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）》和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），2019年，江苏省财政厅印发了《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号），2020年，江苏省财政厅先后印发了《关于确定提前下达2020年第三批新增政府专项债券额度及项目的通知》（苏财债〔2020〕33号）、《关于做好2020年第五批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2020〕34号）。2022年，江苏省财政厅印发了《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3号），对2022年新增政府债券发行工作做了具体要求。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）作为2022年第二批江苏省政府债券之睢宁县本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评估报告。

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。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目为基础，结合项目建设情况、近五年来睢宁地区的发展与自身优势等，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，编制 2022 年睢宁县专项债券项目收益预测表。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）睢宁县人口及工业水平无较大变动；

（五）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

根据睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目债券本息以睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目的营运净现金流入优先偿付。

1、项目营运收入

睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目的营运收入。

2、项目净现金流入

睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目的收入扣除经营所需的付现成本后的净收入。

3、本息覆盖倍数

睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目的净现金流入与项目相关融资本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1、项目介绍

（1）睢宁县第二水厂工程项目介绍

睢宁县第二水厂拟建于邳睢路与下邳大道交叉处以北、邳睢路东侧，占地面积约 179.2 亩，总规模 30 万 m³/d，本期建设规模 20 万 m³/d，采用“预臭氧接触池+折板絮凝平流沉淀池+V 型滤池+后臭氧接触池+活性炭滤池”的处理工艺。现状取水泵站规模 15 万 m³/d，于现状取水泵站北侧扩建，扩建规模 20 万 m³/d，建成后取水总规模为 35 万 m³/d。新建原水管道 14km 及配套清水管网共约 22km，向睢宁县城区、庆安增压泵站及开发区增压泵站供水。

城市发展，基础先行，睢宁县的发展必须依赖于城市基础设施的完善可靠。水是一个城市发展的战略资源，水与人日常的生产生活息息相关，供水系统的安全与可靠直接影响着整个社会的经济命脉。城市供水作为市政基础设施，应与城市的经济社会地位相适应，一方面应足量可靠供水，另一方面应大力提高供水水质，满足市域供水的要求。

按照睢宁县现有及规划水厂的布局，二水厂规划位置与地面水厂成东西对应，可与一水厂联网供水。当任一水厂因事故停水时，可相互调水，以满足事故供水量要求。故二水厂的建设可以大幅提高供水安全性，同时二水厂建设完成后,逐步关停乡镇水厂,完善城市供水布局，充分发挥项目的综合投资效益，避免重复建设，实现集约化管理，经济有效的利用水资源。

综上，睢宁县第二水厂工程的建设满足睢宁县经济社会发展，用水量增长的需求;工程采用了深度处理工艺，提高供水水质，提高睢宁县城区和乡镇居民的生活水平;工程增加稳定的优质水供应，提高了城市供水安全性，提升了城市供水系统应对突发污染的安全程度。因此，实施睢宁县第二水厂工程是必要和非常紧迫的。

项目实施完成后，日最大供水量设计为20万m³/d，财务分析水价2.7元/m³/d，考虑日变化系数1.15，及漏损率4.00%，年预计收入=财务分析水价*365*日最大供水量/日变化系数*(1-漏损率），计算为16,453.57万元。债券存续期内

预计收入为139,188.78万元。

（2）睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目介绍

睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程拟建于睢宁县城东高西大沟西侧，规划育才路东侧，规划中央大街东段南北两侧。占地面积约44,140.9 ㎡，含预留提标改造用地22,196.7 ㎡。总规模6万t/d，现状规模2万t/d。本次设计扩建工程4万t/d；总进水管道DN1200mm，管材采用钢筋混凝土管（III级），长度约5000m；尾水排放管DN1200mm，管材采用钢筋混凝土管（II级），长度约115m。

为了不断改善水环境质量、满足人民群众日益提高的生态环境需求，伴随着“河道断面考核”“黑臭水体治理”等行动，新一轮的城镇污水处理厂提标改造工作已在全国多地相继展开；特别是污水深度处理技术备受关注。目前，随着城市的发展、城市污水处理提质增效工程的实施及睢宁县水务局提交的《关于调整睢宁县城区污水处理体系情况汇报》，城东污水厂的服务范围明显增大，且进水水质有明显变化。预计2025年，城东污水厂总规模将达到6万t/d。

污水处理工程是防治水域污染、改善环境质量的主体工程，是保障人体健康、维护和促进城区经济发展的重要基础设施。从睢宁县现有的污水收集处理系统和环境质量状况看，无论在环境、经济方面，还是在社会效益方面，加快污水处理工程的建设，启动睢宁县城东污水厂二期扩建工程是十分必要的，而且迫在眉睫、势在必行。

本项目建成后，可实现日处理污水4万t的能力，负荷率在计算期第2年按照75%，第3年及以后按照100%进行计算。其营业收入来源为：1、每年生活污水处理费=单价1.25元/t*污水量3.2万吨/天*365*负荷率；2、每年非生活污水处理费=单价2.65元/t*污水量0.8万吨/天*365*负荷率（其中处理费单价每三年增长8%），计算期内营业收入合计为44,956万元。营业成本包括电费、药剂费、水费、污泥外运及处置费、人工费、其他运营费（水质分析、PTA酸析回收和污泥干化等）、修理维护费、企业所得税，计算期内总成本费用合计为16,154万元。债券存续期可实现经营收益28,802万元(含政府性基金6,200万元)。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

睢宁县本次融资涉及的睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目，总投资约为111,193.90万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为自有资金筹集及债券资金，其中，自有资金筹集33,193.90万元；上期已发行债券资金13,000.00万元，本期债券资金5,000.00万元，后期拟发行债券资金60,000.00万元。

睢宁县城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
睢宁县第二水厂工程项目	87,333.00			24,333.00	13,000.00	2,000.00	48,000.00
睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目	23,860.90			8,860.90		3,000.00	12,000.00
合计	111,193.90			33,193.90	13,000.00	5,000.00	60,000.00

（二）项目建设背景

睢宁县位于淮海经济区中心区域，为徐州东南门户，1218 年建县。面积1769平方公里，人口145万，耕地面积155万亩，辖15个镇、3个街道办事处、2个省级经济开发区、1个省级湿地公园。

人文底蕴深厚。睢宁有着 4000 多年的历史，为古下邳国治所。睢宁曾是古老的下邳国、徐国发源地，孕育出灿烂的古黄河、两汉文化、下邳文化，“一部三国史、半部下邳城”、“两汉看徐州、三国看下邳”，都是对睢宁历史文化的形象描述。睢宁是远近闻名的“儿童画之乡”，荣获各类国际奖项1660个，有4幅作品陈列在联合国总部大厦，并作为国宾礼品赠与外国政要和国际友人。

交通便捷通达。睢宁县外承我国东、中、西三大经济带交汇，内承淮海经济区中心城市徐州都市圈“一城两翼”重要一翼，是全国交通最为发达的县份之一。“铁”，京沪高铁紧邻县境，距高铁入口仅 40 分钟车程；有“宁沪高铁第二通道”、“江苏铁路金腰带”之称的徐盐高铁在睢宁县境内设睢宁站、双沟站两个站点，2019 年底建成通车。“陆”，宁徐高速公路横贯东西，徐明高速连接南北，京沪、霍连高速擦肩而过，县内有高速路口 6 个，各园区 10 分钟可达。“空”，国家一类开放口岸——观音机场，如今已开辟航线 27 条。二期扩建工程竣工，投用之后，将有效满足机场 2025 年旅客吞量 460 万人次、年货邮吞吐量为 5 万吨、年航班起降架次 5.2 万架次的需要。同时，设立国有汉通航空公司，睢宁人有了自己的航空公司。“水”，睢宁是徐州 6 大亿吨大港之一，目前正在加快建设千万吨级内河大型港口和徐洪河、徐沙河航道“航道升级改造”工程。工程建成后，千吨级船舶通过徐洪河，经京杭大运河可以到达连云港、上海等重要港口，企业物流成本进一步降低。

产业体系协同发展。纺织服装主要的龙头企业是天虹纺织，上市公司，年产 100 万纱锭，新投资 20 亿元 30 万锭彩棉项目有序推进。白色家电，主要是台州的星星家电冰箱冰柜，年产 550 万台，国内排名第一，智能冷链产业园项目一期建成投产。皮革皮具主要是南海和兴宁皮厂，全国知名女鞋——千百度鞋业。此外，英国太古、意大利维龙、华彬集团、圆通速递、中建国际、中国保华控股等国际国内知名企业纷纷落户。九旭药业多项产品市场占有率位居全国前列，中植新能源汽车被列入工信部机动车辆生产产品目录，顺泰等 7 个光伏发电项目实现并网发电 86 兆瓦，天意动物制药成功登陆“新三板”，本土上市企业再取新突破。以电子商务为代表的现代服务业迅猛发展，特别是沙集镇被称为“互联网改变的村庄”，“沙集模式”享誉全国。在十九大之后，习近平总书记来徐调研期间，徐州市委作了重点介绍：“徐州电子商务发展是以睢宁沙集电商发展为引领的电子商务，对富民增收有很大贡献。”目前，睢宁县淘宝镇、淘宝村数量均居全省第一，荣获全国“电子商务进农村综合示范县”等称号，成功获得 2018 年农村淘宝论坛峰会举办权，全国第一家市级培训中心落户睢宁。

2021 年，全县地区生产总值约为 680.00 亿元，比上年增长 10%；一般公共预算收入完成 42.70 亿元。

2018-2021 年度睢宁县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	577.30	612.67	619.34	680.00
一般公共预算收入	41.74	38.04	38.50	42.70
政府性基金收入	64.02	71.51	77.36	89.44
其中：国有土地使用权出让收入	62.38	68.00	74.67	81.33
政府性基金支出	89.51	82.65	84.42	84.77
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	87.41	61.62	55.49	68.87

五、债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目拟发行城乡建设专项债券金额 7.8 亿元(十五年期)，其中睢宁县第二水厂工程项目拟发行 6.3 亿元（已发行 1.3 亿元），睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目拟发行 1.5 亿元。本次发行城乡建设专项债券 0.5 亿元（睢宁县第二水厂工程项目 0.2 亿元、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目 0.3 亿元），项目后期拟发行城乡建设专项债券 6 亿元（睢宁县第二水厂工程项目 4.8 亿元、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目 1.2 亿元）。假设融资利率 3.90%（根据 2019 年江苏省政府一般债券(一期)十年期年利率 3.39%和 2018 年第七至十批公开发行江苏省土地储备专项债券（二期）五年期年利率 3.90%孰高选取），每年年末支付利息，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021年		13,000.00		13,000.00	3.90%	-
2022年	13,000.00	65,000.00		78,000.00	3.90%	507.00
2023年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2024年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2025年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2026年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2027年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2028年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2029年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2030年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2031年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2032年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2033年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2034年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2035年	78,000.00			78,000.00	3.90%	3,042.00
2036年	78,000.00		13,000.00	65,000.00	3.90%	3,042.00
2037年	65,000.00		65,000.00		3.90%	2,535.00
合计		78,000.00	78,000.00			45,630.00

2、项目净现金流入

睢宁县第二水厂工程项目预测未来十五年项目净现金流入如下表所示：

金额单位：人民币万元

	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
项目净现金流入			8,731.10	9,320.27	9,320.27	9,320.27
	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度
项目净现金流入	9,320.27	9,317.66	9,317.66	9,317.66	9,317.66	9,317.66
	2033年度	2034年度	2035年度	2036年度	2037年度	合计
项目净现金流入	9,317.66	9,317.66	9,317.66	9,317.66	9,317.66	139,188.78

睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目预测未来十五年项目净现金流入如下表所示：

金额单位：人民币万元

	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
项目净现金流入			946.73	1,303.69	1,298.07	1,472.19
	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
项目净现金流入	1,465.98	1,430.18	1,533.29	1,519.64	1,504.80	1,647.15
	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	合计
项目净现金流入	1,629.89	1,612.32	1,765.49	1,746.33	7,925.89	28,801.64

注：根据睢宁县财政局文件在相应债券到期日前一次性从政府基金收入中列支不低于 6,200.00 万元作为睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目偿债补偿。

项目净现金流入合计数如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
睢宁县第二水厂工程项目			8,731.10	9,320.27	9,320.27	9,320.27
睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目			946.73	1,303.69	1,298.07	1,472.19
合计			9,677.83	10,623.96	10,618.34	10,792.46
项目	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
睢宁县第二水厂工程项目	9,320.27	9,317.66	9,317.66	9,317.66	9,317.66	9,317.66
睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目	1,465.98	1,430.18	1,533.29	1,519.64	1,504.80	1,647.15
合计	10,786.25	10,747.84	10,850.95	10,837.30	10,822.46	10,964.81
项目	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年	合计
睢宁县第二水厂工程项目	9,317.66	9,317.66	9,317.66	9,317.66	9,317.66	139,188.78
睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目	1,629.89	1,612.32	1,765.49	1,746.33	7,925.89	28,801.64
合计	10,947.55	10,929.98	11,083.15	11,063.99	17,243.55	167,990.42

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目未来十五年运营收入扣除付现成本的现金流入，所有项目的资金利息由项目建设金及日常经营收到的现金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起扣除付现成本的收入全部优先偿还项目融资本息；睢宁县第二水厂工程项目的本息覆盖倍数为 1.39，睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目的本息覆盖倍数为 1.21。详情如下：

睢宁县第二水厂工程项目的本息覆盖倍数情况表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		507.00	507.00	
2023 年		2,457.00	2,457.00	8,731.10
2024 年		2,457.00	2,457.00	9,320.27
2025 年		2,457.00	2,457.00	9,320.27
2026 年		2,457.00	2,457.00	9,320.27
2027 年		2,457.00	2,457.00	9,320.27
2028 年		2,457.00	2,457.00	9,317.66
2029 年		2,457.00	2,457.00	9,317.66
2030 年		2,457.00	2,457.00	9,317.66
2031 年		2,457.00	2,457.00	9,317.66
2032 年		2,457.00	2,457.00	9,317.66
2033 年		2,457.00	2,457.00	9,317.66
2034 年		2,457.00	2,457.00	9,317.66
2035 年		2,457.00	2,457.00	9,317.66
2036 年	13,000.00	2,457.00	15,457.00	9,317.66
2037 年	50,000.00	1,950.00	51,950.00	9,317.66
合计	63,000.00	36,855.00	99,855.00	139,188.78
本息覆盖倍数				1.39

睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目本息覆盖倍数情况表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		585.00	585.00	946.73
2024 年		585.00	585.00	1,303.69
2025 年		585.00	585.00	1,298.07
2026 年		585.00	585.00	1,472.19
2027 年		585.00	585.00	1,465.98
2028 年		585.00	585.00	1,430.18
2029 年		585.00	585.00	1,533.29
2030 年		585.00	585.00	1,519.64
2031 年		585.00	585.00	1,504.80
2032 年		585.00	585.00	1,647.15
2033 年		585.00	585.00	1,629.89
2034 年		585.00	585.00	1,612.32
2035 年		585.00	585.00	1,765.49
2036 年		585.00	585.00	1,746.33
2037 年	15,000.00	585.00	15,585.00	7,925.89
合计	15,000.00	8,775.00	23,775.00	28,801.64
本息覆盖倍数				1.21

项目合计本息覆盖倍数情况表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		507.00	507.00	
2023 年		3,042.00	3,042.00	9,677.83
2024 年		3,042.00	3,042.00	10,623.96
2025 年		3,042.00	3,042.00	10,618.34
2026 年		3,042.00	3,042.00	10,792.46
2027 年		3,042.00	3,042.00	10,786.25
2028 年		3,042.00	3,042.00	10,747.84

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
2029 年		3,042.00	3,042.00	10,850.95
2030 年		3,042.00	3,042.00	10,837.30
2031 年		3,042.00	3,042.00	10,822.46
2032 年		3,042.00	3,042.00	10,964.81
2033 年		3,042.00	3,042.00	10,947.55
2034 年		3,042.00	3,042.00	10,929.98
2035 年		3,042.00	3,042.00	11,083.15
2036 年	13,000.00	3,042.00	16,042.00	11,063.99
2037 年	65,000.00	2,535.00	67,535.00	17,243.55
合计	78,000.00	45,630.00	123,630.00	167,990.42
本息覆盖倍数				1.36

六、项目明细表

（1）睢宁县第二水厂工程　　单位：亿元

项目名称	睢宁县第二水厂工程项目
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.2000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	新建取水头部，新建取水泵站，新建原水管网线，新建净水厂，新建清水线。
项目建设期	2021 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	8.7333
其中：不含专项债券的项目资本金	2.4333

专项债券融资	6.3000								
其他债务融资	0.0000								
项目分年融资计划									
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度
专项债券融资				1.3000	0.2000	4.8000			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	13.9189								
债券存续期内项目分年收益									
2021年		2022年		2023年	0.8731	2024年	0.9320	2025年	0.9320	2026年	0.9320
2027年	0.9320	2028年	0.9318	2029年	0.9318	2030年	0.9318	2031年	0.9318	2032年	0.9318
2033年	0.9318	2034年	0.9318	2035年	0.9318	2036年	0.9318	2037年	0.9316		
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.5938	
债券存续期内项目总债务融资本息	9.9855				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.3939	
债券存续期内项目总债务融资本金	6.3000				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.2093	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	9.9855				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.3939	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.3000				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.2093	
项目收益预测依据	日最大供水量设计为20万m³/d，财务分析水价2.7元/ m³/d，考虑日变化系数1.15，及漏损率 4.00%，年预计收入=财务分析水价*365*日最大供水量/日变化系数*(1-漏损率)，计算为16,453.57万元。										

（2）睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程　　单位：亿元

项目名称	睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目
项目类型（一级）	生态环保
项目类型（二级）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	0.3000

其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	城东污水厂总规模 6 万 t/d，现状规模 2 万 t/d；本次设计扩建工程 4 万 t/d；总进水管道 DN1200mm，管材采用钢筋混凝土管（III级），长度约 5000m；尾水排放管 DN1200mm，管材采用钢筋混凝土管（II级），长度约 115m。
项目建设期	2022 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	2.3861
其中：不含专项债券的项目资本金	0.8861
专项债券融资	1.5000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划

	2018 年及以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后年度
专项债券融资					0.3000	1.2000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	2.8802

债券存续期内项目分年收益

2021 年		2022 年		2023 年	0.0947	2024 年	0.1304	2025 年	0.1298	2026 年	0.1472
2027 年	0.1466	2028 年	0.1430	2029 年	0.1533	2030 年	0.1520	2031 年	0.1505	2032 年	0.1647
2033 年	0.1630	2034 年	0.1612	2035 年	0.1766	2036 年	0.1746	2037 年	0.7926		

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.2071
债券存续期内项目总债务融资本息	2.3775	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.2114
债券存续期内项目总债务融资本金	1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.9201
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.3775	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.2114

债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.9201
项目收益预测依据	本项目建成后，可实现日处理污水 4 万 t 的能力，负荷率在计算期第 2 年按照 75%，第 3 年及以后按照 100%进行计算。其营业收入来源为：1、每年生活污水处理费=单价 1.25 元/t*污水量 3.2 万吨/天*365*负荷率；2、每年非生活污水处理费=单价 2.65 元/t*污水量 0.8 万吨/天*365*负荷率（其中处理费单价每三年增长 8%），计算期内营业收入合计为 44,956 万元。营业成本包括电费、药剂费、水费、污泥外运及处置费、人工费、其他运营费（水质分析、PTA 酸析回收和污泥干化等）、修理维护费、企业所得税，计算期内总成本费用合计为 16,154 万元。债券存续期可实现经营收益 28,802 万元(含政府性基金 6,200 万元)。		

七、结论性意见

经上述测算，在对睢宁县第二水厂工程项目、睢宁县城东污水处理厂二期扩建工程项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的睢宁县融资项目，预期扣除付现成本的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供发行 2022 年第二批江苏省睢宁县专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

（本页无正文，为《2022 年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之睢宁县项目财务评估报告》的签章页）

亚太（集团）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：

中国·北京

二〇二二年一月二十三日

统一社会信用代码

91110000785632412

营业执照

（副 本）(6-2)

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　亚太（集团）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　赵庆军

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2013年09月02日

合伙期限　2013年09月02日 至 长期

主要经营场所　北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

登记机关　北京市丰台区市场监督管理局

2021 年 12 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：赵庆军

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010075

批准执业文号：京财会许可[2013]0052号

批准执业日期：2013年08月09日

证书序号：0014468

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：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 缪新
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1989-02-06
Date of birth

工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
Working unit

身份证号码 320481198902064814
Identity card No.

证书编号：110001673884
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2016 年 08 月 31 日
Date of Issuance　/y /m /d

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所 1101020430704

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 08 月 27 日
/y /m /d

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

2019 年 08 月 27 日
/y /m /d

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.

缪新(110001673884)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

缪新(110001673884)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张正望

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1992-06-14

工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

身份证号码 Identity card No. 412702199206140018



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

110102[illegible]704

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：110100750234

No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2021 年 08 月 27 日

Date of Issuance /y /m /d

年 月 日

/y /m /d

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

徐州博远会计师事务所有限公司
专项审计报告

报 告 文 号：徐博会专审字[2022]019
客 户 名 称：新沂市财政局
报 备 时 间：2022-01-20 16:28:21
签字注册会计师：李道立
陈红燕

05162022010001349524
报告文号：徐博会专审字[2022]019

新沂市财政局
专项审计报告

事务所名称： 徐州博远会计师事务所有限公司
事务所电话： 0516-83716216
传 真： 0516-83716215
通讯地址： 徐州市解放北路2号汇源置地广场1107-1109室
电子邮件： ldlby01@163.com
事务所网址： 无

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，
业务报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。
事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）
项目收益与融资平衡财务评估报告

徐博会专审字(2022)019 号

徐州博远会计师事务所有限公司

二零二二年一月二十日

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

目　　录

释义与简称

财务评估报告

绪言 …… 1

一、债券应付本息情况 …… 1

二、项目收益预测 …… 2

三、债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况 …… 4

四、风险分析 …… 5

五、城镇建设专项债券项目概况 …… 6

六、结论性意见 …… 9

七、其他事项说明 …… 9

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础 …… 11

二、项目现金流收益预测假设 …… 11

三、项目实施单位情况 …… 11

四、项目背景 …… 12

五、项目简述 …… 13

六、项目收益及现金流入预测项目说明 …… 13

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金来源 …… 16

二、还本付息现金流量预测 …… 17

三、项目收益与融资平衡 …… 18

附件

1. 事务所营业执照

2. 事务所执业证书

3. 注册会计师执业证书

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

博远会计师事务所 XUZHOUBRILLIANCYCERTIFIED
地址(Add)：徐州市解放北路2号汇源置地广场1107-1109室 PUBLICACCOUNTANTS
电话(Tel)：（0516）8371621683716211
传真(Fax)：（0516）83716215 邮编(Post)：221003Add:HuiyuanBuildingJiefang
网址：www.xzhby.com 邮箱(E-mail)：northRoadXuzhouCHINA

江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）项目收益与融资平衡财务评估报告

徐博会专审字(2022)019号

徐州博远会计师事务所有限公司作为本期江苏省政府债券新沂市项目的审计机构，接受新沂市财政局的委托，对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具财务评估报告。

我们的审核是依据《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》进行的。发行人及相关城镇建设项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。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的证据的审核，我们未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的基础。而且，我们认为本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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关城镇建设项目对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）之新沂市项目一个，实施单位一家，项目收益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、债券应付本息情况

本次江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）之新沂市项目计划发

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

行债券额度为 40,000 万元，为“新沂铁路货场扩建配套工程项目”项目，新沂市本期城镇建设专项债券假设融资年利率 3.5%，期限 15 年期，每期期末支付利息，第十五期期末偿还本金。

项目债券存续期内应还本付息情况如下表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	期末偿还利息	期末还本付息金额
2022年		40,000	-	40,000	3.5%	700	700
2023年	40,000		-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2024年	40,000		-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2025年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2026年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2027年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2028年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2029年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2030年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2031年	40,000	-		40,000	3.5%	1,400	1,400
2032年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2033年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2034年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2035年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2036年	40,000	-	-	40,000	3.5%	1,400	1,400
2037年	40,000	-	40,000	-	3.5%	700	40,700
合计	-	40,000	40,000			21,000	61,000

二、项目收益预测

（一）参考文件

1.《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）；

2.《关于转发财政部地方政府债券信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8 号）；

3.《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）；

4.《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3 号）；

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

5.项目实施主体提供的项目可行性研究报告、收入成本测算资料等其他相关文件。

（二）基本假设条件及依据

1.债券存续期内，国家及地方现行政策、法律法规，当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

2.债券存续期内，建设项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化;

3.债券存续期内，国家的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4.债券存续期内，建设项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行;

5.债券存续期内，建设项目能够正常营运，预期收益均可实现;

6.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目区域情况

新沂市地处苏鲁两省交界、亚欧大陆桥东端，是江苏的北大门，东陇海产业带中心城市。总面积 1,616 平方公里，耕地面积 120 万亩，水域面积约占总面积 15%；总人口 113 万，下辖 13 个镇、4 个街道，1 个风景名胜区管理处、1 个省级开发区、1 个省级高新区，是江苏省确定的“东陇海城镇轴中间节点城市、苏北重要的交通枢纽、新兴的工业和商贸旅游城市”。

新沂区位优越，交通便利。陇海铁路、霍连高速公路、徐海一级公路横亘东西、京沪高速公路、胶新、新长铁路、205 国道纵贯南北。2020 年西起徐州连接新沂南站，向东通往连云港的连徐客运专线建成通车，京沪高铁二线、合新高铁将开工建设，新沂市将成为目前苏北地区唯一一个拥有三条高铁线路的县级市。黄金水道大运河绕境而过，同与之相连的骆马湖和新戴河拥有 102 公里的内河航道，形成便捷的水运网络，东西两翼的白塔埠机场、观音机场各距新沂五十公里，为新沂的发展展开腾飞的双翼。

近年来，新沂市先后荣获国家卫生城市、国家园林城市、全国双拥模范城市、全国中小城市最具投资潜力百强县（市）、全国中小城市创新创业百强县（市）、江苏省文明城市、省级生态市等称号。总体来看，新沂市经济稳定增长，财政实力较强。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

2019-2021年度新沂市主要经济指标情况（单位：亿元）

项　目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值	686.41	692.22	780.00
一般公共预算收入	35.55	37.50	43.71
政府性基金收入	31.13	49.06	50.72
其中：国有土地使用权出让收入	28.69	44.77	44.34
政府性基金支出	45.17	83.26	66.87
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	32.61	34.03	37.72

资料来源：新沂市财政局

（四）项目产生的净现金流入

本期债券募投项目收益为项目实施后产生的项目运营收益。该项目的现金流入通过新沂市高速铁路建设发展有限公司运营该项目产生的收益实现。

铁路货场扩建配套工程项目收入包括物流服务收入、出租收入。其中：物流服务收入包含大车停车位收入、小车停车位收入、集装箱存放收入、露天仓储收入、货物装卸作业费收入；出租收入包含出租仓储物流用房、冷链物流用房、综合楼、生产服务用房。

根据对项目实施单位提供的项目相关资料的审核，以及对新沂市与项目相关业务指标的分析，结合与项目相关的政策文件，综合考虑项目的收入成本费用，遵循稳健性原则，估算未来十五年的项目净现金流入，可用于“新沂铁路货场扩建配套工程项目”融资资金平衡的项目收益145,180.25万元。

三、债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

债券募投项目收益为项目实施后产生的项目运营收益。假设项目收益优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。项目产生收益前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含债券资金、自筹项目资金或

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

自筹项目资金。假设项目收益有限用于覆盖债券和其他融资渠道利息，发行债券能够实现现金流平衡。债券存续期内项目收益 145,180.25 万元，债券存续期内应付债券本息和为 61,000 万元，债券存续期债券还本付息后本息覆盖倍数为 2.38（详见“项目收益和融资平衡方案”）。

发行债券项目的债券还本付息后本息覆盖倍数汇总情况如下:

项目名称	债券存续期内预期收益（万元）①	本期债券发行本金（万元）	本期债券发行期限（年）	债券存续期内应付债券本息和（万元）②	项目收益本息覆盖倍数 ③=①/②
新沂铁路货场扩建配套工程项目	145,180.25	40,000	15	61,000	2.38

四、风险分析

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益的影响债券还本付息的因素收入在-10%范围内变动、成本费用在+10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）之新沂市项目项目压力测试见下表:

项目名称	本期债券存续期内按90%的收入计算项目收益（万元）①	本期债券存续期内按110%的成本计算项目收益（万元）②	本期债券存续期内应付债券本息和（万元）③	本期债券存续期内按90%的收入计算项目收益的本息覆盖倍数 ④=①/③	本期债券存续期内按110%的成本计算项目收益的本息覆盖倍数 ⑤=②/③
新沂铁路货场扩建配套工程项目	128,692.95	134,667.96	61,000	2.11	2.21

总体而言，本项目预计项目现金流入及财政安排资金对其拟使用的募集资金保障程度较高；考虑到在项目现金流入与预测现金流发生较大差距而难以实现，导致难以偿还基本债券到期本息时，可通过追加资本金、财政安排资金等方式来满足还本付息要求，或者在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还本期债券的本金和利息。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

五、城镇建设专项债券项目概况

（一）专项债券对应项目情况简介

地区	项目对应政府性基金收入科目	项目名称	项目类别	项目类型（一级）	项目类型（二级）	债券额度（亿元）	债券期限（年）	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息	本期债券用于资本金金额（亿元）	是否组合使用专项债券和市场化融资	项目预期收益（亿元）	项目总债务融资本息（亿元）	收益对债务融资本息的覆盖倍数
新沂市	1.其他政府性基金债务转贷收入	新沂铁路货场扩建配套工程项目		冷链物流设施	无	4	15	项目包括场地平整，按照二级铁路物流基地标准建设集装箱作业区、怕湿货物作业区、装卸作业区，生活服务区，配套建设仓储物流用房、冷链物流用房、综合楼、门卫室等以及满足铁路货场作业其他配套设施。	6	新沂市交通局	其他政府性基金专项债务对应项目专项收入	是	0	否	14.52	6.1	2.38
合计						4	15		6						14.52	6.1	2.38

TIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

（二）地方政府新增专项债券项目信息

徐州市/新沂市/新沂市高速铁路建设发展有限公司城镇建设项目明细表

项目名称	新沂铁路货场扩建配套工程项目
项目类型（一级）	冷链物流设施
项目类型（二级）	-
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	4.0000亿元
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	-
项目简要描述	项目包括场地平整，建设集装箱作业区、怕湿货物作业区、装卸作业区，生活服务区，配套建设仓储物流用房、冷链物流用房、综合楼、门卫室等以及满足铁路货场作业其他配套设施。
项目建设期	2022年至2025年
项目运营期	2025年至2037年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15年
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	10.0215亿元
其中：不含专项债券的项目资本金	6.0215亿元
专项债券融资	4.0000亿元
其他债务融资	-

项目分年融资计划（单位：亿元）

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资	-	-	-	4.0000	-	-			-
其他债务融资	-		-	-	-	-	-		-

债券存续期内项目总收益	14.5180

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2022年	-	2023年	-	2024年	0.311	2025年	0.9198	2026年	1.0573	2027年	1.1461
2028年	1.2420	2029年	0.4589	2030年	1.3556	2031年	1.2946	2032年	1.2836	2033年	1.2731
2034年	1.2605	2035年	1.2456	2036年	1.2283	2037年	0.4416	2038年	-	2039年	-
2040年	-	2041年	-	2042年	-	2043年	-	2044年	-	2045年	-
2046年	-	2047年		2048年	-	2049年	-	2050年	-	2051年	-
2052年	-	2053年		2054年	-	2055年	-	2056年	-	2057年	-

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.4487
债券存续期内项目总债务融资本息	6.1000亿元	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.3800
债券存续期内项目总债务融资本金	4.0000亿元	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.6295
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.1000亿元	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.3800
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.0000亿元	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	3.6295
项目收益预测依据	《江苏省投资项目备案证》（新行审批备〔2021〕380号）、项目可行性研究报告		

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

（三）项目经济社会效益分析

1.项目经济效益分析

(1)项目建设将抓住我国经济总量持续扩大、经济结构调整、产业梯度转移、城镇化加速、消费结构升级以及“互联网+”、“中国制造2025”等发展机遇，推进物流业转型升级和快速发展。

(2)项目建设可使新沂市在区域分拨集散和公铁水联运枢纽功能、推进铁路国际集装箱中转中心、区域性国际陆港建设扮演重要角色，协同徐州市成为综合运输枢纽和商贸中心。

(3)项目建成后，能充分发挥新沂站货场的运量，吸引企业入驻，吸纳大量务工人员，增加就业机会，缓解当前社会就业压力。企业及人员的入驻必然能够拉动当地的消费水平，带动交通运输、邮电通信、服务维修等综合服务体系建设，推动区域经济迅速发展。

2.项目社会效益分析

(1)项目建设有利于新沂“一带一路”东端桥头堡，“粤苏皖赣四省物流大通道”北桥头堡建设，更好的服务“一带一路”物流大通道。

(2)项目的建设有利于完善新沂铁路货场基础设备配套建设，促进新沂市现代物流市场竞争力的提升,有利于更好的发挥铁路等基础设施服务经济建设的功能。

(3)项目建成后，相关企业的入驻可吸纳大量劳动务工人员，增加就业机会，缓解当前社会就业压力。同时，企业及人员的入驻必然能够拉动当地的消费水平，带动交通运输、邮电通信、服务维修等综合服务体系建设，推动区域经济迅速发展。

3.项目效益评价结论

项目的实施,可发挥新沂铁路综合枢纽的区位优势及优越的配套物流环境，摆脱铁路货运竞争力持续减弱的困局，提升铁路市场竞争力。能促进新沂市经济发展，推动“一带一路”东端桥头堡建设。项目的建设具有良好的社会经济效益。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

六、结论性意见

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目现金流入的收入以及财政安排资金所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本期新沂市城镇建设项目的资金需求，为项目提供了充足稳定的现金流入，可实现项目收益与融资自求平衡。

七、其他事项说明

（一）提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

（二）由于本期债券存续期内涉及未来15年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

（三）本报告仅供发行人发行新沂市2022年江苏省政府债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

（以下无正文，下页系“徐博会专审字(2022)019号”报告签字盖章页）

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

（此页无正文，本页系“徐博会专审字(2022)019号”报告签字盖章页）

徐州博远会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 · 徐州　　二零二二年一月二十日

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本期发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）之新沂市项目一个项目、实施单位一家，为新沂市高速铁路建设发展有限公司“新沂铁路货场扩建配套工程”项目。

本期项目的收入预测依据为项目批复文件、项目可行性研究文件、法定的项目收费标准等文件。税金预测依据为各项目实际管理或使用单位的适用税率。成本费用预测依据为项目可行性研究文件、项目实际管理及使用单位的实际成本费用。遵循谨慎性原则，预测债券存续期内的收入、成本费用，预测债券存续期的项目收益。

二、项目现金流收益预测假设

（一）国家及地方的现行法律法规、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、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）政府制订的城市规划、政府审批的收费政策未发生重大变化；

（四）债券存续期内，用于本项目还本付息的收入能如期实现；

（五）债券存续期内，建设项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

（六）债券存续期内，建设项目能够正常营运，预期收益均可实现；

（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、项目实施单位情况

新沂市高速铁路建设发展有限公司成立于 2016 年 12 月 29 日，统一社会信用代码 91320381MA1N8BK860，注册地址新沂市钟吾南路交通大楼

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

第四层，法人代表王成市，注册资本100000万元人民币，公司类型有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。经营范围包括公路、铁路换乘枢纽及高铁商务区规划范围内基础设施的投资、建设、运营、管理；土地整理；房地产项目的投资、开发、经营及物业管理；仓储服务、道路货物运输服务。（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）。

四、项目背景

《省政府办公厅关于印发江苏省“十四五”现代服务业发展规划的通知》（苏政办发〔2021〕34号）指出：全面推进物流高质量发展，大力发展专业化物流、跨境物流、冷链物流、电商物流、航空物流、应急物流等物流业，积极发展供应链物流、快捷物流、精益物流等物流新业态新模式，推动发展无人配送、分时配送、共同配送等先进物流组织方式，推进多式联运等运输方式，提升物流数智化、绿色化、国际化水平，加快构建现代物流体系，打造现代物流强省。

《徐州市铁路物流（专用线）发展规划》明确提出，优化铁路物流园区功能布局、提升铁路专用线利用效率、构建多式联运体系、做强铁路专业性物流、创新运营合作机制、优化发展环境等6大任务。重点突出优化铁路物流园区“1+6+N”功能布局。

《市政府办公室关于印发徐州市“十四五”现代物流业发展规划的通知》（徐政办发〔2021〕77号）指出：以淮海国际陆港建设为重要抓手，以提升重大载体平台开放能级为牵引，打造区域性中欧班列集结中心和江苏中欧（亚）班列汇集点，加快推进高铁物流枢纽建设，完善铁路一类口岸功能，打造成为淮海经济区双向开放的陆港物流基地。全力推进淮海国际港务区建设，加快形成“双核多点”协同发展格局，构建公、铁、水、

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

海、空多式联运陆港运输体系，全面建设集智慧物流、展示仓储、进出口贸易、电子商务、金融服务、总部经济、临港产业园为一体的全功能现代化国际内陆港。强化铁路枢纽功能，推进铁路货运中心货场提升改造，打造铁路集装箱物流中心和江苏中欧班列汇集点。到2025年，铁路货运量年均增长15%以上，中欧班列突破1000列/年。

五、项目简述

1.项目立项：《江苏省投资项目备案证》新行审批备〔2021〕380号；

2.项目地点：本项目建设地点位于徐州市——新沂市，新沂市陇海铁路以北，江苏路以东，新北路以南，郯新路以西；

3.建设内容：项目包括场地平整，按照二级铁路物流基地标准建设集装箱作业区、怕湿货物作业区、装卸作业区，生活服务区，配套建设仓储物流用房、冷链物流用房、综合楼、门卫室等以及满足铁路货场作业其他配套设施。

4.建设期：自2022年3月至2025年3月；

5.投资估算：本项目总投资估算为100,215.10万元，其中：建设投资93,415.10万元，建设期利息6,800.00万元。

6.资金筹措：本项目资金筹措方式为项目实施单位自筹的资金和发行城镇建设专项债券，其中：自筹项目资金60,215.10万元、政府专项债券40,000.00万元。

六、项目收益及现金流入预测项目说明

该项目的现金流入通过新沂市高速铁路建设发展有限公司运营该项目产生的收益实现。根据新沂市高速铁路建设发展有限公司提供的资料，遵循谨慎性及稳健性原则进行收益预测。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

1. 收入预测

铁路货场扩建配套工程项目收入包括物流服务收入、出租收入。其中：物流服务收入包含大车停车位收入、小车停车位收入、集装箱存放收入、露天仓储收入、货物装卸作业费收入；出租收入包含出租仓储物流用房、冷链物流用房、综合楼、生产服务用房。

2. 税费预测

销售货物增值税 9%或 13%、不动产租赁 9%增值税、其他服务 6%；城市建设维护费及教育附加分别为销项税的 7%、5%；房产税，按不含税租金收入的 12%；企业所得税 25%；印花税按照销售收入 0.05%。

3. 成本费用预测

运营期间，货场的支出按用途分类，主要包括：水电费用、工资及福利费、修理维护费、其他费用、折旧费、摊销费、专项债券利息等。

专项债券本金 40,000 万元，年利率 3.5%，债券利息 1,400 万元/年，期限 15 年期，债券存续期内利息合计 21,000 万元。

4. 可用于还本付息的项目收益：（单位：人民币万元）

项目名称	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
项目收入	214,597.99	-	-	4,250.37	2,213.73	9,187.37	13,132.16
项目成本	159,908.89	700.00	1,400.00	10,719.47	3,603.42	11,977.00	16,032.86
项目收益	37,829.72	-700.00	-1,400.00	-6,469.10	-1,389.69	-2,789.63	-2,900.70
加：累计折旧及摊销	86,350.53	-	-	8,179.89	2,921.39	9,055.36	12,073.82
加：已支付的债券利息	21,000.00	700.00	1,400.00	1,400.00	350.00	1,050.00	1,400.00
可还本付息的项目收益	145,180.25	-	-	3,110.79	1,881.70	7,315.73	10,573.11

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

项目名称	合计	运营期				
		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
项目收入	214,597.99	14,087.72	15,118.93	16,237.45	17,446.72	18,756.61
项目成本	159,908.89	16,100.38	16,172.07	16,357.27	7,678.70	7,773.27
项目收益	37,829.72	-2,012.66	-1,053.14	-119.82	8,847.59	8,237.51
加：累计折旧及摊销	86,350.53	12,073.82	12,073.82	3,308.35	3,308.35	3,308.35
加：已支付的债券利息	21,000.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
可还本付息的项目收益	**145,180.25**	**11,461.15**	**12,420.67**	**4,588.52**	**13,555.94**	**12,945.86**

项目名称	合计	运营期					
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
项目收入	214,597.99	19,131.74	19,514.38	19,904.67	20,302.76	20,708.82	4,604.57
项目成本	159,908.89	8,294.22	8,817.42	9,376.10	9,972.71	10,609.89	4,324.11
项目收益	37,829.72	8,128.14	8,022.72	7,896.43	7,747.54	7,574.19	210.34
加：累计折旧及摊销	86,350.53	3,308.35	3,308.35	3,308.35	3,308.35	3,308.35	3,505.67
加：已支付的债券利息	21,000.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	700.00
可还本付息的项目收益	**145,180.25**	12,836.49	12,731.07	12,604.78	12,455.89	12,282.54	4,416.01

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金来源

本期江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）之新沂市项目为新沂市高速铁路建设发展有限公司“新沂铁路货场扩建配套工程项目”。

(一)投资估算

本期江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）之新沂市项目投资估算总额100,215.10万元，详见下表:

序号	实施单位	项目名称	工程项目名称	金 额
1	新沂市高速铁路建设发展有限公司	新沂铁路货场扩建配套工程项目	工程费用	33,575.50
			配套工程费用	12,343.70
			设备购置费	1,147.00
			工程建设其他费用	41,900.50
			基本预备费用	4,448.30
			建设期利息	6,800.00
			总投资	**100,215.00**

(二)资金来源

本期江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）之新沂市项目计划总投资100,215.10万元，其中：自筹项目资60,215.10万元、政府专项债券40,000万元，详见下表:

序号	项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
			资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额 ④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑤	其他资本金 ⑥	已有地方政府专项债券资金金额 ⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额 ⑧	其他资金(非资本金) ⑨
1	新沂铁路货场扩建配套工程项目	100,215.10					40,000	60,215.10

注：资金来源中其他资金全部为自筹资金

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

二、还本付息现金流量预测

(一)还本付息情况说明

江苏省政府债券(城镇建设专项债券项目)之新沂市项目——“新沂铁路货场扩建配套工程项目”本期共融资40,000万元，融资年利率3.5%，期限15年期，债券存续期内应付息21,000万元，期末应还本付息金额61,000万元。

(二)还本付息后本息覆盖情况预测

本期江苏省政府债券(城镇建设专项债券项目)之新沂市项目——“新沂铁路货场扩建配套工程项目”计划发行专项债券40,000万元，期末应还本付息金额61,000万元。项目债券存续期内预期项目收益145,180.25万元，项目收益本息覆盖倍数2.38。

项目	债券本息支付(万元)			项目收益(万元)
	本金	利息	本息合计	
2022年		700	700	
2023年		1,400	1,400	
2024年		1,400	1,400	3,110.79
2025年		1,400	1,400	9,197.43
2026年		1,400	1,400	10,573.11
2027年		1,400	1,400	11,461.15
2028年		1,400	1,400	12,420.67
2029年		1,400	1,400	4,588.52
2030年		1,400	1,400	13,555.94
2031年		1,400	1,400	12,945.86
2032年		1,400	1,400	12,836.49
2033年		1,400	1,400	12,731.07
2034年		1,400	1,400	12,604.78
2035年		1,400	1,400	12,455.89
2036年		1,400	1,400	12,282.54
2037年	40,000	700	40,700	4,416.01
合计	40,000	21,000	61,000	145,180.25
本息覆盖倍数	2.38			

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

三、项目收益与融资平衡

本期江苏省政府债券（城镇建设专项债券项目）之新沂市项目共融资40,000万元，债券存续期内应付息21,000万元，期末应还本付息金额61,000万元。项目债券存续期内预期项目收益145,180.25万元，债券本息合计61,000万元，项目收益本息覆盖倍数2.38。

综上，预期的项目收益能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

编 号 320320000202112280023

统一社会信用代码

91320302753231508H (1/1)

营业执照

(副 本)

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 徐州博远会计师事务所有限公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李道立

经营范围 审计、验资；会计咨询服务。（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）

注册资本 60万元整

成立日期 2003年09月03日

营业期限 2003年09月03日至2023年08月01日

住 所 徐州市解放北路2号汇源置地广场1#-1-1108

登记机关 徐州市鼓楼区行政审批局

2021 年 12 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

执业证书

经审查，徐州博远会计师事务所有限公司　　符合《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关　江苏省财政厅

批准文号：苏财会（2003）31号
证书编号：32030024

2003　年 8　月 27　日

中华人民共和国财政部

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

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 this renewal.

李道立(320300010002)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

李道立(320300010002)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 y 月 m 日 d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，
This certificate is valid f
this renewal.

李道立(320300010002)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

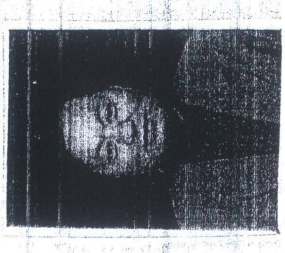
李道立(320300010002)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

李道立(320300010002)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名　李道立
Full name
性　　别　男
Sex
出生日期　1963-01-01
Date of birth
工作单位　徐州博远会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码　320303630101243
Identity card No.



徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

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.

2011 年 7 月 7 日
/y /m /d

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.

陈红燕(320300010021)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

2012 年 7 月 2 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 Full name 陈红燕
性　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1968-11-16
工作单位 Working unit 徐州博远会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 320311681116126



05192022010005394376
报告文号：苏公C[2022]E7006号

第二批江苏省政府债券(城镇建设专项债券)
之常州市本级项目
财务评估报告

（ 2022 年）

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
Changzhou Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP SGP
中国. 江苏. 常州 Changzhou . Jiangsu . China
总机:86(519)86622612 Telephone:86 (519)86622612
传真:86(519)86605893 Fax: 86 (519)86605893
电子信箱:czfs@jsgztycpa.com E-mail: czfs@jsgztycpa.com

2022年第二批江苏省政府债券(城镇建设专项债券)之常州市本级项目财务评估报告

苏公C[2022]E7006号

常州市财政局：

我们接受贵局委托，对常州市纳入2022年第二批江苏省政府债券(城镇建设专项债券)项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们的审计依据是《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》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在本报告具体内容中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审计，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。

由于预测事项通常并非如预测那样发生，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。

本报告仅供发行本次2022年第二批江苏省政府债券(城镇建设专项债券)项目融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

一、编制基础

本次预测以2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券)常州市本级项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为项目自身稳定现金流收益或政府性基金收入规模分析进行评估，测算常州市本级项目还本付息情况，实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

1、国家现行的法律法规、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、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

1、财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；

2、财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；

3、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；

4、财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94号）；

5、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8号）；

6、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（苏财债[2020]67号）；

7、《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3号）；

8、项目实施主体提供的项目可行性研究报告、项目批复、收入成本测算资料、政府会议纪要等。

四、本期债券募投项目概述

（一）本期债券募投项目的基本情况

本期债券募投项目共17项，具体情况如下：

序号	项目名称	建设内容及规模
	常州市本级	
一	常泰过江通道南北公路接线工程	本项目路线起自与沪陕高速公路交叉的泰兴东枢纽。向南经张桥镇东侧，穿虹桥工业园区，顺接常泰过江通道，跨江后经常州市新北区西侧，跨德胜河，止于与江宜高速公路交叉处的春江枢纽，路线长约32公里（不含常泰过江通道公铁合建段长约5.3公里），其中泰兴段长约21.5公里，常州段长约10.5公里。
二	常州市第二人民医院阳湖院区二期建设项目	项目位于常州市武进区，东至府南路，南至滆湖中路，西至武宜南路，北至永胜路；项目建设内容主要包括：项目在原有用地范围内新建1幢25层住院医技综合楼（裙房5层），通过连廊与一期医技楼连通，总建筑面积144,759.00平方米，其中：地上建筑面积115,200.00平方米，地下建筑面积29,559.00平方米。规划地上25层，地下3层，其中负三层配建人防工程；同步实施环境绿化、水电气等综合配套设施。

序号	项目名称	建设内容及规模
三	常州市妇幼保健中心公卫大楼	该项目建于院内病房楼南侧，总用地面积约 5.3 亩，建筑占地面积约 2,800 平方米，总建筑面积约 30,500 平方米，其中：地下共 2 层约 6,700 平方米，地上共 10 层约 23,800 平方米，匡算总投资约 2.0968 亿元。该项目包括隔离救治区和妇幼公共卫生服务区两个部分，救治隔离区包括：隔离手术室、产房，医技科室，隔离病房等，妇幼公共卫生包括：常州市孕产妇危急重症救治指挥部、儿保中心、围产保健中心、妇女保健中心等。
	金坛区	
四	金坛区西城街道 2022 年度城镇老旧小区（刘家塘、虹桥新村、虹桥社区散居楼）改造项目	项目改造面积 28.95 万平方米，总居民户数 3,324 户，总楼栋数 132 栋，总投资 8,842.8 万元。建筑本体改造，其中外墙出新 176,950 平方米，屋面维修 54,200 平方米；新增机动车停车位、增设非机动车停车棚、完善消防设施、新建雨污水管线共 21,744 米、垃圾分类、杆线入地、完善便民服务设施等。
五	金坛区东城街道 2022 年度城镇老旧小区（华苑新村、古石林小区、华苑二村 A 区、华苑社区散居楼）改造项目	该项目改造面积 20.72 万平方米，总居民户数 1,753 户，总楼栋数 59 栋，总投资 7,409.2 万元。建筑本体改造，其中外墙出新 207,200 平方米；新增机动车停车位、增设非机动车停车棚、完善消防设施、新建雨污水管线共 21,400 米、增设垃圾分类箱、弱电杆线入地）、完善便民服务设施等。
	武进区	
六	常州市武进高新区星湖广场幼儿园新建工程	位于武进国家高新区武南河以南，新启路以东，西湖路以北，新达路以西。项目规划用地面积 9,111 平方米（约 13.7 亩），总建筑面积 7,288.8 平方米，主要建设 1 栋教学楼；同时配套建设水电、绿化、道路、车位等设施。
	经开区	
七	常州经开区核心区地下智慧停车场	位于常州经济开发区山水路南侧、东方二路北侧，东尚路西侧、枫尚路东侧；项目建设内容为包含约 800 个车位的停车库，地下建筑面积约为 3.5 万平方米，建设用地面积约 4.2 万平方米。
八	常州经济开发区产业园基础设施三期工程	对经开区横林镇、横山桥镇、遥观镇范围内产业园基础设施工程进行提升改造，包括新建机动车停车场、高压线入地、专业管线敷设。
	新北区	
九	常州市疾病预防控制中心检验检测大楼（新北区承担部分）	建设内容包括：理化实验室、微生物实验室、业务用房及相关配套设施；总建筑面积约 9,492 平方米，其中：地上面积约 7,374 平方米，地下面积约 2,118 平方米（含分摊面积）。
	天宁区	
十	未来智慧城幼儿园建设工程	项目用地面积 9,638.00 平方米，项目总建筑面积 11,170.00 平方米，其中：地上建筑面积 7,600.00 平方米，地下建筑面积 3,570.00 平方米；项目主要建设一栋三层综合楼，主要功能为教室、生活用房、活动用房、办公用房、其他辅助功能用房等，同步实施区内道路及场地、水、电、气等综合配套设施。
十一	常州市天宁区实验幼儿园分园新建工程	项目用地面积 9,572.00 平方米，总建筑面积 10,834.00 平方米，其中：地上建筑面积 7,140.00 平方米，地下建筑面积 3,694.00 平方米；项目主要建设一幢三层综合楼，配套建设地下室，同步实施道路场地、环境绿化及水、电、气等设施。
十二	天宁区茶山街道清凉片区老旧小区改造工程	项目涉及清凉一社区、清凉二社区、清凉三社区 3 个小区，共计 6,145 户、230 栋，建筑面积 53.4 万平方米，进行适老化改造、公共活动区域改造、物业配套设施房屋改造、路面整治、管线迁移改造（给排水弱电）、雨污分流改造、下水道疏通、外立面出新、楼顶防水、护栏修缮、停车位改造、环卫设施、监控技防设施、落水管更换、围墙修补、楼道出新、夜间照明、智能化停车管理、智能回收系统建设、非机动停车桩建设等。
十三	天宁区红梅街道 2022 年老旧小区改造工程	项目涉及翠竹新村（翠南社区）、锦绣花园、红梅新村、竹林新村、翠苑小区、北环南村、散居楼（红梅新村 40-1 幢，红梅西村 24-1 幢，红梅西村 61-66 幢）、散居楼（红梅东村 6-1-6-7、10-5、5-2、5-3、62、62-1、水产宿舍、银行宿舍，18，19，20）等共 8 个小区，共计 15491 户、454 栋，建筑面积 121 万平方米；主要建设内容包括完善环境卫生、完善配套设施、加固修缮房屋、打造安全环境、完善停车环境等。

序号	项目名称	建设内容及规模
十四	天宁区兰陵街道 2022 年老旧小区改造工程	项目涉及工人新村第一社区、劳动新村北共 2 个小区，共计 2,177 户、62 栋，建筑面积 17 万平方米。主要建设内容包括完善环境卫生、完善配套设施、加固修缮房屋、打造安全环境、完善停车环境等。
十五	天宁街道 2022 年老旧小区改造工程	项目主要涉及大园地、大火弄、大圩沟、关帝庙、西狮子巷、电业宿舍 3 号楼、桃园二村、通济新村、同安苑、项家花苑、元丰巷等 13 个小区，共计 2,040 户、79 栋，建筑面积 20.62 万平方米。主要建设内容包括完善环境卫生、完善配套设施、加固修缮房屋、打造安全环境、完善停车环境等。
	钟楼区	
十六	钟楼区公共卫生中心	项目位于棕榈路与丁香路之间，常州妇幼保健院西侧；项目总建筑面积 63,000.00 平方米，（地上建筑建筑面积 47,000.00 平方米，地下建筑面积 16,000.00 平方米），其中：疾控中心 8,200.00 平方米，妇计中心和卫生监督所 18,100.00 平方米，五大中心、实训基地和公共卫生应急保障点 12,100.00 平方米，接待中心 8,000.00 平方米，其他配套设施用房 600.00 平方米。
十七	钟楼开发区产业园区基础设施改造提升工程	项目主要对工业产业园区基础设施改造提升，实施内容为雨污水改造、厂房外立面出新和防水修缮、园区消防更新和增设安全设施、停车设施增设及改造等。

（二）项目投资总额与资金筹措方式

1、本期募投17个项目投资总额为638,581.44万元。

2、资金筹措方式：

资本金148,698.00万元，非资本金489,883.44万元，其中：已有地方政府专项债券资金148,100.00万元和政府一般债券2,200.00万元，拟使用本期地方政府专项债券资金210,100.00万元，其他资金278,181.44万元（其中：以后年度发债资金172,055.00万元（十五年期），其他配套资金106,126.44万元），具体明细如下：

序号	项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
			资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
	常州市本级							
一	常泰过江通道南北公路接线工程项目	148,698.00	85,000.00	38,000.00	25,698.00			
二	常州市第二人民医院阳湖院区二期建设项目	110,129.00				35,600.00	24,000.00	50,529.00
三	常州市妇幼保健中心公卫大楼	20,968.00				500.00	6,500.00	13,968.00
	金坛区							
四	金坛区西城街道 2022 年	8,842.80					5,200.00	3,642.80

	度城镇老旧小区（刘家塘、虹桥新村、虹桥社区散居楼）改造项目							
五	金坛区东城街道2022年度城镇老旧小区（华苑新村、古石林小区、华苑二村A区、华苑社区散居楼）改造项目	7,409.20					4,500.00	2,909.20
	武进区							
六	常州市武进高新区星湖广场幼儿园新建工程	5,484.00					2,500.00	2,984.00
	经开区							
七	常州经开区核心区地下智慧停车场	19,931.00					10,000.00	9,931.00
八	常州经济开发区产业园基础设施三期工程	170,000.00					50,000.00	120,000.00
	新北区							
九	常州市疾病预防控制中心检验检测大楼（新北区承担部分）	6,600.00				2,000.00	4,000.00	600.00
	天宁区							
十	未来智慧城幼儿园建设工程	6,606.41				1,300.00	2,600.00	2,706.41
十一	常州市天宁区实验幼儿园分园新建工程	6,361.00				1,600.00	3,500.00	1,261.00
十二	天宁区茶山街道清凉片区老旧小区改造工程	24,971.20					15,000.00	9,971.20
十三	天宁区红梅街道2022年	43,185.00					20,000.00	23,185.00

	老旧小区改造工程							
十四	天宁区兰陵街道2022年老旧小区改造工程	8,526.54					6,000.00	2,526.54
十五	天宁街道2022年老旧小区改造工程	4,811.05					4,300.00	511.05
	钟楼区							
十六	钟楼区公共卫生中心	39,770.00				22,300.00	12,000.00	5,470.00
十七	钟楼开发区产业园区基础设施改造提升工程	6,288.24				2,000.00	2,000.00	2,288.24

备注：其他配套资金，均为无须还本付息的资金。

五、本期债券募投项目收益与资金平衡测算

2017年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）项目收益及现金流入预测

经测算，2022年第二批江苏省政府债券(城镇专项债券)常州市本级项目预计本期债期间收入2,958,148.13万元，全周期债期间收入3,323,232.73万元；预计本期债期间成本费用1,997,825.64万元，预计全周期债期间成本费用2,210,043.93万元；预计本期债期间收益960,322.50万元，预计全周期期间收益1,113,188.80万元。可用于平衡融资本息的项目收益具体情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	收入合计		成本合计		项目收益	
		本期债	全周期债	本期债	全周期债	本期债	全周期债
	常州市本级						
一	常泰过江通道南北公路接线工程	471,091.28	521,331.18	107,117.17	119,798.65	363,974.11	401,532.53
二	常州市第二人民医院阳湖院区二期建设项目	1,941,910.84	2,138,674.23	1,767,138.86	1,946,193.55	174,771.98	192,480.68
三	常州市妇幼保健中心公卫大楼	129,900.00	154,500.00	97,100.00	115,500.00	32,800.00	39,000.00
	金坛区						
四	金坛区西城街道2022年度城镇老旧小区（刘家塘、虹桥新村、虹桥社区散居楼）改造项目	9,445.98	9,445.98	105.00	105.00	9,340.98	9,340.98
五	金坛区东城街道2022年度城镇老旧小区（华苑新村、古石林小区、华苑二村A区、华苑社区散居楼）改造项目	9,400.00	9,400.00	1,172.41	1,172.41	8,227.59	8,227.59
	武进区						
六	常州市武进高新区星湖广场幼儿园新建工程	8,400.00	9,000.00	1,400.00	1,500.00	7,000.00	7,500.00
	经开区						
七	常州经开区核心区地下智慧停车场	32,660.00	41,100.00	4,032.00	4,320.00	28,628.00	36,780.00
八	常州经济开发区产业园基础设施三期工程	135,000.00	197,500.00	6,000.00	7,500.00	129,000.00	190,000.00
	新北区						
九	常州市疾病预防控制中心检验检测大楼（新北区承担部分）	17,500.00	17,500.00	4,500.00	4,500.00	13,000.00	13,000.00

序号	项目名称	收入合计		成本合计		项目收益	
		本期债	全周期债	本期债	全周期债	本期债	全周期债
	天宁区						
十	未来智慧城幼儿园建设工程	8,978.20	9,919.50	477.82	511.95	8,500.38	9,407.55
十一	常州市天宁区实验幼儿园分园新建工程	12,781.82	12,781.82	3,776.58	3,776.58	9,005.24	9,005.24
十二	天宁区茶山街道清凉片区老旧小区改造工程	33,750.00	39,200.00	675.00	720.00	33,075.00	38,480.00
十三	天宁区红梅街道2022年老旧小区改造工程	51,200.00	66,000.00	1,500.00	1,600.00	49,700.00	64,400.00
十四	天宁区兰陵街道2022年老旧小区改造工程	12,550.00	13,300.00	225.00	240.00	12,325.00	13,060.00
十五	天宁街道2022年老旧小区改造工程	8,230.00	8,230.00	225.00	225.00	8,005.00	8,005.00
	钟楼区						
十六	钟楼区公共卫生中心	66,700.75	66,700.75	1,050.95	1,050.95	65,649.81	65,649.81
十七	钟楼开发区产业园区基础设施改造提升工程	8,649.27	8,649.27	1,329.85	1,329.85	7,319.41	7,319.41
	合计	**2,958,148.13**	**3,323,232.73**	**1,997,825.64**	**2,210,043.93**	**960,322.50**	**1,113,188.80**

项目一、常泰过江通道南北公路接线工程项目

项目实施完成后，债券存续期间（以下均指“本期债券存续期间”）预计可取得通行费收入、租金收入、广告收入合计471,091.28万元，预计项目运营成本费用107,117.17万元，项目净收益363,974.11万元。

债券全周期间预计可取得通行费收入、租金收入、广告收入合计521,331.18万元，预计项目运营成本费用119,798.65万元，项目净收益401,532.53万元，可用于本项目还本付息。

其中车辆通行费收入的定价依据为江苏省高速公路收费标准（苏政复[2008] 1号

文），数量依据为《常泰过江通道南北公路接线工程可行性研究报告》中交通量预测表。

项目二、常州市第二人民医院阳湖院区二期建设

项目实施完成后，新增床位1,000张，债券全周期间预计各项医疗业务收入年平均142,578.28万元，年平均成本费用129,746.24万元，年平均净收益12,832.05万元；

债券存续期间预计可取得医疗业务收入1,941,910.84万元，预计成本费用1,767,138.86万元，项目净收益174,771.98万元；

债券全周期间预计可取得医疗业务收入2,138,674.23万元，预计成本费用1,946,193.55万元，项目净收益192,480.68万元，可用于本项目还本付息。

项目三、常州市妇幼保健中心公卫大楼

项目实施完成后，债券全周期间预计年平均医疗业务收入、停车费及儿童保健培训等收入10,300.00 万元，年平均成本费用7,700.00万元，年平均净收益2,600.00万元；

债券存续期间预计可取得医疗业务收入、停车费及儿童保健培训等收入129,900.00万元，预计成本费用97,100.00万元，项目净收益32,800.00万元；

债券全周期间预计可取得医疗业务收入、停车费及儿童保健培训等收入154,500.00万元，预计成本费用115,500.00万元，项目净收益39,000.00万元，可用于本项目还本付息。

项目四、金坛区西城街道2022年度城镇老旧小区（刘家塘、虹桥新村、虹桥社区散居楼）改造项目

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位收入、广告位等收入3,445.98万元，政府性基金收入6,000.00万元，收入合计9,445.98万元，预计成本费用105.00万元，项目净收益9,340.98万元。

债券全周期间预计可取得停车位收入、广告位等收入3,445.98万元，政府性基金收入6,000.00万元，收入合计9,445.98万元，预计成本费用105.00万元，项目净收益9,340.98万元，可用于本项目还本付息。

项目五、金坛区东城街道2022年度城镇老旧小区（华苑新村、古石林小区、华苑二村A区、华苑社区散居楼）改造项目

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位收入、充电桩收入、房租等收入3,400.00万元，政府性基金收入6,000.00万元，收入合计9,400.00万元，预计成本费用1,172.41万元，项目净收益8,227.59万元。

债券全周期间预计可取得停车位收入、充电桩收入、房租等收入3,400.00万元，政府性基金收入6,000.00万元，收入合计9,400.00万元，预计成本费用1,172.41万元，项目净收益8,227.59万元，可用于本项目还本付息。

项目六、常州市武进高新区星湖广场幼儿园新建项目

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得学前教育收入8,400.00万元，预计成本费用1,400.00万元，项目净收益7,000.00万元。

债券全周期间预计可取得学前教育收入9,000.00万元，预计成本费用1,500.00万元，项目净收益7,500.00万元，可用于本项目还本付息。

项目七、常州经开区核心区地下智慧停车场

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位收入、充电桩收入、广告位等收入20,160.00万元，政府性基金收入12,500.00万元，收入合计32,660.00万元，预计成本费用4,032.00万元，项目净收益28,628.00万元。

债券全周期间预计可取得停车位收入、充电桩收入、广告位等收入21,600.00万元，政府性基金收入19,500.00万元，收入合计41,100.00万元，预计成本费用4,320.00万元，项目净收益36,780.00万元，可用于本项目还本付息。

项目八、常州经济开发区产业园基础设施三期工程

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位收入、园区厂房出租收入、广告位等收入30,000.00万元，政府性基金收入105,000.00万元，收入合计135,000.00万元，预计成本费用6,000.00万元，项目净收益129,000.00万元。

债券全周期间预计可取得停车位收入、园区厂房出租收入、广告位等收入37,500.00万元，政府性基金收入160,000.00万元，收入合计197,500.00万元，预计成本费用7,500.00万元，项目净收益190,000.00万元，可用于本项目还本付息。

项目九、常州市疾病预防控制中心检验检测大楼（新北区承担部分）

项目实施完成后，可完成16万元次/年的检测量，债券全周期间预计年平均检测费等收入800.00 万元，年平均成本费用300.00万元，年平均净收益500.00万元；此外，每年有一定的政府基金收入用于本项目。

债券存续期间预计可取得检测费等收入12,000.00万元，政府性基金收入5,500.00万元，收入合计17,500.00万元。预计成本费用4,500.00万元，项目净收益13,000.00万元。

债券全周期间预计可取得检测费等收入12,000.00万元，政府性基金收入5,500.00万元，收入合计17,500.00万元。预计成本费用4,500.00万元，项目净收益13,000.00万元，可用于本项目还本付息。

项目十、未来智慧城幼儿园建设工程

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得学前教育收入4,778.2万元，政府性基金收入4,200.00万元，收入合计8,978.2万元，预计成本费用477.82万元，项目净收益8,500.38万元。

债券全周期间预计可取得学前教育收入5,119.50万元，政府性基金收入4,800.00万元，收入合计9,919.50万元，预计成本费用511.95万元，项目净收益9,407.55万元，可用于本项目还本付息。

项目十一、常州市天宁区实验幼儿园分园新建工程

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得学前教育收入6,781.82万元、政府性基金收入6,000.00万元，收入合计12,781.82万元，预计项目运营成本费用3,776.58万元，项目净收益9,005.24万元。

债券全周期间预计可取得学前教育收入6,781.82万元、政府性基金收入6,000.00万元，收入合计12,781.82万元，预计项目运营成本费用3,776.58万元，项目净收益9,005.24万元，可用于本项目还本付息。

项目十二、天宁区茶山街道清凉片区老旧小区改造

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位收入、商业分成收入、广告位等收入6,750.00万元，政府性基金收入27,000.00万元，收入合计33,750.00万元，预计成本费用675.00万元，项目净收益33,075.00万元。

债券全周期间预计可取得停车位收入、商业分成收入、广告位等收入7,200.00万元，政府性基金收入32,000.00万元，收入合计39,200.00万元，预计成本费用720.00万元，项目净收益38,480.00万元，可用于本项目还本付息。

项目十三、天宁区红梅街道2022年老旧小区改造工程

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位收入、商业分成收入、广告位等收入15,000.00万元，政府性基金收入36,200.00万元，收入合计51,200.00万元，预计成本费用1,500.00万元，项目净收益49,700.00万元。

债券全周期间预计可取得停车位收入、商业分成收入、广告位等收入16,000.00万

元，政府性基金收入50,000.00万元，收入合计66,000.00万元，预计成本费用1,600.00万元，项目净收益64,400.00万元，可用于本项目还本付息。

项目十四、天宁区兰陵街道2022年老旧小区改造工程

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位收入、商业分成收入、广告位等收入2,250.00万元，政府性基金收入10,300.00万元，收入合计12,550.00万元，预计成本费用225.00万元，项目净收益12,325.00万元。

债券全周期间预计可取得停车位收入、商业分成收入、广告位等收入2,400.00万元，政府性基金收入10,900.00万元，收入合计13,300.00万元，预计成本费用240.00万元，项目净收益13,060.00万元，可用于本项目还本付息。

项目十五、天宁街道2022年老旧小区改造工程

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得停车位收入、商业分成收入、广告位等收入2,250.00万元，政府性基金收入5,980.00万元，收入合计8,230.00万元，预计成本费用225.00万元，项目净收益8,005.00万元。

债券全周期间预计可取得停车位收入、商业分成收入、广告位等收入2,250.00万元，政府性基金收入5,980.00万元，收入合计8,230.00万元，预计成本费用225.00万元，项目净收益8,005.00万元，可用于本项目还本付息。

项目十六、钟楼区公共卫生中心

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得医疗业务收入6,700.75万元，政府性基金收入60,000.00万元，收入合计66,700.75万元，预计医疗业务成本费用1,050.95万元，项目净收益65,649.81万元。

债券全周期间预计可取得医疗业务收入6,700.75万元，政府性基金收入60,000.00万元，收入合计66,700.75万元，预计医疗业务成本费用1,050.95万元，项目净收益65,649.81万元，可用于本项目还本付息。

项目十七、钟楼开发区产业园区基础设施改造提升

项目实施完成后，可形成400个停车位、300平方米的广告位，债券全周期间预计年平均停车位、广告等收入450.00万元，年平均成本费用90.00万元，年平均净收益360.00万元；此外，根据常州市北港街道办事处提供的《资金平衡说明》，每年有一定的政府基金收入用于本项目。

债券存续期间预计可取得停车位、广告等收入6,649.26万元、政府性基金收入

2,000.00万元，收入合计8,649.26万元，预计成本费用1,329.85万元，项目净收益7,319.41万元。

债券全周期间预计可取得停车位、广告等收入6,649.26万元、政府性基金收入2,000.00万元，收入合计8,649.26万元，预计成本费用1,329.85万元，项目净收益7,319.41万元,可用于本项目还本付息。

（二）测算融资本息

根据项目资金来源情况，测算各项目融资本息。

融资本金包括以前已发行各类债券150,300.00万元（其中:五年期2,200万元、十年期27,000.00万元，十五年期121,100.00万元），本期拟计划发行十五年期债券172,100.00万元（参考2021年江苏省政府专项债券（九期）十五年期）年利率3.37%，综合考虑债券收益率等因素，本批十五年期年利率按3.37%测算，每半年付息一次，到期一次归还本金和期后计划发行十五年期债券172,087.00万元（年利率按3.49%测算，每半年付息一次，到期一次归还本金）。

还本付息情况表（1）-以前年度发债及融资

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本金增加	本金减少	期末本金余额	期初支付利息	当期支付利息	当期还本付息合计
2022	150,300.00			150,300.00		5,257.61	5,257.61
2023	150,300.00			150,300.00		5,257.61	5,257.61
2024	150,300.00		2,200.00	148,100.00		5,221.20	7,421.20
2025	148,100.00			148,100.00		5,184.79	5,184.79
2026	148,100.00			148,100.00		5,184.79	5,184.79
2027	148,100.00			148,100.00		5,184.79	5,184.79
2028	148,100.00			148,100.00		5,184.79	5,184.79
2029	148,100.00			148,100.00		5,184.79	5,184.79
2030	148,100.00		27,000.00	121,100.00		4,729.84	31,729.84
2031	121,100.00			121,100.00		4,274.89	4,274.89
2032	121,100.00			121,100.00		4,274.89	4,274.89
2033	121,100.00			121,100.00		4,274.89	4,274.89
2034	121,100.00			121,100.00		4,274.89	4,274.89
2035	121,100.00			121,100.00		4,274.89	4,274.89
2036	121,100.00			121,100.00		4,274.89	4,274.89
2037	121,100.00		121,100.00			2,171.15	123,271.15
合计			**150,300.00**			**69,935.81**	**220,235.81**

还本付息情况表（2）-本期发债

金额单位：人民币万元

期限	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期支付利息	当期还本付息合计
十五年期	2022		210,100.00		210,100.00		
	2023	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2024	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2025	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2026	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2027	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2028	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2029	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2030	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2031	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37

	2032	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2033	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2034	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2035	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2036	210,100.00			210,100.00	7,080.37	7,080.37
	2037	210,100.00		210,100.00		7,080.37	7,080.37
合计			210,100.00	210,100.00		**106,205.55**	**316,305.55**

还本付息情况表（3）-期后融资计划

金额单位：人民币万元

期限	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期支付利息	当期还本付息合计
十五年期	第一年		136,087.00		136,087.00	2,293.07	2,293.07
	第二年	136,087.00	25,968.00		162,055.00	5,023.69	5,023.69
	第三年	162,055.00	10,000.00		172,055.00	5,629.76	5,629.76
	第四年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第五年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第六年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第七年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第八年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第九年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第十年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第十一年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第十二年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第十三年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第十四年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	第十五年	172,055.00			172,055.00	5,798.25	5,798.25
	合计		**172,055.00**			**82,525.55**	**82,525.55**

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

1、本期债券项目收益测算对融资总额本息的覆盖倍数为：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	期初发债本金	期初其他融资本金	本期发债本金	期后计划发债本金	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
	常州市本级							

序号	项目名称	期初发债本金	期初其他融资本金	本期发债本金	期后计划发债本金	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
一	常泰过江通道南北公路接线工程	85,000.00		38,000.00	25,698.00	198,396.83	363,974.11	1.83
二	常州市第二人民医院阳湖院区二期建设项目	35,600.00		24,000.00	50,529.00	107,551.82	174,771.98	1.63
三	常州市妇幼保健中心公卫大楼	500.00		6,500.00	13,968.00	17,163.12	32,800.00	1.91
	金坛区							
四	金坛区西城街道2022年度城镇老旧小区（刘家塘、虹桥新村、虹桥社区散居楼）改造项目			5,200.00		7,828.60	9,340.98	1.19
五	金坛区东城街道2022年度城镇老旧小区（华苑新村、古石林小区、华苑二村A区、华苑社区散居楼）改造项目			4,500.00		6,774.75	8,227.59	1.21
	武进区							
六	常州市武进高新区星湖广场幼儿园新建工程			2,500.00	1,500.00	4,496.73	7,000.00	1.56
	经开区							
七	常州经开区核心区地下智慧停车场			10,000.00	8,000.00	18,964.20	28,628.00	1.51
八	常州经济开发区产业园基础设施三期工程			50,000.00	50,000.00	98,359.50	129,000.00	1.31
	新北区							
九	常州市疾病预防控制中心检验检测大楼（新北区承担部分）	2,000.00		4,000.00		9,033.00	13,000.00	1.44

序号	项目名称	期初发债本金	期初其他融资本金	本期发债本金	期后计划发债本金	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
	天宁区							
十	未来智慧城幼儿园建设工程	1,300.00		2,6000.00	1,300.00	6,539.85	8,500.38	1.30
十一	常州市天宁区实验幼儿园分园新建工程	1,600.00		3,500.00		7,690.53	9,005.24	1.17
十二	天宁区茶山街道清凉片区老旧小区改造工程			15,000.00	5,600.00	25,318.94	33,075.00	1.31
十三	天宁区红梅街道 2022 年老旧小区改造工程			20,000.00	14,500.00	37,195.43	49,700.00	1.34
十四	天宁区兰陵街道 2022 年老旧小区改造工程			6,000.00	960.00	9,502.10	12,325.00	1.30
十五	天宁街道 2022 年老旧小区改造工程			4,300.00		6,473.65	8,005.00	1.24
	钟楼区							
十六	钟楼区公共卫生中心	22,300.00		12,000.00		51,812.59	65,649.81	1.27
十七	钟楼开发区产业园区基础设施改造提升工程	2,000.00		2,000.00		5,988.30	7,319.41	1.22
	合计	150,300.00		210,100.00	172,055.00	619,066.91	960,322.50	1.55

2、全周期债券项目收益测算对融资总额本息的覆盖倍数为：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	累计已发债本金	累计其他融资本金	本期发债本金	期后计划发债本金	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
	常州市本级							
一	常泰过江通道南北公路接线工程	85,000.00		38,000.00	25,698.00	226,032.34	401,532.53	1.78
二	常州市第二人民医院阳湖院区二期建设项目	35,600.00		24,000.00	50,529.00	160,589.91	192,480.68	1.20
三	常州市妇幼保	500.00		6,500.00	13,968.00	31,576.32	39,000.00	1.24

序号	项目名称	累计已发债本金	累计其他融资本金	本期发债本金	期后计划发债本金	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
	健中心公卫大楼							
	金坛区							
四	金坛区西城街道2022年度城镇老旧小区（刘家塘、虹桥新村、虹桥社区散居楼）改造项目			5,200.00		7,828.60	9,340.98	1.19
五	金坛区东城街道2022年度城镇老旧小区（华苑新村、古石林小区、华苑二村A区、华苑社区散居楼）改造项目			4,500.00		6,774.75	8,227.59	1.21
	武进区							
六	常州市武进高新区星湖广场幼儿园新建工程			2,500.00	1,500.00	6,022.00	7,500.00	1.25
	经开区							
七	常州经开区核心区地下智慧停车场			10,000.00	8,000.00	27,099.00	36,780.00	1.36
八	常州经济开发区产业园基础设施三期工程			50,000.00	50,000.00	150,550.00	190,000.00	1.26
	新北区							
九	常州市疾病预防控制中心检验检测大楼（新北区承担部分）	2,000.00		4,000.00		9,033.00	13,000.00	1.44
	天宁区							
十	未来智慧城幼儿园建设工程	1,300.00		2,6000.00	1,300.00	7,861.75	9,407.55	1.20
十一	常州市天宁区实验幼儿园分园新建工程	1,600.00		3,500.00		7,718.85	9,005.24	1.17
十二	天宁区茶山街道清凉片区老旧小区改造			15,000.00	5,600.00	31,013.30	38,480.00	1.24
十三	天宁区红梅街			20,000.00	14,500.00	51,939.75	64,400.00	1.24

序号	项目名称	累计已发债本金	累计其他融资本金	本期发债本金	期后计划发债本金	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
	道2022年老旧小区改造工程							
十四	天宁区兰陵街道2022年老旧小区改造工程			6,000.00	960.00	10,478.28	13,060.00	1.25
十五	天宁街道 2022年老旧小区改造工程			4,300.00		6,473.65	8,005.00	1.24
	钟楼区							
十六	钟楼区公共卫生中心	22,300.00		12,000.00		52,207.30	65,649.81	1.26
十七	钟楼开发区产业园区基础设施改造提升工程	2,000.00		2,000.00		6,022.00	7,319.41	1.22
	合计	150,300.00		210,100.00	172,055.00	799,220.80	1,113,188.80	1.39

六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在项目单位提供的相关资料、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2022年第二批江苏省政府债券(城镇建设专项债券)常州市本级项目，本期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.55，全周期债项目收益对融资本息覆盖倍数为1.39，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	本期债			全周期		
		债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
	常州市本级						
一	常泰过江通道南北公路接线工程	198,396.83	363,974.11	1.83	226,032.34	401,532.53	1.78
二	常州市第二人民医院阳湖院区二期建设项目	107,551.82	174,771.98	1.63	160,589.91	192,480.68	1.20
三	常州市妇幼保健中心公卫大楼	17,163.12	32,800.00	1.91	31,756.32	39,000.00	1.24
	金坛区						
四	金坛区西城街道2022年度城镇老旧小区（刘家塘、虹桥新村、虹桥社区散居楼）改造项目	7,828.60	9,340.98	1.19	7,828.60	9,340.98	1.19
五	金坛区东城街道2022年度城镇老旧小区（华苑新村、古石林小区、华苑二村A区、华苑社区散	6,774.75	8,227.59	1.21	6,774.75	8,227.59	1.21

序号	项目名称	本期债			全周期		
		债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益	项目收益覆盖倍数
	居楼）改造项目						
	武进区						
六	常州市武进高新区星湖广场幼儿园新建工程	4,496.73	7,000.00	1.56	6,022.00	7,500.00	1.25
	经开区						
七	常州经开区核心区地下智慧停车场	18,964.20	28,628.00	1.51	27,099.00	36,780.00	1.36
八	常州经济开发区产业园基础设施三期工程	98,359.50	129,000.00	1.31	150,550.00	190,000.00	1.26
	新北区						
九	常州市疾病预防控制中心检验检测大楼（新北区承担部分）	9,033.00	13,000.00	1.44	9,033.00	13,000.00	1.44
	天宁区						
十	未来智慧城幼儿园建设工程	6,539.85	8,500.38	1.30	7,861.75	9,407.55	1.20
十一	常州市天宁区实验幼儿园分园新建工程	7,690.53	9,005.24	1.17	7,718.85	9,005.24	1.17
十二	天宁区茶山街道清凉片区老旧小区改造工程	25,318.94	33,075.00	1.31	31,013.30	38,480.00	1.24
十三	天宁区红梅街道 2022 年老旧小区改造工程	37,195.43	49,700.00	1.34	51,939.75	64,400.00	1.24
十四	天宁区兰陵街道 2022 年老旧小区改造工程	9,502.10	12,325.00	1.30	10,478.28	13,060.00	1.25
十五	天宁街道 2022 年老旧小区改造工程	6,473.65	8,005.00	1.24	6,473.65	8,005.00	1.24
	钟楼区						
十六	钟楼区公共卫生中心	51,812.59	65,649.81	1.27	52,207.30	65,649.81	1.26
十七	钟楼开发区产业园区基础设施改造提升工程	5,988.30	7,319.41	1.22	6,022.00	7,319.41	1.22
	合计	619,066.91	960,322.50	1.55	799,220.80	1,113,188.80	1.39

七、其他事项说明

1、由于本次债券存续期间涉及未来15年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

2、资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

3、本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该资料。

附件：地方政府新增专项债券项目信息披露表

公证天业会计师事务所

（特殊普通合伙）常州分所

中国.常州市

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022年1月24日

三、项目详细信息

项目一

项目名称	常泰过江通道南北公路接线工程								
项目类型（一级）	交通基础设施								
项目类型（二级）	其他交通基础设施								
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	3.8								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	3.8								
项目简要描述	项目路线起自与沪陕高速公路交叉的泰兴东枢纽；向南经张桥镇东侧，穿虹桥工业园区，顺接常泰过江通道，跨江后经常州市新北区西侧，跨德胜河，止于与江宜高速公路交叉处的春江枢纽，路线长约32公里（不含常泰过江通道公铁合建段长约5.3公里），其中：泰兴段长约21.5公里，常州段长约10.5公里。该项目概算总投资1,281,284.13万元，其中：常州段出资148,698.00万元。								
项目建设期	2021 年至 2024 年								
项目运营期	2025 年至 2050 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	14.8698								
其中：不含专项债券的项目资本金	0								
专项债券融资	14.8698								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度
专项债券融资				8.5	3.8	2.5698			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	36.3974								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									

2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	2.0723	2026年	2.2231
2027年	2.3840	2028年	2.5558	2029年	2.6863	2030年	2.8783	2031年	3.0695	2032年	3.2658
2033年	3.4740	2034年	1.0053	2035年	3.5049	2036年	3.6006	2037年	3.6775	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.45
债券存续期内项目总债务融资本息	19.8397	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.83
债券存续期内项目总债务融资本金	12.3	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.96
债券存续期内项目总地方债券融资本息	19.8397	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.83
债券存续期内项目总地方债券融资本金	12.3	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.96
项目收益预测依据	收入成本测算资料等		

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	常州市第二人民医院阳湖院区二期建设项目									
项目类型（一级）	民生服务									
项目类型（二级）	医疗									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2.4									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目在原有用地范围内新建1幢25层住院医技综合楼（裙房5层），通过连廊与一期医技楼连通，总建筑面积144,759.00平方米，其中：地上建筑面积115,200.00平方米，地下建筑面积29,559.00平方米；规划地上25层，地下3层，其中负三层配建人防工程。									
项目建设期	2020年至2023年									
项目运营期	2024年至2074年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	2									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	11.0129									
其中：不含专项债券的项目资本金	0									
专项债券融资	10.7929									
其他债务融资	0.22									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资		2.7	0.64	2.4	5.0529					
其他债务融资	0.22									
债券存续期内项目总收益	17.4772									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年		2024年	0.8693	2025年	0.9215	2026年	0.9768	2027年	1.0354
2028年	1.0872	2029年	1.1415	2030年	1.1986	2031年	1.2585	2032年	1.3215	2033年	1.3875
2034年	1.4569	2035年	1.5298	2036年	1.6062	2037年	1.6865	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.59	
债券存续期内项目总债务融资本息		10.7552		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.63	
债券存续期内项目总债务融资本金		5.9600		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.93	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		10.7552		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.63	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		5.9600		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.93	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	常州市妇幼保健中心公卫大楼									
项目类型（一级）	民生服务									
项目类型（二级）	医疗									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.65									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	该项目建于院内病房楼南侧，总用地面积约5.3亩，建筑占地面积约2800平方米，总建筑面积约30500平方米，其中：地下共2层约6700平方米，地上共10层约23800平方米，匡算总投资约2.1亿元。该项目包括隔离救治区和妇幼公共卫生服务区两个部分，救治隔离区包括：隔离手术室、产房，医技科室，隔离病房等，妇幼公共卫生包括：常州市孕产妇危急重症救治指挥部、儿保中心、围产保健中心、妇女保健中心等。									
项目建设期	2022 年至 2024 年									
项目运营期	2025 年至 2075 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	2.0968									
其中：不含专项债券的项目资本金	0									
专项债券融资	2.0968									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资				0.05	0.65	0.8	0.5968			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	3.2800									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	0.2100	2026年	0.2100
2027年	0.2100	2028年	0.2100	2029年	0.2100	2030年	0.2600	2031年	0.2600	2032年	0.2600
2033年	0.2600	2034年	0.2600	2035年	0.3100	2036年	0.3100	2037年	0.3100	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.56		
债券存续期内项目总债务融资本息	1.7163			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.91		
债券存续期内项目总债务融资本金	0.7			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				4.69		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.7163			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.91		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				4.69		
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	金坛区西城街道2022年度城镇老旧小区（刘家塘、虹桥新村、虹桥社区散居楼）改造项目									
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.52									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目改造面积28.95万平方米，总居民户数3,324户，总楼栋数132栋，总投资8,842.8万元。建筑本体改造，其中外墙出新176,950平方米，屋面维修54,200平方米；新增机动车停车位、增设非机动车停车棚、完善消防设施、新建雨污水管线共21,744米、垃圾分类、杆线入地、完善便民服务设施等。									
项目建设期	2020年至2022年									
项目运营期	2023年至2053年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.88428									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.36428									
专项债券融资	0.52									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				0.52						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	0.9341									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年	0.0198	2024年	0.0198	2025年	0.0198	2026年	0.0209	2027年	0.0209
2028年	0.0209	2029年	0.6222	2030年	0.0222	2031年	0.0222	2032年	0.0235	2033年	0.0235
2034年	0.0234	2035年	0.0250	2036年	0.0250	2037年	0.0250	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.06		
债券存续期内项目总债务融资本息		0.7829		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.19		
债券存续期内项目总债务融资本金		0.5200		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.80		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		0.7829		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.19		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		0.5200		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.80		
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	金坛区东城街道2022年度城镇老旧小区（华苑新村、古石林小区、华苑二村A区、华苑社区散居楼）改造项目								
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.45								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0								
项目简要描述	该项目改造面积20.72万平方米，总居民户数1753户，总楼栋数59栋，总投资7409.2万元。建筑本体改造，其中外墙出新207200平方米；新增机动车停车位、增设非机动车停车棚、完善消防设施、新建雨污水管线共21400米、增设垃圾分类箱、弱电杆线入地）、完善便民服务设施等。								
项目建设期	2020年至2022年								
项目运营期	2023年至2038年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.74092								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.29092								
专项债券融资	0.45								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				0.45					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	0.8228								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									

2022年		2023年		2024年	0.0172	2025年	0.0172	2026年	0.5992	2027年	0.0172
2028年	0.0172	2029年	0.0172	2030年	0.0172	2031年	0.0172	2032年	0.0172	2033年	0.0172
2034年	0.0172	2035年	0.0172	2036年	0.0172	2037年	0.0172	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.11
债券存续期内项目总债务融资本息	0.6775	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.21
债券存续期内项目总债务融资本金	0.4500	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.83
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.6775	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.21
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.4500	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.83
项目收益预测依据	收入成本测算资料等		

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	常州市武进高新区星湖广场幼儿园新建项目									
项目类型（一级）	民生服务									
项目类型（二级）	托幼									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.25									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目位于武进国家高新区武南河以南，新启路以东，西湖路以北，新达路以西。项目规划用地面积9111平方米（约13.7亩），总建筑面积7288.8平方米，主要建设1栋教学楼；同时配套建设水电、绿化、道路、车位等设施。									
项目建设期	2022 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2074 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.5484									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1484									
专项债券融资	0.4									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资					0.25	0.15				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	0.7000									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年		2023年		2024年	0.0500	2025年	0.0500	2026年	0.0500
2027年	0.0500	2028年	0.0500	2029年	0.0500	2030年	0.0500	2031年	0.0500	2032年	0.0500
2033年	0.0500	2034年	0.0500	2035年	0.0500	2036年	0.0500	2037年	0.0500	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.28	
债券存续期内项目总债务融资本息	0.4497			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.56	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.25			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.80	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.4497			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.56	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.25			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.80	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	常州经开区核心区地下智慧停车场									
项目类型（一级）	交通基础设施									
项目类型（二级）	城市停车场									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	该项目主要位于常州经济开发区山水路南侧、东方二路北侧，东尚路西侧、枫尚路东侧；项目建设内容为包含约800个车位的停车库，地下建筑面积约为3.5万平方米，建设用地面积约 4.2万平方米。									
项目建设期	2022 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2074年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	1.9931									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1931									
专项债券融资	1.8									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				1	0.8					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	2.8628									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年		2024年	0.1652	2025年	0.1652	2026年	0.1652	2027年	0.1652
2028年	0.1652	2029年	0.1652	2030年	0.1652	2031年	0.1652	2032年	0.1652	2033年	0.1652
2034年	0.1652	2035年	0.1652	2036年	0.1652	2037年	0.7152	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.44	
债券存续期内项目总债务融资本息	1.8964				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.51	
债券存续期内项目总债务融资本金	1				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.86	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.8964				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.51	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.86	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	常州经济开发区产业园基础设施三期工程									
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	5									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	主要建设内容：对经开区横林镇、横山桥镇、遥观镇范围内产业园基础设施工程进行提升改造，包括新建机动车停车场、高压线入地、专业管线敷设。									
项目建设期	2022 年至 2025 年									
项目运营期	2026 年至 2046年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	17									
其中：不含专项债券的项目资本金	7									
专项债券融资	10									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				5	2	2	1			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	12.9000									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年	0.3000	2023年	0.3000	2024年	0.3000	2025年	0.3000	2026年	0.5	2027年	0.5000
2028年	0.5	2029年	0.5	2030年	0.5	2031年	0.5	2032年	0.5	2033年	0.5000
2034年	0.5	2035年	0.5	2036年	0.5	2037年	6.2	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.76		
债券存续期内项目总债务融资本息	9.8360			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.31		
债券存续期内项目总债务融资本金	5			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.58		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	9.8360			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.31		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	5			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.58		
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目9

项目名称	常州市疾病预防控制中心检验检测大楼（新北区承担部分）									
项目类型（一级）	民生服务									
项目类型（二级）	医疗									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.4									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	建设内容包括：理化实验室、微生物实验室、业务用房及相关配套设施；总建筑面积约9492平方米，其中：地上面积约7374平方米，地下面积约2118平方米（含分摊面积）。									
项目建设期	2021 年至 2022 年									
项目运营期	2023 年至 2073 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.66									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.06									
专项债券融资	0.6									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资				0.2	0.4					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	1.3000									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年		2023年	0.05	2024年	0.05	2025年	0.05	2026年	0.0500
2027年	0.05	2028年	0.05	2029年	0.05	2030年	0.05	2031年	0.05	2032年	0.0500
2033年	0.05	2034年	0.05	2035年	0.05	2036年	0.23	2037年	0.4200	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.97		
债券存续期内项目总债务融资本息		0.9033		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.44		
债券存续期内项目总债务融资本金		0.6		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.17		
债券存续期内项目总地方债券融资本息		0.9033		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.44		
债券存续期内项目总地方债券融资本金		0.6		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.17		
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	未来智慧城幼儿园项目									
项目类型（一级）	民生服务									
项目类型（二级）	托幼									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.26									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目主要建设一栋三层综合楼，主要功能为教室、生活用房、活动用房、办公用房、其他辅助功能用房等。同步实施区内道路及场地、水、电、气等综合配套设施。									
项目建设期	2021 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2074 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.6606									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1406									
专项债券融资	0.52									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资				0.13	0.26	0.13				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	0.8500									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年	0.0200	2023年	0.0507	2024年	0.0507	2025年	0.0507	2026年	0.0507
2027年	0.0507	2028年	0.0507	2029年	0.0507	2030年	0.0507	2031年	0.0507	2032年	0.0507
2033年	0.0507	2034年	0.0509	2035年	0.1107	2036年	0.1107	2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.29		
债券存续期内项目总债务融资本息	0.6517			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.30		
债券存续期内项目总债务融资本金	0.39			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.18		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.6517			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.30		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.39			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.18		
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	常州市天宁区实验幼儿园分园新建工程									
项目类型（一级）	民生服务									
项目类型（二级）	托幼									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.35									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目用地面积9,572.00平方米，总建筑面积 10,834.00 平方米，其中：地上建筑面积 7,140.00 平方米，地下建筑面积 3,694.00 平方米；项目主要建设一幢三层综合楼，配套建设地下室，同步实施道路场地、环境绿化及水、电、气等设施。									
项目建设期	2021 年至 2022 年									
项目运营期	2023 年至 2073 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.6361									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1261									
专项债券融资	0.51									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资				0.16	0.35					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	0.9005									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年		2023年	0.0438	2024年	0.0505	2025年	0.0505	2026年	0.0505
2027年	0.0505	2028年	0.0505	2029年	0.0505	2030年	0.0505	2031年	0.0505	2032年	0.0505
2033年	0.0504	2034年	0.0504	2035年	0.0504	2036年	0.0805	2037年	0.1705	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.42		
债券存续期内项目总债务融资本息	0.7691			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.17		
债券存续期内项目总债务融资本金	0.51			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.77		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.7691			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.17		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.51			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.77		
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	天宁区茶山街道清凉片老旧小区改造									
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.5									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目涉及清凉一社区、清凉二社区、清凉三社区3个小区，共计6145户、230栋，建筑面积53.4万平方米，进行适老化改造、公共活动区域改造、物业配套设施房屋改造、路面整治、管线迁移改造（给排水弱电）、雨污分流改造、下水道疏通、外立面出新、楼顶防水、护栏修缮、停车位改造、环卫设施、监控技防设施、落水管更换、围墙修补、楼道出新、夜间照明、智能化停车管理、智能回收系统建设、非机动停车桩建设等。									
项目建设期	2022 年至 2023 年									
项目运营期	2023 年至 2043 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	2.4971									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.4371									
专项债券融资	2.06									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资					1.5	0.56				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	3.3075									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年		2023年	0.0905	2024年	0.0905	2025年	0.0905	2026年	0.0905
2027年	0.0905	2028年	0.0905	2029年	0.0905	2030年	0.0905	2031年	0.0905	2032年	0.0905
2033年	0.0905	2034年	0.0905	2035年	0.0905	2036年	0.0905	2037年	2.0405	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.32		
债券存续期内项目总债务融资本息	2.5318			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.31		
债券存续期内项目总债务融资本金	1.5			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.21		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.5318			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.31		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.5			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.21		
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	天宁区红梅街道2022年老旧小区改造工程									
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目批复建设内容为：项目涉及翠竹新村（翠南社区）、锦绣花园、红梅新村、竹林新村、翠苑小区、北环南村、散居楼（红梅新村40-1幢，红梅西村24-1幢，红梅西村61-66幢）、散居楼（红梅东村6-1-6-7、10-5、5-2、5-3、62、62-1、水产宿舍、银行宿舍，18，19，20）等共8个小区，共计15491户、454栋，建筑面积121万平方米；主要建设内容包括完善环境卫生、完善配套设施、加固修缮房屋、打造安全环境、完善停车环境等。									
项目建设期	2022 年至 2023 年									
项目运营期	2023 年至 2043 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	4.3185									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.8685									
专项债券融资	3.45									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资					2	1.45				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	4.9700									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年		2023年	0.17	2024年	0.17	2025年	0.17	2026年	0.1700
2027年	0.17	2028年	0.17	2029年	0.17	2030年	0.17	2031年	0.17	2032年	0.1700
2033年	0.17	2034年	0.17	2035年	0.17	2036年	0.17	2037年	2.59	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.15	
债券存续期内项目总债务融资本息	3.7195			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.34	
债券存续期内项目总债务融资本金	2			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.49	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.7195			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.34	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.49	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	天宁区兰陵街道2022年老旧小区改造工程									
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.6									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目批复建设内容为：项目涉及工人新村第一社区、劳动新村北共2个小区，共计2177户、62栋，建筑面积17万平方米。主要建设内容包括完善环境卫生、完善配套设施、加固修缮房屋、打造安全环境、完善停车环境等。									
项目建设期	2022 年至 2023 年									
项目运营期	2023 年至 2043 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.8526									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1566									
专项债券融资	0.696									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资					0.6	0.096				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	1.2325									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年		2023年	0.0335	2024年	0.0335	2025年	0.0335	2026年	0.0335
2027年	0.0335	2028年	0.0335	2029年	0.0335	2030年	0.0335	2031年	0.0335	2032年	0.0335
2033年	0.0335	2034年	0.0335	2035年	0.0335	2036年	0.0335	2037年	0.7635	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.45	
债券存续期内项目总债务融资本息	0.9502				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.30	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.6				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.05	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.9502				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.30	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.6				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.05	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	天宁街道2022年老旧小区改造工程									
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.43									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目批复建设内容为： 项目主要涉及大园地、大火弄、大圩沟、关帝庙、西狮子巷、电业宿舍3号楼、桃园二村、通济新村、同安苑、项家花苑、元丰巷等13个小区，共计2040户、79栋，建筑面积20.62万平方米。主要建设内容包括完善环境卫生、完善配套设施、加固修缮房屋、打造安全环境、完善停车环境等。									
项目建设期	2022 年至 2022 年									
项目运营期	2023 年至 2043 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.4811									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.0511									
专项债券融资	0.43									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				0.43						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	0.8005									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年	0.0205	2024年	0.0205	2025年	0.0205	2026年	0.0205	2027年	0.0205
2028年	0.0205	2029年	0.0205	2030年	0.0205	2031年	0.0205	2032年	0.0205	2033年	0.0205
2034年	0.0205	2035年	0.0205	2036年	0.0205	2037年	0.5135	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.66	
债券存续期内项目总债务融资本息	0.6473			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.24	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.43			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.86	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.6473			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.24	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.43			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.86	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	钟楼区公共卫生中心建设项目									
项目类型（一级）	民生服务									
项目类型（二级）	医疗									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.2									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目位于棕榈路与丁香路之间，常州妇幼保健院西侧；项目总建筑面积63,000.00平方米，（地上建筑建筑面积47,000.00平方米，地下建筑面积16,000.00平方米），其中：疾控中心8,200.00平方米，妇计中心+卫生监督所18,100.00平方米，五大中心+实训基地+公共卫生应急保障点12,100.00平方米，接待中心8,000.00平方米，其他配套设施用房600.00平方米。									
项目建设期	2020 年至 2022 年									
项目运营期	2023 年至 2073 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	3.977									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.547									
专项债券融资	3.43									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资				2.23	1.2					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	6.5650									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年		2023年	0.1877	2024年	0.1877	2025年	0.1877	2026年	0.1877
2027年	0.1877	2028年	0.1877	2029年	0.1877	2030年	0.1877	2031年	0.1877	2032年	0.1876
2033年	0.1876	2034年	0.1876	2035年	0.1876	2036年	2.3376	2037年	1.7877	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.65	
债券存续期内项目总债务融资本息	5.1813			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.27	
债券存续期内项目总债务融资本金	3.43			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.91	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.1813			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.27	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.43			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.91	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	钟楼开发区产业园区基础设施改造提升工程									
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.2									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0									
项目简要描述	项目主要对工业产业园区基础设施改造提升，实施内容为雨污水改造、厂房外立面出新和防水修缮、园区消防更新和增设安全设施、停车设施增设及改造等。									
项目建设期	2021 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2044 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.6288									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.2288									
专项债券融资	0.4									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度	
专项债券融资				0.2	0.2					
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	0.7319									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2021年		2022年		2023年		2024年	0.0320	2025年	0.0320	2026年	0.0329
2027年	0.0352	2028年	0.0361	2029年	0.0361	2030年	0.0372	2031年	0.0372	2032年	0.0409
2033年	0.0409	2034年	0.0422	2035年	0.0671	2036年	0.0685	2037年	0.1936	2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.16	
债券存续期内项目总债务融资本息	0.5988				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.22	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.4				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.83	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.5988				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.22	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.4				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.83	
项目收益预测依据	收入成本测算资料等										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

溧阳市2022年江苏省政府债券
（城镇建设专项债券）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

溧阳众诚会计师事务所有限公司

二〇二二年一月十九日

目录

第一部分报告正文.....1

第二部分报告附件.....2

附件1　溧阳市南航天目湖校区（二期）预期收益及融资平衡评价说明.....3

附件2　溧阳市南航天目湖校区（二期）明细表.....10

附件3　常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目预期收益及融资平衡评价说明.....11

附件4　常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目明细表.....18

附件5　溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程预期收益及融资平衡评价说明.....19

附件6　溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程明细表.....25

溧阳众诚会计师事务所有限公司

溧众专审[2022]022号

溧阳市2022年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

05192022010005690005
报告文号：溧众专审[2022]022号

溧阳市财政局：

我们接受溧阳市财政局委托，对溧阳市2022年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目的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。

我们审核依据是《中国注册会计师其他签证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。相关单位对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。

经专项审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的溧阳市2022年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）3个项目，预期污水处理费收入、港口收入和租赁收入等专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供本次溧阳市2022年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目融资之目的使用，不得用于其他任何目的。

附件 1　溧阳市南航天目湖校区（二期）预期收益及融资平衡评价说明

附件 2　溧阳市南航天目湖校区（二期）明细表

附件 3　常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目预期收益及融资平衡评价说明

附件 4　常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目明细表

附件 5　溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程预期收益及融资平衡评价说明

附件 6　溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程明细表

溧阳众诚会计师事务所有限公司

江苏·溧阳

燕鸣路 1 号龙泉大厦 B 座 4 楼

中国注册会计师：
（签名并盖章）

中国注册会计师：
（签名并盖章）

2022 年 1 月 19 日

附件 1：

溧阳市南航天目湖校区（二期）

预期收益及融资平衡评价说明

一、项目收益预测编制基础

2020 年 12 月 9 日财政部公布《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库[2020]43 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，根据《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（苏财债[2019]8 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中，财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

二、项目收益预测假设

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的与项目相关的政策等能够顺利执行；

（五）债券存续期间的净收益用于本项目还本付息，项目建设资金除本债券外的部分

均由当地政府统筹解决，无需用项目收益偿还。

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目投资估算与资金筹措

（一）项目概况

总用地面积约 454644.75 平方米，总建筑面积 544364.84 平方米，其中地上建筑面积 440996.84 平方米，地下建筑面积 103368.00 平方米，含学生公寓、教学楼、机类实验楼、食堂、工培中心、体育馆、游泳馆、航空自动化实验教学中心、飞行技术实验教学中心、国际学术交流中心、行政楼、教师公寓和培训中心、科研用房及图书馆；容积率为 0.93，建筑密度为 26.53%，绿地率为 35%，项目建设期自 2020 年 5 月至 2022 年 12 月，共 32 个月。

（二）投资估算

本项目投资估算 347,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：人民币万元

序号	项目具体内容	投资	备注
1	建安费用	275,112.00	
2	基础设施配套	33,486.00	
3	工程建设其他费用	21,875.00	
4	预备费	16,527.00	
项目总投资		**347,000.00**	

（三）资金筹措方式

2020 年已发行债券 53,100.00 万元，期限 15 年，2021 年已发行债券 95,000.00 万元，期限 15 年，2022 年拟发行债券 95,000.00 万元，期限 15 年，项目资本金 103,900.00 万元，合计 347,000.00 万元，具体明细如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
溧阳市南航天目湖校区（二期）	347,000.00	0.00	0.00	103,900.00	148,100.00	95,000.00	0.00

（四）预期收益及成本分析

1.项目预期收益情况

该项目收益现金流入主要通过土地出让金收入和租金收入实现。

根据项目所做的可研报告，以及溧阳市人民政府 2017 年 8 月 15 日会议纪要的决定，将溪缘路以北，屏峰路以南约 250 亩经营性土地出让的净收益用于本次平衡该项目债券在存续期间还本付息的保障，该地块拟于 2023-2024 年出让，参考项目实施单位提供的近两年南航天目湖校区周边土地出让信息，以及溧阳市天目湖土地拍卖情况，预计土地成交均价在 1,000.00 万元/亩，项目期内，拟出让土地 250 亩，预计土地使用权出让收入为 25 亿元；另外南航天目湖校区共有 44 万平方米的建筑面积可供出租，根据租赁合同以及结合我们的判断分析，租金综合水平约为 350 元/㎡.年，每年可取得租金收入 15,400.00 万元，项目于 2022 年完工，2023 年开始取得租金收入，项目期内预计租金收入为 231,000.00 万元 ，项目期内收益现金流入如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
土地出让金收入			150,000.00	100,000.00		
租金收入			15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00
合计			**165,400.00**	**115,400.00**	**15,400.00**	**15,400.00**
项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年

土地出让金收入						
租金收入	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00
合计	**15,400.00**	**15,400.00**	**15,400.00**	**15,400.00**	**15,400.00**	**15,400.00**
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
土地出让金收入						**250,000.00**
租金收入	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00	**231,000.00**
合计	**15,400.00**	**15,400.00**	**15,400.00**	**15,400.00**	**15,400.00**	**481,000.00**

经测算，本项目计算期内预计将产生的收入合计 481,000.00 万元，可用于偿还专项债券本息。

2.成本费用分析

本项目债券存续期内资金流出主要为职工工资、福利费、办公费及其他费用，预计每年将产生 320.00 万元成本支出，成本费用的测算年限为 2021-2037 年，其中 2021-2022 年为建设期，无经营成本，共 15 年有经营成本，债券存续期内合计 4,800.00 万元成本支出。

（五）融资本息测算

2020 年已发行债券总额为 53,100.00 万元，专项债券利率为 3.45%，期限为 15 年，2021 年已发行债券 95,000.00 万元，专项债券利率为 3.54%，期限为 15 年，2022 年拟发行债券 95,000.00 万元，期限均为 15 年，假设专项债券利率为 3.37%，融资期内每年支付利息，到期偿还本金，除资本金、专项债券外无其他融资，债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2020		53,100.00		53,100.00		
	2021	53,100.00	95,000.00		148,100.00	1,831.95	1,831.95
	2022	148,100.00	95,000.00		243,100.00	5,194.95	5,194.95
	2023	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45

溧阳市南航天目湖校区（二期）	2024	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2025	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2026	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2027	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2028	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2029	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2030	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2031	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2032	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2033	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2034	243,100.00			243,100.00	8,396.45	8,396.45
	2035	243,100.00		53,100.00	190,000.00	8,396.45	61,496.45
	2036	190,000.00		95,000.00	95,000.00	6,564.50	101,564.50
	2037	95,000.00		95,000.00		3,201.50	98,201.50
	合计		243,100.00	243,100.00		125,946.75	369,046.75

（六）税金测算

项目	税率	说明
增值税	9%	作为非税收入，收入上缴财政
城建维护税	5%	作为非税收入，收入上缴财政
教育费附加	5%	作为非税收入，收入上缴财政
企业所得税	25%	作为非税收入，收入上缴财政

（七）净现金流量（包含利息）测算

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入合计			**165,400.00**	**115,400.00**	15,400.00	15,400.00

成本及管理费			320.00	320.00	320.00	320.00
财务费用	1,831.95	5,194.95	8,396.45	8,396.45	8,396.45	8,396.45
利润总额	-1,831.95	-5,194.95	6,683.55	6,683.55	6,683.55	6,683.55
息税前利润	0.00	0.00	165,080.00	115,080.00	15,080.00	15,080.00
净现金流量（包含利息）	0.00	0.00	165,080.00	115,080.00	15,080.00	15,080.00
项目	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**
收入合计	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00
成本及管理费	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
财务费用	8,396.45	8,396.45	8,396.45	8,396.45	8,396.45	8,396.45
利润总额	6,683.55	6,683.55	6,683.55	6,683.55	6,683.55	6,683.55
息税前利润	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00
净现金流量（包含利息）	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00
项目	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**期间合计**
收入合计	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00	15,400.00	**481,000.00**
成本及管理费	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	**4,800.00**
财务费用	8,396.45	8,396.45	8,396.45	6,564.50	3,201.50	**125,946.75**
利润总额	6,683.55	6,683.55	6,683.55	8,515.50	11,878.50	**350,253.25**
息税前利润	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00	**476,200.00**
净现金流量（包含利息）	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00	15,080.00	**476,200.00**

（八）项目收益覆盖融资本息倍数测算

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：人民币万元

项目	债券存续期内项目预期收益	债券发行期限	应付债券本息之和	项目收益覆盖本息倍数
溧阳市南航天目湖校区（二期）	476,200.00	15	369,046.75	1.29

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市南航天目湖校区（二期）的收益能覆盖融资成本，项目收益对债券本息的覆盖率为 1.29 倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市南航天目湖校区（二期）的收益能覆盖融资成本，项目收益对债券本息的覆盖率为1.29倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（九）项目全周期收益覆盖本息倍数测算

该项目债券全周期为2020年至2037年，期间预计共取得收入481,000.00万元，预计共发生成本及管理费用4,800.00万元，预计项目全周期收益为476,200.00万元；预计共发行债券243,100.00万元，预计债券利息125,946.75万元，应付债券本息和369,046.75万元，项目全周期收益对债券本息的覆盖率为1.29倍。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市南航天目湖校区（二期）的全周期收益能覆盖融资成本，项目全周期收益对债券本息的覆盖率为1.29倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目全周期收益与融资自求平衡。

（十）其他事项说明

1.由于本次债券存续期涉及未来15年，具有较大不确定性，若测算基础及相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

2.资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

附件 2：

溧阳市南航天目湖校区（二期）明细表

单位：亿元

项目名称					溧阳市南航天目湖校区（二期）					
项目类型（一级）					民生服务					
项目类型（二级）					其他教育项目					
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)					9.5000					
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)					0.0000					
项目简要描述					溧阳市天目湖校区二期项目,位于溧阳市御湖城东侧皇仑村，总用地面积约 454644.75 平方米，总建筑面积 544364.84 平方米，其中地上建筑面积 440996.84 平方米，地下建筑面积 103368.00 平方米。					
项目建设期					2020 年至 2022 年					
项目运营期					2023 年至 2072 年					
本项目拟发行债券期限（单位：年）					15					
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)					34.7000					
其中：不含专项债券的项目资本金					10.3900					
专项债券融资					24.3100					
其他债务融资										
项目分年融资计划(单位：亿元)										
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度	
专项债券融资				5.3100	9.5000	9.5000				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	47.6200									
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)										
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	16.5080	2024 年	11.5080	2025 年	1.5080
2026 年	1.5080	2027 年	1.5080	2028 年	1.5080	2029 年	1.5080	2030 年	1.5080	2031 年	1.5080
2032 年	1.5080	2033 年	1.5080	2034 年	1.5080	2035 年	1.5080	2036 年	1.5080	2037 年	1.5080
2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年	
2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	
2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.37
债券存续期内项目总债务融资本息			36.9047		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.29
债券存续期内项目总债务融资本金			24.3100		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.96
债券存续期内项目总地方债券融资本息			36.9047		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.29
债券存续期内项目总地方债券融资本金			24.3100		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.96
项目收益预测依据	根据可行性研究报告，项目期内，拟出让土地 250 亩，预计土地使用权出让收入为 25 亿元，另外南航天目湖校区共有 44 万平方米的建筑面积可供出租，根据租赁合同租金水平约为 350 元/平方米每年，预计租金总收入为 23.10 亿元，期间预计共取得收入 48.10 亿，预计每年将产生 320.00 万元成本支出，共发生成本及管理费用 4,800.00 万元，预计项目存续期内净收益为 47.62 亿元。									

附件 3：

常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目

预期收益及融资平衡评价说明

一、项目收益预测编制基础

2020 年 12 月 9 日财政部公布《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库[2020]43 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，根据《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（苏财债[2019]8 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

二、项目收益预测假设

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的与项目相关的政策等能够顺利执行；

（五）债券存续期间的净收益用于本项目还本付息，项目建设资金除本债券外的部分

均由当地政府统筹解决，无需用项目收益偿还。

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目投资估算与资金筹措

（一）项目概况

项目建设1000吨级泊位12个，其中集装箱泊位2个、件杂货泊位6个、散货泊位1个、待泊泊位3个，年设计通过能力378万吨；同时建设集装箱堆场、件杂货堆场、散货堆场以及相应的生产、生活配套设施。

项目建设地点位于溧阳市溧阳港区溧城西作业区，省道S239南侧，芜申线三级航道北岸，宁杭高速公路西侧，淦西桥与南河大桥之间。项目建设期自2021年12月至2023年6月。

（二）投资估算

根据本项目可行性研究报告及江苏省发展和改革委员会对该项目可行性研究报告的批复（苏发改基础发[2021]294号），本项目总投资估算66,013.00万元，各项明细如下表所示：

单位：人民币万元

序号	项目具体内容	投资	备注
1	工程费用	43,395.00	
2	其他费用	22,618.00	
项目总投资		66,013.00	

（三）资金筹措方式

2021年已发行债券20,000.00万元，期限为15年；2022年拟发行债券32,000.00万元，期限为15年；项目资本金14,013.00万元，合计66,013.00万元，具体明细如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目	66,013.00	0.00	0.00	14,013.00	20,000.00	32,000.00	0.00

（四）预期收益及成本分析

1.项目预期收益情况

该项目收益包括港口装卸收入、港口堆存收入、港务管理收入、其他港口业务收入等。（1）港口装卸服务按 25 元/吨计收，年设计通过能力 378.00 万吨，每年收入 9,450.00 万元；（2）堆存保管及库场使用按 1 元/吨计收，年设计通过能力 378.00 万吨，每年收入 378.00 万元；（3）港务管理收入系指引航（移泊）费、拖轮费、系解缆费、停泊费等，每年收入 2,000.00 万元；（4）其他港口业务如船舶供应服务费、理货服务费等，每年收入 400.00 万，合计港口每年预计实现收入 12,228.00 万元。2021-2023 年为建设期无收入实现，经计算，2024-2037 年债券存续期内项目收入共计为 171,192.00 万元。项目期内收益现金流入如下表所示：

单位：人民币万元

项　目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
港口装卸收入				9,450.00	9,450.00	9,450.00
港口堆存收入				378.00	378.00	378.00
港务管理收入				2,000.00	2,000.00	2,000.00
其他港口业务收入				400.00	400.00	400.00
合　计	**0**	**0**	**0**	**12,228.00**	**12,228.00**	**12,228.00**
项　目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
港口装卸收入	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00

港口堆存收入	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00
港务管理收入	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
其他港口业务收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
合　计	**12,228.00**	**12,228.00**	**12,228.00**	**12,228.00**	**12,228.00**	**12,228.00**
项　目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
港口装卸收入	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	**132,300.00**
港口堆存收入	378.00	378.00	378.00	378.00	378.00	**5,292.00**
港务管理收入	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	**28,000.00**
其他港口业务收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	**5,600.00**
合　计	**12,228.00**	**12,228.00**	**12,228.00**	**12,228.00**	**12,228.00**	**171,192.00**

经测算，本项目计算期内预计将产生的收入合计 171,192.00 万元，可用于偿还专项债券本息。

2.成本费用分析

本项目成本费用包括工资及福利费、燃料及动力费、维修费、其他费用等：（1）本项目定员 412 人，工资及福利费为 4,944.00 万元/年；（2）装卸设备及航行燃料费、水电费等，按照 700.00 万元/年估算；（3）维修费按每年 165.00 万元计取；（4）港口挖泥费等其他费用每年 15.00 万元；每年成本合计 5,824.00 万元，债券存续期内运营期共 14 年，合计 81,536.00 万元。

（五）融资本息测算

2021 年已发行债券总额为 20,000.00 万元，已发专项债券利率为 3.49%，期限 15 年；2022 年拟发行债券总额为 32,000.00 万元，期限 15 年，假设专项债券利率为 3.37%。融资期内每年支付利息，到期偿还本金，除资本金、专项债券外无其他融资，债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年度	期初 本金余额	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	当年 偿还利息	当年还本付息合计
常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目	2021		20,000.00		20,000.00		
	2022	20,000.00	32,000.00		52,000.00	698.00	698.00
	2023	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2024	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2025	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2026	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2027	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2028	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2029	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2030	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2031	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2032	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2033	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2034	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2035	52,000.00			52,000.00	1,776.40	1,776.40
	2036	52,000.00		20,000.00	32,000.00	1,776.40	21,776.40
	2037	32,000.00		32,000.00	0.00	1,078.40	33,078.40
	合计		52,000.00	52,000.00	0.00	26,646.00	78,646.00

（六）税金测算

项目	税率	说明
增值税	6%	作为非税收入，收入上缴财政
房产税	12%	作为非税收入，收入上缴财政
城建维护税	5%	作为非税收入，收入上缴财政
教育费附加	5%	作为非税收入，收入上缴财政
企业所得税	25%	作为非税收入，收入上缴财政

（七）净现金流量测算

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入				12,228.00	12,228.00	12,228.00
成本及管理费				5,824.00	5,824.00	5,824.00
财务费用		698.00	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40
利润总额	0.00	-698.00	-1,776.40	4,627.60	4,627.60	4,627.60
息税前利润	0.00	0.00	0.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00
净现金流量（包含利息）	0.00	0.00	0.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00
项目	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**
收入	12,228.00	12,228.00	12,228.00	12,228.00	12,228.00	12,228.00
成本及管理费	5,824.00	5,824.00	5,824.00	5,824.00	5,824.00	5,824.00
财务费用	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40
利润总额	4,627.60	4,627.60	4,627.60	4,627.60	4,627.60	4,627.60
息税前利润	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00
净现金流量（包含利息）	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00
项目	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**期间合计**
收入	12,228.00	12,228.00	12,228.00	12,228.00	12,228.00	**171,192.00**
成本及管理费	5,824.00	5,824.00	5,824.00	5,824.00	5,824.00	**81,536.00**
财务费用	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,776.40	1,078.4	**26,646.00**
利润总额	4,627.60	4,627.60	4,627.60	4,627.60	5,325.60	**63,010.00**
息税前利润	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00	**89,656.00**
净现金流量（包含利息）	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00	6,404.00	**89,656.00**

（八）项目收益覆盖融资本息倍数测算

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：人民币万元

项目	债券存续期内项目预期收益	债券发行期限	应付债券本息之和	项目收益覆盖本息倍数
常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目	89,656.00	15	78,646.00	1.14

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目的收益能覆盖融资成本，项目收益对债券本息的覆盖率为1.14倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（九）项目全周期收益覆盖本息倍数测算

该项目债券全周期为2021年至2037年，期间预计共取得收入171,192.00万元，预计共发生成本及管理费用81,536.00万元，预计项目全周期收益为89,656.00万元；预计共发行债券52,000.00万元，预计债券利息26,646.00万元，应付债券本息和78,646.00万元；项目全周期收益对债券本息的覆盖率为1.14倍。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目的全周期收益能覆盖融资成本，项目全周期收益对债券本息的覆盖率为1.14倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目全周期收益与融资自求平衡。

（十）其他事项说明

1.由于本次债券存续期涉及未来15年，具有较大不确定性，若测算基础及相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

2.资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

附件 4：

常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目明细表

单位：亿元

项目名称					常州内河港溧阳港区溧城西作业区码头项目					
项目类型（一级）					交通基础设施					
项目类型（二级）					其他交通基础设施					
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)					3.2000					
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)					0.0000					
项目简要描述					项目建设 1000 吨级泊位 12 个，其中集装箱泊位 2 个、件杂货泊位 6 个、散货泊位 1 个、待泊泊位 3 个，年设计通过能力 378 万吨；同时建设集装箱堆场、件杂货堆场、散货堆场以及相应的生产、生活配套设施。项目建设期自 2021 年 12 月至 2023 年 6 月。					
项目建设期					2021 年至 2023 年					
项目运营期					2024 年至 2073 年					
本项目拟发行债券期限（单位：年）					15					
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)					6.6013					
其中：不含专项债券的项目资本金					1.4013					
专项债券融资					5.2000					
其他债务融资					0.0000					
项目分年融资计划(单位：亿元)										
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度	
专项债券融资					2.0000	3.2000				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	8.9656									
债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)										
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	0.6404	2025 年	0.6404
2026 年	0.6404	2027 年	0.6404	2028 年	0.6404	2029 年	0.6404	2030 年	0.6404	2031 年	0.6404
2032 年	0.6404	2033 年	0.6404	2034 年	0.6404	2035 年	0.6404	2036 年	0.6404	2037 年	0.6404
2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年	
2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	
2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.36
债券存续期内项目总债务融资本息			7.8646		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.14
债券存续期内项目总债务融资本金			5.2000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.72
债券存续期内项目总地方债券融资本息			7.8646		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.14
债券存续期内项目总地方债券融资本金			5.2000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.72
项目收益预测依据	根据可行性研究报告和委托方提供的资料，该项目收益包括港口装卸收入、港口堆存收入、港务管理收入、其他港口业务收入等。经计算，2024-2037 年债券存续期内项目收入共计为 171,192.00 万元。资金流出主要为工资及福利费、燃料及动力费、维修费、其他费用等，存续期内成本费用合计 81,536.00 万元。存续期内净收益合计 89,656.00 万元。									

附件 5：

溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程

预期收益及融资平衡评价说明

一、项目收益预测编制基础

2020 年 12 月 9 日财政部公布《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库[2020]43 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，根据《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（苏财债[2019]8 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开，其中财务评估报告重点是项目预期收益和融资平衡情况。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

二、项目收益预测假设

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的与项目相关的政策等能够顺利执行；

（五）债券存续期间的净收益用于本项目还本付息，项目建设资金除本债券外的部分均由当地政府统筹解决，无需用项目收益偿还。

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目投资估算与资金筹措

（一）项目概况

1.天目星城片区的市政道路排水改造及小区雨污分流改造：

（1）屏峰路、兴业街、天星路、下坊路等 4 条市政道路排水改造；

（2）白金翰宫、天目国际村、燕山美林、美景天城、阳光巴黎、业丰家园、中央花园、屏峰花园、中央华庭等 9 个小区雨污分流改造。

2.埭头镇雨污水管网建设改造：集镇范围内新建约 10 公里雨污水管网，对工业园区范围内实施雨污水管网建设、雨污分流工程；对已有 15 公里污水管网、30 公里雨污水管网进行维护修缮。

项目建设期约 1 年，2022 年 3 月至 2022 年 12 月。

（二）投资估算

根据本项目可行性研究报告及溧阳市发展和改革委员会对该项目可研报告的批复（溧发改[2021]378 号），本项目总投资估算 25,000.00 万元，各项明细如下表所示：

单位：人民币万元

序号	项目具体内容	投资	备注
1	工程费用	21,310.25	
2	工程建设其他费用	2,499.27	
3	工程预备费	1,190.48	
项目总投资		**25,000.00**	

（三）资金筹措方式

2022 年拟发行债券 15,000.00 万元，期限 15 年；项目资本金 10,000.00 万元，合计 25,000.00 万元。具体明细如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程	25,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	15,000.00	0.00

（四）预期收益及成本分析

1.项目预期收益情况

该项目收益现金流入主要通过污水处理费收入实现。根据可行性研究报告及项目实施单位提供的资料，本项目的污水收费单价结合溧阳现行收费标准，综合单价定为1.65元/m^3，并根据物价上涨的趋势，暂定每5年综合单价增加0.15元/m^3，每年处理污水量为1,387m^3。收入的测算年限为2022-2037年，前一年为建设期，无经营收入，共15年有经营收入，经计算，债券存续期内项目收入共计为37,448.99万元。项目期内收益现金流入如下表所示：

单位：人民币万元

项　目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
污水处理费收入		2,288.55	2,288.55	2,288.55	2,288.55	2,288.55
合　计		**2,288.55**	**2,288.55**	**2,288.55**	**2,288.55**	**2,288.55**
项　目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
污水处理费收入	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,704.64
合　计	**2,496.60**	**2,496.60**	**2,496.60**	**2,496.60**	**2,496.60**	**2,704.64**
项　目	2034年	2035年	2036年	2037年	合计	
污水处理费收入	2,704.65	2,704.65	2,704.65	2,704.65	37,448.99	
合　计	**2,704.65**	**2,704.65**	**2,704.65**	**2,704.65**	**37,448.99**	

经测算，本项目计算期内预计将产生的收入合计 37,448.99 万元，可用于偿还专项债券本息。

2.成本费用分析

本项目债券存续期内成本费用主要为人工费、修理费、管理费。人工费：按新增定员 2 人，每年工资及福利 12 万元。修理费：按固定资产的 0.5%计算，项目建成后形成固定资产 25000 万元，每年修理费 125 万元。管理费：按 8%计算，每年管理费 10.96 万元。年经营成本合计 147.96 万元。成本费用的测算年限为 2023-2037 年，2022 年为建设期，无经营成本，共 15 年有经营成本，预计每年发生成本 147.96 万元，经测算，本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 2,219.40 万元。

（五）融资本息测算

2022 年计划发行债券总额为 15,000.00 万元，期限 15 年，假设专项债券利率为 3.37%。融资期内每年支付利息，到期偿还本金，除资本金、专项债券外无其他融资，债券存续期内还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程	2022		15,000.00		15,000.00		-
	2023	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2024	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2025	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2026	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2027	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2028	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2029	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2030	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50

	2031	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2032	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2033	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2034	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2035	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2036	15,000.00			15,000.00	505.50	505.50
	2037	15,000.00		15,000.00	-	505.50	15,505.50
合计			15,000.00	15,000.00	-	7,582.50	22,582.50

（六）税金测算

项目	税率	说明
增值税	9%	作为非税收入，收入上缴财政
城建维护税	5%	作为非税收入，收入上缴财政
教育费附加	5%	作为非税收入，收入上缴财政
企业所得税	25%	作为非税收入，收入上缴财政

（七）净现金流量（包含利息）测算

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入合计		2,288.55	2,288.55	2,288.55	2,288.55	2,288.55
成本费用总额		147.96	147.96	147.96	147.96	147.96
财务费用		505.50	505.50	505.50	505.50	505.50
利润总额		1,635.09	1,635.09	1,635.09	1,635.09	1,635.09
息税前利润		2,140.59	2,140.59	2,140.59	2,140.59	2,140.59
净现金流量（包含利息）		2,140.59	2,140.59	2,140.59	2,140.59	2,140.59
项目	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**
收入合计	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,704.64
成本费用总额	147.96	147.96	147.96	147.96	147.96	147.96

财务费用	505.50	505.50	505.50	505.50	505.50	505.50
利润总额	1,843.14	1,843.14	1,843.14	1,843.14	1,843.14	2,051.18
息税前利润	2,348.64	2,348.64	2,348.64	2,348.64	2,348.64	2,556.68
净现金流量（包含利息）	2,348.64	2,348.64	2,348.64	2,348.64	2,348.64	2,556.68
项目	**2034 年**	**2035 年**	**2036 年**	**2037 年**	**期间合计**	
收入合计	2,704.65	2,704.65	2,704.65	2,704.65	**37,448.99**	
成本费用总额	147.96	147.96	147.96	147.96	**2,219.40**	
财务费用	505.50	505.50	505.50	505.50	**7,582.50**	
利润总额	2,051.19	2,051.19	2,051.19	2,051.19	**27,647.09**	
息税前利润	2,556.69	2,556.69	2,556.69	2,556.69	**35,229.59**	
净现金流量（包含利息）	2,556.69	2,556.69	2,556.69	2,556.69	**35,229.59**	

（八）项目收益覆盖融资本息倍数测算

项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表所示：

单位：人民币万元

项目	债券存续期内项目预期收益	债券发行期限	应付债券本息之和	项目收益覆盖本息倍数
溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程	35,229.59	15	22,582.50	1.56

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程的收益能覆盖融资成本，项目收益对债券本息的覆盖率为1.56倍，能够合理保障偿还债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（九）其他事项说明

1.由于本次债券存续期涉及未来15年，具有较大不确定性，若测算基础及相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

2.资料提供方对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

附件6：

溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程明细表

单位：亿元

项目名称	溧阳市集镇区雨污水管网建设改造一期工程
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.5000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.0000
项目简要描述	本项目包括：天目星城片区的市政道路排水改造及小区雨污分流改造和埭头镇雨污水管网建设改造。
项目建设期	2022 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2042 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	2.5000
其中：不含专项债券的项目资本金	1.0000
专项债券融资	1.5000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划(单位：亿元)

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						1.5000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	3.5230

债券存续期内项目分年收益(单位：亿元)

2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	0.2140	2024 年	0.2140	2025 年	0.2140
2026 年	0.2140	2027 年	0.2140	2028 年	0.2349	2029 年	0.2349	2030 年	0.2349	2031 年	0.2349
2032 年	0.2349	2033 年	0.2557	2034 年	0.2557	2035 年	0.2557	2036 年	0.2557	2037 年	0.2557
2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年	
2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	
2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.41
债券存续期内项目总债务融资本息	2.2583	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.56
债券存续期内项目总债务融资本金	1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.35
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.2583	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.56
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.35

项目收益预测依据	根据可行性研究报告及项目实施单位提供的资料，综合单价定为 1.65 元/ ㎥，并根据物价上涨的趋势，暂定每 5 年综合单价增加 0.15 元/㎥，每年处理污水量为 1387㎥。经计算，债券存续期内项目收入共计为 36,448.99 万元。本项目债券存续期内成本费用主要人工费：按新增定员 2 人，每年工资及福利 12 万元；修理费：按固定资产的 0.5%计算，项目建成后形成固定资产 25000 万元，每年修理费 125 万元；管理费：按 8%计算，每年管理费 10.96 万元。年经营成本合计 147.96 万元。经测算，本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 2,219.40 万元。债券存续期内实现净收益 35,229.59 万元。

执业证书

经审查，溧阳众诚会计师事务所　　符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关　江苏省财政厅

批准文号：苏财协〔1999〕147号

证书编号：32040016

1999年 12月 17日

中华人民共和国财政部制

编号 320481000202012020388

统一社会信用代码

91320481717493316 6 (1/1)

营业执照

(副本)

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　溧阳众诚会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　史俊

经营范围　办理企业审计、验资、资产评估、工程预决算的编制和审核、担任会计顾问、提供会计业务的咨询服务。(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)
许可项目：代理记账(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，具体经营项目以审批结果为准)

注册资本　50万元整

成立日期　2000年01月03日

营业期限　2000年01月03日至2030年12月31日

住　　所　溧阳市溧城镇燕鸣路1号402室

登记机关

2020 年 12 月 9 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名　周兴
Full name
性　别　男
Sex
出生日期　1969-04-12
Date of birth
工作单位　溧阳众诚会计师事务所
Working unit
身份证号码　320423[illegible]0412201
Identity card No.



周兴(320400160003)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

周兴(320400160003)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

2014.PSA
年检专用章

CPA
年检专用章

年　月　日
/m　/d

周兴(320400160003)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

周兴(320400160003)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

周兴(320400160003)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

周兴(320400160003)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年　月　日
/y　/m　/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓名 Full name 戴琳

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1960-05-13

工作单位 Working unit 溧阳众诚会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 320481196005133222



溧阳市会计师事务所有限公司 320481094325O

戴琳(320400160005)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

戴琳(320400160005)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

戴琳(320400160005)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

戴琳(320400160005)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

戴琳(320400160005)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

戴琳(320400160005)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所
专项审计报告

报　告　文　号：苏天宏会审字[2022]第SC0015号
客　户　名　称：苏州市财政局
报　备　时　间：2022-01-24 13:56:50
签字注册会计师：娄嘉伟
　　张传侠

0512202201001944940 5
报告文号：苏天宏会审字[2022]第SC0015号

苏州市财政局
专项审计报告

事务所名称：江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所
事务所电话：051268656160
传　　真：051268653007
通讯地址：苏州市解放东路555号桐泾商务广场2号楼703室
电子邮件：051268656160@189.cn
事务所网址：www.thhxsz.com

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，业务报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。
事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

江苏天宏华信会计师事务所苏州分所
JIANGSU TIANHONGHUAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS SUZHOU INNER BRANCH
地址：江苏省苏州市解放东路 555 号桐泾商务广场 2 号楼 703 室 邮编：215002
电话：0512－68656160 传真 ：0512－68653007
http://www.thhxsz.com E-mail: 051268656160@189.cn

2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）收益与融资平衡财务评估报告

苏天宏会审字(2022)第 SC0015 号

致：苏州市财政局

我们接受贵单位委托，对申请发行 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）【苏州市妇幼保健院、苏州市太湖新城医院项目、苏州市娄江污水处理厂提质增效工程、苏州市福星污水处理厂提质增效工程、苏州市立医院康复医疗中心、长泾幼儿园（暂命名）项目、娄江路北、迎宾东路幼儿园、车坊社区卫生服务中心、唯亭区域养老中心、星海医院改扩建项目、星塘医院扩建、斜塘民众服务中心、企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)、金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目、苏州市吴中人民医院新院区建设】收益与融资平衡方案情况进行了财务评估，并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》。相关项目实施单位对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。

本报告仅供江苏省财政厅申请发行 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）之目的使用，不得用作任何其他目的。未经本所事先书面同意，任何其他个人或实体不得以任何形式或任何目的使用本报告。

（本页无正文）　　苏天宏会审字(2022)第 SC0015 号

江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所　　中国注册会计师

中国　　苏州　　中国注册会计师

2022 年 1 月 21 日

项目收益与现金流入财务评估说明

一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以2022年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）【苏州市妇幼保健院、苏州市太湖新城医院项目、苏州市娄江污水处理厂提质增效工程、苏州市福星污水处理厂提质增效工程、苏州市立医院康复医疗中心、长泾幼儿园（暂命名）项目、娄江路北、迎宾东路幼儿园、车坊社区卫生服务中心、唯亭区域养老中心、星海医院改扩建项目、星塘医院扩建、斜塘民众服务中心、企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)、金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目、苏州市吴中人民医院新院区建设】债券存续期内涉及的预期医疗费收入、污水处理费收入、保育费收入、养老收入、护理收入、商业区租赁收入、农贸市场租赁收入、社区物业收入、入廊费收入、维护费收入、建筑物出租收入、水资源费收入、土地出让金收入等为基础，结合苏州市发展和改革委员会《关于苏州市妇幼保健院项目建议书的批复》（苏发改中心[2019]1号）、苏州市行政审批局《关于苏州市妇幼保健院项目可行性研究报告的批复》（苏行审项建[2020]67号）、苏州市行政审批局《关于苏州市妇幼保健院项目初步设计的批复》（苏行审项建[2020]242号）、苏州市发展和改革委员会《关于苏州市太湖新城医院项目建议书的批复》（苏发改中心[2018]286号）、苏州市行政审批局《关于苏州市太湖新城医院项目可行性研究报告的批复》（苏行审项建[2020]26号）、苏州市行政审批局《关于苏州市太湖新城医院项目初步设计的批复》（苏行审项建[2020]183号、苏州市行政审批局《关于苏州市娄江污水处理厂提质增效工程项目建议书的批复》（苏行审项建[2019]1号）、苏州市行政审批局《关于苏州市娄江污水处理厂提质增效工程项目可行性研究报告的批复》（苏行审项建[2020]21号）、苏州市行政审批局《关于苏州市娄江污水处理厂提质增效工程项目初步设计的批复》（苏行审项建[2020]142号）、苏州市行政审批局《关于苏州市福星污水处理厂提质增效工程项目建议书的批复》（苏行审项建[2019]2号）、苏州市行政审批局《关于对苏州市福星污水处理厂提质增效工程项目环境影响报告表的批复》（苏行审环评[2019]80002号）、苏州市行政审批局《关于苏州市福星污水处理厂提质增效工程项目可行性研究报告的批复》（苏行审项建[2019]150号）、苏州市行政审批局《关于苏州市福星污水处理厂提质增效工程项目初步设计的批复》（苏行审项建[2020]133号）、苏州市发展和改革委员会《关于苏州市立医院康复医疗中心项目建议书的批复》（苏发改中心[2016]443号）、苏州市发展和改革委员会《关于苏州市立医院康复医疗中心项目可行性研究报告的批复》（苏发改中心[2018]308号）、苏州市行政审批局《关于苏州市立医院康复医疗中心项目初步设计的批复》（苏行审项建[2020]181号）、苏州市姑苏区发展和改革局《关于长泾幼儿园（暂命名）项

验证专用章

目建议书的批复》（姑苏发投[2019]150 号）、苏州市姑苏区行政审批局《关于长泾幼儿园（暂命名）项目初步设计的批复》（姑苏行审项投[2021]10 号）、苏州市姑苏区发展和改革局《关于长泾幼儿园项目可行性研究报告的批复》（姑苏发投[2021]87 号）、苏州市姑苏区财政投资项目评审中心《关于长泾幼儿园（暂命名）项目预算评审情况的报告》、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区教育局建设娄江路北、迎宾路东幼儿园项目建议书的批复》（苏园行审项复字[2020]68 号）、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区教育局建设娄江路北、迎宾路东幼儿园项目可行性研究报告的批复》（苏园行审项复字[2020]85 号）、苏州工业园区财政审计局《关于报批娄江路北、迎宾路东幼儿园项目、调整娄葑实验小学金益校区改扩建项目总预算的请示》、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区社会事业局建设苏州工业园区车坊社区卫生服务中心一期项目建议书的批复》（苏园行审项复字[2019]72 号）、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区社会事业局建设车坊社区卫生服务中心一期项目可行性研究报告的批复》（苏园行审项复字[2019]75 号）、苏州工业园党工委管委会对苏州工业园区财政局《关于报批车坊社区卫生服务中心项目总预算的请示》的批复、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区社会事业局建设唯亭街道养老服务中心项目建议书的批复》[2021]5 号、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区社会事业局建设唯亭街道养老服务中心（DK20210085 地块）项目可行性研究报告的批复》[2021]111 号、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区社会事业局建设星海医院改扩建工程项目建议书的批复》（苏园行审项复字[2020]16 号）、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区社会事业局建设星海医院改扩建工程项目可行性研究报告的批复》（苏园行审项复字[2020]38 号）、苏州工业园党工委管委会《园区财政支出建设项目预算审核表》、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区社会事业局建设星塘医院项目立项的批复》（苏园行审项复字[2017]69 号）、苏州工业园工管理委员会对苏州工业园区财政局《关于报批 2017 年部分卫生建设项目总预算的请示》的批复、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区社会事业局建设苏州工业园区斜塘民众服务中心项目立项的批复》（苏园行审项复字[2018]33 号）、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区社会事业局建设苏州工业园区斜塘民众服务中心项目变更的批复》（苏园行审项复字[2019]60 号）、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区市政工程部建设企业总部基地综合管廊一期工程（珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段）的项目建议书的批复》（苏园行审项复字[2019]5 号）、苏州工业园区行政审批局《关于苏州工业园区市政工程部建设企业总部基地综合管廊一期工程（珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段）项目可行性研究报告的批复》（苏园行审项复字[2020]57 号）、苏州工业园区行政审批局的苏园行审项复字[2019]18 号文《关于苏州工业园区市政工程部建设金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目（陆泾河泵闸及水立交工程）项目建议书的批复》、苏州工业园区行政审批局的苏园行审项复字[2019]51 号文《关于苏州工业园区市政工程部建设

金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目（陆泾河泵闸及水立交工程）可行性研究报告的批复》、苏州工业园区行政审批局的苏园行审项复字[2019]55 号文《关于苏州工业园区市政工程部建设金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目（陆泾河泵闸及水立交工程）初步设计的批复》、苏州市吴中区行政审批局《关于苏州市吴中人民医院新院区建设项目建议书的批复》（吴行审项批[2019]26 号）、苏州市吴中区行政审批局《关于苏州市吴中人民医院新院区建设项目可行性研究报告的批复》（吴行审项批[2020]19 号）、、苏州市吴中区行政审批局《关于苏州市吴中人民医院新院区建设项目初步设计的批复》（吴行审项批[2020]54 号），以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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无重大变化；

（三）政府制定的土地出让计划、可返还财政收益等能够顺利执行；

（四）土地出让价格在正常范围内变动；

（五）医疗费收入、污水处理费收入、保育费收入、养老收入、护理收入、商业区租赁收入、农贸市场租赁收入、社区物业收入、入廊费收入、维护费收入、建筑物出租收入、水资源费收入、土地出让金收入等预计能够实现；

（六）预测土地出让金收入涉及的指定地块不变；

（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、项目概况

2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）涉及 15 个项目，总投资 924,780.84 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 111,300.00 万元。

（一）、苏州市妇幼保健院项目

本项目位于相城区元和街道黄鑫路北、御窑路东地块，用地面积 66749 平方米，总建筑面积 171292.4 平方米，其中地上建筑面积 109334.5 平方米、地下建筑面积 61957.9 平方米，床位数 800 张。包括门急诊楼、妇儿住院楼（含医技楼）、产科住院楼、感染楼、垃圾站、出地面楼梯间、开闭所等八个建筑单体。

项目总投资 156,336.00 万元，其中自有资金 110,336.00 万元；前期已取得 10 年期 2021 年专项债券资金金额 18,000.00 万元；本期拟申请专项债券 28,000.00 万元。

（二）、苏州市太湖新城医院项目

本项目位于吴中区太湖新城龙翔路以西、天鹅荡路以北，拟建医疗综合楼、科研综合楼、液氧站、污水垃圾站、开闭所和地下室等。用地面积 81898.7 平方米，总建筑面积 276249.2 平方米，其中地上 153908.7 平方米，地下 122340.5 平方米。规划床位 1000 张，设计日门诊 4000 人次。

项目总投资 255,926.30 万元，其中自有资金 209,926.30 万元；前期已取得 10 年期 2021 年专项债券资金金额 26,000.00 万元；本期拟申请专项债券 20,000.00 万元。

（三）、苏州市娄江污水处理厂提质增效工程

本项目位于已建娄江污水处理厂内（工业园区洋泾板工业区内），建设内容包括新建一组（7 万 m^3/d)粗格栅+进水泵房+细格栅+曝气沉砂池+生反池+二沉池二级处理单元及配套鼓风机房、电气用房；对现状二级处理单元开展减量优化运行，二期交替式生物反应池由 8.5 万 m^3/d 核减至 7 万 m^3/d；现有设施加盖除臭改造，新建设施全面实行除臭加盖；新增污泥深度脱水单元等，结合现状深度处理单元最终实现尾水排放达到苏州特别排放限值标准。提标改造后，整个设计处理能力仍维持 14 万 m^3/d。

项目总投资 37,902.00 万元，其中自有资金 20,902.00 万元；前期已取得 10 年期 2021 年专项债券资金金额 10,000.00 万元；本期拟申请专项债券 7,000.00 万元。

（四）、苏州市福星污水处理厂提质增效工程

本项目位于姑苏区福运路宝带西路交叉口西北、运河东侧（苏州市福星污水处理厂内），利用九曲港南岸现状仓库用地，新建一组（4 万 m^3/d）进水泵房+曝气沉砂池+生反池+二沉池二级处理单元及配套电气用房；对现状二级处理单元开展减量优化运行，局部改造两座反应池设备，其中综合反应池由 6 万 m^3/d 减至 4.5 万 m^3/d，二期交替式生物反应池由 12 万 m^3/d 减至 9.5 万 m^3/d；增加污泥深度脱水单元；采用化学洗涤+土壤滤池处理工艺对新设施采取加盖除臭改造。

项目总投资 31,878.60 万元，其中自有资金 19,878.60 万元；前期已取得 10 年期 2021 年专项债券资金金额 9,000.00 万元；本期拟申请专项债券 3,000.00 万元。

（五）、苏州市立医院康复医疗中心

本项目位于姑苏区广济路 286 号，总建筑面积 69881.1 平方米，地上 4 层，地下 2 层，计容建筑面积 38166.3 平方米，其中康复医疗中心主体建筑 38064.6 平方米，污水处理站 101.7 平方米，不计容建筑面积 31714.8 平方米。

项目总投资 54,972.80 万元，其中自有资金 34,972.80 万元；前期已取得 10 年期 2021 年专项债券资金金额 10,000.00 万元；本期拟申请专项债券 10,000.00 万元。

（六）、长泾幼儿园（暂命名）项目

本项目位于长泾街与虎池路交界处东南侧，总占地面积 12110 平方米，总建筑面积 13147.65 平方米。地上三层（局部二层）、地下一层，拟建 27 个班的幼儿园。

项目总投资 7,887.88 万元，其中自有资金 6,687.88 万元；本期拟申请专项债券 1,200.00 万元。

（七）、娄江路北、迎宾东路幼儿园

本项目位于娄江大道南、迎宾路东。项目占地面积约 5428.11 平方米，计容建筑面积约 6500 平方米。

项目总投资 3,257.51 万元，其中自有资金 1,257.51 万元；前期已取得 10 年期 2021 年专项债券资金金额 700.00 万元；本期拟申请专项债券 1,300.00 万元。

（八）、车坊社区卫生服务中心

本项目位于东方大道南、永庆路西，建筑面积 23223.48 ㎡（地上 7 层 15404.3 ㎡，地下 1 层 7819.18 ㎡）。

项目总投资 16,031.00 万元，其中自有资金 5,531.00 万元；前期已取得 10 年期 2020 年专项债券资金金额 1,500.00 万元、10 年期 2021 年专项债券资金金额 7,000.00 万元；本期拟申请专项债券 2,000.00 万元。

（九）、唯亭区域养老中心

本项目位于木沉港东、葑亭大道南。项目占地面积约 17636.04 平方米，计容建筑面积约 27954.76 平方米。项目内容为养老服务中心。

项目总投资 24,000.00 万元，其中自有资金 7,500.00 万元；本期拟申请专项债券 2,500.00 万元；以后年度拟申请专项债券 14,000.00 万元。

苏州天华信会计师事务所有限公司 验证专用章

（十）、星海医院改扩建项目

本项目位于葑春街400号，为改扩建项目，实施范围为：拆除疗养楼、综合楼、附房、变电间、污水处理房，保留预防保健中心、医疗楼，新建综合楼（含地下车库）、发热门诊、液氧储罐。西侧河道新建桥梁增设一个地块出入口。

项目总投资31,561.00万元，其中自有资金9,561.00万元；前期已取得10年期2021年专项债券资金金额3,000.00万元;本期拟申请专项债券7,000.00万元;以后年度拟申请专项债券12,000.00万元。

（十一）、星塘医院扩建

本项目位于苏州工业园区淞江路南、莲葑路西。地上12层地下2层，总建筑面积为36295.00平方米，其中计容面积26403.64平方米。主要工程建设内容包括桩基工程、土建工程、幕墙工程、精装修工程、气体净化工程、智能化工程、室外市政景观工程、配电工程等。

项目总投资23,113.00万元，其中自有资金10,313.00万元；前期已取得10年期债券金额4,000.00万元、5年期2020年专项债券资金金额4,000.00万元、10年期2021年专项债券资金金额3,000.00万元；本期拟申请专项债券1,800.00万元。

（十二）、斜塘民众服务中心

本项目位于苏州工业园区星塘街东、敦煌路北。总建筑面积约34393.59㎡，其中地上约22330.65㎡，地下约12062.94㎡。主要功能为：地上:社区服务及配套用房，地下：机动车、非机动车库及设备用房。

项目总投资22,668.00万元，其中自有资金9,668.00万元；前期已取得10年期2020年专项债券资金金额6,000.00万元、15年期2021年专项债券资金金额6,000.00万元；本期拟申请专项债券1,000.00万元。

（十三）、企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)

本项目位于渔泾河以东，星湖街以西、葑亭大道以南、至和路以北，拟建设规模1076米。

项目总投资17,363.00万元，其中自有资金5,863.00万元；前期已取得10年期2020年专项债券资金金额1,000.00万元、15年期2021年专项债券资金金额6,000.00万元；本期拟申请专项债券4,500.00万元。

（十四）、金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目

本项目内容为：环湖口门控制工程、娄江沿线口门控制工程、前置库工程、智慧管控工程、控源截污深化工程、陆泾河引水枢纽工程、娄江水立交工程、圩区影响处理工程、出入湖河道整治工程及临时调水、绿化修复、标识、管线设施迁改、引清通道清淤、清障、管网清洗等相关配套工程。

项目总投资 77,737.00 万元，其中自有资金 43,237.00 万元；前期已取得 10 年期 2020 年专项债券资金金额 15,000.00 万元、15 年期 2021 年专项债券资金金额 17,500.00 万元；本期拟申请专项债券 2,000.00 万元。

（十五）、苏州市吴中人民医院新院区建设

本项目建设地点位于苏蠡路以东、澄湖路以东。项目占地面积 56631.94 平方米，总建筑面积 206561.23 平方米，包括医疗综合楼、行政科研服务综合楼以及其他配套用房等，包含土建、外装、内装、安装、智能化、室外、医疗专项等配套工程。

项目总投资 164,146.75 万元，其中自有资金 104,146.75 万元；前期已取得 15 年期 2021 年专项债券资金金额 15,000.00 万元；本期拟申请专项债券 20,000.00 万元；2023 年拟申请专项债券 25,000.00 万元。

验证专用章

四、基本假设

（一）融资成本基本假设

项目名称	本期拟申请专项债券的资金金额（万元）	期限	债券年利率（假设）	本息偿还方式
苏州市妇幼保健院	28,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
苏州市太湖新城医院项目	20,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
苏州市娄江污水处理厂提质增效工程	7,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
苏州市福星污水处理厂提质增效工程	3,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
苏州市立医院康复医疗中心	10,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
长泾幼儿园（暂命名）项目	1,200.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本

娄江路北、迎宾东路幼儿园	1,300.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
车坊社区卫生服务中心	2,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
唯亭区域养老中心	2,500.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
星海医院改扩建项目	7,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
星塘医院扩建	1,800.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
斜塘民众服务中心	1,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)	4,500.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目	2,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
苏州市吴中人民医院新院区建设	20,000.00	15	3.37%	每半年支付一次利息，最后一年还本
合计	111,300.00			

（二）净现金流入基本假设

本次专项债券涉及 15 个项目【苏州市妇幼保健院、苏州市太湖新城医院项目、苏州市娄江污水处理厂提质增效工程、苏州市福星污水处理厂提质增效工程、苏州市立医院康复医疗中心、长泾幼儿园（暂命名）项目、娄江路北、迎宾东路幼儿园、车坊社区卫生服务中心、唯亭区域养老中心、星海医院改扩建项目、星塘医院扩建、斜塘民众服务中心、企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)、金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目、苏州市吴中人民医院新院区建设】。

其中：

苏州市妇幼保健院项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为医疗费收入和土地出让收入。

苏州市太湖新城医院项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为医疗费收入。

苏州市娄江污水处理厂提质增效工程项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为污水处理费收入。

苏州市福星污水处理厂提质增效工程项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为污水处理费

收入。

苏州市立医院康复医疗中心项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为医疗费收入。

长泾幼儿园（暂命名）项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为保育费收入。

娄江路北、迎宾东路幼儿园项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为保育费收入和土地出让收入。

车坊社区卫生服务中心项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为医疗费收入。

唯亭区域养老中心项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为养老收入、护理收入和土地出让收入。

星海医院改扩建项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为医疗费收入。

星塘医院扩建项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为医疗费收入。

斜塘民众服务中心项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为商业区租赁收入、农贸市场租赁收入、社区物业收入和土地出让收入。

企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为入廊费收入、维护费收入和土地出让收入。

金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为建筑物出租收入、水资源费收入和土地出让收入。

苏州市吴中人民医院新院区建设项目本次发行的专项债券到期偿债资金来源为医疗费收入和土地出让收入。

1、现金流入

1.1 项目运营收入

1.1.1 医疗费收入

苏州市妇幼保健院项目根据周边医院经营情况及平均门诊，医疗费按 381.9 元/人次估算，2024 年-2030 年门诊人次分别按 30.7 万人次、42.9 万人次、49 万人次、55.2 万人次、61.3 万人次、61.3 万人次、67.43 万人次，2031 年至 2037 年按 70.8 万人次估算。平均每出院者住院医疗费按 12587.4 元/人估算，2024 年-2030 年住院人次分别按 10069 人次、14097 人次、16110 人次、18124 人次、20138

人次、20138 人次、22151 人次，2031 年至 2037 按 23259 人次测算医疗费收入。

苏州太湖新城医院项目根据周边医院经营情况，平均门诊医疗费按 262.9 元/人次估算，2024 年-2027 年门诊人次分别按 61.6 万人次、86.2 万人次、98.5 万人次、110.8 万人次、2028 年-2030 年按 123.1 万人次、2031-2037 年按 129.3 万人次估算。平均住院费按 11817.7 元/人估算，住院人次 2024 年-2030 年按 22812 人次、31937 人次、36500 人次、41062 人次、45202 人次、45202 人次、45202 人次、2031-2037 年按 47462 人次测算医疗费收入。

苏州市立医院康复医疗中心项目门诊医疗收入的定价依据为 2024 年按 1.2 万人次、2025 年按 1.6 万人次，2026 至 2037 年按 2 万人次，每人次 500 元计算；住院医疗收入的定价依据为 2024 年按住院人次 0.84 万人、2025 年 1.12 万人、2026 至 2037 年 1.4 万人，人均费用 6800 元测算医疗费收入。

车坊社区卫生服务中心项目根据中心目前经营情况，考虑中心迁建后服务能力的提升，平均门急诊费用按 236.47 元/人次、出院者平均医药费用按 7592.13 元/人次估算医疗费收入。

星海医院改扩建项目根据医院目前经营情况，考虑升级后医院医疗技术服务能力的提升，平均门急诊费用按 328.34 元/人次、出院者平均医药费用按 10065.21 元/人次测算医疗费收入。

星塘医院扩建项目根据医院目前经营情况，考虑升级后医院医疗技术服务能力的提升，平均门急诊费用按 308.64 元/人次、出院者平均医药费用按 9671.31 元/人次测算医疗费收入。

苏州市吴中人民医院新院区建设项目根据苏州市吴中人民医院出具的《吴中人民医院收支情况》预测医疗费收入。

1.1.2 污水处理费收入

娄江污水处理厂提质增效工程项目根据上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司出具的《苏州市娄江污水处理厂提质增效工程可行性研究报告》预测污水处理费收入。

福星污水处理厂提质增效工程项目根据上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司出具的《苏州市福星污处理厂提质增效工程可行性研究报告》预测污水处理费收入。

1.1.3 保育费收入

根据苏州市物价局、苏州市教育局、苏州市财政局的苏价费字[2018]105 号文《关于调整苏州市公办幼儿园收费标准的通知》，公办幼儿园保育教育费基准价格：省优质幼儿园每生每月 600 元、市优质幼儿园每生每月 480 元、合格幼儿园每生每月 410 元。各类幼儿园保育教育费可以在基准价基础

上上浮不超过 10%确定具体收费标准。

长泾幼儿园（暂命名）项目规模 9 轨 27 班，按 30 人/班，660 元/人/月， 2023 年招一个年级收费 4 个月；2024 年招两个年级，一个收费 4 个月，一个收费 9 个月；2025 年招三个年级，一个收费 4 个月，两个收费 9 个月；2026 年及之后每年收费 9 个月测算保育费收入

娄江路北、迎宾东路幼儿园规模 4 轨 12 班，每班 30 人，660 元/月，2022 年从 9 月至 12 月共 4 个月，2023 年至 2031 年每年 9 个月测算保育费收入。

1.1.4 养老收入

唯亭区域养老中心养老床位 150 张左右，按照养老床位收费 2000 元/月（床位费 1250 元/月/床，伙食费 750 元/月/床）测算养老收入。

1.1.5 护理收入

唯亭区域养老中心护理床位 300 张左右，按照护理床位收费 3000 元/月（床位费 1250 元/月/床，生活护理费 1000 元/月/床，伙食费 750 元/月/床）测算护理收入。

1.1.6 商业区租赁收入

斜塘民众服务中心项目的商业区租赁收入，由苏州工业园区邻里中心发展有限公司根据其管理运营的同类项目收费标准预测商业区租赁收入。

1.1.7 农贸市场租赁收入

农贸市场租赁收入为斜塘民众服务中心项目收入，由苏州工业园区邻里中心发展有限公司根据其管理运营的同类项目收费标准预测农贸市场租赁收入。

1.1.8 社区物业收入

社区物业收入为斜塘民众服务中心项目收入，由苏州工业园区邻里中心发展有限公司根据其管理运营的同社类项目收费标准预测社区物业收入。

1.1.9 入廊费收入

入廊费收入为企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)项目收入，根据苏州市人民政府文件《市政府关于印发苏州市城市地下综合管廊收费标准（试行）的通知》的收费标准，于 2023 年一次性收取 25 年入廊费。

1.1.10 维护费收入

维护费收入为企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)项目收入，根据苏州市人民政府文件《市政府关于印发苏州市城市地下综合管廊收费标准（试行）的通知》的收费标准，预测每年维护费收入。

1.1.11 建筑物出租收入

金鸡湖及周边区域水环境治理二期项目根据苏州工业园区财政局、苏州工业园区经济发展委员会《关于对金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目的情况说明》及经审批的《金鸡湖及周边区域水环境治理项目融资平衡法案》预测建筑物出租收入。

1.1.12 水资源费收入

水资源费收入为金鸡湖及周边区域水环境治理二期项目收入，根据苏州工业园区生态环境局出具的《情况说明》预测。

1.2 土地出让金收入

1.2.1 苏州市妇幼保健院项目

本项目建成后将对周边区域有很大的辐射作用，也将带动周边地块的价值提升，尤其是相城区黄桥镇 XC-2-3 地块，地理位置相近，将对地块的保值增值有很大的促进作用。苏州市相城区黄桥镇最近一次土地拍卖成交的住宅地块是苏地 2020-WG-44 号地块，出让面积 27838M2，成交价 95113.1203 万元，折合单价 3.42 万元/M2。预计项目未来周边可上市的相城区黄桥镇 XC-2-3 地块四至为永方路东、安元路北、黄鑫路南、广济北路西，面积约 147 亩，按照单价 2265 万元/亩估算，预计成交金额为 33.3 亿元，根据苏州市财政局出具的《苏州市妇幼保健院项目情况说明》，计划拿出不少于 2 亿元用于覆盖苏州市妇幼保健院项目债券本息。

1.2.2 娄江路北、迎宾东路幼儿园

娄江路北、迎宾东路幼儿园位于园区北部区域，作为提升园区学前教育服务水平重要项目，未来将进一步提升周边区域土地价值，园区北部待出让地块，北至娄江大道，南至娄江，西至空地，东至规划道路，面积约 4.8 公顷，为住宅用地，容积率 2.0，参照周边住宅市场行情测算，楼面价 2.4 万/平方米，出让收入约 23 亿元，根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区 2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》，其中约 0.12 亿元可用于偿还娄江路北、迎宾东路幼儿园专

项债券本息。

1.2.3 唯亭区域养老中心

唯亭区域养老中心位于园区北部区域，作为完善唯亭区域公共服务网络的重要项目，未来将进一步提升周边区域土地价值，园区北部待出让地块，北至娄江大道，南至娄江，西至空地，东至规划道路，面积约 4.8 公顷，为住宅用地，容积率 2.0，参照周边住宅市场行情测算，楼面价 2.4 万/平方米，出让收入约 23 亿元，根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区 2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》，其中约 1.5 亿元可用于偿还唯亭区域养老中心专项债券本息。

1.2.4 斜塘民众服务中心

斜塘民众服务中心位于园区南部，作为完善斜塘社区公共服务网络的重要项目，未来将进一步提升园区南部区域土地价值，园区南部待出让地块北至普惠路、东至永庆路，西至规划道路，南至河道，面积约 2.6 公顷，为住宅用地，按现状预计地块容积率 2.0、楼面价 2.3 万元/平方米测算，预计本地块出让收入约 12 亿元，根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区 2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》，其中 1.7 亿元可用于偿还斜塘民众服务中心专项债券本息。

1.2.5 企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)

本项目作为苏州工业园区企业总部基地重要市政基础设施之一，与企业总部基地其他基础设施同步配套建设，将更好地利用地下空间资源，提升城市资源化利用水平，预计将进一步提升周边土地价值。用于本项目专项债券融资平衡地块紧邻企业总部基地，东至珠泾路、南至空地、西至绿化带、北至跨春路，面积 1.8 公顷，包含工业用地及商业用地。按现状容积率 4.0、出让楼面均价 3500 元/平方米测算，预计本地块出让收入约 2.5 亿元，根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区 2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》，其中 2.2 亿元可用于偿还企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)项目专项债券本息。

1.2.6 金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目

本项目主要为水系环境治理，将进一步保障河湖水位可控，提升亲水性、改善宜居环境，综合考虑项目的开展对水系周边土地价值的影响，未来周边土地价值预计将进一步提升。用于本项目专项债券融资平衡地块紧邻金鸡湖及其支流，位于金鸡湖大道南、石莲街东、百米泾西、规划百米泾支河北，面积约 4.3 公顷，为住宅用地，按现状容积率 0.6，参照周边住宅市场行情测算，预计楼面地价 6 万元/平方米，出让收入预计约 15.5 亿元，根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区

验证专用章

2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》，其中约 6.75 亿元可用于偿还金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目专项债券本息。

1.2.7 苏州市吴中人民医院新院区建设项目

本项目预测国有土地使用权出让的土地为吴中区先锋工业园地块，面积 140.67 亩。吴中人民医院新院区计划 2024 年竣工，建成后将对周边区域、乃至苏州南城都有很大的辐射作用，也将带动周边地块的价值提升，尤其是先锋工业园西地块，地理位置相近，将对地块的保值增值有很大的促进作用。参考近期周边土地成交价 2083.66 万元/亩，预计成交价 293,108.45 万元，扣除市级集中 30%，本项目留存收入约 205,175.00 万元。

2、现金流出

2.1 医疗成本

苏州市妇幼保健院项目按同类型医院成本收入比进行预测。

苏州太湖新城医院项目按同类型医院成本收入比进行预测。

苏州市立医院康复医疗中心项目物耗成本按收入的 17%，其他成本按收入的 8%进行预测。

车坊社区卫生服务中心项目按收入的 76%进行预测。

星海医院改扩建项目按收入的 97%进行预测。

星塘医院扩建项目按收入的 85%进行预测。

苏州市吴中人民医院新院区建设项目根据苏州市人民医院出具的《吴中人民医院收支情况》预测医疗活动费用。

2.1 排污成本

排污成本包括动力费、自来水费、药剂费、工资福利费、大修理费等。

娄江污水处理厂提质增效工程项目根据上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司出具的《苏州市娄江污水处理厂提质增效工程可行性研究报告》进行预测。

福星污水处理厂提质增效工程项目根据上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司出具的《苏州市福星污处理厂提质增效工程可行性研究报告》进行预测。

五、2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）附表

1、项目资金来源表（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
苏州市妇幼保健院	156,336.00			110,336.00	18,000.00	28,000.00	-
苏州市太湖新城医院项目	255,926.30			209,926.30	26,000.00	20,000.00	-
苏州市娄江污水处理厂提质增效工程	37,902.00			20,902.00	10,000.00	7,000.00	-
苏州市福星污水处理厂提质增效工程	31,878.60			19,878.60	9,000.00	3,000.00	-
苏州市立医院康复医疗中心	54,972.80			34,972.80	10,000.00	10,000.00	-
长泾幼儿园（暂命名）项目	7,887.88			6,687.88	-	1,200.00	-
娄江路北、迎宾东路幼儿园	3,257.51			1,257.51	700.00	1,300.00	-
车坊社区卫生服务中心	16,031.00			5,531.00	8,500.00	2,000.00	-
唯亭区域养老中心	24,000.00			7,500.00	-	2,500.00	14,000.00
星海医院改扩建项目	31,561.00			9,561.00	3,000.00	7,000.00	12,000.00
星塘医院扩建	23,113.00			10,313.00	7,000.00	1,800.00	4,000.00
斜塘民众服务中心	22,668.00			9,668.00	12,000.00	1,000.00	-
企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)	17,363.00			5,863.00	7,000.00	4,500.00	-
金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目	77,737.00			43,237.00	32,500.00	2,000.00	-
苏州市吴中人民医院新院区建设	164,146.75			104,146.75	15,000.00	20,000.00	25,000.00
合计	924,780.84			599,780.84	158,700.00	141,300.00	55,000.00

其他资金（非资本金）55,000.00 万元，其中：星塘医院扩建项目以前年度取得债券金额 4,000.00 万元；计划以后年度申请债券 51,000.00 万元，分别为唯亭区域养老中心计划以后年度申请 14,000.00 万元、星海医院改扩建项目计划以后

验证专用章

年度申请 12,000.00 万元、苏州市吴中人民医院新院区建设计划以后年度申请 25,000.00 万元。

2、项目收益偿还融资本金和利息情况

2.1 本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	债券存续期内项目总收益	发行期限	债券存续期内项目总债务融资本息	全部债券存续期预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
		①		②	③=①/②
苏州市妇幼保健院	156,336.00	83,282.56	15 年	65,305.60	1.28
苏州市太湖新城医院项目	255,926.30	121,802.42	15 年	63,551.20	1.92
苏州市娄江污水处理厂提质增效工程	37,902.00	49,319.70	15 年	23,400.50	2.11
苏州市福星污水处理厂提质增效工程	31,878.60	38,836.50	15 年	16,092.30	2.41
苏州市立医院康复医疗中心	54,972.80	35,961.36	15 年	27,917.00	1.29
长泾幼儿园（暂命名）项目	7,887.88	6,468.66	15 年	1,806.60	3.58
娄江路北、迎宾东路幼儿园	3,257.51	4,407.60	15 年	2,857.49	1.54
车坊社区卫生服务中心	16,031.00	26,147.64	15 年	13,860.00	1.89
唯亭区域养老中心	24,000.00	35,160.00	15 年	10,200.45	3.45
星海医院改扩建项目	31,561.00	34,763.40	15 年	19,923.90	1.74
星塘医院扩建	23,113.00	58,468.35	15 年	10,946.50	5.34
斜塘民众服务中心	22,668.00	28,776.00	15 年	17,853.10	1.61
企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)	17,363.00	26,802.50	15 年	16,984.35	1.58
金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目	77,737.00	74,764.65	15 年	48,300.00	1.55
苏州市吴中人民医院新院区建设	164,146.75	214,275.00	15 年	64,234.00	3.34
合计	924,780.84	839,236.34		403,232.99	2.08

验证专用章

2.2 全部债务存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况表（单位：万元）

项目名称	项目总投资	全部债券存续期内收益	发行期限	预计融资本息和	全部债券存续期预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
		①		②	③=①/②
苏州市妇幼保健院	156,336.00	83,282.56	15年/10年	65,878.00	1.26
苏州市太湖新城医院项目	255,926.30	121,802.42	15年/10年	64,378.00	1.89
苏州市娄江污水处理厂提质增效工程	37,902.00	49,319.70	15年/10年	23,718.50	2.08
苏州市福星污水处理厂提质增效工程	31,878.60	38,836.50	15年/10年	16,378.50	2.37
苏州市立医院康复医疗中心	54,972.80	35,961.36	15年/10年	28,235.00	1.27
长泾幼儿园（暂命名）项目	7,887.88	6,468.66	15年	1,806.60	3.58
娄江路北、迎宾东路幼儿园	3,257.51	4,407.60	15年/10年	2,879.75	1.53
车坊社区卫生服务中心	16,031.00	26,147.64	15年/10年	14,169.00	1.85
唯亭区域养老中心	24,000.00	38,040.00	15年	24,840.75	1.53
星海医院改扩建项目	31,561.00	51,419.20	15年/10年	32,558.50	1.58
星塘医院扩建	23,113.00	58,468.35	15年/10年	11,293.90	5.18
斜塘民众服务中心	22,668.00	28,776.00	15年	18,416.50	1.56
企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)	17,363.00	26,802.50	15年	17,255.75	1.55
金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目	77,737.00	74,764.65	15年	49,948.50	1.50
苏州市吴中人民医院新院区建设	164,146.75	214,975.00	15年	90,600.00	2.37
合计	924,780.84	859,472.14		462,357.25	1.86

3、应付专项债券本息情况

3.1 拟申请发行专项债券本金及利息情况表（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020		27,500.00		27,500.00		
2021	27,500.00	131,200.00		158,700.00	890.20	890.20
2022	158,700.00	111,300.00		270,000.00	5,212.06	5,212.06

2023	270,000.00	42,000.00		312,000.00	8,962.87	8,962.87
2024	312,000.00	9,000.00		321,000.00	10,378.27	10,378.27
2025	321,000.00		4,000.00	317,000.00	10,681.57	14,681.57
2026	317,000.00			317,000.00	10,555.57	10,555.57
2027	317,000.00			317,000.00	10,555.57	10,555.57
2028	317,000.00			317,000.00	10,555.57	10,555.57
2029	317,000.00			317,000.00	10,555.57	10,555.57
2030	317,000.00		23,500.00	293,500.00	10,555.57	34,055.57
2031	293,500.00		86,700.00	206,800.00	9,791.37	96,491.37
2032	206,800.00			206,800.00	7,034.31	7,034.31
2033	206,800.00			206,800.00	7,034.31	7,034.31
2034	206,800.00			206,800.00	7,034.31	7,034.31
2035	206,800.00			206,800.00	7,034.31	7,034.31
2036	206,800.00		44,500.00	162,300.00	7,034.31	51,534.31
2037	162,300.00		111,300.00	51,000.00	5,469.51	116,769.51
2038	51,000.00		42,000.00	9,000.00	1,718.70	43,718.70
2039	9,000.00		9,000.00	0.00	303.30	9,303.30
合计		321,000.00	321,000.00	验证专用章	141,357.25	462,357.25

其中：本期债务存续期还本付息合计403,232.99万元。

3.2 分项目的应付本息情况表（单位：万元）

序号	项目名称	本期债券存续期应付本息和	全部债务存续期应付本息和
1	苏州市妇幼保健院	65,305.60	65,878.00
2	苏州市太湖新城医院项目	63,551.20	64,378.00
3	苏州市娄江污水处理厂提质增效工程	23,400.50	23,718.50
4	苏州市福星污水处理厂提质增效工程	16,092.30	16,378.50
5	苏州市立医院康复医疗中心	27,917.00	28,235.00
6	长泾幼儿园（暂命名）项目	1,806.60	1,806.60
7	娄江路北、迎宾东路幼儿园	2,857.49	2,879.75
8	车坊社区卫生服务中心	13,860.00	14,169.00

9	唯亭区域养老中心	10,200.45	24,840.75
10	星海医院改扩建项目	19,923.90	32,558.50
11	星塘医院扩建	10,946.50	11,293.90
12	斜塘民众服务中心	17,853.10	18,416.50
13	企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)	16,984.35	17,255.75
14	金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目	48,300.00	49,948.50
15	苏州市吴中人民医院新院区建设	64,234.00	90,600.00
	合计	403,232.99	462,357.25

4、本期债券项目存续期内预期收益

表 4.1：

单位：万元

所属区域	项目名称	类别	公式	金额
苏州市市级	苏州市妇幼保健院	一、收入合计	A=B+C+D+E	751,265.81
		1、门诊收入	B	329,752.35
		2、住院收入	C	357,433.77
		3、其他收入	D	44,079.69
		4、土地出让收入	E	20,000.00
		二、成本合计	F=G+H+I	667,983.25
		1、人力成本	G	206,293.30
		2、物耗成本	H	389,992.30
		3、其他成本	I	71,697.65
		项目总收益	J=A-F	83,282.56
	苏州市太湖新城医院项目	一、收入合计	A=B+C+D	1,186,784.57
		1、门诊收入	B	428,964.64
		2、住院收入	C	709,242.31
		3、其他收入	D	48,577.62
		二、成本合计	E=F+G+H	1,064,982.15
		1、人力成本	F	270,645.00

苏州市市级	苏州市太湖新城医院项目	2、物耗成本	G	694,879.23
		3、其他成本	H	99,457.92
		项目总收益	I=A-E	121,802.42
	苏州市娄江污水处理厂提质增效工程	1、污水处理费收入	A	99,277.90
		2、增值税及附加税	B	2,831.40
		3、动力费	C	13,744.00
		4、自来水费	D	55.80
		5、药剂费	E	17,523.00
		6、大修理费	F	10,470.00
		7、管理、销售和其他费用	G	5,334.00
		项目总收益	H=A-B-C-D-E-F-G	49,319.70
	苏州市福星污水处理厂提质增效工程	1、污水处理费收入	A	74,844.00
		2、增值税及附加税	B	2,115.00
		3、动力费	C	7,755.00
		4、自来水费	D	37.50
		5、药剂费	E	13.305.00
		6、大修理费	F	8,730.00
		7、管理、销售和其他费用	G	4,065.00
		项目总收益	H=A-B-C-D-E-F-G	38,836.50
	苏州市立医院康复医疗中心	一、收入合计	A=B+C	140,968.00
		1、门诊医疗收入	B	13,400.00
		2、住院医疗收入	C	127,568.00
		二、成本合计	D=E+F+G	105,006.64
		1、人力成本	E	70,484.00
		2、物耗成本	F	23,245.20
		3、其他成本	G	11,277.44
		项目总收益	H=A-D	35,961.36

验证专用章

表 4.2：

单位：万元

所属区域	项目名称	类别	公式	金额
苏州市姑苏区	长泾幼儿园（暂命名）项目	1、保育费收入	A	6,468.66
		项目总收益	B=A	6,468.66

表 4.3：

单位：万元

所属区域	项目名称	类别	公式	金额
苏州市园区	娄江路北、迎宾东路幼儿园	1、保育费收入	A	3,207.60
		2、土地出让收入	B	1,200.00
		项目总收益	C=A+B	4,407.60
	车坊社区卫生服务中心	一、收入合计	A=B+C+D	117,455.04
		1、门诊收入	B	50,990.17
		2、住院收入	C	66,139.87
		3、其他收入	D	325.00
		二、成本合计	E=F+G+H	91,307.40
		1、人力成本	F	48,674.38
		2、物耗成本	G	42,585.02
		3、其他成本	H	48.00
		项目总收益	I=A-E	26,147.64
	唯亭区域养老中心	1、养老收入	A	5,040.00
		2、护理收入	B	15,120.00
		3、土地出让收入	C	15,000.00
		项目总收益	D=A+B+C	35,160.00
	星海医院改扩建项目	一、收入合计	A=B+C+D	384,202.00
		1、门诊收入	B	231,012.65
		2、住院收入	C	152,931.35
		3、其他收入	D	258.00
		二、成本合计	E=F+G+H	349,438.60
		1、人力成本	F	234,946.00

江苏大华华信会计师事务所有限公司 验证专用章

苏州市园区	星海医院改扩建项目	2、物耗成本	G	60,081.30
		3、其他成本	H	54,411.30
		项目总收益	I=A-E	34,763.40
	星塘医院扩建	一、收入合计	A=B+C+D	242,446.85
		1、门诊收入	B	172,735.85
		2、住院收入	C	69,151.00
		3、其他收入	D	560.00
		二、成本合计	E=F+G+H	183,978.50
		1、人力成本	F	90,847.00
		2、物耗成本	G	92,639.00
		3、其他成本	H	492.50
		项目总收益	I=A-E	58,468.35
	斜塘民众服务中心	一、收入合计	A=B+C+D+E	28,776.00
		1、土地出让收入	B	17,000.00
		2、商业区租赁收入	C	5,936.00
		3、农贸市场租赁收入	D	1,648.00
		4、社区物业收入	E	4,192.00
		项目总收益	F=A	28,776.00
	企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)	1、入廊费收入	A	3,550.00
		2、维护费收入	B	1,252.50
		3、土地出让金收入	C	22,000.00
		项目总收益	D=A+B+C	26,802.50
	金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目	1、建筑物出租收入	A	864.65
		2、水资源费收入	B	6,400.00
		3、土地出让金收入	C	67,500.00
		项目总收益	D=A+B+C	74,764.65

验证专用章

表 4.4：　　单位：万元

所属区域	项目名称	类别	公式	金额
苏州市吴中区	苏州市吴中人民医院新院区建设	一、收入合计	A=B+C	1,091,775.00
		1、医疗收入	B	886,600.00
		2、土地出让收入	C	205,175.00
		二、医疗活动费用	D	877,500.00
		项目总收益	E=A-D	214,275.00

5、债券存续期项目概况明细表

表 5.1：　　单位：亿元

项目名称	苏州市妇幼保健院
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额	2.8 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于相城区元和街道黄鑫路北、御窑路东地块，用地面积 66749 平方米，总建筑面积 171292.4 平方米，其中地上建筑面积 109334.5 平方米、地下建筑面积 61957.9 平方米，床位数 800 张。
项目建设期	2020 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	15.6336 亿
其中：不含专项债券的项目资本	11.0336 亿
专项债券融资	4.6000 亿
其他债券融资	0

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			1.8000	2.8000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	8.3283 亿								

债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年		2024 年	0.3960	2025 年	0.4020	2026 年	0.4158
2027 年	0.4310	2028 年	0.4356	2029 年	0.4405	2030 年	0.456	2031 年	0.4788
2032 年	0.4788	2033 年	0.4788	2034 年	0.4788	2035 年	0.4788	2036 年	0.4788
2037 年	2.4786	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.53
债券存续期内项目总债务融资本息	6.5306	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.28
债券存续期内项目总债务融资本金	4.6000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.81
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.5306	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	1.28
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.6000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	1.81

项目收益预测收据	根据周边医院经营情况及医院平均门诊，医疗费按 381.9 元/人次估算，2024 年-2030 年门诊人次分别按 30.7 万人次、42.9 万人次、49 万人次、55.2 万人次、61.3 万人次、61.3 万人次、67.43 万人次，2031 年至 2037 年按 70.8 万人次估算。平均每出院者住院医疗费按 12587.4 元/人估算，2024 年-2030 年住院人次分别按 10069 人次、14097 人次、16110 人次、18124 人次、20138 人次、20138 人次、22151 人次，2031 年至 2037 按 23259 人次测算医疗费收入。经营成本按同类型医院成本收入比为 90%估算。根据苏州市财政局出具的《苏州市妇幼保健院项目情况说明》预测土地出让收益。

表 5.2：　　单位：亿元

项目名称	苏州市太湖新城医院项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额	2.0000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	项目位于吴中区太湖新城龙翔路以西、天鹅荡路以北，拟建医疗综合楼、科研综合楼、液氧站、污水垃圾站、开闭所和地下室等。用地面积 81898.7 平方米，总建筑面积 276249.2 平方米，其中地上 153908.7 平方米，地下 122340.5 平方米。规划床位 1000 张，设计日门诊 4000 人次。
项目建设期	2020 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	25.5926 亿
其中：不含专项债券的项目	20.9926 亿

资本									
专项债券融资	4.6000 亿								
其他债券融资	0								
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			2.6000	2.0000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	12.1802 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年		2024 年	0.6608	2025 年	0.6404	2026 年	0.6674
2027 年	0.8352	2028 年	0.8772	2029 年	0.8936	2030 年	0.9108	2031 年	0.9564
2032 年	0.9564	2033 年	0.9564	2034 年	0.9564	2035 年	0.9564	2036 年	0.9564
2037 年	0.9564	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.48
债券存续期内项目总债务融资本息			6.3551		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.92
债券存续期内项目总债务融资本金			4.6000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.65
债券存续期内项目总地方债券融资本息			6.3551		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				1.92
债券存续期内项目总地方债券融资本金			4.6000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金				2.65
项目收益预测收据	根据周边医院经营情况，平均门诊医疗费按 262.9 元/人次估算，2024 年-2027 年门诊人次分别按 61.6 万人次、86.2 万人次、98.5 万人次、110.8 万人次、2028 年-2030 年按 123.1 万人次、2031-2037 年按 129.3 万人次估算。平均住院费按 11817.7 元/人估算，住院人次 2024 年-2030 年按 22812 人次、31937 人次、36500 人次、41062 人次、45202 人次、45202 人次、45202 人次、2031-2037 年按 47462 人次测算医疗费收入。经营成本按同类型医院成本收入比为 90%左右估算。									

表 5.3：　　单位：亿元

项目名称	苏州市娄江污水处理厂提质增效工程
项目类型（一级）	生态环保
项目类型（二级）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	0.7000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于已建娄江污水处理厂内（工业园区洋泾板工业区内），建设内容包括新建一组（7 万 m^3/d）粗格栅+进水泵房+细格栅+曝气沉砂池+生反池+二沉池二级处理单元及配套鼓风机

	房、电气用房；对现状二级处理单元开展减量优化运行，二期交替式生物反应池由 8.5 万 m³/d 核减至 7 万 m³/d；现有设施 加盖除臭改造，新建设施全面实行除臭加盖；新增污泥深度脱水单元等，结合现状深度处理单元最终实现尾水排放达到苏州特别排放限值标准。提标改造后，整个设计处理能力仍维持 14 万 m³/d。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	3.7902 亿
其中：不含专项债券的项目资本	2.0902 亿
专项债券融资	1.7000 亿
其他债券融资	0

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			1.0000	0.7000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	4.9320 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年	0.2529	2024 年	0.2951	2025 年	0.3372	2026 年	0.3372
2027 年	0.3372	2028 年	0.3372	2029 年	0.3372	2030 年	0.3372	2031 年	0.3372
2032 年	0.3372	2033 年	0.3372	2034 年	0.3372	2035 年	0.3372	2036 年	0.3372
2037 年	0.3376	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.30
债券存续期内项目总债务融资本息	2.3401	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.11
债券存续期内项目总债务融资本金	1.7000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.90
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.3401	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	2.11
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.7000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	2.90
项目收益预测收据	上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司出具的《苏州市娄江污水处理厂提质增效工程可行性研究报告》		

表 5.4：　　单位：亿元

项目名称	苏州市福星污水处理厂提质增效工程
项目类型（一级）	生态环保
项目类型（二级）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	0.3000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于姑苏区福运路宝带西路交叉口西北、运河东侧（苏州市福星污水处理厂内），利用九曲港南岸现状仓库用地，新建一组（4 万 m^3/d）进水泵房+曝气沉砂池+生反池+二沉池二级处理单元及配套电气用房；对现状二级处理单元开展减量优化运行，局部改造两座反应池设备，其中综合反应池由 6 万 m^3/d 减至 4.5 万 m^3/d，二期交替式生物反应池由 12 万 m^3/d 减至 9.5 万 m^3/d；增加污泥深度脱水单元；采用化学洗涤+土壤滤池处理工艺对新设施采取加盖除臭改造。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	3.1879 亿
其中：不含专项债券的项目资本	1.9879 亿
专项债券融资	1.2000 亿
其他债券融资	0

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			0.9000	0.3000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	3.8837 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年	0.2589	2024 年	0.2589	2025 年	0.2589	2026 年	0.2589
2027 年	0.2589	2028 年	0.2589	2029 年	0.2589	2030 年	0.2589	2031 年	0.2589
2032 年	0.2589	2033 年	0.2589	2034 年	0.2589	2035 年	0.2589	2036 年	0.2589
2037 年	0.2591	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.22
债券存续期内项目总债务融资本息	1.6092	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.41
债券存续期内项目总债务融资本金	1.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.24

江苏天宏华信会计师事务所有限公司 验证专用章

债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.6092	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	2.41
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	3.24
项目收益预测收据	上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司出具的《苏州市福星污处理厂提质增效工程可行性研究报告》		

表 5.5：　　单位：亿元

项目名称	苏州市立医院康复医疗中心
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额	1.0000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于姑苏区广济路 286 号，总建筑面积 69881.1 平方米，地上 4 层，地下 2 层，计容建筑面积 38166.3 平方米，其中康复医疗中心主体建筑 38064.6 平方米，污水处理站 101.7 平方米，不计容建筑面积 31714.8 平方米。
项目建设期	2020 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	5.4973 亿
其中：不含专项债券的项目资本	3.4973 亿
专项债券融资	2.0000 亿
其他债券融资	0

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			1.0000	1.0000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	3.5961 亿								

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年		2024 年	0.1554	2025 年	0.2122	2026 年	0.2690
2027 年	0.2690	2028 年	0.2690	2029 年	0.2690	2030 年	0.2690	2031 年	0.2690
2032 年	0.2690	2033 年	0.2690	2034 年	0.2690	2035 年	0.2690	2036 年	0.2690
2037 年	0.2695	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.65
债券存续期内项目总债务融资本息	2.7917	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.29
债券存续期内项目总债务融资本金	2.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.80
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.7917	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	1.29
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	1.80
项目收益预测收据	门诊医疗收入的定价依据为2024年按1.2万人次、2025年按1.6万人次，2026至2037年按2万人次，每人次500元计算；住院医疗收入的定价依据为2024年按住院人次0.84万人、2025年1.12万人、2026至2037年1.4万人，人均费用6800元计算；人力成本按2024年3156万元、2025年4208万元、2026年至2037年5260万元，物耗成本按收入的17%，其他成本按收入的8% 计算。		

表 5.6：　　单位：亿元

项目名称	长泾幼儿园（暂命名）项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	托幼
本只专项债券中用于该项目的金额	0.1200亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于长泾街与虎池路交界处东南侧，总占地面积12110平方米，总建筑面积13147.65平方米。地上三层（局部二层）、地下一层，拟建27个班的幼儿园。
项目建设期	2022年至2023年
项目运营期	2023年至2037年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	0.7888亿
其中：不含专项债券的项目资本	0.6688亿
专项债券融资	0.1200亿
其他债券融资	0

项目分年融资计划

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				0.1200					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益		0.6469 亿							
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年	0.0071	2024 年	0.0232	2025 年	0.0392	2026 年	0.0481
2027 年	0.0481	2028 年	0.0481	2029 年	0.0481	2030 年	0.0481	2031 年	0.0481
2032 年	0.0481	2033 年	0.0481	2034 年	0.0481	2035 年	0.0481	2036 年	0.0481
2037 年	0.0483	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.82
债券存续期内项目总债务融资本息			0.1807		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.58
债券存续期内项目总债务融资本金			0.1200		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				5.39
债券存续期内项目总地方债券融资本息			0.1807		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				3.58
债券存续期内项目总地方债券融资本金			0.1200		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金				5.39
项目收益预测收据	主要根据学前教育保幼收费标准测算，长泾幼儿园规模 9 轨 27 班，按 30 人/班，660 元/人/月。该项目预计 2023 年 6 月竣工，2023 年招一个年级收费 4 个月；2024 年招两个年级，一个收费 4 个月，一个收费 9 个月；2025 年招三个年级，一个收费 4 个月，两个收费 9 个月；2026 年及之后每年收费 9 个月。								

表 5.7：　　单位：亿元

项目名称	娄江路北、迎宾东路幼儿园
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	托幼
本只专项债券中用于该项目的金额	0.1300 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于娄江大道南、迎宾路东。项目占地面积约 5428.11 平方米，计容建筑面积约 6500 平方米。
项目建设期	2021 年至 2022 年
项目运营期	2022 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	0.3258 亿
其中：不含专项债券的项目资本	0.1258 亿
专项债券融资	0.2000 亿

其他债券融资		0							
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			0.0700	0.1300					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益		0.4408 亿							
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年	0.0214	2024 年	0.0214	2025 年	0.0214	2026 年	0.0214
2027 年	0.0214	2028 年	0.0214	2029 年	0.0214	2030 年	0.0214	2031 年	0.0214
2032 年	0.0214	2033 年	0.0214	2034 年	0.0214	2035 年	0.0214	2036 年	0.1414
2037 年	0.0212	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.35
债券存续期内项目总债务融资本息			0.2857		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.54
债券存续期内项目总债务融资本金			0.2000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.20
债券存续期内项目总地方债券融资本息			0.2857		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				1.54
债券存续期内项目总地方债券融资本金			0.2000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金				2.20
项目收益预测收据		根据苏州市物价局、苏州市教育局、苏州市财政局的苏价费字[2018]105 号文《关于调整苏州市公办幼儿园收费标准的通知》，按 4 轨 12 班，每班 30 人，660 元/月测算保育费收入；根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区 2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》预测土地出让收入。							

表 5.8：

单位：亿元

项目名称	车坊社区卫生服务中心
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额	0.2000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于东方大道南、永庆路西，建筑面积 23223.48 ㎡（地上 7 层 15404.3 ㎡，地下 1 层 7819.18 ㎡）。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2022 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单	15 年

位：年）									
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	1.6031 亿								
其中：不含专项债券的项目资本	0.5531 亿								
专项债券融资	1.0500 亿								
其他债券融资	0								
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资		0.1500	0.7000	0.2000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	2.6148 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年	0.1779	2023 年	0.1816	2024 年	0.1831	2025 年	0.1842	2026 年	0.1855
2027 年	0.1595	2028 年	0.1609	2029 年	0.1618	2030 年	0.1619	2031 年	0.1635
2032 年	0.1563	2033 年	0.1534	2034 年	0.1506	2035 年	0.1477	2036 年	0.1448
2037 年	0.1421	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.63
债券存续期内项目总债务融资本息			1.3860		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.89
债券存续期内项目总债务融资本金			1.0500		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.49
债券存续期内项目总地方债券融资本息			1.3860		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				1.89
债券存续期内项目总地方债券融资本金			1.0500		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金				2.49
项目收益预测收据	根据中心目前经营情况，考虑中心迁建后服务能力的提升预测医疗收益。								

表 5.9：

单位：亿元

项目名称	唯亭区域养老中心
项目类型（一级）	养老
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	0.2500 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	本项目位于木沉港东、葑亭大道南。项目占地面积约 17636.04 平方米，计容建筑面积约

	27954.76 平方米。项目内容为养老服务中心。
项目建设期	2022 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2039 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	2.4000 亿
其中：不含专项债券的项目资本	0.7500 亿
专项债券融资	1.6500 亿
其他债券融资	0

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.2500	0.9000	0.5000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	3.5160 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年		2024 年	0.1440	2025 年	0.1440	2026 年	0.1440
2027 年	0.1440	2028 年	0.1440	2029 年	0.1440	2030 年	0.1440	2031 年	0.1440
2032 年	0.1440	2033 年	0.1440	2034 年	0.1440	2035 年	0.1440	2036 年	1.6440
2037 年	0.1440	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.47
债券存续期内项目总债务融资本息	1.0200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.45
债券存续期内项目总债务融资本金	0.2500	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	14.06
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.0200	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	3.45
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.2500	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	14.06

项目收益预测收据	本项目养老床位 150 张、护理床位 300 张左右，按照养老床位收费 2000 元/月（床位费 1250 元/月/床，伙食费 750 元/月/床），护理床位收费 3000 元/月（床位费 1250 元/月/床，生活护理费 1000 元/月/床，伙食费 750 元/月/床）测算养老费和护理费收入；根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区 2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》预测土地出让收入。

表 5.10：

单位：亿元

项目名称	星海医院改扩建项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额	0.7000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	星海医院位于苏州工业园区葑春街以南，苏州工业园区娄葑实验小学以西，东侧南侧为河道。本项目为改扩建项目，实施范围为：拆除疗养楼、综合楼、附房、变电间、污水处理房，保留预防保健中心、医疗楼，新建综合楼（含地下车库）、发热门诊、液氧储罐。西侧河道新建桥梁增设一个地块出入口。
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2039 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	3.1561 亿
其中：不含专项债券的项目资本	0.9561 亿
专项债券融资	2.2000 亿
其他债券融资	0

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			0.3000	0.7000	0.8000	0.4000			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	3.4763 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年	0.0166	2023 年	0.0435	2024 年	0.0559	2025 年	0.0630	2026 年	0.0655
2027 年	0.0675	2028 年	0.0689	2029 年	0.0715	2030 年	0.0731	2031 年	0.0748
2032 年	0.3003	2033 年	0.3719	2034 年	0.4435	2035 年	0.5151	2036 年	0.5867
2037 年	0.6585	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.10
债券存续期内项目总债务融资本息	1.9924	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.74
债券存续期内项目总债务融资本金	1.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	3.48
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.9924	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	1.74

验证专用章

债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	3.48
项目收益预测收据	根据目前收费情况预测，平均门急诊费用按 328.34 元/人次估算，2022 年起门急诊人次分别按 25.26 万起逐年小幅增长进行估算。出院者平均医药费用按 10065.21 元/人次估算，2022 年起的出院人次分别按 0.53 万起逐年小幅增长进行测算医疗费收入，及一部分其他各类小额收入。		

表 5.11：

单位：亿元

项目名称	星塘医院扩建								
项目类型（一级）	民生服务								
项目类型（二级）	医疗								
本只专项债券中用于该项目的金额	0.1800 亿								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额									
项目简要描述	本项目位于苏州工业园区淞江路南、莲葑路西。地上 12 层地下 2 层，总建筑面积为 36295.00 平方米，其中计容面积 26403.64 平方米。主要工程建设内容包括桩基工程、土建工程、幕墙工程、精装修工程、气体净化工程、智能化工程、室外市政景观工程、配电工程等。								
项目建设期	2018 年至 2022 年								
项目运营期	2023 年至 2037 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	2.3113 亿								
其中：不含专项债券的项目资本	1.0313 亿								
专项债券融资	0.8800 亿								
其他债券融资	0.4000 亿								
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资		0.4000	0.3000	0.1800					
其他债务融资	0.4000								
债券存续期内项目总收益	5.8468 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年	0.1004	2023 年	0.1336	2024 年	0.1249	2025 年	0.1530	2026 年	0.1797
2027 年	0.1967	2028 年	0.2424	2029 年	0.2712	2030 年	0.3232	2031 年	0.3777
2032 年	0.4638	2033 年	0.5279	2034 年	0.5920	2035 年	0.6561	2036 年	0.7202
2037 年	0.7840	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.53
债券存续期内项目总债务融资本息	1.0947	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	5.34
债券存续期内项目总债务融资本金	0.8800	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	6.64
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.0947	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	5.34
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.8800	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	6.64
项目收益预测收据	根据医院目前经营情况，考虑改扩建后医疗技术服务能力的提升预测医疗收益。		

表 5.12：

单位：亿元

项目名称	斜塘民众服务中心
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	其他
本只专项债券中用于该项目的金额	0.1000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	项目位于星塘街东、敦煌路北，项目建筑总面积为 35337.19 平方米，地上建筑面积为 23238.01 平方米，地下建筑面积为 11942.28 平方米，建筑高度 23.75 米。
项目建设期	2019 年至 2022 年
项目运营期	2022 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	2.2668 亿
其中：不含专项债券的项目资本	0.9668 亿
专项债券融资	1.3000 亿
其他债券融资	0

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资		0.6000	0.6000	0.1000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	2.8776 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年	0.0736	2023 年	0.0736	2024 年	0.0736	2025 年	0.0736	2026 年	0.0736
2027 年	0.0736	2028 年	0.0736	2029 年	0.0736	2030 年	0.0736	2031 年	0.0736
2032 年	0.0736	2033 年	0.0736	2034 年	0.0736	2035 年	0.0736	2036 年	1.7736
2037 年	0.0736	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.27
债券存续期内项目总债务融资本息	1.7853	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.61
债券存续期内项目总债务融资本金	1.3000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.21
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.7853	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	1.61
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.3000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	2.21
项目收益预测收据	根据管理运营的同类项目收费标准测算项目运营收入；根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区 2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》预测土地出让收入。		

表 5.13：

单位：亿元

项目名称	企业总部基地综合管廊一期工程(珠泾路管廊及跨春路管廊支五路以西段)
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施
项目类型（二级）	地下管廊
本只专项债券中用于该项目的金额	0.4500 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	该项目位于渔泾河以东，星湖街以西、春亭大道以南、至和路以北，拟建设规模 1076 米。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2022 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	1.7363 亿
其中：不含专项债券的项目资本	0.5863 亿
专项债券融资	1.1500 亿
其他债券融资	0

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资		0.1000	0.6000	0.4500					

其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	2.6803 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年	0.3634	2024 年	0.0084	2025 年	0.0084	2026 年	0.0084
2027 年	0.0084	2028 年	0.0084	2029 年	0.0084	2030 年	0.0084	2031 年	0.0084
2032 年	0.0084	2033 年	0.0084	2034 年	0.0084	2035 年	0.0084	2036 年	2.2084
2037 年	0.0077	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.54
债券存续期内项目总债务融资本息	1.6984	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.58
债券存续期内项目总债务融资本金	1.1500	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.33
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.6984	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息	1.58
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.1500	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金	2.33
项目收益预测收据	根据苏州市人民政府文件《市政府关于印发苏州市城市地下综合管廊收费标准（试行）的通知》预测项目收入；根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区 2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》预测土地出让收入。		

表 5.14：

单位：亿元

项目名称	金鸡湖及周边区域水环境综合治理二期项目
项目类型（一级）	农林水利
项目类型（二级）	水利
本只专项债券中用于该项目的金额	0.2000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	项目内容包括：环湖口门控制工程、娄江沿线口门控制工程、前置库工程、智慧管控工程、控源截污深化工程、陆泾河引水枢纽工程、娄江水立交工程、圩区影响处理工程、出入湖河道整治工程及临时调水、绿化修复、标识、管线设施迁改、引清通道清淤、清障、管网清洗等相关配套工程。
项目建设期	2019 年至 2022 年
项目运营期	2022 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	7.7737 亿
其中：不含专项债券的项目资本	4.3237 亿
专项债券融资	3.4500 亿

其他债券融资		0							
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资		1.5000	1.7500	0.2000					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益		7.4765 亿							
债券存续期内项目分年收益									
2022 年	0.0400	2023 年	0.0450	2024 年	0.0451	2025 年	0.0452	2026 年	0.0453
2027 年	0.0454	2028 年	0.0455	2029 年	0.0456	2030 年	0.0457	2031 年	0.0459
2032 年	0.046	2033 年	0.0461	2034 年	0.0462	2035 年	0.0463	2036 年	6.7965
2037 年	0.0467	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.96
债券存续期内项目总债务融资本息			4.8300		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.55
债券存续期内项目总债务融资本金			3.4500		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.17
债券存续期内项目总地方债券融资本息			4.8300		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				1.55
债券存续期内项目总地方债券融资本金			3.4500		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金				2.17
项目收益预测收据		根据建筑物出租收入、水资源费收入预测经营收入；根据苏州工业园区财政审计局出具的《关于苏州工业园区 2022 年第二批政府债券项目融资平衡情况的说明》预测土地出让收入。							

表 5.15：

单位：亿元

项目名称	苏州市吴中人民医院新院区建设
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额	2.0000 亿
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	
项目简要描述	项目占地面积 56631.94 平方米，总建筑面积 206561.23 平方米，包括医疗综合楼、行政科研服务综合楼以及其他配套用房等，包含土建、外装、内装、安装、智能化、室外、医疗专项等配套工程。
项目建设期	2020 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2037 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年

债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	16.4147 亿								
其中：不含专项债券的项目资本	10.4147 亿								
专项债券融资	6.0000 亿								
其他债券融资	0								
项目分年融资计划									
	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资			1.5000	2.0000	2.50000				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	21.4275 亿								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.0700	2026 年	0.0700
2027 年	0.0700	2028 年	0.0700	2029 年	0.0700	2030 年	0.0700	2031 年	0.0700
2032 年	0.0700	2033 年	0.0700	2034 年	0.0700	2035 年	0.0700	2036 年	20.5875
2037 年	0.0700	2038 年		2039 年		2041 年		2041 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.31
债券存续期内项目总债务融资本息	6.4234				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.34
债券存续期内项目总债务融资本金	3.5000				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				6.12
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.4234				债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息				3.34
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.5000				债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金				6.12
项目收益预测收据	根据苏州市吴中人民医院出具的《吴中人民医院收支情况》预测医疗收入；根据拟出让土地面积及周边同类地块成交价预测土地出让收入。								

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目现金流入的收入以及财政安排资金所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足 2022 年第二批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）的资金需求，应当是现阶段较优的资金解决方案。

编 号 320507666202105280210

统一社会信用代码

91320507682980834 2 (1/1)

营业执照

(副 本)

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　江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负 责 人　徐明

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；出具有关报告、法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；企业管理咨询服务；项目可行性研究、设计、规划及实施；出具经济案件、经济纠纷审计报告；基建财务决算审计等。（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　2008年11月28日

营业期限

营业场所　苏州市相城区元和街道相城大道789号凯翔大厦1-5003室

登记机关　苏州市相城区行政审批局

2021 年 05 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所

负 责 人：徐明

经营场所：苏州市相城区相城大道789号凯翔大厦1-5003室

分所执业证书编号：320100093201

批准执业文号：苏财会[2008]51号

批准执业日期：2008年11月18日

证书序号：5003592

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇二一年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 娄嘉伟
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1954-09-18
Date of birth

工作单位 江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所
Working unit

身份证号码 320502195409181538
Identity card No.

扫描全能王 制作

江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所 3205021972478

记
tration

娄嘉伟(320100090052)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

娄嘉伟(320100090052)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日

证书编号: 320100090052
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 01 月 20 日
Date of Issuance

娄嘉伟(320100090052)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

4

5

扫描全能王 制作



姓名 Full name 张传侠

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-12-03

工作单位 Working unit 江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所

身份证号码 Identity card No. 32030519841203302[illegible]

江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所 3205021972478

年度检验登
Annual Renewal Regist

本证书经检验合格
This certificate is vali
this renewal.

张传侠(320100090045)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

张传侠(320100090045)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: No. of Certificate 320100090045

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance 2018 年 08 月 29 日

年 月 日



05132022010003252550
报告文号：上会苏报字[2022]第0040号

南通市财政局

2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之南通市项目财务评估报告

上会苏报字〔2022〕第0040号

2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之南通市项目财务评估报告

上会苏报字〔2022〕第0040号

南通市财政局：

我们接受委托，对南通市区申请2022年第二批江苏省政府债券募集资金项目的收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号—预测性财务信息的审核》规定进行的，南通市财政局、南通洋吕铁路开发建设有限公司、南通市通州区财政局、南通市海门区财政局、南通市崇川国有资产运营有限公司、南通经济技术开发区财政局、江苏南通苏锡通科技产业园区财政局、江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局等相关单位对申报项目信息、收益、项目成本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。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。

本财务评估报告仅供南通市区申请2022年第二批江苏省政府债券城镇建设专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目概述

1．项目背景

根据《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）、《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3号）等文件的要求，对2022年公开发行第二批江苏省政府债券城镇建设专项债券发行工作提出了具体要求。

2．南通市区申请2022年第二批江苏省政府债券城镇建设专项债券概况

2022年南通市经批准申请该批城镇建设专项债券项目具体情况如下：

（1）南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程

项目单位：南通洋吕铁路开发建设有限公司

洋吕铁路（南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程）是国家《中长期铁路网规划》中普速铁路网“三门峡经禹州至江苏沿海港口铁路”的最后一段,北到海洋铁路北渔站，南到吕四港站，实现南通既有铁路闭环。洋吕铁路把南通沿海的洋口港区、通州湾港区、东灶港区和吕四港区串联起来，打通了铁路进港“最后一公里”，是大通州湾新出海口集疏运体系的重要组成部分。

洋吕铁路项目途经启东市、海门区、示范区、如东县4个县（市）区，新设7个站（大豫站、东湖站、通州湾站、正余站、东灶港站、吕四港南站、吕四港站），改造2个既有站（北渔站、吕四站）。技术标准：北渔站（含）至吕四站（含）段采用国铁II级设计标准，正线数目为单线，限制坡度6‰，最小曲线半径一般2000米（困难地段1600米），设计速度120公里/小时，线路平、纵断面预留160公里/小时的条件，牵引种类为内燃（预留电气化条件），牵引质量5000吨，到发线有效长度1050米，闭塞方式为半自动闭塞；吕四站（不含）至吕四港站段采用专用线设计标准，正线数目为单线，限制坡度6‰，最小曲线半径600米（困难地段500米），设计速度80公里/小时，牵引种类为内燃，牵引质量5000吨，到发线有效长度1050米，闭塞方式为半自动闭塞。线路全长84.956km，项目总投资99.32亿元。

本项目永久征地约210公顷，其中建设用地约185公顷，2020年先期开工段需用地约100公顷，沿线用地符合土地利用总体规划和城市总体规划，均需占用基本农田，尚不涉及生态保护红线。

项目建设期2020年至2023年，项目经营期2023年至2049年。2020年6月已申请发行10年期专项债券10亿元、9月已申请发行15年期专项债券5亿元，2021年6月已申请发行15年期专项债券15亿元。本次申请发行15年期专项债券7.4亿元，用于项目资本金。

（2）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：市本级分摊资本金部分）

项目单位：南通市财政局

沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629号），项目代码2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约554.6公里，其中新建线路519.9公里（上海段51.1公里、江苏段365.5公里，安徽段103.3公里），利用既有铁路34.7公里。全线设16座车站，其中新建车站10座。项目总投资1,800.20亿元，项目资本金727.50亿元，其中，南通段约134公里，共设车站4座，其中新建车站3座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站1座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约454.50亿元，承担资本金约62.8亿元，其中南通市财政局预计分摊8.792亿元（14%）。

2021年6月已申请发行15年期专项债券4.9亿元。本次申请发行15年期专项债券1.12亿元，全部用于该项目资本金，剩余分摊资本金计划于以后年度申请专项债券。

（3）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：开发区分摊资本金部分）

项目单位：南通经济技术开发区财政局

沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629号），项目代码2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约554.6公里，其中新建线路519.9公里（上海段51.1公里、江苏段365.5公里，安徽段103.3公里），利用既有铁路34.7公里。全线设16座车站，其中新建车站10座。项目总投资1,800.20亿元，项目资本金727.50亿元，其中，南通段约134公里，共设车站4座，其中新建车站3座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站1座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约454.50亿元，承担资本金约62.8亿元，其中南通经济技术开发区财政局预计分摊3.768

亿元（6%）。

2021 年 6 月已申请发行 15 年期专项债券 1.39 亿元。本次申请发行 15 年期专项债券 1.2 亿元，全部用于该项目资本金，剩余分摊资本金计划于以后年度申请专项债券。

（4）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：苏锡通园区分摊资本金部分）

项目单位：江苏南通苏锡通科技产业园区财政局

沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536 号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629 号），项目代码 2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约 554.6 公里，其中新建线路 519.9 公里（上海段 51.1 公里、江苏段 365.5 公里，安徽段 103.3 公里），利用既有铁路 34.7 公里。全线设 16 座车站，其中新建车站 10 座。项目总投资 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，其中，南通段约 134 公里，共设车站 4 座，其中新建车站 3 座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站 1 座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约 454.50 亿元，承担资本金约 62.8 亿元，其中江苏南通苏锡通科技产业园区财政局预计分摊 1.884 亿元（3%）。

2021 年 6 月已申请发行 15 年期专项债券 1 亿元。本次申请发行 15 年期专项债券 0.41 亿元，全部用于该项目资本金，剩余分摊资本金计划于以后年度申请专项债券。

（5）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：通州湾示范区分摊资本金部分）

项目单位：江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局

沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536 号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629 号），项目代码 2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、

启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约 554.6 公里，其中新建线路 519.9 公里（上海段 51.1 公里、江苏段 365.5 公里，安徽段 103.3 公里），利用既有铁路 34.7 公里。全线设 16 座车站，其中新建车站 10 座。项目总投资 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，其中，南通段约 134 公里，共设车站 4 座，其中新建车站 3 座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站 1 座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约 454.50 亿元，承担资本金约 62.8 亿元，其中江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局预计分摊 1.256 亿元（2%）。

2021 年 6 月已申请发行 15 年期专项债券 0.7 亿元。本次申请发行 15 年期专项债券 0.3 亿元，全部用于该项目资本金，剩余分摊资本金计划于以后年度申请专项债券。

（6）崇川区红星路立体停车楼工程

项目单位：南通市崇川国有资产运营有限公司

崇川区红星路立体停车楼项目：西至紫琅医院、北至城南小苑、东至江海村时尚酒店、南至红星路。项目代码：2109-320602-89-01-148551.

红星路立体停车楼项目规划用地面积 5013 ㎡，总建筑面积约 12033.98 ㎡，规划建设停车泊位约 365 个，其中计划设置电动车充电车位约 37 个，主要建设内容为智能停车库、商业配套楼及市政配套等。总投资 7500 万元，由南通市崇川国有资产运营有限公司投资，项目建成后将极大方便周边居民。

本次申请发行 15 年期专项债券 0.7 亿元，其余资金由财政预算支付。

（7）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：通州区分摊资本金部分）

项目单位：南通市通州区财政局

沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536 号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629 号），项目代码 2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约 554.6 公里，其中新建线路 519.9 公里（上海段 51.1 公里、江苏段 365.5 公里，安徽段 103.3 公里），利用既有铁

路 34.7 公里。全线设 16 座车站，其中新建车站 10 座。项目总投资 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，其中，南通段约 134 公里，共设车站 4 座，其中新建车站 3 座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站 1 座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约 454.50 亿元，承担资本金约 62.8 亿元，其中南通市通州区财政局预计分摊 6.28 亿元（10%）。

2021 年 11 月已申请发行 15 年期专项债券 2.3 亿元。本次申请发行 15 年期专项债券 2.3 亿元，全部用于该项目资本金，剩余分摊资本金计划于以后年度申请专项债券。

（8）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：海门区分摊资本金部分）

项目单位：南通市海门区财政局

沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536 号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629 号），项目代码 2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约 554.6 公里，其中新建线路 519.9 公里（上海段 51.1 公里、江苏段 365.5 公里，安徽段 103.3 公里），利用既有铁路 34.7 公里。全线设 16 座车站，其中新建车站 10 座。项目总投资 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，其中，南通段约 134 公里，共设车站 4 座，其中新建车站 3 座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站 1 座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约 454.50 亿元，承担资本金约 62.8 亿元，其中南通市海门区财政局预计分摊 6.908 亿元（11%）。

2021 年 6 月已申请发行 15 年期专项债券 2.53 亿元。本次申请发行 15 年期专项债券 2.2 亿元，全部用于该项目资本金，剩余分摊资本金计划于以后年度申请专项债券。

二、评估要素

我们对本次专项债券以下要素进行评估：

（一）资金充足性

1．项目预期收益预测

（1）南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程

根据《省发展改革委关于南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程可行性研究报告的批复》（苏发改基础发〔2020〕717号文件），参考中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程可行性研究报告》进行收益测算。

预测项目收益包括运输收入、存储收入、车站装卸收入、仓储、租赁收入、集装箱使用收入等，运输采取地方铁路运价确定综合运价率，普通货物按0.2元/吨公里，集装箱货物按0.6元/吨公里，普速客车按0.15元/人公里。

洋吕铁路纳入评价的线路运量见下表。

纳入评价的线路运量表　　单位：万吨/年，万人/年

区段	初期			近期			远期		
	货流密度		客流密度	货流密度		客流密度	货流密度		客流密度
	上行	下行		上行	下行		上行	下行	
吕四-东灶港	305	123	15	425	190	25	690	420	53
东灶港-东湖	451	750	15	605	825	25	940	1080	53
东湖-北渔	546	705	41	760	775	71	1245	1030	121

其中各区段集装箱货物货流密度为：

纳入评价的线路集装箱运量表　　单位：万吨/年

区段	初期		近期		远期	
	上行	下行	上行	下行	上行	下行
吕四-东灶港	260	110	340	160	580	270
东灶港-东湖	290	134	370	190	610	320
东湖-北渔	190	44	225	65	360	120

存储收入：对承运后交付前货场堆场免费存储期限以上的货物，收取存储费用。根据存储费费目和费率相关规定，货物存储费率为 150 元/车/日。结合运量情况，本次研究钢材与建材按运量的 100%收取存储费，1～3 日内按费率的 50%收取，3 日以上按标收取。收费时间平均按 3 天计算。

车站装卸收入：对需要使用叉车等装卸机械装卸、搬运的货物收取装卸搬运费。依据《铁路货物装卸作业计费办法》相关规定，钢铁按照 22.6 元/t、20 英尺箱按 150 元/

箱、焦炭与建材按 13.44 元/t、机械设备按 15.2 元/t、煤炭、纺织品及其他物品按 11.2 元/t。

仓储、租赁收入：对占用货场各类仓库的货物收取仓储费；对货场办公房屋、商品汽车场地、车位等收取相应租赁费用。仓库租赁参考各物流节点仓库租金，按照 0.88 元/平方米/天并考虑一定的利用率及出租率计列仓储费用。

集装箱使用收入：20 英尺箱 500km 以内按 130 元/箱，501-2000km 按每增加 100 公里加收 13 元/箱。本项目集装箱运距在 500km 以内，按运量的 50%计列集装箱使用费。

本次债券发行期间运营收入为 595,490.67 万元、付现运营成本 266,440.83 万元、税金及附加 29,774.00 万元、经营收益 299,275.83 万元。根据本项目综合开发方案，本次洋吕铁路土地综合开发总建筑面积 222 万平方米，初步测算,综合开发总投资 1,362,592.00 万元，综合开发净利润约为 190,373.00 万元，并于 2025 年可对洋吕铁路运营期财务亏损进行补亏。南通市人民政府办公室文件《市政府办公室关于印发南通市铁路项目资本金筹措及地方专线铁路营运补亏的实施意见的通知》（通政办发〔2021〕4号），对地方专线铁路营运补亏做出了规定，由项目公司股东按出资比例共同承担地方专线铁路营运补亏，按政府购买服务和成本规制相关办法执行。本次债券发行期间预计营运补亏 287,054.83 万元。项目合计收益 776,703.66 万元。

（2）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：市本级分摊资本金部分）

项目投资估算总额约 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，新建线路 519.9 公里，其中南通段约 134 公里，投资估算总额约 454.50 亿元，南通财政承担资本金约 62.8 亿元，其中南通市财政局分摊 8.792 亿元（14%）。

根据沪渝蓉高速铁路工程上海至南京至合肥段可行性研究资料，对项目预期运营进行预测。

①通道客运量预测

结合通道客运现状分析和研究年度铁路的综合运输市场定位、本项目与相关铁路通道分工，预测研究年度通道全社会客流密度及运输结构如下表：

通道全社会客流密度及运输结构表

单位：万人/年

时期	交通方式	上海～南京		南京～合肥	
		密度	份额	密度	份额
现状	铁路	8676	37.3%	2836	28.4%
	民航	1699	7.3%	1317	13.2%
	公路	12864	55.4%	5820	58.4%
	合 计	23239	100%	9973	100%
初期	铁路	12776	38.0%	3740	32.0%
	#本项目	#1770	#13.9%	#2250	#60.2%
	民航	2649	8.2%	1192	10.2%
	公路	12276	53.8%	6755	57.8%
	合 计	32305	100%	11688	100%
近期	铁路	14212	38.4%	4495	33.5%
	#本项目	#2380	#16.7%	#2710	#60.3%
	民航	2924	7.9%	1181	8.8%
	公路	19875	53.7%	7742	57.7%
	合 计	37010	100%	13418	100%
远期	铁路	16310	40.1%	5235	35.0%
	#本项目	#2830	#17.4%	#3060	#58.5%
	民航	2928	7.2%	1241	8.3%
	公路	21435	52.7%	8481	56.7%
	合 计	40673	100%	14957	100%

②通道内各主要线路功能定位及客流分配

通道内各主要线路功能定位及客流构成表

通道	线路	主要功能定位	主要客流构成
沪宁通道	本项目	“八纵八横”之沿江主通道、沿海及京沪辅助通道重要组成	沿线城际客流及直通上海主要客流
	京沪高铁	京沪主通道、“八纵八横”之沿江辅助通道	京沪通道内客流和沿江通道内部分直通上海客流
	沪宁城际	城际骨干线路，“八纵八横”之沿江辅助通道	沿线城际客流和宁安城际跨线客流，沿江通道与沿线旅客交流
	苏南沿江	城际骨干线路	沿线城际客流，沿江通道与沿线旅客交流
	京沪铁路	东部地区普速客运主通道	通道内普速客流

通道	线路	主要功能定位	主要客流构成
	宁启铁路	江北地区旅客运输通道	沿线部分城际客流及普速客流
合宁通道	本项目	“八纵八横”之沿江主通道	通道内主要路网客流，兼顾沿线大城市间城际客流
	合宁铁路	“八纵八横”之沿江辅助通道	沿线城际的主通路，兼顾中长途普速客流和快捷货物运输

通道内各主要线路客流分配表

单位：万人

年度	上海至南京段							南京至合肥段		
	通道合计	本项目	京沪高铁	沪宁城际	苏南沿江	京沪铁路	宁启铁路	通道合计	本项目	合宁铁路
2030年	12276	1770	3520	3654	1549	1327	456	3740	2250	1490
2035年	14212	2380	3862	4063	2121	1304	482	4495	2710	1785
2045年	16310	2830	4432	4510	2734	1252	552	5235	3060	2175

本项目沪宁段初、近、远期分别承担沪宁通道总客流的13.8%、16.7%、17.4%，合宁段初、近、远期分别承担通道客流的60.2%、60.2%、58.5%；在江北的南京至南通段，本项目与宁启铁路并行，初、近、远期承担该通道区段客流的79.5%、83.2%，83.7%。

③本项目客流密度及客车对数

区段客流密度及旅客列车对数表

区　段	客流密度（万人/年）			客车对数（对/日）		
	2030年	2035年	2045年	2030年	2035年	2045年
上海—南通	1770	2380	2830	79	97	122
南通—南京	1457	1951	2433	65	83	107

区　段	客流密度（万人/年）			客车对数（对/日）		
	2030 年	2035 年	2045 年	2030 年	2035 年	2045 年
南京—合肥	2250	2710	3060	92	116	132

④运价

根据《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》，时速 300～350 公里动车综合运价率 0.52 元/人公里；其他收入按客运收入的 10%计。

⑤运营成本

客运有关成本支出率为 1800 元/万人公里，无关成本支出率为 230 万元/正线公里，营业外净支出按 40 元/万换算吨公里计算。

⑥税金及附加

增值税按照简易纳税方法，城市维护建设费为应纳增值税的 7%，教育费附加为应纳增值税的 3%，地方教育费附加为应纳增值税的 2%。

根据沪渝蓉高铁财评表格数据分析汇总，本债券期限内项目运营总收入 12,130,772.24 万元、付现运营总成本 5,322,343.21 万元、税金及附加 679,323.25 万元、营业外净支出 87,512.33 万元、项目总收益 6,041,593.46 万元，按照南通市财政局分摊资本金占比 1.21%（8.792 亿/727.5 亿），分摊至南通市财政局的项目收益 73,014.01 万元。本项目另可获得政府性基金收入 43,000.00 万元，用于项目资金平衡。

（3）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：开发区分摊资本金部分）

项目投资估算总额约 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，新建线路 519.9 公里，其中南通段约 134 公里，投资估算总额约 454.50 亿元，南通财政承担资本金约 62.8 亿元，其中南通经济技术开发区财政局分摊 3.768 亿元（6%）。

根据沪渝蓉高铁财评表格数据分析汇总，本债券期限内项目运营总收入 12,130,772.24 万元、付现运营总成本 5,322,343.21 万元、税金及附加 679,323.25 万元、营业外净支出 87,512.33 万元、项目总收益 6,041,593.46 万元，按照南通经济技术开发区财政局分摊资本金占比 0.52%（3.768 亿/727.5 亿），分摊至南通经济技术开发区财政局的项目收益 31,291.72 万元。本项目另可获得政府性基金收入 18,700.00 万元，用于项

目资金平衡。

（4）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：苏锡通园区分摊资本金部分）

项目投资估算总额约 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，新建线路 519.9 公里，其中南通段约 134 公里，投资估算总额约 454.50 亿元，南通财政承担资本金约 62.8 亿元，其中江苏南通苏锡通科技产业园区财政局分摊 1.884 亿元（3%）。

根据沪渝蓉高铁财评表格数据分析汇总，本债券期限内项目运营总收入 12,130,772.24 万元、付现运营总成本 5,322,343.21 万元、税金及附加 679,323.25 万元、营业外净支出 87,512.33 万元、项目总收益 6,041,593.46 万元，按照江苏南通苏锡通科技产业园区财政局分摊资本金占比 0.26%（1.884 亿/727.5 亿），分摊至江苏南通苏锡通科技产业园区财政局的项目收益 15,645.86 万元。本项目另可获得政府性基金收入 10,400.00 万元，用于项目资金平衡。

（5）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：通州湾示范区分摊资本金部分）

项目投资估算总额约 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，新建线路 519.9 公里，其中南通段约 134 公里，投资估算总额约 454.50 亿元，南通财政承担资本金约 62.8 亿元，其中江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局分摊 1.256 亿元（2%）。

根据沪渝蓉高铁财评表格数据分析汇总，本债券期限内项目运营总收入 12,130,772.24 万元、付现运营总成本 5,322,343.21 万元、税金及附加 679,323.25 万元、营业外净支出 87,512.33 万元、项目总收益 6,041,593.46 万元，按照江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局分摊资本金占比 0.17%（1.256 亿/727.5 亿），分摊至江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局的项目收益 10,430.57 万元。本项目另可获得政府性基金收入 7,550.00 万元，用于项目资金平衡。

（6）崇川区红星路立体停车楼工程

该项目符合南通市城市总体规划要求，有利于维护城市公共安全，提高南通城市品位。项目建设得到当地政府和社会各界的大力支持，有技术、资金等保障。同时引入人

工智能、大数据、物联网等，大幅提高静态交通秩序管理能力和市民停车效率，大大缓解市区停车难题。配合南通市整体城市规划，建设项目与建设地环境和谐统一，有利于改善城市形象，提升城市整体品位。

项目实施完成后，本债券期限内预计可取得停车费收入、商业收入、广告收入等共计约 11,077.17 万元、运营成本等共计约 1,994.75 万元、税金及附加约 18.63 万元，项目收益共计约 9,063.79 万元。本项目另可获得政府性基金收入 3,000.00 万元，用于项目资金平衡。

其中停车费收入的定价依据为南通市发改委发布的《南通市市区机动车停放服务收费管理实施办法》。

（7）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：通州区分摊资本金部分）

项目投资估算总额约 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，新建线路 519.9 公里，其中南通段约 134 公里，投资估算总额约 454.50 亿元，南通财政承担资本金约 62.8 亿元，其中南通市通州区财政局分摊 6.28 亿元（10%）。

根据沪渝蓉高铁财评表格数据分析汇总，本债券期限内项目运营总收入 12,130,772.24 万元、付现运营总成本 5,322,343.21 万元、税金及附加 679,323.25 万元、营业外净支出 87,512.33 万元、项目总收益 6,041,593.46 万元，按照南通市通州区财政局分摊资本金占比 0.86%（6.28 亿/727.5 亿），分摊至南通市通州区财政局的项目收益 52,152.86 万元。本项目另可获得政府性基金收入 34,100.00 万元，用于项目资金平衡。

（8）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：海门区分摊资本金部分）

项目投资估算总额约 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，新建线路 519.9 公里，其中南通段约 134 公里，投资估算总额约 454.50 亿元，南通财政承担资本金约 62.8 亿元，其中南通市海门区财政局分摊 6.908 亿元（11%）。

根据沪渝蓉高铁财评表格数据分析汇总，本债券期限内项目运营总收入 12,130,772.24 万元、付现运营总成本 5,322,343.21 万元、税金及附加 679,323.25 万元、营业外净支出 87,512.33 万元、项目总收益 6,041,593.46 万元，按照南通市海门区财政局分摊资本金占比 0.95%（6.908 亿/727.5 亿），分摊至南通市海门区财政局的项目收益

57,368.15 万元。本项目另可获得政府性基金收入 34,000.00 万元，用于项目资金平衡。

2022 年南通市区本批城镇建设项目债券存续期预期收益汇总表

单位：万元

序号	项目名称	运营收益 ①	政府性基金收入 ②	其他收益 ③	本批债券存续期预期收益 ④=①+②+③	备注
1	南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	299,275.83		477,427.83	776,703.66	
2	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	73,014.01	43,000.00		116,014.01	市本级分摊资本金部分
3	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	31,291.72	18,700.00		49,991.72	开发区分摊资本金部分
4	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	15,645.86	10,400.00		26,045.86	苏锡通园区分摊资本金部分
5	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	10,430.57	7,550.00		17,980.57	通州湾示范区分摊资本金部分
6	崇川区红星路立体停车楼工程	9,063.79	3,000.00		12,063.79	
7	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	52,152.86	34,100.00		86,252.86	通州区分摊资本金部分
8	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	57,368.15	34,000.00		91,368.15	海门区分摊资本金部分
合　计		548,242.79	150,750.00	477,427.83	1,176,420.62	

注：本批项目预测数据，仅根据南通市财政局、南通洋吕铁路开发建设有限公司、南通市通州区财政局、南通市海门区财政局、南通市崇川国有资产运营有限公司、南通经济技术开发区财政局、江苏南通苏锡通科技产业园区财政局、江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局等相关单位提供的收益预测等情况说明和各项目可行性研究报告中资金金额汇总而来。我们未能够对该信息进行核实，且以各项目预期收益合计 1,176,420.62 万元均能够实现为假设前提进行评估。

2．项目收益与融资平衡测算

本批项目根据相关批复文件，预算总投资 1,289,580.00 万元，项目自有资金 619,700.00 万元，本次拟申请的政府专项债券资金 156,300.00 万元；前期已申请发行的政府专项债券资金 428,200.00 万元，其他资本金部分后续拟申请政府专项债券资金

85,380.00 万元。

项目资金来源如下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）						备注
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨			
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨	
南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	993,200.00	300,000.00	74,000.00	122,600.00			496,600.00	
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	87,920.00	49,000.00	11,200.00	27,720.00				市本级分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	37,680.00	13,900.00	12,000.00	11,780.00				开发区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	18,840.00	10,000.00	4,100.00	4,740.00				苏锡通园区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	12,560.00	7,000.00	3,000.00	2,560.00				通州湾示范区分摊资本金部分
崇川区红星路立体停车楼工程	7,500.00		1,000.00			6,000.00	500.00	

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）						备注
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨			
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨	
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	62,800.00	23,000.00	23,000.00	16,800.00				通州区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	69,080.00	25,300.00	22,000.00	21,780.00				海门区分摊资本金部分
合计	1,289,580.00	428,200.00	150,300.00	207,980.00		6,000.00	497,100.00	

其他资金（非资本金）安排计划如下表：

单位：万元

项目	其他资金	资金来源			
		财政性资金	自有资金	后续发债资金	银行融资
南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	496,600.00		496,600.00		
崇川区红星路立体停车楼工程	500.00	500.00			
合计	497,100.00	500.00	496,600.00		

3．项目收益与融资平衡具体明细如下：

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②	备注
南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	776,703.66	15	539,760.17	1.4390	

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②	备注
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	116,014.01	15	104,743.17	1.1076	市本级分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	49,991.72	15	45,128.47	1.1078	开发区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	26,045.86	15	23,689.62	1.0995	苏锡通园区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	17,980.57	15	16,404.26	1.0961	通州湾示范区分摊资本金部分
崇川区红星路立体停车楼工程	12,063.79	15	10,685.50	1.1290	
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	86,252.86	15	77,896.03	1.1073	通州区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	91,368.15	15	82,550.33	1.1068	海门区分摊资本金部分
合计	1,176,420.62		900,857.55	1.3059	

4．项目总融资平衡明细

（1）南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程

南通洋吕铁路开发建设有限公司城镇建设项目明细表

项目 1　　单位：亿元

项目名称	南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	铁路
本只专项债券中用于该项目的金额	7.4
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	7.4
项目简要描述	南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程（简称洋吕铁路）是国家《中长期铁路网规划》中普速铁路网“三门峡经禹州至江苏沿海港口铁路”的最后一段,北到海洋铁路北渔站，南到吕四港站，实现南通既有铁路闭环。洋吕铁路全长 84.956km，投资总额约 99.32 亿元。
项目建设期	2020 年至 2023 年
项目运营期	2023 年至 2049 年

本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资	99.32									
其中：不含专项债券的项目资本金	61.92									
专项债券融资	37.40									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资		15	15	7.4						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	77.6704									
债券存续期内项目分年收益										

2022年		2023年	5.2619	2024年	5.3122	2025年	5.3596	2026年	5.4038	2027年	5.4440
2028年	5.4799	2029年	5.5110	2030年	5.5360	2031年	5.5539	2032年	5.5681	2033年	5.5777
2034年	5.5820	2035年	5.5807	2036年	5.5730	2037年	0.9266	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.7820
债券存续期内项目总债务融资本息	53.976	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.4390
债券存续期内项目总债务融资本金	37.40	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.0767
债券存续期内项目总地方债券融资本息	53.976	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.4390
债券存续期内项目总地方债券融资本金	37.40	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.0767

项目收益预测依据	预测项目收益包括运输收入、存储收入、车站装卸收入、仓储、租赁收入、集装箱使用收入等，本次债券发行期间运营收入为595,490.67万元、付现运营成本266,440.83万元、税金及附加29,774.00万元、经营收益299,275.83万元。根据本项目综合开发方案，本次洋吕铁路土地综合开发总建筑面积222万平方米，初步测算,综合开发总投资1,362,592.00万元，综合开发净利润约为190,373.00万元，并于2025年可对洋吕铁路运营期财务亏损进行补亏。南通市人民政府办公室文件《市政府办公室关于印发南通市铁路项目资本金筹措及地方专线铁路营运补亏的实施意见的通知》（通政办发〔2021〕4号），对地方专线铁路营运补亏做出了规定，由项目公司股东按出资比例共同承担地方专线铁路营运补亏，按政府购买服务和成本规制相关办法执行。本次债券发行期间预计营运补亏287,054.83万元。项目合计收益776,703.66万元。

（2）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：市本级分摊资本金部分）

南通市财政局城镇建设项目明细表

项目2　　单位：亿元

项目名称	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	铁路
本只专项债券中用于该项目的金额	1.12
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	1.12
项目简要描述	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629号），项目代码2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约554.6公里，其中新建线路519.9公里（上海段51.1公里、江苏段365.5公里，安徽段103.3公里），利用既有铁路34.7公里。全线设16座车站，其中新建车站10座。项目总投资1,800.20亿元，项目资本金727.50亿元，其中，南通段约134公里，共设车站4座，其中新建车站3座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站1座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约454.50亿元，承担资本金约62.8亿元，其中南通市财政局预计分摊8.792亿元（14%）。
项目建设期	2021 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2050 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	8.792
其中：不含专项债券的项目资本金	
专项债券融资	8.792
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			4.9	1.12	2.772				
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	11.6014

债券存续期内项目分年收益

2022年	0.3300	2023年	0.3300	2024年	0.3300	2025年	0.3300	2026年	0.3383	2027年	0.3893
2028年	0.4485	2029年	0.5342	2030年	0.6222	2031年	0.6750	2032年	0.7290	2033年	0.7841
2034年	0.8405	2035年	0.8981	2036年	3.7164	2037年	0.3058	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	

2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	
						债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.3195
债券存续期内项目总债务融资本息			10.4743			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.1076
债券存续期内项目总债务融资本金			6.02			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.9271
债券存续期内项目总地方债券融资本息			10.4743			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.1076
债券存续期内项目总地方债券融资本金			6.02			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.9271
项目收益预测依据	沪渝蓉高速铁路工程上海至南京至合肥段可行性研究资料等。										

（3）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：开发区分摊资本金部分）

南通经济技术开发区财政局城镇建设项目明细表

项目 3　　单位：亿元

项目名称	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	铁路
本只专项债券中用于该项目的金额	1.2
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	1.2
项目简要描述	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536 号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629 号），项目代码 2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约 554.6 公里，其中新建线路 519.9 公里（上海段 51.1 公里、江苏段 365.5 公里，安徽段 103.3 公里），利用既有铁路 34.7 公里。全线设 16 座车站，其中新建车站 10 座。项目总投资 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，其中，南通段约 134 公里，共设车站 4 座，其中新建车站 3 座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站 1 座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约 454.50 亿元，承担资本金约 62.8 亿元，其中南通经济技术开发区财政局预计分摊 3.768 亿元（6%）。
项目建设期	2021 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2050 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	3.768
其中：不含专项债券的项目资本金	
专项债券融资	3.768

其他债务融资											
项目分年融资计划											
		2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				1.39	1.2	1.178					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		4.9992									
债券存续期内项目分年收益											
2022年	0.1400	2023年	0.1400	2024年	0.1400	2025年	0.1400	2026年	0.1521	2027年	0.1669
2028年	0.1922	2029年	0.2289	2030年	0.2667	2031年	0.2893	2032年	0.3124	2033年	0.3361
2034年	0.3602	2035年	0.3849	2036年	0.8827	2037年	0.8668	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
						债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.3268	
债券存续期内项目总债务融资本息			4.5128			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.1078	
债券存续期内项目总债务融资本金			2.59			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.9302	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			4.5128			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.1078	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			2.59			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.9302	
项目收益预测依据	沪渝蓉高速铁路工程上海至南京至合肥段可行性研究资料等。										

（4）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：苏锡通园分摊资本金部分）

江苏南通苏锡通科技产业园区财政局城镇建设项目明细表

项目 4　　单位：亿元

项目名称	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	铁路
本只专项债券中用于该项目的金额	0.41
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.41

项目简要描述	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629号），项目代码2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约554.6公里，其中新建线路519.9公里（上海段51.1公里、江苏段365.5公里，安徽段103.3公里），利用既有铁路34.7公里。全线设16座车站，其中新建车站10座。项目总投资1,800.20亿元，项目资本金727.50亿元，其中，南通段约134公里，共设车站4座，其中新建车站3座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站1座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约454.50亿元，承担资本金约62.8亿元，其中江苏南通苏锡通科技产业园区财政局预计分摊1.884亿元（3%）。
项目建设期	2021 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2050 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	1.884
其中：不含专项债券的项目资本金	
专项债券融资	1.884
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			1	0.41	0.474				
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	2.6046

债券存续期内项目分年收益

2022年	0.0700	2023年	0.0700	2024年	0.0700	2025年	0.0700	2026年	0.0761	2027年	0.0834
2028年	0.0961	2029年	0.1145	2030年	0.1333	2031年	0.1446	2032年	0.1562	2033年	0.1680
2034年	0.1801	2035年	0.1925	2036年	0.7464	2037年	0.2334	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.3825
债券存续期内项目总债务融资本息	2.369	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.0995
债券存续期内项目总债务融资本金	1.41	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.8472
债券存续期内项目总地方债券	2.369	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资	1.0995

融资本息		本息	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.41	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.8472
项目收益预测依据	沪渝蓉高速铁路工程上海至南京至合肥段可行性研究资料等。		

（5）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：通州湾示范区分摊资本金部分）

江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局城镇建设项目明细表

项目 5　　单位：亿元

项目名称	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	铁路
本只专项债券中用于该项目的金额	0.3
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.3
项目简要描述	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536 号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629 号），项目代码 2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约 554.6 公里，其中新建线路 519.9 公里（上海段 51.1 公里、江苏段 365.5 公里，安徽段 103.3 公里），利用既有铁路 34.7 公里。全线设 16 座车站，其中新建车站 10 座。项目总投资 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，其中，南通段约 134 公里，共设车站 4 座，其中新建车站 3 座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站 1 座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约 454.50 亿元，承担资本金约 62.8 亿元，其中江苏省通州湾江海联动开发示范区财政金融局预计分摊 1.256 亿元（2%）。
项目建设期	2021 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2050 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	1.256
其中：不含专项债券的项目资本金	
专项债券融资	1.256
其他债务融资	
项目分年融资计划	

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			0.7	0.3	0.256				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	1.7981								

债券存续期内项目分年收益											
2022年	0.0500	2023年	0.0500	2024年	0.0500	2025年	0.0500	2026年	0.0540	2027年	0.0556
2028年	0.0641	2029年	0.0763	2030年	0.0889	2031年	0.0964	2032年	0.1041	2033年	0.1120
2034年	0.1201	2035年	0.1283	2036年	0.5159	2037年	0.1824	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.4316
债券存续期内项目总债务融资本息	1.6404	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.0961
债券存续期内项目总债务融资本金	1	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.7981
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.6404	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.0961
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.7981
项目收益预测依据	沪渝蓉高速铁路工程上海至南京至合肥段可行性研究资料等。		

（6）崇川区红星路立体停车楼工程

南通市崇川国有资产运营有限公司城镇建设项目明细表

项目6　　单位：亿元

项目名称	崇川区红星路立体停车楼工程
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	城市停车场
本只专项债券中用于该项目的金额	0.7
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.1
项目简要描述	崇川区红星路立体停车楼项目：西至紫琅医院、北至城南小苑、东至江海村时尚酒店、南至红星路。规划用地面积5013㎡，总建筑面积约12033.98㎡，规划建设停车泊位约365个，其中计划设置电动车充电车位约37个，主要建设内容为智能停车库、商业配套楼及市政配套等。总投资7500万元。
项目建设期	2022年至2024年
项目运营期	2025年至2051年

本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资	0.75									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.05									
专项债券融资	0.7									
其他债务融资										
项目分年融资计划										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				0.7						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	1.2064									
债券存续期内项目分年收益										

2022年	0.0463	2023年	0.0555	2024年	0.0555	2025年	0.0584	2026年	0.0584	2027年	0.0594
2028年	0.0600	2029年	0.0600	2030年	0.0610	2031年	0.0626	2032年	0.0636	2033年	0.0636
2034年	0.0632	2035年	0.0635	2036年	0.0645	2037年	0.3109	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.6085
债券存续期内项目总债务融资本息	1.0686	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.1290
债券存续期内项目总债务融资本金	0.7	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.7234
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.0686	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.1290
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.7234
项目收益预测依据	停车费收入的定价依据为南通市发改委发布的《南通市市区机动车停放服务收费管理实施办法》，其他收费按照市场价。		

（7）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：通州区分摊资本金部分）

南通市通州区财政局城镇建设项目明细表

项目7　　单位：亿元

项目名称	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	铁路
本只专项债券中用于该项目的金额	2.3

其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	2.3
项目简要描述	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629号），项目代码2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约554.6公里，其中新建线路519.9公里（上海段51.1公里、江苏段365.5公里，安徽段103.3公里），利用既有铁路34.7公里。全线设16座车站，其中新建车站10座。项目总投资1,800.20亿元，项目资本金727.50亿元，其中，南通段约134公里，共设车站4座，其中新建车站3座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站1座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约454.50亿元，承担资本金约62.8亿元，其中南通市通州区财政局预计分摊6.28亿元（10%）。
项目建设期	2021 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2050 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	6.28
其中：不含专项债券的项目资本金	
专项债券融资	6.28
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			2.3	2.3	1.68				
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	8.6253

债券存续期内项目分年收益

2022年	0.2400	2023年	0.2400	2024年	0.2400	2025年	0.2400	2026年	0.2201	2027年	0.2781
2028年	0.3204	2029年	0.3816	2030年	0.4444	2031年	0.4821	2032年	0.5207	2033年	0.5601
2034年	0.6004	2035年	0.6415	2036年	1.1046	2037年	2.1113	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.3735
债券存续期内项目总债务融资本息	7.7896	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.1073

债券存续期内项目总债务融资本金	4.6	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.8751
债券存续期内项目总地方债券融资本息	7.7896	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.1073
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.6	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.8751
项目收益预测依据	沪渝蓉高速铁路工程上海至南京至合肥段可行性研究资料等。		

（8）沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）（注：海门区分摊资本金部分）

南通市海门区财政局城镇建设项目明细表

项目 8　　单位：亿元

项目名称	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	铁路
本只专项债券中用于该项目的金额	2.2
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	2.2
项目简要描述	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）是国家《中长期铁路网规划》（发改基础〔2016〕1536 号）“八纵八横”高速铁路主通道之一。可研批复《国家发改委关于新建上海至南京至合肥高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2021〕1629 号），项目代码 2020-000052-53-01-013681。项目起自上海新建宝山站，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约 554.6 公里，其中新建线路 519.9 公里（上海段 51.1 公里、江苏段 365.5 公里，安徽段 103.3 公里），利用既有铁路 34.7 公里。全线设 16 座车站，其中新建车站 10 座。项目总投资 1,800.20 亿元，项目资本金 727.50 亿元，其中，南通段约 134 公里，共设车站 4 座，其中新建车站 3 座（启东西、海门北、如皋西），改建南通站 1 座，扩建南通的动车所。南通境内总投资约 454.50 亿元，承担资本金约 62.8 亿元，其中南通市海门区财政局预计分摊 6.908 亿元（11%）。
项目建设期	2021 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2050 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	6.908
其中：不含专项债券的项目资本金	
专项债券融资	6.908
其他债务融资	
项目分年融资计划	

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			2.53	2.2	2.178				
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	9.1368								

债券存续期内项目分年收益											
2022年	0.2600	2023年	0.2600	2024年	0.2600	2025年	0.2600	2026年	0.2722	2027年	0.3059
2028年	0.3524	2029年	0.4197	2030年	0.4889	2031年	0.5303	2032年	0.5727	2033年	0.6161
2034年	0.6604	2035年	0.7057	2036年	1.6000	2037年	1.5725	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.3226
债券存续期内项目总债务融资本息	8.255	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.1068
债券存续期内项目总债务融资本金	4.73	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.9317
债券存续期内项目总地方债券融资本息	8.255	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.1068
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.73	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.9317
项目收益预测依据	沪渝蓉高速铁路工程上海至南京至合肥段可行性研究资料等。		

5．专项债券还本付息

（1）本批债券

本批拟发行的城镇建设专项债券156,300.00万元。明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	债券本金	发行期限（年）	利率	还利息	还本金	本息和	备注
1	南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	74,000.00	15	3.51%	38,961.00	74,000.00	112,961.00	
2	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	11,200.00	15	3.51%	5,896.80	11,200.00	17,096.80	市本级分摊资本金部分
3	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	12,000.00	15	3.51%	6,318.00	12,000.00	18,318.00	开发区分摊资本金部分

序号	项目名称	债券本金	发行期限（年）	利率	还利息	还本金	本息和	备注
4	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	4,100.00	15	3.51%	2,158.65	4,100.00	6,258.65	苏锡通园区分摊资本金部分
5	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	3,000.00	15	3.51%	1,579.50	3,000.00	4,579.50	通州湾示范区分摊资本金部分
6	崇川区红星路立体停车楼工程	7,000.00	15	3.51%	3,685.50	7,000.00	10,685.50	
7	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	23,000.00	15	3.51%	12,109.50	23,000.00	35,109.50	通州区分摊资本金部分
8	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	22,000.00	15	3.51%	11,583.00	22,000.00	33,583.00	海门区分摊资本金部分
合　计		156,300.00			82,291.95	156,300.00	238,591.95	

注：参考 2022 年 1 月 20 日十五年期中债收益率 3.0523%,从客观、谨慎角度出发，暂按十五年期发行利率 3.51%（十五年期中债收益率 3.0523%上浮 15%）进行测算。

（2）已发行债券

前期已申请发行的城镇建设专项债券 428,200.00 万元。明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	债券本金	发行期限（年）	利率	还利息	还本金	本息和	备注
1	南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	100,000.00	10	2.95%	24,337.50	100,000.00	124,337.50	
2	南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	50,000.00	15	3.88%	26,351.67	50,000.00	76,351.67	
3	南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	150,000.00	15	3.54%	76,110.00	150,000.00	226,110.00	
4	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	49,000.00	15	3.54%	24,862.60	49,000.00	73,862.60	市本级分摊资本金部分

序号	项目名称	债券本金	发行期限（年）	利率	还利息	还本金	本息和	备注
5	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	13,900.00	15	3.54%	7,052.86	13,900.00	20,952.86	开发区分摊资本金部分
6	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	10,000.00	15	3.54%	5,074.00	10,000.00	15,074.00	苏锡通园区分摊资本金部分
7	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	7,000.00	15	3.54%	3,551.80	7,000.00	10,551.80	通州湾示范区分摊资本金部分
8	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	23,000.00	15	3.37%	11,432.73	23,000.00	34,432.73	通州区分摊资本金部分
9	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	25,300.00	15	3.54%	12,837.22	25,300.00	38,137.22	海门区分摊资本金部分
合　计		428,200.00			191,610.38	428,200.00	619,810.38	

注：按实际发行利率计算。

（3）后续发债

后期拟发行的专项债券金额 85,380.00 万元。明细如下：

单位：万元

项目名称	债券本金				发行期限（年）	利率	还利息	备注
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后年度				
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	27,720.00				15	3.51%	13,783.77	市本级分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	11,780.00				15	3.51%	5,857.61	开发区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	4,740.00				15	3.51%	2,356.97	苏锡通园区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	2,560.00				15	3.51%	1,272.96	通州湾示范区分摊资本金部分

项目名称	债券本金				发行期限（年）	利率	还利息	备注
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后年度				
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	16,800.00				15	3.51%	8,353.80	通州区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	21,780.00				15	3.51%	10,830.11	海门区分摊资本金部分
合　计	85,380.00						42,455.22	

注：利率参照本批债券进行测算。

6. 项目债务融资本息和汇总表

单位：万元

序号	项目名称	本批债券本金	已发行债券本金	后续发债本金	债券利息	银行融资	融资利息	本批还本付息和	备注
1	南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	74,000.00	300,000.00	0	165,760.17			539,760.17	
2	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	11,200.00	49,000.00	27,720.00	44,543.17			104,743.17	市本级分摊资本金部分
3	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	12,000.00	13,900.00	11,780.00	19,228.47			45,128.47	开发区分摊资本金部分
4	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	4,100.00	10,000.00	4,740.00	9,589.62			23,689.62	苏锡通园区分摊资本金部分
5	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	3,000.00	7,000.00	2,560.00	6,404.26			16,404.26	通州湾示范区分摊资本金部分
6	崇川区红星路立体停车楼工程	7,000.00			3,685.50			10,685.50	

序号	项目名称	本批债券本金	已发行债券本金	后续发债本金	债券利息	银行融资	融资利息	本批还本付息和	备注
7	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	23,000.00	23,000.00	16,800.00	31,896.03			77,896.03	通州区分摊资本金部分
8	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	22,000.00	25,300.00	21,780.00	35,250.33			82,550.33	海门区分摊资本金部分
合　计		156,300.00	428,200.00	85,380.00	316,357.55			900,857.55	

7．压力测试

考虑预期收益变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，详见下表：

单位：万元

收入 / 变化幅度 / 项目	无下降		-5%		-10%		-15%		备注
	预期收益	覆盖率	预期收益	覆盖率	预期收益	覆盖率	预期收益	覆盖率	
南通港洋口港区至吕四港区铁路联络线工程	776,703.66	1.4390	724,545.94	1.3423	672,388.74	1.2457	620,231.54	1.1491	
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	116,014.01	1.1076	112,363.31	1.0728	111,607.08	1.0655	105,061.91	1.0030	市本级分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	49,991.72	1.1078	48,427.13	1.0731	48,103.04	1.0659	45,297.96	1.0038	开发区分摊资本金部分

收入 变化幅度 项目	无下降		-5%		-10%		-15%		备注
	预期收益	覆盖率	预期收益	覆盖率	预期收益	覆盖率	预期收益	覆盖率	
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	26,045.86	1.0995	25,263.57	1.0664	25,101.52	1.0596	23,698.98	1.0004	苏锡通园区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	17,980.57	1.0961	17,459.04	1.0643	17,351.01	1.0577	16,415.99	1.0007	通州湾示范区分摊资本金部分
崇川区红星路立体停车楼工程	12,063.79	1.1290	11,610.60	1.0866	11,157.41	1.0442	10,704.22	1.0018	
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	86,252.86	1.1073	83,645.22	1.0738	83,105.06	1.0669	78,429.93	1.0069	通州区分摊资本金部分
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	91,368.15	1.1068	88,499.74	1.0721	87,905.56	1.0649	82,762.93	1.0026	海门区分摊资本金部分

根据项目资金平衡分析的结果，2022 年南通市区城镇建设专项债券项目的本息覆盖率能够达到要求，并且我们未发现不能满足资金筹措充足性的要求的情况。此外，通过对预期收益变动进行压力测试，结果显示，各具体项目在收入下降 15%时，债券本息收益覆盖率仍然大于 1，因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。

（二）资金稳定性

根据债券发行计划，南通市区申请的2022年第二批江苏省城镇建设专项债券预计发行时间为2022年3月，债券暂定将2037年2月到期，从债券存续期间的收益与融资平衡测算表，我们发现在项目建设期所需资金可以平衡，本批项目资金稳定性可靠。本批项目后续有稳定的营业收入、其他收入等，可稳定性覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

三、风险分析

总体来看，本次债券募投城镇建设项目预期收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但考虑本批项目受项目建设期产生的影响较大，如果工程拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。营业收入预测依据的基础资料如社会经济、行业水平、企业分布、人口密度等是否准确可靠等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益，同时项目潜在的事故危险将造成项目运营成本增加。在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动，新冠肺炎疫情影响等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本批项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

四、总体评估

基于财政部对地方政府发行城镇建设专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，对于南通市区申请的2022年公开发行第二批江苏省政府债券城镇建设专项债券，我们未发现不能给该项目整体城镇建设提供充足资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以运营期收入等为后续资金回笼手段，我们也未发现上述回笼手段不能够为项目整体提供充足、稳定的现金流入的情况，以及出现不能充分满足项目整体工程建设的还本付息要求的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收益及成本的分析，我们认为本批项目的预期收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

五、其他事项说明

我们的评估仅基于下列事项：

1．我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

2．我们假设提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的；

3．我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
江苏分所

中国注册会计师 邹雨云

中国注册会计师 仲凌霞

中国　南通

二〇二二年一月二十四日

编号 320600000201604150230

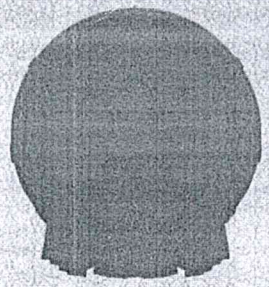
营业执照

统一社会信用代码 91320600087936361Y

名　　称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
类　　型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	南通市人民中路95号纺织大厦14-15楼
负 责 人	邹蜀云
成立日期	2014年02月20日
营业期限	2014年02月20日至2033年12月26日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告（非证券期货业务）；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，出具有关报告；基础建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务；出具可行性研究报告。（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

2016年 04月 15日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

负 责 人：邹蜀云

办公场所：江苏省南通市人民中路95号纺织大厦14-15楼

分所编号：310000083201

批准设立文号：苏财会[2013]35号

批准设立日期：2013-09-12

证书序号：NO.504540

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一四　年　二　月　十　日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name：邹蜀云

性　　别 Sex：男

出生日期 Date of birth：1956-10-26

工作单位 Working unit：南通爱德信会计师事务所

身份证号码 Identity card No.：320622561026001

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

南通爱德信 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 11 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上海上会江苏分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 11 月 11 日
/y /m /d

10

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

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

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
/y /m /d

11

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.

2008.9.2

2007 年 4 月 30 日
/y /m /d

证书编号：320600030021
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001 年 12 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d

江苏省注册会计师协会
2007年4月30日

4　5

登记
gistration

合格，继续有效
valid for another yea

2010年1月11

邹蜀云(320600030021)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

邹蜀云(320600030021)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

度检验登记
ual Renewal Registra

证书经检验合格
s certificate is valid
renewal.

2011年1月19

邹蜀云(320600030021)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

邹蜀云(320600030021)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

2009 年 1 月 1 日
/y /m /d

邹蜀云(320600030021)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

2012 年 1 月 1 日
/y /m /d

6　7



姓名
Full name 仲凌霞

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1978-02-25

工作单位
Working unit 南通爱德信会计师事务所有限公

身份证号码
Identity card No. 320602197802252528

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

南通爱德信 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 11 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上海上会 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 11 月 11 日
/y /m /d

10

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

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

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
/y /m /d

11

320600030031

证书编号:
No. of Certificate 江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 二〇一〇 十 三十一

发证日期:
Date of Issuance 年 月 日
/y /m /d

4

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.

2011年1月10

江苏省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2012 年 1 月 11
/m

5

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.

仲凌霞(320600030031)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仲凌霞(320600030031)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

8

记
stration

格，继续有效一年。
lid for another year after

仲凌霞(320600030031)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

仲凌霞(320600030031)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

仲凌霞(320600030031)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

启东市财政局

审 计 报 告

00002022010015957981
报告文号：中兴华专字[2022]第020013号

中 兴 华 会 计 师 事 务 所 （特 殊 普 通 合 伙）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层
20/F,Tower B,Lize SOHO,20 Lize Road,Fengtai District,Beijing PR China

2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之启东市项目财务评估报告

中兴华专字（2022）第020013号

2019年，财政部印发了《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；2022年1月，江苏省财政厅为做好2022年江苏省政府债券发行工作，下发了相关通知，对2022年江苏省城镇建设专项债券发行工作提出了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之启东市项目的审计机构，对本期债券启东涉及投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

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。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以启东市城镇建设专项债券项目预期收入为基础，结合项目的建设期、近三年以及2021年GDP的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2022年启东市募投项目的收益预测表。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）项目收入扣除刚性计提或缴纳的费用后，剩余资金优先偿还本次发行债券本息；

（五）债券利率不低于历史同类同期债券利率；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、智慧停车场收入

主要为启东生命健康产业园基础设施项目的停车场营业收入，在扣除预估的总成本费用后的净额。

2、垃圾处理收入

主要为启东市循环经济产业园项目的污水处理营业收入扣除预估的总成本费用后的净额。

3、回收物收入

主要为启东市循环经济产业园项目的回收物处理的营业收入在扣除预估的总成本费用后的净额。

4、免烧砖收入

主要为启东市循环经济产业园项目免烧砖销售的营业收入，在扣除预估的总成本费用后的净额。

5、商品砼收入

主要为启东市循环经济产业园项目商品砼销售的营业收入，在扣除预估的总成本费用后的净额。

6、RDF 收入

主要为启东市循环经济产业园项目 RDF 销售的营业收入，在扣除预估的总成本费用后的净额。

7、高铁运营收入

主要为沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）项目高铁运营分成的营业收入，收入分成比例按照启东市财政局分摊资本金占比分摊，在扣除预估的总成本费用后的净额。

8、收益覆盖倍数

本期债券存续期内预计现金净流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目情况简介

1、城镇建设专项债券对应项目情况简介

本次拟发行启东市城镇建设专项债券涉及项目共计 3 个，各项目基本情况如下表所示：

城镇建设专项债券项目情况简介

序号	地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限（年）	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
1	启东市	启东生命健康产业园基础设施项目	3.000	15	项目建设位于启东市西南角，启东生命健康产业园（原启东经济开发区滨江精细化工园）内。具体为沿江公路以南、长江以北、灯杆港所在河道以东、新三河港 以西的区域。本次拟实施综合整治的范围共计 19484 亩，目前范围内以工业用地为主，辅以公用设施用地、绿地与广场用地等。本项目拟建设启东生命健康产业园基础设施项目，总用地 19484 亩，主要建设内容包括园区内供水管网、排水管网、供气管网、供热管网 等配套设施、停车场等基础设施建设。	项目计划投资100,000.00万元，2022 年拟投资50,000.00 万元，剩余资金按进度投入。	启东生命健康产业园管理委员会	专项收入、政府性基金收入	是
2	启东市	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	2.420	15	项目主要建设内容为沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）。项目起自上海枢纽，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约 554.6 公里，其中新建线路 519.9 公里（上海段 51.1 公里、江苏段 365.5 公里，安徽段 103.3 公里），项目投资估算总额约 1,737.30 亿元，项目资本金 696.10 亿元，其中，南通段约 134 公里，投资估算总额约 415.20 亿元，南通财政承担资本金约 58 亿元，其中启东市财政局分摊 4.747 亿元。	项目计划总投资 4,7470.00 万元，2022 年度拟投资 24,240.00 万元,，剩余资金按进度投入。	启东市交通运输局	专项收入、政府性基金收入	是

3	启东市	启东市循环经济产业园项目	2.000	15	项目主要建设内容为启东市循环经济产业园。产业园总用地面积为44083 ㎡，总建筑面积27550 ㎡（计容面积为45131 ㎡），由4间处置 车间和1幢综合楼组成。主要设备:建筑垃圾、装修垃圾处置线（含破碎/分选线）；再生砖生产线；商 砼生产线及实验设备；再生木塑生产线。处置能力:处理建筑垃圾（含装修垃圾）每年50万吨。工艺流 程:将建筑垃圾破碎并智能化分选后，根据垃圾中主要组分，经行资源化利用，综合利用率达 90%以上。 ①垃圾入场—卸料预处理—大件破碎、粗破碎—智能化资源分拣（残渣、木材、金属、PP、PVC、PE 等 ）—一次筛分—细破碎—二次筛分—骨料（根据需求出不同规格的骨料）②木材、PP、PVC、PE—破碎 —清洗—加工—再生木塑③骨料—加工—砖。	项目计划总投资 33,785.00万元，2022 年度拟投资20,000.00万元，剩余资金按进度投入。	江苏启晟集团有限公司	专项收入	是

2、资金筹措方式及投资估算

项目资金筹措方式为建设单位自筹、债券募集、其他筹资资金。其中已存续的债务资金0.00万元，拟使用本期债券资金74,200.00万元，其他资金为自筹资金（107,055.00万元）。

启东市城镇建设项目总投资及资金来源　　单位：万元

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
启东生命健康产业园基础设施项目	100,000.00			70,000.00		30,000.00	
沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	47,470.00		24,200.00	23,270.00			
启东市循环经济产业园项目	33,785.00		3,200.00	3,600.00		16,800.00	10,185.00
合计	181,255.00		27,400.00	96,870.00		46,800.00	10,185.00

（二）项目建设背景

启东市是江苏省南通市下辖县级市，地处长江入海口，城市三面环水，集黄金水道、黄金海岸、黄金大通道于一身，是江苏省出江入海的重要门户。启东市与上海市隔江相望，距浦东直线距离仅50多公里，启东市具有较强的区位优势。同时，启东市是全国著名的"海洋经济之乡"，拥有203公里江海岸线，60多万亩滩涂。吕四渔场是全国四大渔场之一，吕四渔港是全国六大中心渔港之一，每年海产品捕捞量占江苏省的1/3。全市总面积1715平方公里，陆域面积1234平方公里，海域面积296.3平方公里，江域面积184.4平方公里，江海岸线203公里，滩涂面积238.4平方公里，下辖12个镇（含区镇合一）、2个省级开发区、1个省级旅游度假区、2个沪启合作产业园、2个街道办事处。

启东市经济实力不断增强，地区生产总值平稳增长。2020年实现地区生产总值1223.10亿元，增长4.2%，人均GDP突破12万元。完成一般公共预算收入72.01亿元。固定资产投资额比上年增长10.3%。实际利用外资3.43亿美元。城乡居民人均可支配收入分别达50238元、27617元，增长4.7%、7.4%。列全国综合实力百强县市第18位。

2019-2021 年，启东市分别实现一般公共预算收入 70.65 亿元、72.01 亿元、77.80 亿元，政府性基金收入分别为 82.35 亿元、150.90 亿元、152.43 亿元。

表 1：2019-2021 年度启东市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年（预计）
地区生产总值	1,157.55	1,223.10	1380.00
一般公共预算收入	70.65	72.01	77.80
政府性基金收入	82.35	150.90	152.43
其中：国有土地使用权出让收入	75.56	141.17	141.83
政府性基金支出	74.36	128.53	147.53
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	55.80	101.57	107.98

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

启东市城镇建设专项债券项目本次拟融资总金额 74,200.00 万元，假设融资利率 3.37%（参照江苏省近期专项债券利率），期限 15 年，每半年支付一次利息，第十五年年末偿还本金及最后 1 期利息，各项目应还本付息情况如下：

启东生命健康产业园基础设施项目　　金额单位：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
2021 年						
2022 年		30,000.00		30,000.00	3.37%	1,011.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2032 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2033 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2034 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2035 年	30,000.00			30,000.00	3.37%	1,011.00
2036 年	30,000.00		30,000.00	-	3.37%	1,011.00
合计		30,000.00	30,000.00			15,165.00

沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）　　金额单位：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
2021 年				0.00		
2022 年		24,200.00		24,200.00	3.37%	815.54
2023 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2024 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2025 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2026 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2027 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2028 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2029 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2030 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2031 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2032 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2033 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2034 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2035 年	24,200.00			24,200.00	3.37%	815.54
2036 年	24,200.00		24,200.00	-	3.37%	815.54
合计		24,200.00	24,200.00			12,233.10

启东市循环经济产业园项目　　金额单位：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
2021 年				0.00	3.37%	-
2022 年		20,000.00		20,000.00	3.37%	674.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00
2036 年	20,000.00		20,000.00	-	3.37%	674.00
合计		20,000.00	20,000.00			10,110.00

2、项目收入测算

根据调研的智慧停车场收入、垃圾处理收入等收入，预测项目实现收入（自 2022 年起产生收益）情况如下：

测算表一：项目收入测算表　　单位：万元

项目 年度	启东生命健康产业园基础设施项目	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	启东市循环经济产业园项目
2021 年			
2022 年		579.00	
2023 年		579.00	
2024 年	4,422.00	579.00	1,513.00
2025 年	4,422.00	579.00	2,168.00
2026 年	4,422.00	1,739.20	2,822.00
2027 年	4,422.00	2,196.72	2,725.00
2028 年	4,422.00	2,530.64	2,725.00
2029 年	4,422.00	3,014.35	2,260.00
2030 年	4,422.00	3,511.14	1,862.00
2031 年	4,422.00	3,809.06	1,862.00
2032 年	4,422.00	4,113.52	1,862.00
2033 年	4,422.00	4,424.53	1,755.00
2034 年	4,422.00	4,742.91	1,755.00
2035 年	4,422.00	5,067.83	1,755.00
2036 年	4,422.00	8,424.37	15,552.00
合计	57,486.00	45,890.27	40,616.00

注：①启东生命健康产业园基础设施项目经营收入主要为园区停车场、物业管理、供水、供电及配套商业收入，项目建成后可提供停车位 3,000 个，每个车位每天按 15 元，一年按 300 天计，项目年停车收入为 1,350 万元；物业管理及配套商业面积为 1860 ㎡，单价为 22.4 元 /(㎡·月)，项目年物业管理及配套商业收入为 50.00 万元；项目供水及供电年收入约 100.00 万 元。综上，项目年营业收入约 1,500.00 万元。除自身收益外，用于偿还该项目专项债券本息的 资金渠道还包括：政府性基金收入安排资金 42,900.00 万元。综上，项目在运营期内营业收入总金额约为62,400.00万元。在扣除的成本费用和税费等共计4,914.00万元，取得收益57,486.00万元。项目已经在启东市行政审批局进行了江苏省投资项目备案（启行审备（2021）430号）。

②根据沪渝蓉高速铁路工程上海至南京至合肥段可行性研究资料，对项目预期运营进行预测。

(1)通道客运量预测

结合通道客运现状分析和研究年度铁路的综合运输市场定位、本项目与相关铁路通道分工，预测研究年度通道全社会客流密度及运输结构如下表：

通道全社会客流密度及运输结构表

单位：万人/年

时期	交通方式	上海～南京		南京～合肥	
		密度	份额	密度	份额
现状	铁路	8676	37.3%	2836	28.4%
	民航	1699	7.3%	1317	13.2%
	公路	12864	55.4%	5820	58.4%
	合 计	23239	100%	9973	100%
初期	铁路	12776	38.0%	3740	32.0%
	#本项目	#1770	#13.9%	#2250	#60.2%
	民航	2649	8.2%	1192	10.2%
	公路	12276	53.8%	6755	57.8%
	合 计	32305	100%	11688	100%
近期	铁路	14212	38.4%	4495	33.5%
	#本项目	#2380	#16.7%	#2710	#60.3%
	民航	2924	7.9%	1181	8.8%
	公路	19875	53.7%	7742	57.7%

时期	交通方式	上海～南京		南京～合肥	
		密度	份额	密度	份额
	合 计	37010	100%	13418	100%
远期	铁路	16310	40.1%	5235	35.0%
	#本项目	#2830	#17.4%	#3060	#58.5%
	民航	2928	7.2%	1241	8.3%
	公路	21435	52.7%	8481	56.7%
	合 计	40673	100%	14957	100%

(2)通道内各主要线路功能定位及客流分配

通道内各主要线路功能定位及客流构成表

通道	线路	主要功能定位	主要客流构成
沪宁通道	本项目	“八纵八横”之沿江主通道、沿海及京沪辅助通道重要组成	沿线城际客流及直通上海主要客流
	京沪高铁	京沪主通道、“八纵八横”之沿江辅助通道	京沪通道内客流和沿江通道内部分直通上海客流
	沪宁城际	城际骨干线路，“八纵八横”之沿江辅助通道	沿线城际客流和宁安城际跨线客流，沿江通道与沿线旅客交流
	苏南沿江	城际骨干线路	沿线城际客流，沿江通道与沿线旅客交流
	京沪铁路	东部地区普速客运主通道	通道内普速客流
	宁启铁路	江北地区旅客运输通道	沿线部分城际客流及普速客流
合宁通道	本项目	“八纵八横”之沿江主通道	通道内主要路网客流，兼顾沿线大城市间城际客流
	合宁铁路	“八纵八横”之沿江辅助通道	沿线城际的主通路，兼顾中长途普速客流和快捷货物运输

通道内各主要线路客流分配表

单位：万人

年度	上海至南京段							南京至合肥段		
	通道合计	本项目	京沪高铁	沪宁城际	苏南沿江	京沪铁路	宁启铁路	通道合计	本项目	合宁铁路
2030 年	12276	1770	3520	3654	1549	1327	456	3740	2250	1490

年度	上海至南京段							南京至合肥段		
	通道合计	本项目	京沪高铁	沪宁城际	苏南沿江	京沪铁路	宁启铁路	通道合计	本项目	合宁铁路
2035 年	14212	2380	3862	4063	2121	1304	482	4495	2710	1785
2045 年	16310	2830	4432	4510	2734	1252	552	5235	3060	2175

本项目沪宁段初、近、远期分别承担沪宁通道总客流的 13.8%、16.7%、17.4%，合宁段初、近、远期分别承担通道客流的 60.2%、60.2%、58.5%；在江北的南京至南通段，本项目与宁启铁路并行，初、近、远期承担该通道区段客流的 79.5%、83.2%，83.7%。

(3)本项目客流密度及客车对数

区段客流密度及旅客列车对数表

区　　段	客流密度（万人/年）			客车对数（对/日）		
	2030 年	2035 年	2045 年	2030 年	2035 年	2045 年
上海—南通	1770	2380	2830	79	97	122
南通—南京	1457	1951	2433	65	83	107
南京—合肥	2250	2710	3060	92	116	132

(4)运价

根据《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》，时速 300～350 公里动车综合运价率 0.52 元/人公里；其他收入按客运收入的 10%计。

(5)运营成本

客运有关成本支出率为 1800 元/万人公里，无关成本支出率为 230 万元/正线公里，营业外净支出按 40 元/万换算吨公里计算。

(6)税金及附加

增值税按照简易纳税方法，城市维护建设费为应纳增值税的 7%，教育费附加为应纳增值税的 3%，地方教育费附加为应纳增值税的 2%。

根据沪蓉高铁财评表格数据分析汇总，本债券期限内项目运营总收入 11,770,873.42 万元、付现运营总成本 5,177,200.56 万元、税金及附加 659,168.91 万元、营业外净支出 84,995.55

万元、项目总收益 5,849,508.40 万元。按照启东市财政局分摊资本金占比 0.68%（4.747 亿/696.1 亿），分摊至启东市财政局的项目收益 39,890.27 万元。本项目另可获得政府性基金收入 6,000.00 万元。综上，项目在运营期内可还款金额为 45,890.27 万元。

③启东市循环经济产业园项目的收入，主要为垃圾处理费、回收物收入、免烧砖产品、商品砼出售及 RDF 出售收入。垃圾处理费：单价按 162 元/吨估算，日处理量 900 吨；回收物收入：单价暂按 300 元/吨估算，年回收物量按 2,498 吨估算；免烧砖：单价按 75 元/m3 估算，日产量 300m3；商品砼：根据近期《启东建设工程造价信息》上商品砼单价 C15 为 555 元/m3、C30 为 589 元/m3 的情况，保守估算 550 元/m3 的销售单价，日年产量按 500 方计算；RDF 收入：单价按 400 元/吨估算，年产量 34,965 吨；企业达产年及以后的营运收入为 17,654 万元/年。根据本项目情况，估算比例运营期生产负荷第 1 年为 80%、第 2 年为 90%、第 3 年及以后为 100%。

综上所述，本项目建成后预计第一年营业收入 14,123.00 万元，第二年营业收入 15,889.00 万元，第三年及以后营业收入 17,654.00 万元，债券存续期内项目总营业收入为 238,116.00 万元，在扣除的成本费用和税费等共计 197,500.00 万元，取得收益 40,616.00 万元。

项目已经在启东市行政审批局进行了江苏省投资项目备案（启行审备〔2021〕360 号）。

3、用于资金平衡项目相关收益

根据测算，启东市用于资金平衡项目的相关收益为 143,992.27 万元，各项目总体收益情况如下：

测算表：启东市城镇建设项目项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	启东生命健康产业园基础设施项目	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	启东市循环经济产业园项目	合计
一	项目收入	62,400.00	86,270.56	238,116.00	344,251.71
1	智慧停车场收入	17,550.00			17,550.00
2	政府性基金收入	42,900.00	6,000.00		48,900.00
3	其他经营收入	1,950.00			1,950.00

序号	项目	启东生命健康产业园基础设施项目	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）	启东市循环经济产业园项目	合计
4	垃圾处理费收入			67,586.00	67,586.00
5	回收物收入			952.00	952.00
6	免烧砖收入			10,430.00	10,430.00
7	商品砼收入			127,476.00	127,476.00
8	RDF 收入			17,762.00	17,762.00
9	回收物收入			13,910.00	13,910.00
10	高铁运营收入		80,270.56		37,735.71
二	扣除项目	4,914.00	40,380.29	197,500.00	202,414.00
1	人工成本	2,502.50		27,584.00	27,584.00
2	外购原材料、燃料及动力费	827.20		138,823.00	138,823.00
3	高铁运营成本		35,305.52		
4	修理费用	1,275.80		3,146.00	3,146.00
5	其他费用	308.50	579.62	2,242.00	7,156.00
6	折旧、摊销费用			21,115.00	21,115.00
7	增值税、税金及附加		4,495.15	4,590.00	4,590.00
8	所得税				
三	用于资金平衡项目相关收益	57,486.00	45,890.27	40,616.00	143,992.27

注：①启东生命健康产业园基础设施项目收入数据取自 2024 年至 2036 年，即债券存续期间的收益总额。

②沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）项目收入数据取自 2022 年至 2036 年，即债券存续期间的收益总额。

③启东市循环经济产业园项目收入数据取自 2024 年至 2036 年，即债券存续期间的收益总额。

4、收益覆盖倍数

本次融资项目收益为项目收入产生的现金净流入，项目未完工前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。各项目收益覆盖倍数明细如下：

启东生命健康产业园基础设施项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2021 年					-
2022 年		1,011.00	1,011.00		-
2023 年		1,011.00	1,011.00		-
2024 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2025 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2026 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2027 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2028 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2029 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2030 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2031 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2032 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2033 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2034 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2035 年		1,011.00	1,011.00	4,422.00	4,422.00
2036 年	30,000.00	1,011.00	31,011.00	4,422.00	4,422.00
合计	30,000.00	15,165.00	45,165.00	57,486.00	57,486.00
收益覆盖倍数					1.27

沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2021 年					
2022 年		815.54	815.54	579.00	579.00
2023 年		815.54	815.54	579.00	579.00
2024 年		815.54	815.54	579.00	579.00
2025 年		815.54	815.54	579.00	579.00
2026 年		815.54	815.54	1,739.20	1,739.20
2027 年		815.54	815.54	2,196.72	2,196.72
2028 年		815.54	815.54	2,530.64	2,530.64
2029 年		815.54	815.54	3,014.35	3,014.35
2030 年		815.54	815.54	3,511.14	3,511.14
2031 年		815.54	815.54	3,809.06	3,809.06
2032 年		815.54	815.54	4,113.52	4,113.52
2033 年		815.54	815.54	4,424.53	4,424.53
2034 年		815.54	815.54	4,742.91	4,742.91
2035 年		815.54	815.54	5,067.83	5,067.83
2036 年	24,200.00	815.54	25,015.54	8,424.37	8,424.37
合计	24,200.00	12,233.10	36,433.10	45,890.27	45,890.27
收益覆盖倍数					1.26

启东市循环经济产业园项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2021 年			-		-
2022 年		674.00	674.00	-	-
2023 年		674.00	674.00	-	-
2024 年		674.00	674.00	1,513.00	1,513.00
2025 年		674.00	674.00	2,168.00	2,168.00
2026 年		674.00	674.00	2,822.00	2,822.00
2027 年		674.00	674.00	2,725.00	2,725.00
2028 年		674.00	674.00	2,725.00	2,725.00
2029 年		674.00	674.00	2,260.00	2,260.00
2030 年		674.00	674.00	1,862.00	1,862.00
2031 年		674.00	674.00	1,862.00	1,862.00
2032 年		674.00	674.00	1,862.00	1,862.00

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2033 年		674.00	674.00	1,755.00	1,755.00
2034 年		674.00	674.00	1,755.00	1,755.00
2035 年	-	674.00	674.00	1,755.00	1,755.00
2036 年	20,000.00	674.00	20,674.00	15,552.00	15,552.00
合计	20,000.00	10,110.00	30,110.00	40,616.00	40,616.00
收益覆盖倍数					1.35

六、结论性意见

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的启东市城镇建设专项债券项目，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体如下：

表一单位：亿元

项目名称	启东生命健康产业园基础设施项目
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额	3.0000
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	项目建设位于启东市西南角，启东生命健康产业园（原启东经济开发区滨江精细化工园）内。具体为沿江公路以南、长江以北、灯杆港所在河道以东、新三河港以西的区域。本次拟实施综合整治的范围共计 19484 亩，目前范围内以工业用地为主，辅以公用设施用地、绿地与广场用地等。本项目拟建设启东生命健康产业园基础设施项目，总用地 19484 亩，主要建设内容包括园区内供水管网、排水管网、供气管网、供热管网等配套设施、停车场等基础设施建设。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2036 年
本项目拟发行债券期限	15 年
债券存续期内项目总投资	10.0000
其中：不含专项债券的项目资本金	7.0000
专项债券融资	3.0000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						3.0000			

其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	5.7486								
债券存续期内项目分年收益									
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	0.4422
2025 年	0.4422	2026 年	0.4422	2027 年	0.4422	2028 年	0.4422	2029 年	0.4422
2030 年	0.4422	2031 年	0.4422	2032 年	0.4422	2033 年	0.4422	2034 年	0.4422
2035 年	0.4422	2036 年	0.4422	2037 年		2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.5749
债券存续期内项目总债务融资本息	4.5165.	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.2728
债券存续期内项目总债务融资本金	3.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.9162
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.5165.	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.2728
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.9162

项目收益预测依据	启东生命健康产业园基础设施项目经营收入主要为园区停车场、物业管理、供水、供电及配套商业收入，项目建成后可提供停车位 3,000 个，每个车位每天按 15 元，一年按 300 天计，项目年停车收入为 1,350 万元；物业管理及配套商业面积为 1860 ㎡，单价为 22.4 元 /(㎡·月），项目年物业管理及配套商业收入为 50.00 万元；项目供水及供电年收入约 100.0 万元。综上，项目年营业收入约 1,500.0 万元。除自身收益外，用于偿还该项目专项债券本息的资金渠道还包括：政府性基金收入安排资金 42,900.0 万元。综上，项目在运营期内营业收入总金额约为 62,400.00 万元。在扣除的成本费用和税费等共计 4,914.00 万元，取得收益 57,486.00 万元。项目已经在启东市行政审批局进行了江苏省投资项目备案（启行审备（2021） 430 号）。

表二单位：亿元

项目名称	沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）
项目类型（一级）	交通基础设施
项目类型（二级）	铁路
本只专项债券中用于该项目的金额	2.4200
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	2.4200
项目简要描述	项目主要建设内容为沪渝蓉高铁上海至南京至合肥段（北沿江高铁）。项目起自上海枢纽，向西经太仓、崇明岛、启东、南通、泰州、扬州、南京、滁州至合肥枢纽，正线长约 554.6 公里，其中新建线路 519.9 公里（上海段 51.1 公里、江苏段 365.5 公里，安徽段 103.3 公里），项目投资估算总额约 1,737.30 亿元，项目资本金 696.10 亿元，其中，南通段约 134 公里，投资估算总额约 415.20 亿元，南通财政承担资本金约 58 亿元，其中启东市财政局分摊 4.747 亿元。
项目建设期	2022 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2050 年
本项目拟发行债券期限	15 年
债券存续期内项目总投资	4.7470

其中：不含专项债券的项目资本金	2.3270								
专项债券融资	2.4200								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						2.4200			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	4.5890								
债券存续期内项目分年收益									
2020 年		2021 年		2022 年	0.0579	2023 年	0.0579	2024 年	0.0579
2025 年	0.0579	2026 年	0.1739	2027 年	0.2197	2028 年	0.2531	2029 年	0.3014
2030 年	0.3511	2031 年	0.3809	2032 年	0.4114	2033 年	0.4425	2034 年	0.4743
2035 年	0.5068	2036 年	0.8424	2037 年		2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.9667
债券存续期内项目总债务融资本息	3.6433	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.2596
债券存续期内项目总债务融资本金	2.4200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.8963
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.6433	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.2596
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.4200	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.8963
项目收益预测依据	根据沪蓉高铁财评表格数据分析汇总，本债券期限内项目运营总收入 11,770,873.42 万元、付现运营总成本 5,177,200.56 万元、税金及附加 659,168.91 万元、营业外净支出 84,995.55 万元、项目总收益 5,849,508.40 万元。按照启东市财政局分摊资本金占比 0.68%（4.747 亿/696.1 亿），分摊至启东市财政局的项目收益 39,890.27 万元。本项目另可获得政府性基金收入 6,000.00 万元。综上，项目在运营期内可还款金额为 45,890.27 万元。		

表三单位：亿元

项目名称	启东市循环经济产业园项目
项目类型（一级）	生态环保
项目类型（二级）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	2.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.3200
项目简要描述	该项目拟建厂址位于启东市中国天盈焚烧飞灰库区东侧地块，南至江苏路，北至现状河道北侧（河道需回填），西至焚烧飞灰库区，占地 146559m2，约 220 亩，一期工程用地 44082.5 m2，约 66.12 亩。选址位于滨江工业园，地块标高整体低于江苏路标高。

	拟建选址内无拆迁。
项目建设期	2022 年至 2023 年
项目运营期	2024 年至 2036 年
本项目拟发行债券期限	15 年
债券存续期内项目总投资	3.3785
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3785
专项债券融资	2.0000
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资						2.0000			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	4.0616								

债券存续期内项目分年收益

2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	0.1513
2025 年	0.2168	2026 年	0.2822	2027 年	0.2725	2028 年	0.2725	2029 年	0.2260
2030 年	0.1862	2031 年	0.1862	2032 年	0.1862	2033 年	0.1755	2034 年	0.1755
2035 年	0.1755	2036 年	1.5552	2037 年		2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年	
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.2022
债券存续期内项目总债务融资本息	3.0110	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.3489
债券存续期内项目总债务融资本金	2.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.0308
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.0110	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.3489
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.0308

项目收益预测依据	启东市循环经济产业园项目的收入，主要为垃圾处理费、回收物收入、免烧砖产品、商品砼出售及 RDF 出售收入。垃圾处理费：单价按 162 元/吨估算，日处理量 900 吨；回收物收入：单价暂按 300 元/吨估算，年回收物量按 2,498 吨估算；免烧砖：单价按 75 元/m3 估算，日产量 300m3；商品砼：根据近期《启东建设工程造价信息》上商品砼单价 C15 为 555 元/m3、C30 为 589 元/m3 的情况，保守估算 550 元/m3 的销售单价，日年产量按 500 方计算；RDF 收入：单价按 400 元/吨估算，年产量 34,965 吨；企业达产年及以后的营运收入为 17,654 万元/年。根据本项目情况，估算比例运营期生产负荷第 1 年为 80%、第 2 年为 90%、第 3 年及以后为 100%。 综上所述，本项目建成后预计第一年营业收入 14,123 万元，第二年营业收入 15,889.00 万元，第三年及以后营业收入 17,654.00 万元，债券存续期内项目总营业收入为 238,116.00 万元, 在扣除的成本费用和税费等共计 197,500.00 万元，取得收益 40,616.00 万元。

（此页无正文,系 2022 年第二批江苏省政府债券之启东市项目财务评估报告签章页）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京

2022 年 1 月 24 日

营业执照

（副本）

(5-2)

统一社会信用代码

91110102082881146K

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　中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李尊农

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

报告审讫章（1）

成立日期　2013年11月04日

合伙期限　2013年11月04日至 长期

主要经营场所　北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

登记机关　北京市丰台区市场监督管理局

年　月　日

2021　12　08

国家企业信用信息公示系统网址：

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

仅作为报告附件使用

会计师事务所
执业证书

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审计章（1）

名　　称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0014686

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：北京市财政局

二〇二一年八月十七日

中华人民共和国财政部制



从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2021.9.30）

中国证监会 2021-09-30 来源：

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2021.9.30）.docx

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

报告审论章（1）

从事证券服务业务会计师事务所名录

序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
55	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001	0371-65336688
56	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区关东店北街一号（国安大厦 13 层）	010-65950411
57	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）	山东省青岛市市北区上清路 20 号	0532-85921367
58	浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市拱墅区湖州街 567 号北城天地商务中心 9 幢十一层	0571-56832576
59	浙江至诚会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市上城区西湖大道 18 号 B 座 801 室	0579-83803988-8636
60	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	010-85665218
61	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室	0571-88879063
62	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区西直门外大街 112 号 10 层	010-68360123
63	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 31 号 5 层 512A	010-62267688
64	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层	022-88238268-8239
65	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206	010-51716767
66	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层	027-86781250
67	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 座 1 七、八层	010-88395676
68	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层	010-67088759
69	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	0311-85927137
70	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层	010-51423818
71	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326	010-62212990
72	中准会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层	010-88356126
73	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	嘉定工业区沪宜路叶城路 1630 号 5 幢 1088 室	021-63525500

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　孙裕强
性　　别
Sex　男
出生日期
Date of birth　1976-05-08
工作单位
Working unit　中兴华富华会计师事务所有限责任公司江苏分所
身份证号码
Identity card No.　321081197605[illegible]

证书编号：
No. of Certificate　110001670152

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期：　年 /y　月 /m　日 /d
Date of Issuance　二〇一二　三　三十

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
110102017368[illegible]

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.

孙裕强(110001670152)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

孙裕强(110001670152)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

5

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y　月 /m　日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to 变更备案

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所　事务所
CPAs

江苏省注册会计师协会
JICPA
转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年 6月 2日
年 /y　月 /m　日 /d

10

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　金秀丽

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1975-01-17

工作单位
Working unit　江苏日月会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No.　210111197501[illegible]3424

320000390010

证书编号：
No. of Certificate　江苏省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：　二〇〇七　三十
Date of Issuance　年 /y　月 /m　日 /d

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020173689

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.

金秀丽(320000390010)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y　月 /m　日 /d

9

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

[illegible]会计师事务所
[illegible] CPAs

JICPA
转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015 年 /y　9 月 /m　15 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

[illegible]会计师事务所
[illegible] CPAs

JICPA
转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 /y　9 月 /m　15 日 /d

12

连云港市财政局

专 项 审 计 报 告

苏瑞华连审（专）字（2022）009-1号

江苏中瑞华会计师事务所有限公司连云港分所
专项审计报告

报 告 文 号：苏瑞华连审（专）字[2022]009-1号
客 户 名 称：连云港市财政局
报 备 时 间：2022-01-24 17:22:51
签字注册会计师：李叶舟
盛慧晶

05182022010002031377
报告文号：苏瑞华连审（专）字[2022]009-1号

连云港市财政局
专项审计报告

事务所名称： 江苏中瑞华会计师事务所有限公司连云港分所
事务所电话： 0518-85515656
传 真： 0518-85011918
通 讯 地 址： 连云港市海州区海昌南路28号
电 子 邮 件： zrh_cpa@sina.com
事务所网址： http://www.zrhlyg.com

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，
业务报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。
事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

2022年第二批江苏省政府债券之连云港市项目（一）财务评估报告

苏瑞华连审（专）字（2022）009-1号

连云港市财政局：

我们接受委托，对连云港市2022年第二批公开发行江苏省政府债券募投项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价。

我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号+一一预测性财务信息的审核》，相关债券项目单位对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。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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。有关审核情况如下：

一、项目收益及现金流入预测说明的编制基础

募投项目收益现金流入预测以项目的同行业为基础（具体见“附件2、项目预期收益、成本及融资平衡说明”），根据近几年项目所属单位的收益动态情况等为依据进行编制。

二、项目收益及现金流入预测的基本假设

(一)一般假设

1、发行人遵照《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2022]3 号)规定进行本项目申报无重大不合规事项。

2、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;

3、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化;

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动,本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符;

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、项目收益及现金流入预测说明

根据《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2022]3 号）等相关文件规定，项目建成实现收入后，须扣除各项成本费用税金后，为项目所产生的收益，可以用于偿还债务本息，实现资金平衡。

由于项目的经营能力不同，因此在进行收益预测及现金流入时，对项目所属单位近几年的经营情况及动态趋势进行了分析，测算项目债券存续期内的收益如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入	成本费用及税金	净现金流量
1	大浦污水处理三期工程	38,858.26	33,789.36	22,458.01

四、本期债券募投项目概述

（一）项目实施单位

大浦污水处理三期工程项目由连云港市港城水务有限公司实施。

（二）项目概述

大浦污水处理三期工程项目

（1）项目位置及概况

项目建设地址：310 国道南、大埔河西。

项目建设内容及规模：新建 5 万吨/日规模的污水处理设施，污水处理采用改良 AAO 工艺+二沉池+磁混凝沉淀池+表面过滤+加氯消毒工艺，污泥采用机械脱水工艺。出水水质执行《城镇污水处理厂污染无排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准。主要建（构）筑物包括：粗格栅及进水泵房、西格栅及曝气沉砂池、生物反应池、二沉池、磁混凝沉淀池、过滤及消毒池（含表面过滤、加氯消毒池、加氯加药间及出水仪表间）、储泥池、脱水机房及污泥堆棚、进水仪表间、门卫、机修车间、鼓风机房、变配电间等。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

本项目总投资额为 28,700.00 万元，业主自筹 17,700.00 万元，剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集。

本期拟发行 11,000.00 万元，债券发行期限为 15 年，债券利率为 3.60%。

五、本期债券募投项目资金平衡测算

1、项目投资资金来源构成

项目的投资资金来源主要由两部分构成，一部分为资本金，由企业自筹；另一部分为通过发行专项债券资金来筹集。

连云港市各项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
大浦污水处理三期工程项目	28,700.00			17,700.00		11,000.00	

2、融资应付本息总体情况

连云港市募投项目实施主体均以本市对应项目进行融资，本期合计融资 11,000.00 万元，一年内发行完毕，15 年期，按年支付利息，项目具体情况如下：

单位：万元

序号	申请发行单位	拟发行全部债券额度	已申请发债额度	本期申请发债额度	本期债券每年应付利息	本期债券付息总额	本期债券到期时支付全部债券利息	还本付息总额
1	大浦污水处理三期工程项目	11,000.00		11,000.00	396.00	5,940.00	5,940.00	16,940.00

3、具体项目融资付息情况

连云港市港城水务有限公司大浦污水处理三期工程项目计划以专项债券融资 11,000.00 万元，债券发行期限为 15 年（2022.3-2037.2），债券利率 3.60%，在债券存续期内按年付息，到期一次还本。债券存续期还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券存续期	期初债券余额	本年发行债券	其中：本期发行债券	债券利息	其中:本期债券利息	偿还本金	其中:偿还本期债券本金	当期还本付息	期末债券余额
2022 年		11,000.00	11,000.00	330.00	330.00			330.00	11,000.00
2023 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2024 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2025 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2026 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2027 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2028 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2029 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2030 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2031 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2032 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2033 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2034 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2035 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2036 年	11,000.00			396.00	396.00			396.00	11,000.00
2037 年 2 月	11,000.00			66.00	66.00	11,000.00	11,000.00	11,066.00	-
合计		11,000.00	11,000.00	5,940.00	5,940.00	11,000.00	11,000.00	16,940.00	

本项目债券存续期内还本付息总额为 16,940.00 万元。

4、资金平衡测算

（1）本期债券存续期内，以项目的现金流入，扣除成本费用税金后，项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表：

单位：万元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	以前债券存续期内应付债务资金本息之和	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①	（年）	②	③	④=①/（②+③）
1	大浦污水处理三期工程项目	22,458.01	15		16,940.00	1.33

综上，项目的未来收益均能够覆盖融资成本，对债券本息的覆盖率均在 1.1 倍以上。据此，我们预计项目未来产生的现金净流入能够

合理保障偿还债券本息，能实现项目收益和融资自求平衡。

（二）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。我们本着谨慎性原则，采用弹性压力测试法对各项目收入向下波动进行了敏感性分析。

1、（1）当营业收入总额预测下降 5%时，本期债券存续期内，项目收益对债券本息的覆盖率结果如下：

单位：万元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	以前债券存续期内应付债务资金本息之和	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①	（年）	②	③	④=①/(②+③)
1	大浦污水处理三期工程项目	21,016.56	15		16,940.00	1.24

经过测算，当项目未来收益比预测下降 5%时，项目的收益对债券本息的覆盖率仍在 1.1 倍以上，各项目均有一定的抗风险能力。

2、（1）当营业收入总额预测下降 10%时，本期债券存续期内，各项目收益对债券本息的覆盖率结果如下：

单位：万元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	以前债券存续期内应付债务资金本息之和	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①	（年）	②	③	④=①/(②+③)

1	大浦污水处理三期工程项目	19,575.12	15		16,940.00	1.16

经过测算，当项目未来收益比预测下降 10%时，项目的收益对债券本息的覆盖率仍在 1.0 倍以上，项目均有一定的抗风险能力。

六、评价结论

我们认为，在对连云港市项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项评价的项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，能实现项目收益和融资自求平衡。

附件：

1、项目详细信息表

2、项目预期收益、成本及融资平衡说明

江苏中瑞华会计师事务所　　中国注册会计师：

中国·江苏·连云港　　中国注册会计师：

海州区海昌南路 28 号　　二〇二二年一月二十三日

地方政府新增专项债券项目信息

项目名称	大浦污水处理三期工程
项目类型(一级)	05生态环保
项目类型(二级)	0501城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	1.1
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	根据《连云港市城市总体规划（2008-2030）》、《连云港市城市排水专项规划（2010-2030）》文件要求，大浦污水处理三期工程选址位于大浦河西侧、310国道南侧，项目拟用地3.15公顷。本次工程新建污水处理设施规模5万m³/d，污水处理采用改良AAO工艺+二沉池+磁混凝沉淀池+表面过滤+加氯消毒工艺，出水水质执行GB18918-2002一级A标准。污泥采用机械脱水工艺，将污泥脱水至80%以下外运处置。 建设内容主要包括：新建粗格栅及进水泵房（新建1座，5.0万m³/d，另含5.0万m³/d应急转输功能）、细格栅及曝气沉砂池（新建1座，5.0万m³/d）、生物反应池（新建1座，5.0万m³/d）、二沉池（新建1座，5.0万m³/d）、磁混凝沉淀池（新建1座，5.0万m³/d）、过滤及消毒池（新建1座，5.0万m³/d，含加氯加药间及出水仪表间）、鼓风机房及控制室（新建1座，5.0万m³/d）、储泥池（新建1座，5.0万m³/d）、脱水机房及污泥堆棚（新建1座，5.0万m³/d）、机修车间、门卫、碳源投加间、变配电间等。
项目建设期	2022 年至 2023 年
项目运营期	2023 年至 2063 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资(单位：亿元	2.87
其中：不含专项债券的项目资本金	1.77
专项债券融资	1.1
其他债务融资	

项目分年融资计划（单位：亿元）

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				1.1					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	2.245801

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2022年		2023年	0.1162	2024年	0.1660	2025年	0.1614	2026年	0.1614	2027年	0.1614
2028年	0.1614	2029年	0.1614	2030年	0.1614	2031年	0.1614	2032年	0.1614	2033年	0.1614
2034年	0.1614	2035年	0.1614	2036年	0.1614	2037年	0.0269	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.78
债券存续期内项目总债务融资本息	1.694	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.33
债券存续期内项目总债务融资本金	1.1	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.04
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.694	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.33
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.1	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.04
项目收益预测依据	项目可研报告、同类项目市场状况		

项目损益状况及息前净现金流测算表

项目名称：大浦污水处理三期工程项目　　金额：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年2月
一	营业收入	38,858.26	-	1,894.95	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	467.89
减：	税金及附加	232.26	-	11.25	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	2.80
	营业成本	13,643.36	-	677.11	984.78	984.78	984.78	984.78	984.78	984.78	984.78	984.78	984.78	984.78	984.78	984.78	984.78	164.13
	销售费用	-																
	管理费用	12,284.11	-	662.46	883.28	883.28	883.28	883.28	882.59	882.36	882.36	882.36	882.36	882.36	882.36	882.36	882.36	147.06
	其中：房屋及设备折旧	10,331.18	-	556.77	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	123.73
	无形资产摊	1,113.33	-	60.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	13.33
	长期待摊费	4.60	-	0.69	0.92	0.92	0.92	0.92	0.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	财务费用	5,940.00	330.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	66.00
二	营业利润	6,758.53	-330.00	148.14	526.50	526.50	526.50	526.50	527.19	527.42	527.42	527.42	527.42	527.42	527.42	527.42	527.42	87.90
加：	补贴收入	-																
三	利润总额	6,758.53	-330.00	148.14	526.50	526.50	526.50	526.50	527.19	527.42	527.42	527.42	527.42	527.42	527.42	527.42	527.42	87.90
	所得税	1,689.63			86.16	131.62	131.62	131.62	131.80	131.85	131.85	131.85	131.85	131.85	131.85	131.85	131.85	21.98
四	净利润	5,068.90	-330.00	148.14	440.34	394.87	394.87	394.87	395.39	395.56	395.56	395.56	395.56	395.56	395.56	395.56	395.56	65.93
五	主要指标：																	
1	息前税后利润NOPAT	11,008.90	-	544.14	836.34	790.87	790.87	790.87	791.39	791.56	791.56	791.56	791.56	791.56	791.56	791.56	791.56	131.93
2	息前税后净现金流量（NOPAT+折旧）	22,458.01	-	1,161.60	1,659.62	1,614.15	1,614.15	1,614.15	1,613.98	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	268.99

资金平衡测算表

项目名称：大浦污水处理三期工程项目

单位：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年1-2月	
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年2月	
资金来源																			
1	项目资本金	17,700.00	15,000.00	2,700.00															
2	专项债券	11,000.00	11,000.00																
3	企业息前净现金流量	22,458.01	-	1,161.60	1,659.62	1,614.15	1,614.15	1,614.15	1,613.98	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	268.99	
	资金来源小计	51,158.01	26,000.00	3,861.60	1,659.62	1,614.15	1,614.15	1,614.15	1,613.98	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	1,613.92	268.99	
资金占用																			
1	项目建设投资（动态）	28,700.00	23,000.00	5,700.00															
2	归还专项债券本金	11,000.00																11,000.00	
3	归还专项债券利息	5,940.00	330.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	66.00	
	资金占用小计	45,640.00	23,330.00	6,096.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	11,066.00	
当年资金结余			2,670.00	-2,234.40	1,263.62	1,218.15	1,218.15	1,218.15	1,217.98	1,217.92	1,217.92	1,217.92	1,217.92	1,217.92	1,217.92	1,217.92	1,217.92	-10,797.01	
期末累计资金结余			2,670.00	435.60	1,699.22	2,917.37	4,135.52	5,353.67	6,571.65	7,789.57	9,007.49	10,225.41	11,443.34	12,661.26	13,879.18	15,097.10	16,315.02	5,518.01	

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

（一）项目实施单位

项目业主：连云港市港城水务有限公司

（二）项目概况

1、项目名称

项目名称：大浦污水处理三期工程

2、项目基本信息

（1）连云港市港城水务有限公司概况

连云港市港城水务有限公司（以下简称“港城水务”）成立于2011年11月，注册资金125000.00万元人民币，自有员工50人，是连云港市大型市属国企连云港市城建控股集团子公司。公司主要经营水处理设施的投资、建设、运营及维护。

港城水务自成立以来，牢固树立“做精做强做大、创建一流水务”的宏伟目标，强基固本、务实创新、内抓管理、外拓市场，稳步推进“平安水务、效益水务、和谐水务”建设。2016年被评为江苏省优秀污水处理厂；港城水务有效实现了污水处理厂及原水、污水泵站持续稳定安全生产，切实履行了城建集团市政环保板块所承担的社会责任，得到了各级领导和主管部门的高度认可。

港城水务始终秉承“城建品质，成就美好生活”的企业经营理念，以“环保”促发展，聚力于水务项目的投资、运营；服务于以水务行业

为主导的城市公用事业的建设、发展；致力于打造一个集污水运营管理，水务设施建设、维护于一体的综合性水务公司，努力为港城发展及环境保护做出积极贡献。

（2）本项目服务领域

根据主干管分布将其分为六个服务区域。总面积 62.9 km2。

（1） 新海路、人民路污水系统，服务于海州城区及幸福路至蔷薇河区域；

（2） 西盐河截流系统，服务区域东至海昌路，西至幸福路，南至锦屏山，北至人民路；

（3） 龙尾河截流系统，服务区域东至龙河路，西至海昌路，南至玉带河，北至人民路；

（4） 郁州路污水系统，服务区域东至东盐河，西至龙河路，南至玉带河，北至人民路；

（5） 科苑路污水系统，以科苑路为污水主干管，服务区域东至花果山，西至东盐河，南至海宁路，北至东盐河；

（6） 大浦磷矿污水系统，以振华路为污水主管，污水向西排入大浦河污水主沟。服务区域东至陇海铁路，西至大浦河，南至郁州路，北至 310 国道。

（3）本项目产出说明

①项目性质：新建

②建设地址：310 国道南、大浦河西。

③计划用地：3.1525 公顷。

④建设内容及规模：新建 5 万吨/日规模的污水处理设施，污水处理采用改良 AAO 工艺+二沉池+磁混凝沉淀池+表面过滤+加氯消毒工艺，污泥采用机械脱水工艺。出水水质执行《城镇污水处理厂濡染无排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准。主要建（构）筑物包括：粗格栅及进水泵房、西格栅及曝气沉砂池、生物反应池、二沉池、磁混凝沉淀池、过滤及消毒池（含表面过滤、加氯消毒池、加氯加药间及出水仪表间）、储泥池、脱水机房及污泥堆棚、进水仪表间、门卫、机修车间、鼓风机房、变配电间等。

⑤建设周期：项目建设期为 24 个月。根据企业实际投资计划，该项目建设期为 2022 年 1 月至 2023 年 3 月，该项目于 2023 年 3 月完成全部建设内容，次月全部投入交付使用。

⑥产品与服务：项目主要建成日处理 5 万吨/日污水处理厂。污水处理采用改良 AAO 工艺+二沉池+磁混凝沉淀池+表面过滤+加氯消毒工艺，出水达到国家 GB18918-2002 一级 A 标准，尾水利用已建排放管排放，尾水排入大浦河，同时可作为景观河道补充用水。污泥采用机械脱水工艺，将污泥脱水至 80%以下外运处置。

根据主干管分布将其分为六个服务区域，总面积 62.9 KM^2。解决用水量和排水量逐年增加，排水基础设施和发展的矛盾。改善水环境，缓解水资源的供需矛盾，为实现可持续发展，改善人们的生活环境。

⑦主要经济技术指标

序号	指标名称	单位	指标值	备注
1	生产规模及产品方案			
1.1	平均日污水处理量	吨/天	50000	

2	建设期	月	24	
3	总用地面积	m^2	31525	
4	劳动定员及工作制度			
4.1	劳动定员	人	10	
4.2	年工作日	天	365	
5	项目总投资	万元	28700	

主要建建、构筑物

粗格栅及进水泵房，单层钢筋混凝土框架结构建筑，火灾危险性类别为戊类，建筑面积 152.94 m^2，建筑高度 8.60m；

磁混凝沉淀池，地下为钢筋混凝土结构，地上为单层钢筋混凝土框架结构建筑，火灾危险性类别为戊类。建筑占地面积为 233.30 m^2，总建筑面积 265.55 m^2，其中地上面积 138.09 m^2，地下面积 127.46 m^2，建筑高度 9.10m；

过滤及消毒池，单层钢筋混凝土框架结构建筑，火灾危险性类别为戊类，建筑占地面积 424.79 m^2，建筑面积 352.58 m^2，建筑高度 9.50m；

鼓风机房及控制室，单层钢筋混凝土框架结构建筑，火灾危险性类别为戊类，建筑面积 202.40 m^2，建筑高度 11.90m；

脱水机房及污泥堆棚，单层钢筋混凝土框架结构建筑，火灾危险性类别为戊类，建筑面积 740.56 m^2，建筑高度 9.30m；

机修车间，单层钢筋混凝土框架结构建筑，火灾危险性类别为戊类，建筑面积 399.97 m^2，建筑高度 9.00m；

门卫，单层钢筋混凝土框架结构建筑，建筑面积 38.06 m^2，建筑高度 3.90m；

碳源投加间，单层钢筋混凝土框架结构建筑，火灾危险性类别为戊类，建筑面积 180.61 ㎡，建筑高度 7.50m；

变配电间，单层钢筋混凝土框架结构建筑，火灾危险性类别为丁类，建筑面积 351.46 ㎡，建筑高度 6.60m；

总建筑面积 2646.07 ㎡。

二、项目发展前景

连云港是中国首批 14 个沿海开放城市之一，是中国十大幸福城市和十大海港之一。作为江苏北部重要发展中心城市，对其基础设施提出了新的更高的要求，为了保障连云港市经济建设和社会发展，城市基础设施的建设和完善成了当务之急。

2015 年 4 月，连云港市政府办公室发布《2015 年连云港市生态文明建设工程目标任务》，指出加快环境基础设施建设，重点推进城镇污水处理厂及其配套管网、垃圾处理设施建设，继续实施污水处理厂和重点企业提标改造工程。根据《连云港市住房和城乡建设局关于 2020 年第三季度全市城镇污水处理设施建设和运行情况的通报》，目前全市共建成污水处理厂 62 座(不含工业兼生活)污水处理设施，总处理规模 49.82 万 m3/d，建成配套污水管网 1345 公里，其中县城及以上城市污水处理厂 11 座，赣榆新城污水厂（6 万 m3/d）已于 7 月 31 日关停，目前总处理规模 43.8 万 m3/d，建成配套污水管网 868 公里，均达到一级 A 排放标准，城市及乡镇污水处理设施实现全覆盖。但是多座城市污水处理厂运行负荷率较高，污水处理厂能力不足，需要加快提升污水处理能力。

对大浦污水处理厂进行扩建，其意义主要表现在：

一、响应连云港市“高质量发展三年行动计划”的重要工程

2018 年连云港市人民政府印发“高质量发展三年行动计划”，行动目标：通过实施三年行动方案，全面提升全市污水综合处理水平，全面推进农村生活污水治理，全面加速污水处理设施建设，全面建立城乡生活污水运维机制，确保到 2020 年，城市污水处理设施覆盖率达到100%。任务清单提到，“扩建大浦污水处理厂”。所以本工程的实施，是保证连云港市“高质发展后发先至”的重要举措。

二、是守住连云港市水环境治理宝贵成果的重要工程措施。

根据“大浦河水环境质量改善工作方案（2020.03.06）”中主要内容，大浦河是市区最为重要的排水河道。大浦河水环境质量近年来改善效果明显，但是综合数据分析，大浦河的治理成果仍然较为脆弱，主要原因之一是雨污混接严重，导致雨季水量超量现象明显，加重了污水厂的运行负荷，超量污水对大浦厂的运行安全以及大浦河水环境质量都带来严重问题。所以提升大浦厂污水处理能力，与改善管网雨污混接同样重要，也是确保大浦河治理成果能够维持下去的重要工程措施。

三、改善连云港市的生态环境，提升城市的对外形象，促进经济的可持续发展。为深入贯彻党的十八大、十八届三中、四中全会和习近平总书记系列重要讲话精神，落实省委、省政府《关于深入学习贯彻落实习近平总书记视察江苏重要讲话精神的意见》，按照连云港市委十一届九次全会部署，抢抓“一带一路”交汇点建设重大机遇，立足连云港市发展实际，以重点工程为抓手，着力建设美丽港城，连云港市制定了生

态文明建设工程目标。这就需要在水环境的整治上体现人与自然的和谐，提供一个安全可靠、环境优美、功能齐全的生态型城市，实现“以人为本”的宗旨。污水处理能力的增加和水质标准的提高，可进一步改善连云港市水环境、优化城市功能，实现经济效益、环境效益和社会效益的可持续性发展。良好的自然环境是招商引资，吸引人才的重要条件之一，是推动连云港市经济进一步发展的重要前提。

本工程项目为城市基础设施，以服务于社会为主要目的，它既是生产部门必不可少的生产条件，又是居民生活的必要条件，对国民经济的贡献主要表现为外部效果，所产生的效益除部分经济效益外，大部分则为社会效益和环境效益。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2022]3 号) 进行本项目申报无重大不合规事项。

2、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

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化。

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

发行人对本项目建设成本预测以财政部、国土资源部发布的政策法规、连云港市人民政府发布的各项地方性政策及《江苏省建设工程工程量清单计价定额》的标准，并参照类似工程投资估算指标体系作为依据进行编制。

1、本项目投资估算额为28,700.00万元，包括建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费以及预备费等。如下表（金额单位：万元）：

总投资估算汇总表

序号	投资总额构成	金额（万元）	备注
一	建设投资	28,700.00	
1	建安工程费	14,419.93	
2	设备费	6,561.80	
3	建设工程其他费用	1,904.78	
4	预备费	1,813.49	
6	征地费	4,000.00	
二	债券发行费用		
三	静态投资总额	28,700.00	
加：	建设期利息		
四	动态投资总额	28,700.00	

其中：	项目资本金	17,700.00	
	发行债券	11,000.00	

2、本项目总投资额为 28,700.00 万元，其中：资本金 17,700.00 万元，剩余 11,000.00 万元以专项债券融资。

本期债券拟融资金额 11,000.00 万元，债券发行期限为 15 年（2022 年 3 月至 2037 年 2 月），债券利率 3.60%，在债券存续期内按年付息，到期一次还本。

五、本项目收益预测

（一）营业收入预测

本项目收入及成本采用的价格均以当年市场价格为基价预测建成运营后的价格，在项目整个运营期内成本、费用及效益计算使用的价格均为不变价格，以保证成本、费用及效益计算使用的价格在计算期内一致性及项目经济评价结果的可比性。以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

根据企业实际投资计划，本项目建设期为 2022 年 1 月至 2023 年 3 月，该项目于 2023 年 3 月完成全部建设内容，次月全部投入交付使用。

项目的营业收入主要为污水处理收入。

项目完工投入运营后，日污水处理能力为 5 万吨：第一年（即 2022 年）达产 90%，2023 年及以后年度达产 100%。

预测期各年估算收入情况如下：

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	污水处理收入	-	1,894.95	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34
	单价（元/吨）（含税）		1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
	年处理污水量（万吨）		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
	销项税金	-	170.55	252.66	252.66	252.66	252.66	252.66	252.66	252.66	252.66

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年2月
1	污水处理收入	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	2,807.34	467.89
2	单价（元/吨）（含税）	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70	1.70
3	年处理污水量（万吨）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
4	销项税金	252.66	252.66	252.66	252.66	252.66	42.11

本期债券存续期内（即2022.3-2037.2），预测的营业收入总额为38,858.26万元；

（二）成本费用预测

本项目运营期间的总成本费用包括人员工资费用及附加、电费、水费、药剂费、污泥外运处置费、维修费、管理费用等。各项成本费用估算如下：

1、工资费用及附加

本项目建成后需人员10人，年工资及附加费用总额96.00万元，

年人均按 9.60 万元估算。第一年（9 个月）为 72.00 万元。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资费用及附加（万元）	-	72.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00
员工人数	-	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
月人均支出（元）	-	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
工资费用及附加（万元）	96.00	96.00	96.00	96.00	16.00
员工人数	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
月人均支出（元）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00

本期债券存续期内（即 2022.3-2037.2），预测的工资费用及附加总额为 1,336.00 万元；

2、电费

根据设计能耗，每天用电量为 20,177.00 kW·h，电费单价 0.6418 元/kW·h（不含税）；供电容量为 1890KVA/月，基本电价为 30.00 元/KVA·月。年费用总额 472.77 万元估算。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
电费（万元）	-	319.12	472.77	472.77	472.77	472.77	472.77	472.77	472.77	472.77	472.77

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
电费（万元）	472.77	472.77	472.77	472.77	78.79

本期债券存续期内（即 2022.3-2037.2），预测的电费总额为 6,543.87 万元；

3、水费

根据设计能耗，每天用水量约 20 吨，按 3.40 元/吨（含税）估算。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
水费（万元）	-	1.52	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
水费（万元）	2.25	2.25	2.25	2.25	0.37

本期债券存续期内（即 2022.3-2037.2），预测的水费总额为 31.09 万元；

4、药剂费

根据设计能耗：

（1） PAC 投加量 6,000.00 kg/d，单价 700.00 元/t、

（2）PAM 阴离子投加量 17.50kg/d，单价 12,000.00 元/t、

（3）PAM 阳离子投加量 40.42kg/d，单价为 25,000.00 元/t

（4）醋钠酸投加量 1,000.00 kg/d，，单价为 2,100.00 元/t

（5）磁粉投加量 100.00kg/d，单价为 2,000.00 元/t。

估算的预测期药剂费用如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
药剂费（万元）	-	187.61	277.94	277.94	277.94	277.94	277.94	277.94	277.94	277.94	277.94

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
药剂费（万元）	277.94	277.94	277.94	277.94	46.32

本期债券存续期内（即 2022.3-2037.2），预测的药剂费总额为 3,847.13 万元。

5、污泥外运处置费

根据设计能力，每天需外运污泥量为 40.42 吨，按单价 50.00 元/吨（含税）估算。。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
污泥外运处置费（万元）	-	45.06	66.75	66.75	66.75	66.75	66.75	66.75	66.75	66.75	66.75

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
污泥外运处置费（万元）	66.75	66.75	66.75	66.75	11.12

本期债券存续期内（即 2022.3-2037.2），预测的污泥外运处置费总额为 923.91 万元。

6、维修费

按房屋建筑物原值的 2‰，设备原值的 5‰估算。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
维修费（万元）		51.81	69.08	69.08	69.08	69.08	69.08	69.08	69.08	69.08	69.08

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
维修费（万元）	69.08	69.08	69.08	69.08	11.51

本期债券存续期内（即 2022.3-2037.2），预测的维修费总额为 961.36 万元。

7、管理费用，主要为折旧、摊销费用及其他费用

房屋建筑物按 40 年折旧，机器设备按 20 年折旧，采用直线法，净残值 5%。

土地使用权按 50 年摊销。

长期待摊费用（为人员培训费）4.60 万元，按 5 年摊销。

其他办公费、差旅费、业务招待费等管理费用暂按年 60 万元估算。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
管理及其他费用（万元）	-	662.46	883.28	883.28	883.28	883.28	882.59	882.36	882.36	882.36	882.36
其中：房屋设备折旧费		556.77	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36	742.36
无形资产摊销费用		60.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
长期待摊费用		0.69	0.92	0.92	0.92	0.92	0.23				
其他办公费用		45.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
管理及其他费用（万元）	882.36	882.36	882.36	882.36	147.06
其中：房屋设备折旧费	742.36	742.36	742.36	742.36	123.73
无形资产摊销费用	80.00	80.00	80.00	80.00	13.33
长期待摊费用					
其他办公费用	60.00	60.00	60.00	60.00	10.00

本期债券存续期内（即 2022.3-2037.2），预测的管理费用总额为 12,284.11 万元，其中：房屋设备折旧总额为 10,331.18 万元、无形资产摊销总额为 1,113.33 万元、长期待摊费用 4.60 万元、其他办公费用 835.00 万元。

9、税金及附加

城建税率、教育费附加及地方教育费附加分别按应缴纳增值税的 7%、3%、2%计提；企业所得税：税率 25%。

10、财务费用

项目发行债券 11,000.00 万元，债券利率以 3.60%计算，根据项目每年的现金流，分期偿付债券利息。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
财务费用	330.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
其中：利息支出（万元）	330.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
财务费用	396.00	396.00	396.00	396.00	66.00
其中：利息支出（万元）	396.00	396.00	396.00	396.00	66.00

本期债券存续期内（即 2022.3-2037.2），预测的财务费用总额为 5,940.00 万元。

（三）项目损益状况及息前税后净现金流测算

详见后附的“项目损益状况及息前税后净现金流测算表”。

六、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益为营运项目息前税后净现金流量。通过对各项运营项目的估算，在考虑相关营运成本费用的情况下，预测期营运公司可用于本项目融资本金和利息平衡的息前净现金流量为总息前净现金流量，即可用于本资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 22,458.01 万元，收益覆盖倍数为 1.33 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益（万元）	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和（万元）	项目收益覆盖倍数
	（1）	年	（2）	（3）=（1）/（2）
大浦污水处理三期工程项目	22,458.01	15	16,940.00	1.33

项目收益能覆盖债券本金及利息，并具备较强的盈利能力。

七、本项目财务风险分析

（一）本项目债券发行及还本付息计划

连云港市港城水务有限公司大浦污水处理三期工程项目计划以专项债券融资11,000.00万元，债券发行期限为15年（2022.3-2037.2），债券利率3.60%，在债券存续期内按年付息，到期一次还本。

本项目债券存续期还本付息情况详见下表：　　单位：万元

债券存续期	期初债券余额	本期发行债券	债券利息	偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2022年		11,000.00	330.00		330.00	11,000.00
2023年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2024年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2025年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2026年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2027年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2028年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2029年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2030年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2031年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2032年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2033年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2034年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2035年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2036年	11,000.00		396.00		396.00	11,000.00
2037年2月	11,000.00		66.00	11,000.00	11,066.00	0.00
合计		11,000.00	5,940.00	11,000.00	16,940.00	

本项目债券存续期内还本付息总额为16,940.00万元。

（二）本项目资金平衡状况

详见后附“资金平衡测算表”。

（三）本项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对本期债券存续期内（即2022.3-2037.2）的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对营业收入向下波动进行敏感性分析。

1、当营业收入总额比预测下降5%时风险分析

经测算，当营业收入总额比预测下降5%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前税后净现金流)为21,016.56万元，收益覆盖倍数为1.24倍。

目名称	本期债券存续期内预期收益（万元）	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和（万元）	项目收益覆盖倍数
	(1)	年	(2)	(3)=(1)/(2)
大浦污水处理三期工程项目	21,016.56	15	16,940.00	1.24

2、当营业收入总额比预测下降10%时风险分析

经测算，当营业收入总额比预测下降10%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前税后净现金流)为19,575.12万元，收益覆盖倍数为1.16倍。

目名称	本期债券存续期内预期收益（万元）	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和（万元）	项目收益覆盖倍数
	(1)	年	(2)	(3)=(1)/(2)
大浦污水处理三期工程项目	19,575.12	15	16,940.00	1.16

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

[redacted]

统一社会信用代码

91320602718557238C (1/1)

营业执照

(副本)

编号 320602666202105060141

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　江苏中瑞华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　崔伯平

经营范围　接受客户委托依法办理审查会计报表，验证企业注册资本，企业合并、分立、清算中的审计，资产评估等法定业务和受聘担任会计顾问，工程造价和预、决算审计等业务。（按许可证所列项目经营）企业清算服务，承办会计咨询，税务办理，企业清算业务的咨询服务，财会用品销售和行业规定许可的其他业务。（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）

注册资本　200万元整

成立日期　1999年11月24日

营业期限　1999年11月24日至2029年11月23日

住　　所　南通市崇川区通甲路6号中江国际广场3幢2204室

登记机关　南通市崇川区行政审批局

2021 年 05 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

执 业 证 书

经审查，江苏中瑞华会计师事务所　　符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发 证 机 关　江苏省财政厅

批准文号：苏财协〔1999〕63号

证书编号：320600002

1999年　11月　8日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李叶舟

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1977-12-28

工作单位 Working unit 江苏中瑞华会计师事务所有限公司 连云港分所

身份证号码 Identity card No. 320311197712284016



江苏中瑞华会计师事务所有限公司

李叶舟(320600020022)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

李叶舟(320600020022)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

李叶舟(320600020022)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

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.

CPA

2019 年 /y 4 月 /m 1 日 /d

CPA

2021 年 /y 4 月 /m 1 日 /d

姓名 Full name 盛慧晶

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1976-05-29

工作单位 Working unit 江苏中瑞华会计师事务所有限公司连云港分所

身份证号码 Identity card No. 320721197605290044

盛慧晶(320600020055)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

盛慧晶(320600020055)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

盛慧晶(320600020055)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

盛慧晶(320600020055)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

6

年 月 日

盛慧晶(320600020055)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

盛慧晶(320600020055)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

盛慧晶(320600020055)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

7

年 月 日

登记 Registration

令格，继续有效一年。
s valid for another year after

江苏中瑞华会计师事务所有限公司连云港分所
专项审计报告

报 告 文 号：苏瑞华连审（专）字[2022]009-2号
客 户 名 称：连云港市财政局
报 备 时 间：2022-01-24 17:23:48
签字注册会计师：李叶舟
盛慧晶

05182022010002044050
报告文号：苏瑞华连审（专）字[2022]009-2号

连云港市财政局
专项审计报告

事务所名称： 江苏中瑞华会计师事务所有限公司连云港分所
事务所电话： 0518-85515656
传 真： 0518-85011918
通 讯 地 址： 连云港市海州区海昌南路28号
电 子 邮 件： zrh_cpa@sina.com
事务所网址： http://www.zrhlyg.com

防伪标识是用以证明业务报告是由经依法批准设立的、具有法定执业资格的事务所出具的特定标记，
业务报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。
事务所的主任会计师对事务所上报的相关业务信息的真实性、准确性、完整性负责。特此说明，请知悉。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

2022年第二批江苏省政府债券之连云港市项目（二）财务评估报告

苏瑞华连审（专）字（2022）009-2号

连云港市财政局：

我们接受委托，对连云港市2022年第二批公开发行江苏省政府债券各募投项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价。

我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号+一一预测性财务信息的审核》，相关债券项目单位对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。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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。有关审核情况如下：

一、各项目收益及现金流入预测说明的编制基础

各募投项目收益现金流入预测以各个项目的同行业为基础（具体见“附件2、各项目预期收益、成本及融资平衡说明”），根据近几年各项目所属单位的收益动态情况等为依据进行编制。

二、各项目收益及现金流入预测的基本假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2022]3 号)规定进行本项目申报无重大不合规事项。

2、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;

3、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化;

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符;

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、各项目收益及现金流入预测说明

根据《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2022]3 号）等相关文件规定，项目建成实现收入后，须扣除各项成本费用税金后，为项目所产生的收益，可以用于偿还债务本息，实现资金平衡。

由于每个项目的经营能力不同，因此在进行收益预测及现金流入时，对每个项目所属单位近几年的经营情况及动态趋势进行了分析，测算各个项目债券存续期内的收益如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入	成本费用及税金	净现金流量
1	连云港市中医院中医综合能力提升工程	216,299.30	203,810.84	42,797.67
2	连云区排淡河人文纪念园	20,486.17	9,712.98	16,089.88
	合计	236,785.47	213,523.82	58,887.55

四、本期各债券募投项目概述

（一）项目实施单位

1、连云港市中医院中医综合能力提升工程项目由连云港市中医院实施；

2、连云区排淡河人文纪念园项目由连云港市连云区人民政府云山街道办事处实施。

（二）项目概述

1、连云港市中医院中医综合能力提升工程项目

（1）项目位置及概况

项目建设地址：海州区康泰南路57号

项目建设内容及规模：

中医院检验综合楼：新建一栋6层检验综合楼，占地面积约1363平方米，总建筑面积约8500平方米，包括内镜室、导管室、血透中心、检验中心、标准化医疗病房等，新增床位139张；购置血管造影机、三维电生理导航系统等配套医疗设备共计287台（套）。

智慧医院建设工程：主要包括电子病历升级和信息互联互通，完成电子病历应用水平5级建设，完成信息互联互通应用水平4级建设；智慧医疗网络：三大中心（卒中、创伤、胸痛）信息化建设、院内办

公无纸化一体化信息化建设、智慧医院便民服务建设（含硬件）、医院智慧管理升级改造、全院级科研教学管理系统应用等。

新增医疗专用设备：购置磁共振扫描机、彩色超声诊断系统等医疗专用设备共计340台（套）。

基础设施建设：改造配套基础设施、包括电力增容、改造相关配电设施、改造医疗特殊设备用房防护工程及装饰工程等。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

本项目总投资额为28,100.00万元，业主自筹6,000.00万元，向上级争取专项资金8,400.00万元，剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集。

计划在本期发行5,000.00万元,2023年拟发行债券5,000.00万元，2024年拟发行债券3,700.00万元,发行期限均为15年，债券利率为3.20%。

2、连云区排淡河人文纪念园项目

（1）项目位置及概况

项目建设地址：东至大小排淡河交汇处，西至经十七路区域。

项目计划用地：占地面积26.68万平方米。

项目建设内容及规模：（1）墓穴5万个；（2）林树4万株、常规绿化苗圃等24万平方米；（3）自然草坡驳岸5000米；（4）土方平整50万立方米；（5）跨河桥梁2座；铺装路面8500平方米、透水园路9000平方米、植草砖停车位约300个；（6）综合管理用房、公共卫生间约2500平方米；（7）垃圾桶300只、座椅200个；（8）附属配套设施（喷灌系统、照明、给排水等）。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

本项目总投资额为14,700.00万元，业主自筹9,700.00万元，剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集。

本期拟发行2,000.00万元，债券发行期限为15年，债券利率为

3.30%，其他专项债券3,000.00万元计划在2023年发行，票面利率均为3.30%，期限15年。

五、本期债券募投项目资金平衡测算

1、各项目投资资金来源构成

各项目的投资资金来源主要由两部分构成，一部分为资本金，由企业自筹；另一部分为通过发行专项债券资金来筹集。

连云港市各项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
连云港市中医院中医综合能力提升工程项目	28,100.00			14,400.00		5,000.00	8,700.00
连云区排淡河人文纪念园项目	14,700.00			9,700.00		2,000.00	3,000.00
合计	42,800.00			24,100.00		7,000.00	11,700.00

2、融资应付本息总体情况

连云港市各募投项目实施主体均以本市对应项目进行融资，本期合计融资7,000.00万元，一年内发行完毕，15年期，按年支付利息，各项目具体情况如下：

单位：万元

序号	申请发行单位	拟发行全部债券额度	已申请发债额度	本期申请发债额度	本期债券每年应付利息	本期债券付息总额	本期债券到期时支付全部债券利息	还本付息总额
1	连云港市中医院中医综合能力提升工程项目	13,700.00		5,000.00	160.00	2,400.00	6,179.20	11,179.20
2	连云区排淡河人文纪念园项目	5,000.00		2,000.00	66.00	990.00	2,376.00	4,376.00
	合计	18,700.00		7,000.00	226.00	3,390.00	8,555.20	15,555.20

3、具体各项目融资付息情况

（1）连云港市中医院连云港市中医院中医综合能力提升工程项目计划共发行专项债券 13,700.00 万元，其中本期申请专项债券 5,000.00 万元，票面利率 3.20%，期限 15 年，在债券存续期内每年付息一次，到期一次还本。

其他债券 8,700.00 万元以同样条件发行，票面利率 3.20%，期限 15 年，在债券存续期内每年付息一次，到期一次还本，债券存续期还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券存续期	期初债券余额	本年发行债券	其中：本期发行债券	债券利息	其中:本期债券利息	偿还本金	其中:偿还本期债券本金	当期还本付息	期末债券余额
2022 年		5,000.00	5,000.00	160.00	160.00			160.00	5,000.00
2023 年	5,000.00	5,000.00		320.00	160.00			320.00	10,000.00
2024 年	10,000.00	3,700.00		438.40	160.00			438.40	13,700.00
2025 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2026 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2027 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2028 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2029 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2030 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2031 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2032 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2033 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2034 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00

2035 年	13,700.00			438.40	160.00			438.40	13,700.00
2036 年	13,700.00			438.40	160.00	5,000.00	5,000.00	5,438.40	8,700.00
2037 年	8,700.00			278.40		5,000.00		5,278.40	3,700.00
2038 年	3,700.00			118.40		3,700.00		3,818.40	-
合计		13,700.00	5,000.00	6,576.00	2,400.00	13,700.00	5,000.00	20,276.00	

项目全部债务存续期内还本付息总额为 20,276.00 万元。

本期债券存续期内还本付息总额为 11,179.20 万元。

（2）连云港市连云区人民政府云山街道办事处连云区排淡河人文纪念园项目计划 2022 年 2 月申请专项债券 2,000.00 万元，2023 年 2 月发行 3,000.00 万元，票面利率 3.30%，期限 15 年，在债券存续期内每年付息一次，到期一次还本。债券存续期还本付息情况详见下表：

单位：万元

债券存续期	期初债券余额	本年发行债券	其中:本期发行债券	债券利息	其中:本期债券利息	偿还本金	其中:偿还本期债券本金	当期还本付息	期末债券余额
2022 年 2 月		2,000.00	2,000.00						2,000.00
2022 年 12 月	2,000.00			55.00	55.00			55.00	2,000.00
2023 年 2 月	2,000.00	3,000.00		11.00	11.00			11.00	5,000.00
2023 年	5,000.00			137.50	55.00			137.50	5,000.00
2024 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2025 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2026 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2027 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2028 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2029 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2030 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2031 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2032 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2033 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2034 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2035 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2036 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2037 年 2 月	5,000.00			27.50	11.00	2,000.00	2,000.00	2,027.50	3,000.00
2037 年 12 月	3,000.00			82.50				82.50	3,000.00
2038 年 2 月	3,000.00			16.50		3,000.00		3,016.50	
合计		5,000.00	2,000.00	2,475.00	990.00	5,000.00	2,000.00	7,475.00	

项目全部债务存续期内还本付息总额为 7,475.00 万元。

本期债券存续期内还本付息总额为 4,376.00 万元。

4、资金平衡测算

（1）本期债券存续期内，以各个项目的现金流入，扣除成本费用税金后，各项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表：

单位：万元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	以前债券存续期内应付债务资金本息之和	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①	（年）	②	③	④=①/（②+③）
1	连云港市中医院中医综合能力提升工程项目	42,797.67	15		11,179.20	3.83
2	连云区排淡河人文纪念园项目	16,089.88	15		4,376.00	3.68

综上，各项目的未来收益均能够覆盖融资成本，对债券本息的覆盖率均在 1.1 倍以上。据此，我们预计各项目未来产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本息，能实现项目收益和融资自求平衡。

（2）本项目本期及以后全部债券存续期内，以各个项目的现金流入，扣除成本费用税金后，各项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表：

单位：万元

序号	项目名称	全部债券存续期内预期收益	发行期限	以前债券在债券存续期内应付债务资金本息之和	全部债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①	（年）	②	③	④=①/③

1	连云港市中医院中医综合能力提升工程项目	51,034.84	15		20,276.00	2.52
2	连云区排淡河人文纪念园项目	17,376.39	15		7,475.00	2.32

综上，在本期及以后全部债券存续期内各项目的未来收益均能够覆盖融资成本，对全部债券本息的覆盖率均在1.1倍以上。据此，我们预计各项目未来产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本息，能实现项目收益和融资自求平衡。

（二）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。我们本着谨慎性原则，采用弹性压力测试法对各项目收入向下波动进行了敏感性分析。

1、（1）当营业收入总额预测下降 5%时，本期债券存续期内，各项目收益对债券本息的覆盖率结果如下：

单位：万元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	以前债券存续期内应付债务资金本息之和	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①	（年）	②	③	④=①/(②+③)
1	连云港市中医院中医综合能力提升工程项目	34,819.62	15		11,179.20	3.11
2	连云区排淡河人文纪念园项目	15,092.42	15		4,376.00	3.45

经过测算，当各项目未来收益比预测下降 5%时，各项目的收益对债券本息的覆盖率仍在1.1倍以上，各项目均有一定的抗风险能力。

（2）当营业收入总额预测下降 5%时，各项目全部债券存续期

内，各项目收益对债券本息的覆盖率结果如下：

序号	项目名称	全部债券存续期内预期收益	发行期限	以前债券在债券存续期内应付债务资金本息之和	全部债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①	（年）	②	③	④=①/③
1	连云港市中医院中医综合能力提升工程项目	41,058.91	15		20,276.00	2.03
2	连云区排淡河人文纪念园项目	16,391.99	15		7,475.00	2.19

单位：万元

经过测算，当各项目未来收益比预测下降 5%时，全部债券存续期内的收益对债券本息的覆盖率仍在 1.1 倍以上，各项目均有一定的抗风险能力。

2、（1）当营业收入总额预测下降 10%时，本期债券存续期内，各项目收益对债券本息的覆盖率结果如下：

单位：万元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	以前债券存续期内应付债务资金本息之和	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①	（年）	②	③	④=①/(②+③)
1	连云港市中医院中医综合能力提升工程项目	28,567.23	15		11,179.20	2.56
2	连云区排淡河人文纪念园项目	14,096.10	15		4,376.00	3.22

经过测算，当各项目未来收益比预测下降 10%时，各项目的收益对债券本息的覆盖率仍在 1.0 倍以上，各项目均有一定的抗风险能力。

（2）当营业收入总额预测下降 10%时，各项目全部债券存续期

内，各项目收益对债券本息的覆盖率结果如下：

单位：万元

序号	项目名称	全部债券存续期内预期收益	发行期限	以前债券本期债券存续期内应付债务资金本息之和	全部债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①	（年）	②	③	④=①/（②+③）
1	连云港市中医院中医综合能力提升工程项目	33,266.29	15		20,276.00	1.64
3	连云区排淡河人文纪念园项目	15,297.58	15		7,475.00	2.05

经过测算，当各项目未来收益比预测下降10%时，各项目全部债券存续期内的收益对债券本息的覆盖率仍在1.0倍以上，各项目均有一定的抗风险能力。

六、评价结论

我们认为，在对连云港市各项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项评价的各项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，能实现各项目收益和融资自求平衡。

附件：

1、各项目详细信息表

2、各项目预期收益、成本及融资平衡说明

江苏中瑞华会计师事务所

中国·江苏·连云港

海州区海昌南路28号

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年一月二十三日

附件5

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	连云港市中医院中医综合能力提升工程
项目类型(一级)	民生服务
项目类型(二级)	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额(单	0.5
符合条件的重大项目资本金的金额(单	0
项目简要描述	项目位于海州区康泰南路57号，市中医院院内，开工日期为2022年2月，市中医院中医综合能力提升工程含检验综合楼建设项目、智慧医院建设项目、新增医疗设备项目以及改造配套基础设施（包括电力增容、改造相关配电设施、改造医疗特殊设备用房防护工程及装饰工程等）。
项目建设期	2022 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2040 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资(单位：亿元	2.81
其中：不含专项债券的项目资本金	1.44
专项债券融资	1.37
其他债务融资	

项目分年融资计划（单位：亿元）

	19年及以前年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				0.5	0.5	0.37			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	4.28

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	0.32	2027年	0.34
2028年	0.36	2029年	0.38	2030年	0.40	2031年	0.42	2032年	0.42	2033年	0.41
2034年	0.41	2035年	0.41	2036年	0.41	2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.52
债券存续期内项目总债务融资本息	1.12	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.83
债券存续期内项目总债务融资本金	0.5	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	8.56
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.12	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.83
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.5	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	8.56
项目收益预测依据	1. 连云港市中医院2018-2021年四年财务报表、涉及各科室收入；2. 该项目的可行性研究分析报告等		

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

地方政府新增专项债券项目信息

项目名称	连云区排淡河人文纪念园
项目类型(一级)	民生服务
项目类型(二级)	其他民生服务
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.2
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	项目建设地址：东至大小排淡河交汇处、西至经十七路区域； 项目计划用地：占地面积26.68万平方米； 项目建设内容包括：（1）墓穴5万个；（2）林树4万株、常规绿化苗圃等24万平方米；（3）自然草坡驳岸5000米；（4）土方平整50万立方米；（5）跨河桥梁2座；铺装路面8500平方米、透水园路9000平方米、植草砖停车位约300个；（6）综合管理用房、公共卫生间约2500平方米；（7）垃圾桶300只、座椅200个；（8）附属配套设施（喷灌系统、照明、给排水等）。
项目建设期	2021年至 2025 年
项目运营期	2022年至2037年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	1.47
其中：不含专项债券的项目资本金	0.97
专项债券融资	0.50
其他债务融资	

项目分年融资计划（单位：亿元）

	年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				0.2	0.3				
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	1.609

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2022年	0.0841	2023年	0.0816	2024年	0.0790	2025年	0.0764	2026年	0.0997	2027年	0.1022
2028年	0.1046	2029年	0.1072	2030年	0.1106	2031年	0.114	2032年	0.1175	2033年	0.121
2034年	0.1247	2035年	0.1293	2036年	0.1340	2037年	0.0231	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.0946
债券存续期内项目总债务融资本息	0.4376	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	3.6769
债券存续期内项目总债务融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	8.0450
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.4376	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.6769
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	8.0450
项目收益预测依据	项目经营预测依据项目实施单位提供相关运营资料说明及可研报告等数据		

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

附件 2

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

（一）项目实施单位

项目业主：连云港市中医院

（二）项目概况

1.项目名称

项目名称：连云港市中医院中医综合能力提升工程

2.项目基本信息

（1）连云港市中医院概况

连云港市中医院位于连云港市海州区朝阳中路，举办单位：连云港市卫生健康委员会，开办资金 31,539.00 万元，法定代表人：高慧；业务范围：用中医中药和中西医结合的方法开展医疗与护理、中医学研究、中医学教学、卫生医疗人员培训、卫生技术人员继续教育、保健与健康教育。

（2）本项目产出说明

①项目性质：新建。

②建设地址：连云港市中医院内。

③计划用地：1363 平方米。

④建设内容及规模：中医院检验综合楼：新建一栋 6 层检验综合楼，占地面积约 1363 平方米，总建筑面积约 8500 平方米，包括内镜室、导管室、血透中心、检验中心、标准化医疗病房等，新增床位

139 张；购置血管造影机、三维电生理导航系统等配套医疗设备共计 287 台（套）。

智慧医院建设工程：主要包括电子病历升级和信息互联互通，完成电子病历应用水平5级建设，完成信息互联互通应用水平4级建设；智慧医疗网络：三大中心（卒中、创伤、胸痛）信息化建设、院内办公无纸化一体化信息化建设、智慧医院便民服务建设（含硬件）、医院智慧管理升级改造、全院级科研教学管理系统应用等。

新增医疗专用设备：购置磁共振扫描机、彩色超声诊断系统等医疗专用设备共计 340 台（套）。

基础设施建设：改造配套基础设施、包括电力增容、改造相关配电设施、改造医疗特殊设备用房防护工程及装饰工程等。

⑤建设周期：48 个月，2022 年-2026 年。

⑥产品与服务：解决了连云港市中医院发展规模问题，改善医院服务环境，使我市目前中医药服务紧张局面得到有效缓解，满足了人们多元化的就医需求，基本建立中医药健康服务体系，成为我市健康服务业的重要力量和国内竞争力的重要体现满足多层次、多样化的健康需求。

⑦主要技术指标

序号	名称	单位	占地面积	建筑面积	备注
一	工程用地	㎡	1363		
二	建筑面积	㎡		8500	
1	一层静脉配置中心和核磁共振室	㎡		1363	
2	二层临床检验中心 （含核酸检测实验室）	㎡		1363	

序号	名称	单位	占地面积	建筑面积	备注
3	三层 DSA 和 CCU	㎡		1363	
4	四层以上标准化医疗病房	㎡		4411	4-6层（共6层）

二、项目发展前景

（一）建设健康连云港，助推我市“高质发展、后发先至”

党的十九大明确提出“坚持中西医并重，传承发展中医药事业”，连云港市委、市政府也做出了建设健康城市的战略部署，作为连云港地区唯一的三级甲等中医医院和我市规模最大的中医医疗服务机构，在建设健康城市的征途上，连云港市中医院责无旁贷、争当表率。本项目的实施，有效解决了连云港市中医院发展规模问题，改善医院服务环境，提升我市中医药事业发展能力，助推我市“高质发展、后发先至”。

（二）连云港市中医院自身发展的需要

连云港市中医院现有编制床位620张，年门、急诊近62万人次，出院病人2.4万人次，且常出现一床难求现象，随着人们对于中医的认知范围越来越广泛，因此对于用中医急诊的需求也越来越高。

此外，根据市发改委《关于积极应对疫情影响加大项目储备工作的通知》和市卫健委《关于做好公共卫生领域补短板项目储备的通知》的精神，结合新冠疫情防控与新版三甲中医医院的建设规范，我院现有硬件设施与建设空间布局存在明显的短板和不足。因此，连云港市中医院为了自身发展的需要，需要增设急诊能力，建设本项目是十分必要的。

（三）满足人民群众对优质中医药服务的需求

近年来，我市人口老龄化速度加快，慢性疾病患者逐年增多，多种健康影响因素叠加交织；港城人民对中医药服务需求量逐渐增大，中医药服务供需矛盾依然突出，中医药服务资源结构不合理、分布不均衡，基层中医药服务能力相对薄弱等问题尚未得到根本解决，迫切需要全方位、多层次、高质量地推进全市中医药服务能力的再提升，这些都要求我们进一步加强市中医院的发展建设。因此，贯彻中西医并重方针，启动该项目建设，使我市目前中医药服务紧张局面得到有效缓解，满足了人们多元化的就医需求，对连云港市经济的发展和人民生活质量的提高起到积极的推动作用。

（四）保障人民群众生命安全和身体健康，促进我市卫生健康事业发展的需要

健康是人最宝贵的财富之一，无论是自身的发展、自我价值的实现，还是社会发展的参与和社会发展成果的享有，都必须以身体健康为前提。而发展卫生事业正是人民健康的保障。只有卫生事业发展了，人们的身体健康才会有保障，才能投身到经济建设之中。项目建成后，基本建立中医药健康服务体系，成为我市健康服务业的重要力量和国内竞争力的重要体现，成为推动经济社会转型发展的重要力量。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3 号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

2. 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

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化。

5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2. 未来各营运收入在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3. 发行人拟定的各项医疗收入以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

发行人对本项目建设成本预测以财政部、国土资源部发布的政策法规、连云港市人民政府发布的各项地方性政策及《江苏省建设工程工程量清单计价定额》的标准，并参照类似工程投资估算指标体系作为依据进行编制。

（一）项目投资估算金额为 28,100.00 万元，其中智慧医院建设项目概算总投资为 6,300.00 万元；检验综合楼建设项目概算总投资为 11,000.00 万元；新增医疗设备概算总投资为 8,800.00 万元；配

套基础建设概算总投资为2,000.00万元。如下表：

序号	投资总额构成	金额（万元）	说明
一	中医综合能力提升工程	28,100.00	
1	智慧医院建设项目	6,300.00	
2	检验综合楼项目	11,000.00	
3	新增医疗设备	8,800.00	
4	基础建设费用	2,000.00	
二	债券发行费用	0.00	
三	静态投资总额	28,100.00	
加：	建设期利息		
四	动态投资总额	28,100.00	
其中：	项目资本金	14,400.00	
	发行债券	13,700.00	

（二）本项目总投资额28,100.00万元，项目资本金14,400.00万元，其中中医院自有资金6,000.00万元、向上级争取专项资金8,400.00万元；计划共发行地方政府债券13,700.00万元，债券发行期限为15年，债券利率为3.2%，2022年发行5,000.00万元，2023年发行5,000.00万元，2024年发行3,700.00万元。

五、项目收益预测

（一）收入预测

本项目收入及成本采用的价格均以当年市场价格为基价预测建成运营后的价格，在项目整个运营期内成本、费用及效益计算使用的价格均为不变价格，以保证成本、费用及效益计算使用的价格在计算期内一致性及项目经济评价结果的可比性。以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

本项目预计竣工日期为2026年2月，从第5年度（2026.2-2026.12）起达到满负荷。收入主要来源于医疗收入。

本项目的医疗收入以 2018 年-2021 年期间涉及各科室的实际收入为基础，取平均数作为 2026 年期间医疗收入的基础，以新增的主要设备或床位数与原有的主要设备或床位数之比作为修正系数计算 2026 年各科室的新增医疗收入，以后年度前五年收入年增长按 5%递增，以后年度保持稳定，如下表：

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	经营收入合计	16,254.47	17,240.55	18,102.57	19,007.69	19,958.08	20,955.99	20,955.99
1	内镜	641.67	673.76	707.45	742.82	779.96	818.96	818.96
2	DSA	4,204.45	4,414.68	4,635.41	4,867.18	5,110.54	5,366.07	5,366.07
3	血透	1,084.16	1,138.37	1,195.29	1,255.05	1,317.80	1,383.69	1,383.69
4	检验	0.00	173.35	182.02	191.12	200.68	210.71	210.71
5	肾病	3,351.33	3,518.89	3,694.83	3,879.57	4,073.55	4,277.23	4,277.23
6	心内	6,044.20	6,346.41	6,663.73	6,996.92	7,346.77	7,714.11	7,714.11
7	核磁	928.66	975.09	1,023.84	1,075.03	1,128.78	1,185.22	1,185.22

续表：

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
一	经营收入合计	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	
1	内镜	818.96	818.96	818.96	818.96	818.96	818.96	
2	DSA	5,366.07	5,366.07	5,366.07	5,366.07	5,366.07	5,366.07	
3	血透	1,383.69	1,383.69	1,383.69	1,383.69	1,383.69	1,383.69	
4	检验	210.71	210.71	210.71	210.71	210.71	210.71	
5	肾病	4,277.23	4,277.23	4,277.23	4,277.23	4,277.23	4,277.23	
6	心内	7,714.11	7,714.11	7,714.11	7,714.11	7,714.11	7,714.11	
7	核磁	1,185.22	1,185.22	1,185.22	1,185.22	1,185.22	1,185.22	

（二）成本费用预测

本项目于 2026 年 2 月投入使用，从第 5 年度（2026.2-2026.12）起达到满负荷。本项目运营期间的总成本费用包括人工费用、卫材、公共支出、药品、管理及其他费用、折旧及利息支出等。成本费用估算如下：

1.人工、卫材、公共支出、药品等成本

本项目人工、卫材、公共支出、药品等成本以2018年-2021年期间各科室的实际成本为基础，计算每年成本收入比，取平均数作为2026年成本费用的基础，计算各科室的新增医疗成本，如下表：

单位：万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	经营成本合计	10,599.21	11,236.66	11,798.49	12,388.40	13,007.83	13,658.22	13,663.01
1	内镜科	455.59	478.37	502.29	527.40	553.77	581.46	581.46
	人员经费	179.67	188.65	198.09	207.99	218.39	229.31	229.31
	卫材	250.25	262.77	275.91	289.70	304.18	319.39	319.39
	公共支出	25.67	26.95	28.30	29.71	31.20	32.76	32.76
2	DSA科	3,657.87	3,840.77	4,032.81	4,234.45	4,446.17	4,668.48	4,668.48
	人员经费	210.22	220.73	231.77	243.36	255.53	268.30	268.30
	卫材	3,405.61	3,575.89	3,754.68	3,942.42	4,139.54	4,346.52	4,346.52
	公共支出	42.04	44.15	46.35	48.67	51.11	53.66	53.66
3	血透室	1,062.48	1,115.60	1,171.38	1,229.95	1,291.44	1,356.02	1,356.02
	人员经费	411.98	432.58	454.21	476.92	500.76	525.80	525.80
	卫材	498.71	523.65	549.83	577.32	606.19	636.50	636.50
	公共支出	151.78	159.37	167.34	175.71	184.49	193.72	193.72
4	检验科	0.00	107.48	112.85	118.49	124.42	130.64	130.64
	人员经费	0.00	24.27	25.48	26.76	28.10	29.50	29.50
	卫材	0.00	81.47	85.55	89.83	94.32	99.03	99.03
	公共支出	0.00	1.73	1.82	1.91	2.01	2.11	2.11
5	肾病科	2,144.85	2,252.09	2,364.69	2,482.92	2,607.07	2,737.43	2,737.43
	人员经费	402.16	422.27	443.38	465.55	488.83	513.27	513.27
	卫材	100.54	105.57	110.84	116.39	122.21	128.32	128.32
	公共支出	33.51	35.19	36.95	38.80	40.74	42.77	42.77
	药品	1,608.64	1,689.07	1,773.52	1,862.19	1,955.30	2,053.07	2,053.07
6	心内科	3,203.43	3,363.60	3,531.78	3,708.37	3,893.79	4,088.48	4,088.48
	人员经费	906.63	951.96	999.56	1,049.54	1,102.02	1,157.12	1,157.12
	卫材	241.77	253.86	266.55	279.88	293.87	308.56	308.56
	公共支出	120.88	126.93	133.27	139.94	146.94	154.28	154.28
	药品	1,934.14	2,030.85	2,132.39	2,239.01	2,350.97	2,468.52	2,468.52
7	核磁	75.00	78.75	82.69	86.82	91.16	95.72	100.51
	人员经费	75.00	78.75	82.69	86.82	91.16	95.72	100.51

续上表

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
一	经营成本合计	13,668.04	13,673.32	13,678.86	13,684.68	13,690.79	13,697.20	
1	内镜科	581.46	581.46	581.46	581.46	581.46	581.46	
	人员经费	229.31	229.31	229.31	229.31	229.31	229.31	
	卫材	319.39	319.39	319.39	319.39	319.39	319.39	
	公共支出	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	
2	DSA 科	4,668.48	4,668.48	4,668.48	4,668.48	4,668.48	4,668.48	
	人员经费	268.30	268.30	268.30	268.30	268.30	268.30	
	卫材	4,346.52	4,346.52	4,346.52	4,346.52	4,346.52	4,346.52	
	公共支出	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	53.66	
3	血透室	1,356.02	1,356.02	1,356.02	1,356.02	1,356.02	1,356.02	
	人员经费	525.80	525.80	525.80	525.80	525.80	525.80	
	卫材	636.50	636.50	636.50	636.50	636.50	636.50	
	公共支出	193.72	193.72	193.72	193.72	193.72	193.72	
4	检验科	130.64	130.64	130.64	130.64	130.64	130.64	
	人员经费	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	
	卫材	99.03	99.03	99.03	99.03	99.03	99.03	
	公共支出	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	2.11	
5	肾病科	2,737.43	2,737.43	2,737.43	2,737.43	2,737.43	2,737.43	
	人员经费	513.27	513.27	513.27	513.27	513.27	513.27	
	卫材	128.32	128.32	128.32	128.32	128.32	128.32	
	公共支出	42.77	42.77	42.77	42.77	42.77	42.77	
	药品	2,053.07	2,053.07	2,053.07	2,053.07	2,053.07	2,053.07	
6	心内科	4,088.48	4,088.48	4,088.48	4,088.48	4,088.48	4,088.48	
	人员经费	1,157.12	1,157.12	1,157.12	1,157.12	1,157.12	1,157.12	
	卫材	308.56	308.56	308.56	308.56	308.56	308.56	
	公共支出	154.28	154.28	154.28	154.28	154.28	154.28	
	药品	2,468.52	2,468.52	2,468.52	2,468.52	2,468.52	2,468.52	
7	核磁	105.54	110.82	116.36	122.18	128.29	134.70	
	人员经费	105.54	110.82	116.36	122.18	128.29	134.70	

2. 固定资产基本折旧费及无形资产摊销费

房屋按 20 年，设备按 6 年，无形资产按 6 年，残值率 5%，计入房屋及设备折旧费，无形资产的摊销费用。

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	房屋及设备折旧费	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2	无形资产摊销	3,499.17	3,499.17	3,499.17	3,499.17	3,499.17	3,499.17	

续上表

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
1	房屋及设备折旧费	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	
2	无形资产摊销							

3.其他费用

本费用包括管理和销售部门的办公费、差旅费等其他不属于以上项目的支出，为简化计算按当时收入的15%计算，如下表：

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
其他费用	2,438.17	2,586.08	2,715.39	2,851.15	2,993.71	3,143.40	3,143.40

续上表

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
其他费用	3,143.40	3,143.40	3,143.40	3,143.40	3,143.40	3,143.40	

（三）项目损益状况及息前净现金流测算

详见后附的“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

六、项目融资平衡情况

本次融资项目收益为营运项目息前净现金流量。通过对各项运营项目的估算，在考虑相关营运成本费用的情况下，本期债券的预测期（跨期 15 年，2022-2036 年）营运项目息前净现金流量偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为:可用于资金平衡的项目净收（息前净现金流）为 42,797.66 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和为 11,179.20 万元，收益覆盖倍数为 3.83 倍，如下表：

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市中医院中医综合能力提升工程	42,797.66	15	11,179.20	3.83

整个债券的预测期（跨期 17 年，2022-2038 年）营运项目息前净现金流量偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收（息前净现金流）为 51,034,84 万元，债券存续期内应付债务资金本息之和为 20,276.00 万元，收益覆盖倍数为 2.52 倍，如下表：

单位：万元

项目名称	债券存续期内预期收益	发行期限	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市中医院中医综合能力提升工程	51,034.84	15	20,276.00	2.52

项目收益能覆盖债券本金及利息，并具备较强的盈利能力。

七、项目财务风险分析

（一）项目债券发行及还本付息计划

连云港中医院中医综合能力提升工程计划融资 13,700.00 万元，其中本期债券拟融资金额 5,000.00 万元，债券发行期限均为 15 年，债券利率 3.2%。还本付息情况计划如下：

单位：万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
年初债券余额	-		5,000.00	10,000.00	13,700.00	13,700.00	13,700.00	13,700.00	13,700.00	13,700.00
债券发行额	13,700.00	5,000.00	5,000.00	3,700.00						
债券本金偿还额	13,700.00									
期末债券余额	0.00									
应付利息	6,576.00	160.00	320.00	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40
年度本息偿还总额	20,276.00	160.00	320.00	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40

续上表：

项目	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
年初债券余额	-	13,700.00	13,700.00	13,700.00	13,700.00	13,700.00	13,700.00	8,700.00	3,700.00	
债券发行额	13,700.00									
债券本金偿还额	13,700.00						5,000.00	5,000.00	3,700.00	
期末债券余额	0.00									
应付利息	6,576.00	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	278.40	118.40	
年度本息偿还总额	20,276.00	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	5,438.40	5,278.40	3,818.40	

（二）项目资金平衡状况

详见后附“资金平衡测算表”。

（三）项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对营业收入下降波动进行敏感性分析。

当营业收入前 5 年下降 5%时，本期债券存续期（2022-2036 年）可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 34,819.62 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和 11,179.20 万元，收益覆盖倍数为 3.11 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	(1)	(年)	(2)	(3)=(1)/(2)
连云港市中医院中医综合能力提升工程	34,819.62	15	11,179.20	3.11

当营业收入前 5 年下降 5%时，整个债券存续期（2022-2038 年）可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 41,058.91 万元，债券存续期内应付债务资金本息之和 20,276.00 万元，收益覆盖倍数

为 2.03 倍。

项目名称	债券存续期内预期收益	发行期限	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市中医院中医综合能力提升工程	41,058.91	15	20,276.00	2.03

当营业收入前 5 年下降 10%时，本期债券存续期（2022-2036 年）可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 28,567.23 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和 11,179.20 万元，收益覆盖倍数为 2.56 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市中医院中医综合能力提升工程	28,567.23	15	11,179.20	2.56

当营业收入年下降 10%时，整个债券存续期（2022-2038 年）可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 33,266.29 万元，债券存续期内应付债务资金本息之和 20,276.00 万元，收益覆盖倍数为 1.64 倍。

项目名称	债券存续期内预期收益	发行期限	债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市中医院中医综合能力提升工程	33,266.29	15	20,276.00	1.64

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

连云港市中医院

2022 年 1 月 20 日

项目损益状况及息前净现金流测算表

项目名称：连云港市中医院中医综合能力提升工程

金额：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	经营收入	258,211.28	0.00	0.00	0.00	0.00	16,254.47	17,240.55	18,102.57	19,007.69	19,958.08	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99
减：	经营成本	168,444.75	0.00	0.00	0.00	0.00	10,599.21	11,236.66	11,798.49	12,388.40	13,007.83	13,658.22	13,663.01	13,668.04	13,673.32	13,678.86	13,684.68	13,690.79	13,697.20
	管理费用	63,431.71			0.00	0.00	6,222.34	6,370.25	6,499.56	6,635.32	6,777.88	6,927.57	3,428.40	3,428.40	3,428.40	3,428.40	3,428.40	3,428.40	3,428.40
	其中：累计折旧	3,705.00			0.00	0.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
	累计摊销	20,995.02			0.00	0.00	3,499.17	3,499.17	3,499.17	3,499.17	3,499.17	3,499.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	财务费用	6,576.00	160.00	320.00	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	278.40	118.40
二	经营利润	19,758.82	-160.00	-320.00	-438.40	-438.40	-1,005.48	-804.76	-633.88	-454.44	-266.03	-68.20	3,426.18	3,421.15	3,415.87	3,410.33	3,404.51	3,558.40	3,711.99
三	利润总额	19,758.82	-160.00	-320.00	-438.40	-438.40	-1,005.48	-804.76	-633.88	-454.44	-266.03	-68.20	3,426.18	3,421.15	3,415.87	3,410.33	3,404.51	3,558.40	3,711.99
四	净利润	19,758.82	-160.00	-320.00	-438.40	-438.40	-1,005.48	-804.76	-633.88	-454.44	-266.03	-68.20	3,426.18	3,421.15	3,415.87	3,410.33	3,404.51	3,558.40	3,711.99
五	主要指标：																		
1	息前税后利润 NOPAT	26,334.82	0.00	0.00	0.00	0.00	-567.08	-366.36	-195.48	-16.04	172.37	370.20	3,864.58	3,859.55	3,854.27	3,848.73	3,842.91	3,836.80	3,830.39
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	51,034.84	0.00	0.00	0.00	0.00	3,217.09	3,417.81	3,588.69	3,768.13	3,956.54	4,154.37	4,149.58	4,144.55	4,139.27	4,133.73	4,127.91	4,121.80	4,115.39

项目损益状况及息前净现金流测算表

项目名称：连云港市中医院中医综合能力提升工程

金额：万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年
一	经营收入	258,211.28	-	-	-	-	16,254.47	17,240.55	18,102.57	19,007.69	19,958.08	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99	20,955.99
减：	税金及附加	-																		
	经营成本	168,444.75	-	-	-	-	10,599.21	11,236.66	11,798.49	12,388.40	13,007.83	13,658.22	13,663.01	13,668.04	13,673.32	13,678.86	13,684.68	13,690.79	13,697.20	13,703.94
	销售费用	-																		
	管理费用	63,431.71			-	-	6,222.34	6,370.25	6,499.56	6,635.32	6,777.88	6,927.57	3,428.40	3,428.40	3,428.40	3,428.40	3,428.40	3,428.40	3,428.40	3,428.40
	其中：累计折旧	3,705.00			-	-	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00
	累计摊销	20,995.02			-	-	3,499.17	3,499.17	3,499.17	3,499.17	3,499.17	3,499.17	-	-	-	-	-	-	-	-
	财务费用	6,576.00	160.00	320.00	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	438.40	278.40	118.40	-
二	经营利润	19,758.82	-160.00	-320.00	-438.40	-438.40	-1,005.48	-804.76	-633.88	-454.44	-266.03	-68.20	3,426.18	3,421.15	3,415.87	3,410.33	3,404.51	3,558.40	3,711.99	3,823.65
加：	补贴收入																			
三	利润总额	19,758.82	-160.00	-320.00	-438.40	-438.40	-1,005.48	-804.76	-633.88	-454.44	-266.03	-68.20	3,426.18	3,421.15	3,415.87	3,410.33	3,404.51	3,558.40	3,711.99	3,823.65
		-																		
四	净利润	19,758.82	-160.00	-320.00	-438.40	-438.40	-1,005.48	-804.76	-633.88	-454.44	-266.03	-68.20	3,426.18	3,421.15	3,415.87	3,410.33	3,404.51	3,558.40	3,711.99	3,823.65
五	主要指标：																			
1	息前税后利润NOPAT	26,334.82	-	-	-	-	-567.08	-366.36	-195.48	-16.04	172.37	370.20	3,864.58	3,859.55	3,854.27	3,848.73	3,842.91	3,836.80	3,830.39	3,823.65
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	51,034.84	-	-	-	-	3,217.09	3,417.81	3,588.69	3,768.13	3,956.54	4,154.37	4,149.58	4,144.55	4,139.27	4,133.73	4,127.91	4,121.80	4,115.39	4,108.65



项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

（一）项目实施单位

项目实施单位：连云港市连云区人民政府云山街道办事处

（二）项目概况

1.项目名称

项目名称：连云区排淡河人文纪念园项目

2.项目基本信息

（1）项目建设单位情况

名 称：连云港市连云区人民政府云山街道办事处

机构性质：机关

住 所：江苏省连云港市连云区云山街道办事处内

法定代表人：孙恺

统一社会信用代码：113207030142583952

（2）项目提出的背景

近年来，我国殡葬改革在党和政府的大力倡导和推动下取得了长足的发展。但受传统风俗、思想意识等影响，城市及周边私埋乱葬现象仍十分普遍。随着我国可用土地资源的日趋贫乏及“城市规划”政策的相继出台，散坟占用可耕地资源，死人与活人争地的矛盾越发凸显。同时，各地不时出现墓价疯长的情况，让很多人都发出“死不起”、“葬不起”的感慨，这让上至政府下至殡葬业者着实感觉到了殡葬行业所处的困境。殡葬改革、公益性公墓的规划建设目前已经成为城市发展进程中迫切需要解决的问题，也是社会发展对于民众人文关怀的具体体现。公益性公墓建设作为殡葬领域突出问题专项整治行动的重要抓手，既是殡葬改革的重点难点，也是殡葬改革的突破点。加强公益性公墓建设，有利于减轻群众经济负担、维护群众切身利益，有利于节约土地资源、改善生态环境，有利于

改革殡葬习俗，对整治当前殡葬领域存在的天价墓穴、散埋乱葬等乱象具有十分重要的意义。

为了推进节地生态安葬等绿色殡葬，节约连云港市连云区云山土地资源，保护区域生态环境，减轻群众殡葬经济负担，连云港市连云区云山街道办事处决定投资建设排淡河人文纪念园项目。

（3）本项目情况说明

本项目2021年10月21日经连云港市连云区经济发展局连区经发[2021]116号文批复。

①项目性质：新建

②建设地址：东至大小排淡河交汇处、西至经十七路区域

③计划用地：占地面积26.68万平方米；

④建设规模及内容：（1）墓穴5万个；（2）林树4万株、常规绿化苗圃等24万平方米；（3）自然草坡驳岸5000米；（4）土方平整50万立方米；（5）跨河桥梁2座；铺装路面8500平方米、透水园路9000平方米、植草砖停车位约300个；（6）综合管理用房、公共卫生间约2500平方米；（7）垃圾桶300只、座椅200个；（8）附属配套设施（喷灌系统、照明、给排水等）。

⑤项目建设期为48个月，自2021年10月至2025年10月。

⑥项目计划投资、资金来源

项目计划总投资：14700万元，项目建设资金由街道自筹及对上争取。

⑦项目编码：2110-320703-04-01-657279。

二、项目发展前景

项目的建设有利于改善连云港连云区整体形象，节约土地资源，改善当地生态环境，促进区域经济的可持续发展，同时降低当地居民殡葬经济支出，提高其生活质量和水平。项目的建设还可以带动部分居民就业，带动相关产业共同发展。符合连云港市连云区相关规划的要求。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1.发行人遵照江苏省财政厅（苏财债〔2022〕3号）《关于做好2022年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》的规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2.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；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1.本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2.未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3.发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

发行人对本项目建设成本预测以财政部、国土资源部发布的政策法规、连云港市人民政府发面上的各项地方性政策及《江苏省建设工程工程量清单计价定额》的标准，并参照类似工程投资估算指标体系作为依据进行编制。

1.本项目投资估算额为14,700.00万元，其中，工程费用估算为8,617.00万元；用地补偿费用为5,683.00万元；工程预备费为400.00万元。如下表：

项目建设投资估算表　　单位：万元

序号	工程费用名称	估算金额(万元)				占投资总额比例%
		建筑安装工程费用	设备费用	其他费用	合计	
1	工程费用	8,617.00			8,617.00	58.62

序号	工程费用名称	估算金额(万元)				占投资总额比例%
		建筑安装工程费用	设备费用	其他费用	合计	
2	用地补偿费用			5,683.00	5,683.00	38.66
3	预备费估算			400.00	400.00	2.72
4	建设投资合计	8,617.00		6,083.00	14,700.00	100.00
5	比例%	58.62		41.38	100.00	

2.本项目总投资额为 14,700.00 万元，其中资本金 9,700.00 万元，其余 5,000.00 万元拟发行专项债券进行融资,本期专项债券拟发行融资 2,000.00 万元,其他专项债券 3,000.00 万元计划在 2023 年发行,票面利率均为 3.30%，期限 15 年，在债券存续期内每年付息一次，到期一次还本。

五、本项目收益预测

（一）营业收入预测

本项目收入及成本采用的价格均以当年市场价格为基价预测建成运营后的价格，在项目整个运营期内成本、费用及效益计算使用的价格均为不变价格，以保证成本、费用及效益计算使用的价格在计算期内一致性及项目经济评价结果的可比性。以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

连云区排淡河人文纪念园项目收入主要包括三个部分：公墓销售收入、公墓管理费收入及其他（停车费）收入。

1.公墓销售收入

项目于 2021 年 10 月 21 日批准建设，项目边建设边销售。2022 年已开始对外销售。在项目建设初期由于周边配套不够完善，销售量按每年约 400 个预计，单个公墓价格 2.2 万元/个计算；项目全部建成后 2026 年销售量预计 500 个/年，以后按每年 2%递增；2026 年销售单价 2.3 万元/个，以后按每年 3%增长。具体明细如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公墓销售个数（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	500.00	510.00	520.00	530.00	541.00
销售均价（万/个）	2.20	2.20	2.20	2.20	2.30	2.37	2.44	2.51	2.59
公墓销售收入(万元）	880.00	880.00	880.00	880.00	1150.00	1208.70	1268.80	1330.30	1401.19

续上表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
公墓销售个数（个）	552.00	563.00	574.00	585.00	597.00	609.00	621.00	633.00
销售均价（万/个）	2.67	2.75	2.83	2.91	3.00	3.09	3.18	3.28
公墓销售收入（万元）	1473.84	1548.25	1624.42	1702.35	1791.00	1881.81	1974.78	2076.24

2. 管理费收入

根据连云区排淡河人文纪念园项目工程项目的管理需要，项目投入使用后会对已销售公墓收取一定的管理费，按 40 元/个年的标准收取。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公墓累计销售个数	400.00	800.00	1200.00	1600.00	2100.00	2610.00	3130.00	3660.00	4201.00
单位收费(元/个年）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
管理费收入（万元）	1.60	3.20	4.80	6.40	8.40	10.44	12.52	14.64	16.80

续上表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
公墓累计销售个数	4753.00	5316.00	5890.00	6475.00	7072.00	7681.00	8302.00	8935.00
单位收费（元/个年）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
管理费收入（万元）	19.01	21.26	23.56	25.90	28.29	30.72	33.21	35.74

3. 其他收入

根据项目的建设规模，并且充分考虑连云区殡葬传统文化需求，假定预计已售公墓数量的 20%家庭开车前往吊唁，按每年每家四次吊唁的习惯，停车费按每

次 5 元计收，每年的停车费收入预计如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公墓累计销售个数	400.00	800.00	1200.00	1600.00	2100.00	2610.00	3130.00	3660.00	4201.00
停车费（万元）	0.16	0.32	0.48	0.64	0.84	1.04	1.25	1.46	1.68

续上表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
公墓累计销售个数	4753.00	5316.00	5890.00	6475.00	7072.00	7681.00	8302.00	8935.00
停车费（万元）	1.90	2.13	2.36	2.59	2.83	3.07	3.32	3.57

（二）成本费用预测

本项目成本费用主要包括：营业成本、管理费用、财务费用。各项成本费用估算如下：

1. 营业成本

营业成本主要包括维修及材料成本、折旧费用、人工成本等。维修及材料成本按已售公墓数量*单个公墓的维护成本计算；折旧费从项目全部完工后按 50 年开始计提折旧；项目建成后分期摊销人工成本按百个公墓需要 1 名维护人员计算需要的人数*单个维护人员的工资薪酬计算。具体成本预测如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
维修及材料费用	1.20	2.52	3.97	5.56	7.66	9.99	12.58	15.45	18.62
折旧费用				50.69	304.12	304.12	304.12	304.12	304.12
人工成本	26.11	52.22	78.34	104.45	137.09	170.38	204.33	238.92	274.24
营业成本合计	27.31	54.74	82.31	160.70	448.87	484.49	521.03	558.49	596.98

续上表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
维修及材料费用	22.12	25.98	30.22	34.88	40.01	45.62	51.78	58.51
折旧费用	304.12	304.12	304.12	304.12	304.12	304.12	304.12	304.12
人工成本	310.28	347.03	384.50	422.69	461.66	501.42	541.95	583.28
营业成本合计	636.52	677.13	718.84	761.69	805.79	851.16	897.85	945.91

2. 管理费用

管理费用包括其他各项管理费用。根据该项目的建设规模，管理费用按营业总收入的 1.50%计算。

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	13.23	13.25	13.28	13.31	17.39	18.30	19.24	20.20	21.30

续上表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
管理费用	22.42	23.57	24.76	25.96	27.33	28.73	30.17	31.73

3. 财务费用

连云区排淡河人文纪念园项目工程项目改造计划申请专项债券 5,000.00 万元，其中：拟在 2022 年 2 月发行 2,000.00 万元，2023 年 2 月发行债券 3,000.00 万元，债券期限均为 15 年，债券利率为 3.30%，每年付息一次，到期一次还本。

项目建设期为 2021 年 10 月至 2025 年 10 月，基于谨慎性原则，2022 年 3 月至 2025 年 10 月期间利息资本化，2025 年 11 月及以后，利息予以费用化。债券存续期还本付息情况详见下表：

项目	合计	2022 年 2 月	2022 年 12 月	2023 年 2 月	2023 年 12 月	2024 年	2025 年 10 月
融资余额	5,000.00	2,000.00	2,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
财务费用	1,969.00						
建设成本	506.00		55.00	11.00	137.50	165.00	137.50
其中：利息支出（万元）	506.00		55.00	11.00	137.50	165.00	137.50

续上表 1：

项目	2025 年 12	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
融资余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
财务费用	27.50	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
建设成本								
其中：利息支出（万元）								

续上表 2：

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月	2037 年 12 月	2038 年 2 月
融资余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,000.00	3,000.00	
财务费用	165.00	165.00	165.00	165.00	27.50	82.50	16.50
建设成本							
其中：利息支出（万元）							

（三）项目损益状况及息前净现金流测算表：

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	营业收入	20,486.17	881.76	883.52	885.28	887.04	1,159.24	1,220.18	1,282.57	1,346.40
减：	税金及附加	0.00								
	营业成本	7,535.69	27.31	54.74	82.31	160.70	448.87	484.49	521.03	558.49
	其中：折旧	3,446.69				50.69	304.12	304.12	304.12	304.12
	销售费用	0.00								
	管理费用	307.29	13.23	13.25	13.28	13.31	17.39	18.30	19.24	20.20
	财务费用	1,870.00				27.50	165.00	165.00	165.00	165.00
二	营业利润	10,773.19	841.22	815.53	789.69	685.54	527.98	552.39	577.30	602.71
加：	营业外收入	0.00								
三	利润总额	10,773.19	841.22	815.53	789.69	685.54	527.98	552.39	577.30	602.71
	所得税	0.00								
四	净利润	10,773.19	841.22	815.53	789.69	685.54	527.98	552.39	577.30	602.71
五	主要指标：	0.00								
1	息前税后利润 NOPAT	12,643.19	841.22	815.53	789.69	713.04	692.98	717.39	742.30	767.71
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	16,089.88	841.22	815.53	789.69	763.72	997.10	1,021.51	1,046.42	1,071.83

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
一	营业收入	1,419.67	1,494.75	1,571.64	1,650.34	1,730.84	1,822.12	1,915.60	335.22
减：	税金及附加								
	营业成本	596.98	636.52	677.13	718.84	761.69	805.79	851.16	149.64
	其中：折旧	304.12	304.12	304.12	304.12	304.12	304.12	304.12	50.69
	销售费用								
	管理费用	21.30	22.42	23.57	24.76	25.96	27.33	28.73	5.03
	财务费用	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	27.50
二	营业利润	636.39	670.81	705.94	741.74	778.19	824.00	870.71	153.05
加：	营业外收入								
三	利润总额	636.39	670.81	705.94	741.74	778.19	824.00	870.71	153.05
	所得税								
四	净利润	636.39	670.81	705.94	741.74	778.19	824.00	870.71	153.05
五	主要指标：								
1	息前税后利润 NOPAT	801.39	835.81	870.94	906.74	943.19	989.00	1,035.71	180.55
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	1,105.51	1,139.93	1,175.06	1,210.86	1,247.31	1,293.12	1,339.83	231.24

六、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益为营运项目息前净现金流量。通过对各项运营项目的估算，在考虑相关营运成本费用的情况下，预测了本期债券存续期内（即 2022 年 2 月-2037 年 2 月）及全部债务存续期内（即 2022 年 2 月-2038 年 2 月）营运项目息前净现金流量偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：

1.本期债券存续期内收益（即 2022 年 2 月-2037 年 2 月），覆盖本期债券存续期内应付债务本金及利息情况：

可用于资金平衡的项目净收益(息前税后净现金流)为 16,089.88 万元，收益覆盖倍数为 3.68 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	1	2	3	4=1/3
连云区排淡河人文纪念园项目	16,089.88	15	4,376.00	3.68

2. 本项目全部债务存续期内收益（即 2022 年 2 月-2038 年 2 月），覆盖本项目全部债务存续期内应付债务本金及利息情况：

可用于资金平衡的项目净收益(息前税后净现金流)为 17,376.39 万元，收益覆盖倍数为 2.32 倍。

项目名称	全部债券存续期内预期收益	发行期限（年）	全部债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	1	2	3	4=1/3
连云区排淡河人文纪念园项目	17,376.39	15	7,475.00	2.32

项目收益能覆盖债券本金及利息，并具备较强的盈利能力。

七、本项目财务风险分析

（一）本项目债券发行及还本付息计划

单位：万元

债券存续期	期初债券余额	本年发行债券	其中:本期发行债券	债券利息	其中:本期债券利	偿还本金	其中:偿还本期债券	当期还本付息	期末债券余额
2022 年 2 月		2,000.00	2,000.00						2,000.00
2022 年 12 月	2,000.00			55.00	55.00			55.00	2,000.00
2023 年 2 月	2,000.00	3,000.00		11.00	11.00			11.00	5,000.00
2023 年	5,000.00			137.50	55.00			137.50	5,000.00
2024 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2025 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2026 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2027 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2028 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2029 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2030 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2031 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2032 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2033 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2034 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2035 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2036 年	5,000.00			165.00	66.00			165.00	5,000.00
2037 年 2 月	5,000.00			27.50	11.00	2,000.00	2,000.00	2,027.50	3,000.00
2037 年 12 月	3,000.00			82.50				82.50	3,000.00
2038 年 2 月	3,000.00			16.50		3,000.00		3,016.50	
合计		5,000.00	2,000.00	2,475.00	990.00	5,000.00	2,000.00	7,475.00	

（二）本项目资金平衡状况

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
资金来源										
1	项目资本金	9,700.00	9,700.00							
2	专项债券	5,000.00	2,000.00	3,000.00						
3	企业息前净现金流量	16,089.88	841.22	815.53	789.69	763.72	997.10	1,021.51	1,046.42	1,071.83
	资金来源小计	30,789.88	12,541.22	3,815.53	789.69	763.72	997.10	1,021.51	1,046.42	1,071.83
资金占用										
1	项目建设投资（动态）	14,700.00	5,000.00	5,000.00	3,000.00	1,700.00				
2	归还专项债券本金	2,000.00								
3	归还专项债券利息	2,376.00	55.00	148.50	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
	资金占用小计	19,076.00	5,055.00	5,148.50	3,165.00	1,865.00	165.00	165.00	165.00	165.00
当年资金结余		11,713.88	7,486.22	-1,332.97	-2,375.31	-1,101.28	832.10	856.51	881.42	906.83
期末累计资金结余		11,713.88	7,486.22	6,153.25	3,777.94	2,676.67	3,508.77	4,365.27	5,246.70	6,153.53

续上表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年 2 月
资金来源									
1	项目资本金								
2	专项债券								
3	企业息前净现金流量	1,105.51	1,139.93	1,175.06	1,210.86	1,247.31	1,293.12	1,339.83	231.24
	资金来源小计	1,105.51	1,139.93	1,175.06	1,210.86	1,247.31	1,293.12	1,339.83	231.24
资金占用									
1	项目建设投资（动态）								
2	归还专项债券本金								2,000.00
3	归还专项债券利息	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	27.50
	资金占用小计	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	165.00	2,027.50
当年资金结余		940.51	974.93	1,010.06	1,045.86	1,082.31	1,128.12	1,174.83	-1,796.26
期末累计资金结余		7,094.05	8,068.97	9,079.03	10,124.89	11,207.20	12,335.32	13,510.15	11,713.88

（三）本项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期（2022-2038）的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对营业收入向下波动进行敏感性分析。

1. 当营业收入总额比预测下降5%时风险分析

（1）本期债券存续期内收益（即2022年2月-2037年2月），覆盖本期债券存续期内应付债务本金及利息情况：

经测算，当营业收入下降5%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前税后净现金流)为15,092.42万元，收益覆盖倍数为3.45倍 。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	1	2	3	4=1/3
连云区排淡河人文纪念园项目	15,092.42	15	4,376.00	3.45

（2）本项目全部债务存续期内收益（即2022年2月-2038年2月），覆盖本项目全部债务存续期内应付债务本金及利息情况：

经测算，当营业收入下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前税后净现金流)为16,391.99万元，收益覆盖倍数为2.19倍。

项目名称	全部债券存续期内预期收益	发行期限	全部债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	1	2	3	4=1/3
连云区排淡河人文纪念园项目	16,391.99	15	7,475.00	2.19

2. 当营业收入总额比预测下降10%时风险分析

（1）本期债券存续期内收益（即2022年2月-2037年2月），覆盖本期债券存续期内应付债务本金及利息情况：

经测算，当营业收入下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前税后净现金流)为14,096.10万元，收益覆盖倍数为3.22倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	1	2	3	4=1/3
连云区排淡河人文纪念园项目	14,096.10	15	4,376.00	3.22

（2）本项目全部债务存续期内收益（即 2022 年 2 月-2038 年 2 月），覆盖本项目全部债务存续期内应付债务本金及利息情况：

经测算，当营业收入下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前税后净现金流)为 15,297.58 万元，收益覆盖倍数为 2.05 倍。

项目名称	全部债券存续期内预期收益	发行期限（年）	全部债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	1	2	3	4=1/3
连云区排淡河人文纪念园项目	15,297.58	15	7,475.00	2.05

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

统一社会信用代码

91320602718557238C (1/1)

营业执照

(副本)

编号 320602666202105060141

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　江苏中瑞华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　崔伯平

经营范围　接受客户委托依法办理审查会计报表，验证企业注册资本，企业合并、分立、清算中的审计，资产评估等法定业务和受聘担任会计顾问，工程造价和预、决算审计等业务。（按许可证所列项目经营）企业清算服务，承办会计咨询，税务办理，企业清算业务的咨询服务，财会用品销售和行业规定许可的其他业务。（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）

注册资本　200万元整

成立日期　1999年11月24日

营业期限　1999年11月24日至2029年11月23日

住　　所　南通市崇川区通甲路6号中江国际广场3幢2204室

登记机关　南通市崇川区行政审批局

2021 年 05 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

执 业 证 书

经审查，江苏中瑞华会计师事务所　　符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发 证 机 关　江苏省财政厅

批准文号：苏财协〔1999〕63号

证书编号：32060002

1999年 11月 8日

中华人民共和国财政部制

姓　名 盛慧晶
Full name
性　别 女
Sex
出生日期 1976-05-29
Date of birth
工作单位 江苏中瑞华会计师事务所有限公司连云港分所
Working unit
身份证号码 320721197605290044
Identity card No.

江苏中瑞华会计师事务所有限公司

盛慧晶(320600020055)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

盛慧晶(320600020055)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

盛慧晶(320600020055)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

盛慧晶(320600020055)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

6

登记
Registration

盛慧晶(320600020055)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

盛慧晶(320600020055)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

合格，继续有效一年。
s valid for another year after

盛慧晶(320600020055)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李叶舟

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1977-12-28

工作单位 Working unit 江苏中瑞华会计师事务所有限公司 连云港分所

身份证号码 Identity card No. 320311197712284016

江苏中瑞华会计师事务所有限公司

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.

李叶舟(320600020022)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

李叶舟(320600020022)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

李叶舟(320600020022)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

2022年江苏省政府债券之
淮安市城镇建设项目财务评估报告



05172022010002504586
报告文号：淮国源会咨询[2022]第002号

审计单位：淮安国源会计师事务所（普通合伙）　电话：**83718978　83710778**

地址：　淮安市经济开发区康一路22号　电话：**83718378**

邮编：　**223005**　传真：**83715178**

防伪查询网址：**http://www.jicpa.org.cn**　邮箱：　**hagycpa@163.com.**

目　录

一、项目现金流收益预测编制基础.....1
二、项目评估测算的基本假设.....2
三、建设项目的基本情况.....2
（一）清江中学新校区建设项目.....2
（二）淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目.....2
四、评估参考文件.....3
五、城镇建设项目融资与收益平衡方案.....3
（一）城镇建设项目投资与资金来源.....3
（二）融资平衡方案.....5
（三）预期收益和预期支出情况.....6
（四）本批拟申请债券还本付息情况.....8
六、 项目资金平衡情况.....9
（一）清江中学新校区建设项目.....9
（二）淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目.....10
七、项目后续融资存续期收益与债券本息情况（单位：万元）.....11
八、评估意见.....11
（一）本批拟发债.....12
（二）债券后续融资.....12

淮安国源会计师事务所（普通合伙）

HUAIAN GUOYUAN C.P.A PARTNERSHIP

2022年江苏省政府债券之
淮安市城镇建设项目财务评估报告

淮国源会咨询（2021）第002号

淮安市财政局：

我所接受委托，对2022年江苏省政府债券之淮安市城镇建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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》进行的。相关建设单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。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的证据的审核，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的基础。而且，我们认为这些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，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评估结果如下：

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以对项目实施单位预计收益进行审核的结果为基础，结合项目所涉及的相关收费政策内容、收费政策的合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生的反映政府性基金收入或专项收入的稳定现金流

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核

规模进行了评估。

二、项目评估测算的基本假设

（一）国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

（二）国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化，本估算采用的利率为年利率 4%；

（四）政府制订的城市规划未发生重大变化；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、建设项目的基本情况

本批项目由清江中学新校区建设项目、淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目两个单项工程组成，项目总投资 87,300.00 万元。

（一）清江中学新校区建设项目

本项目总建筑面积约 98901 ㎡，其中地上建筑面积 83598 ㎡，包括教学楼约 20253 ㎡，行政办公楼约 5246 ㎡，图书信息楼约 8852 ㎡，科技实验楼约 8123 ㎡，艺术中心楼约 6956 ㎡，报告厅 3130 ㎡，师生餐厅约 7255 ㎡，学生公寓约 22887 平方米，门卫及其他建筑约 896 平方米，地下建筑面积 15303 ㎡（具体建筑面积以通过认定的设计方案为准），包含道路、桥梁、广场、操场、绿化景观、管网、电力、给排水等附属设施项目。项目总投资 45,000.00 万元。

（二）淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽 核

本项目拟包含片区内416.54km市政排水管网（其中污水管网151.25km、雨水管网265.29km）进行清淤检测、修复及GIS系统配套建设，以及14个达标区（面积共30.16平方公里）建设，主要对达标区内的沿河排口、暗涵内排口、沿河截流干管等进行排查整治，以及对达标区内居民小区、阳台污水和公共建筑、企事业单位、“小散乱”排水户、工业企业等排水问题进行排查整治。项目总投资42,300.00万元。

四、评估参考文件

（一）国务院《关于加强地方政府性债务管理意见》（国发〔2014〕43号）；

（二）《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

（三）《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

（四）财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

（五）财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）；

（六）《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）。

五、城镇建设项目融资与收益平衡方案

（一）城镇建设项目投资与资金来源

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核

本批项目由清江中学新校区建设项目、淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目两个单项工程组成。项目总投资87,300.00万元，其中清江中学新校区建设项目45,000.00万元、淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目42,300.00万元。项目资金来源87,300.00万元，其中资本金18,300.00万元和非资本金69,000.00万元。资本金18,300.00万元，其中其他资本金18,300.00万元（清江中学新校区建设项目9,000.00万元、淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目9,300.00万元）；非资本金69,000.00万元，其中已有地方政府专项债券资金金额6,000.00万元（清江中学新校区建设项目6,000.00万元），拟使用本期地方政府专项债券资金金额22,000.00万元（清江中学新校区建设项目12,000.00万元、淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目10,000.00万元），其他资金（非资本金）41,000.00万元（清江中学新校区建设项目18,000.00万元、淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目23,000.00万元）。具体见下表：

淮安市城镇建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
清江中学新校区建设项目	45,000.00			9,000.00	6,000.00	12,000.00	18,000.00
淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目	42,300.00			9,300.00		10,000.00	23,000.00
合计	87,300.00			18,300.00	6,000.00	22,000.00	41,000.00

非资本金部分-其他资金（非资本金）41,000.00万元构成情况：

（1）清江中学新校区建设项目18,000.00万元，2023年将发行专项债券18,000.00万元；

（2）淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目23,000.00万元，其中2023年将发行专项债券5,000.00万元、2024年将发行专项债券10,000.00万元、2025年将发行专项债券8,000.00万元。

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核

（二）融资平衡方案

本批债券存续期内预期总收益 168,545.73 万元，债券发行期限拟为 15 年，本批债券存续期内应付债务资金本息之和 66,720.00 万元（其中已申请债券本息之和 9,600.00 万元，本批拟申请债券的本息之和 35,200.00 万元，计划 2023 年及以后年度拟申请债券的利息之和 21,920.00 万元），项目收益覆盖倍数 2.53，其中：

1、清江中学新校区建设项目。债券发行期拟为 15 年。债券存续期内预期收益 106,297.73 万元，其中政府性基金收益 101,250.00 万元、经营性收益 5,047.73 万元（学费、住宿费、租金等经营收入 12,619.37 万元，人工、维修等经营成本 7,571.64 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 38,880.00 万元，其中债务还本 18,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 12,000.00 万元，偿还已申请债券本金 6,000.00 万元），利息支出 20,880.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 7,200.00 万元，偿还已申请债券利息 3,600.00 万元，偿还计划 2023 年及以后年度拟申请债券利息 10,080.00 万元）。项目收益覆盖倍数 2.73。

2、淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目。债券发行期拟为 15 年。债券存续期内预期收益 62,248.00 万元，其中政府性基金收益 45,448.00 万元，经营性收益 16,800.00 万元（污水处理费收入 22,560.00 万元，人工、维修保养等经营支出 5,760.00 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 27,840.00 万元，其中债务还本 10,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 10,000.00 万元），

淮安国源会计师事务所
咨询报告专稽核

利息支出17,840.00万元（其中偿还本批拟申请债券利息6,000.00万元，偿还计划2023年及以后年度拟申请的债券利息11,840.00万元）。项目收益覆盖倍数2.24。

具体情况见下表：

淮安市城镇建设项目本批债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	本批债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本批债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
清江中学新校区建设项目	106,297.73	15	38,880.00	2.73
淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目	62,248.00	15	27,840.00	2.24
合计	168,545.73		66,720.00	2.53

（三）预期收益和预期支出情况

1、本批债券存续期内预期总收益168,545.73万元，应付债务资金本息之和66,720.00万元，预期收支差额101,825.73万元。具体情况见下表：

单位：万元

年份	预期收益				预期支出		
	政府性基金收益	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2022		230.00	138.00	92.00		240.00	240.00
2023		382.80	229.68	153.12		1,120.00	1,120.00
2024		537.07	322.24	214.83		2,040.00	2,040.00
2025		692.93	415.76	277.17		2,440.00	2,440.00
2026		2,596.11	909.67	1,686.44		2,760.00	2,760.00
2027		2,621.15	924.69	1,696.46		2,760.00	2,760.00
2028	101,250.00	2,648.18	940.91	102,957.27		2,760.00	2,760.00
2029		2,677.38	958.43	1,718.95		2,760.00	2,760.00
2030		2,708.91	977.35	1,731.56		2,760.00	2,760.00
2031	45,448.00	2,742.97	997.78	47,193.19		2,760.00	2,760.00
2032		2,779.75	1,019.85	1,759.90		2,760.00	2,760.00
2033		2,819.48	1,043.69	1,775.79		2,760.00	2,760.00
2034		2,862.38	1,069.43	1,792.95		2,760.00	2,760.00
2035		2,908.71	1,097.23	1,811.48		2,760.00	2,760.00
2036		2,958.75	1,127.25	1,831.50	6,000.00	2,760.00	8,760.00

淮安国源会计师事务所 咨询报告专用章

2037		3,012.80	1,159.68	1,853.12	22,000.00	2,520.00	24,520.00
合计	146,698.00	35,179.37	13,331.64	168,545.73	28,000.00	38,720.00	66,720.00

2、各项目预期收益和预期支出情况

（1）清江中学新校区建设项目

单位：万元

年份	预期收益				预期支出		
	政府性基金收益	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2022		230.00	138.00	92.00		240.00	240.00
2023		382.80	229.68	153.12		720.00	720.00
2024		537.07	322.24	214.83		1,440.00	1,440.00
2025		692.93	415.76	277.17		1,440.00	1,440.00
2026		716.11	429.67	286.44		1,440.00	1,440.00
2027		741.15	444.69	296.46		1,440.00	1,440.00
2028	101,250.00	768.18	460.91	101,557.27		1,440.00	1,440.00
2029		797.38	478.43	318.95		1,440.00	1,440.00
2030		828.91	497.35	331.56		1,440.00	1,440.00
2031		862.97	517.78	345.19		1,440.00	1,440.00
2032		899.75	539.85	359.90		1,440.00	1,440.00
2033		939.48	563.69	375.79		1,440.00	1,440.00
2034		982.38	589.43	392.95		1,440.00	1,440.00
2035		1,028.71	617.23	411.48		1,440.00	1,440.00
2036		1,078.75	647.25	431.50	6,000.00	1,440.00	7,440.00
2037		1,132.80	679.68	453.12	12,000.00	1,200.00	13,200.00
合计	101,250.00	12,619.37	7,571.64	106,297.73	18,000.00	20,880.00	38,880.00

（2）淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目

单位：万元

年份	预期收益				预期支出		
	政府性基金收益	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2022							
2023						400.00	400.00
2024						600.00	600.00
2025						1,000.00	1,000.00
2026		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00
2027		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00
2028		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00
2029		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00
2030		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核

2031	45,448.00	1,880.00	480.00	46,848.00		1,320.00	1,320.00
2032		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00
2033		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00
2034		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00
2035		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00
2036		1,880.00	480.00	1,400.00		1,320.00	1,320.00
2037		1,880.00	480.00	1,400.00	10,000.00	1,320.00	11,320.00
合计	45,448.00	22,560.00	5,760.00	62,248.00	10,000.00	17,840.00	27,840.00

（四）本批拟申请债券还本付息情况

本批拟申请城镇建设项目债券额度22,000.00万元，项目债券存续期内应偿还债券本息情况具体为：（单位：万元）

项目名称	债券本金	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	年利率	利息	本息合计
清江中学新校区建设项目	36,000.00	2022	6,000.00		18,000.00	4%	240.00	240.00
		2023	18,000.00		36,000.00	4%	720.00	720.00
		2024	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2025	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2026	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2027	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2028	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2029	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2030	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2031	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2032	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2033	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2034	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2035	36,000.00		36,000.00	4%	1,440.00	1,440.00
		2036	36,000.00	6,000.00	30,000.00	4%	1,440.00	7,440.00
		2037	30,000.00	12,000.00	18,000.00	4%	1,200.00	13,200.00
		合计		18,000.00			20,880.00	38,880.00
项目名称	债券本金	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	年利率	利息	本息合计
淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目	33,000.00	2022			10,000.00	4%		
		2023	10,000.00		15,000.00	4%	400.00	400.00
		2024	15,000.00		25,000.00	4%	600.00	600.00
		2025	25,000.00		33,000.00	4%	1,000.00	1,000.00
		2026	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2027	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2028	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2029	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2030	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00

淮安国信会计师事务所 咨询报告 稽核

		2031	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2032	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2033	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2034	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2035	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2036	33,000.00		33,000.00	4%	1,320.00	1,320.00
		2037	33,000.00	10,000.00	23,000.00	4%	1,320.00	11,320.00
		合计		10,000.00			17,840.00	27,840.00

六、项目资金平衡情况

（一）清江中学新校区建设项目

单位：亿元

项目名称	清江中学新校区建设项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	其他教育项目
本只专项债券中用于该项目的金额	1.2
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	本项目总建筑面积约 98901 ㎡，其中地上建筑面积 83598 ㎡，包括教学楼约 20253 ㎡，行政办公楼约 5246 ㎡，图书信息楼约 8852 ㎡，科技实验楼约 8123 ㎡，艺术中心楼约 6956 ㎡，报告厅 3130 ㎡，师生餐厅约 7255 ㎡，学生公寓约 22887 平方米，门卫及其他建筑约 896 平方米，地下建筑面积 15303 ㎡（具体建筑面积以通过认定的设计方案为准），包含道路、桥梁、广场、操场、绿化景观、管网、电力、给排水等附属设施项目。项目总投资 45,000.00 万元。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2023 年至 2038 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	4.5
其中：不含专项债券的项目资本金	0.9
专项债券融资	3.6
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2018 年及以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后年度
专项债券融资				0.6	1.2	1.8			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	10.6298								

洋安国源会计师事务所
咨询报告 稽核

债券存续期内项目分年收益									
2021 年		2022 年	0.0092	2023 年	0.0153	2024 年	0.0215	2025 年	0.0277
2026 年	0.0286	2027 年	0.0296	2028 年	10.1557	2029 年	0.0319	2030 年	0.0332
2031 年	0.0345	2032 年	0.036	2033 年	0.0376	2034 年	0.0393	2035 年	0.0411
2036 年	0.0432	2037 年	0.0454	2038 年		2039 年		2040 年	
2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年	
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	2.36
债券存续期内项目总债务融资本息	3.888	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.73
债券存续期内项目总债务融资本金	1.8	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	5.91
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.888	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.73
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.8	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	5.91
项目收益预测依据	学费收入每学年 1600 元，学校 2023 年正式运营第一年 800 人，第二年增加至 1600 人，2025 年后将增加至 2400 人，存续期内学费收入预计为 5376 万元。住宿费每学年 400 元，学校 2023 年正式运营第一年住校生 160 人，第二年增加至 320 人，2025 年后将增加至 480 人，存续期内住宿费收入预计为 268.8 万元。学校门面租金收入为 230 万元/年，预测学校生活超市和租金收入以每年 8%的速度增长，存续期内学校超市门面租金收入预计为 6974.57 万元。2028 年政府性基金收益 101250 万元。运营期成本按照学费收入、住宿费收入、学校超市门面租金收入之和的 60%计算，存续期内预计总成本 7571.64 万元。		

（二）淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目

单位：亿元

项目名称	淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目
项目类型（一级）	生态环保
项目类型（二级）	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额	1
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0
项目简要描述	本项目拟包含片区内 416.54km 市政排水管网（其中污水管网 151.25km、雨水管网 265.29km）进行清淤检测、修复及 GIS 系统配套建设，以及 14 个达标区（面积共 30.16 平方公里）建设，主要对达标区内的沿河排口、暗涵内排口、沿河截流干管等进行排查整治，以及对达标区内居民小区、阳台污水和公共建筑、企事业单位、“小散乱”排水户、工业企业等排水问题进行排查整治。项目总投资 42,300.00 万元。
项目建设期	2021 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2040 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资	4.23

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核

其中：不含专项债券的项目资本金	0.93
专项债券融资	3.3
其他债务融资	

项目分年融资计划

	2018年及以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度
专项债券融资					1	0.5	1	0.8	
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	6.2248

债券存续期内项目分年收益

2021年		2022年		2023年		2024年		2025年	
2026年	0.14	2027年	0.14	2028年	0.14	2029年	0.14	2030年	0.14
2031年	4.6848	2032年	0.14	2033年	0.14	2034年	0.14	2035年	0.14
2036年	0.14	2037年	0.14	2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.47
债券存续期内项目总债务融资本息	2.784	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	2.24
债券存续期内项目总债务融资本金	1	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	6.22
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.784	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	2.24
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	6.22
项目收益预测依据	项目建成后每年污水处理量1175万m3，按1.6元/m3计算，年收入1880万元。2031年政府性基金收益45448万元。人工费每年220万元，维修保养费每年72万元，其他费用每年188万元，合计经营成本每年480万元。		

七、项目后续融资存续期收益与债券本息情况（单位：万元）

项目名称	债券后续融资存续期内预期收益①	债券后续存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
江苏省清江中学新校区建设项目	106,774.20	57,600.00	1.85
淮安市清江浦区城镇污水处理提质增效项目	66,448.00	52,800.00	1.26
合计	173,222.20	110,400.00	1.57

八、评估意见

淮安国源会计师事务所 咨询报告 稽核

（一）本批拟发债

我们根据对上述评估的基础、评估测算的基本假设、项目实施拟执行的确认与计量政策和方法的假设的评估，对贵单位拟实施的2022年江苏省政府债券之淮安市项目2022-2037年度预期收益、应付债券本息及融资平衡情况发表如下评估意见：

2022年江苏省政府债券之淮安市项目债券额度22,000.00万元。该项目在本批债券存续期内预期收益168,545.73万元，本批债券存续期内应付债务本息之和66,720.00万元，覆盖倍数2.53倍。本次评估的2022年江苏省政府债券之淮安市项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

（二）债券后续融资

债券后续融资存续期内预期收益173,222.20万元，债券存续期内应付债务本息之和110,400.00万元，覆盖倍数1.57倍。预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

淮安国源会计师事务所（普通合伙）　中国注册会计师：

中国　淮安　　中国注册会计师：

二〇二二年一月二十一日

编 号 320891666201907100019

统一社会信用代码

91320891089308822X4

营业执照

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　淮安国源会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　陈德茂

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；代理记账；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）

安国源会计师事务所 咨询报告 稽核

成 立 日 期　2014年01月02日

合 伙 期 限　2014年01月02日至******

主要经营场所　淮安经济技术开发区康一路22号

登记机关　淮安经济技术开发区行政审批局 3208000041653

2019 年 07 月 10 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：

首席合伙人：　淮安国源会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：　陈德茂

经营场所：　淮安市经济开发区康一路22号

组织形式：　普通合伙

执业证书编号：　32080014

批准执业文号：　苏财会[2013]54

批准执业日期：　2013年12月26日

证书序号：0001517

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

二〇一九　年　十　月　日

中华人民共和国财政部制

中华人民共和国

注册会计师证书

The People's Republic of China

Certificate of Certified Public Accountant

姓名	陈德茂
Full name	男
性别 Sex	1964-05-10
出生日期 Date of birth	淮安国源会计师事务所（普通合伙）
工作单位 Working unit	320823196405100211
身份证号码 Identity card No.	



证书编号：320800010002
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1997 年12 月25 日
Date of Issuance /y /m /d

江苏省注册会计师协会证书更换专用章
2019年 04月 11日

4

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.

陈德茂(320800010002)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核

6

中华人民共和国

注册会计师证书

The People's Republic of China

Certificate of Certified Public Accountant

姓　名 Full name　仇应波

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1966-09-07

工作单位 Working unit　淮安国源会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　320802196609072038



证书编号：320800010001
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1995 年 07 月 18 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

江苏省注册会计师协会证书更换专用章
2019年04月11日

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.

仇应波(320800010001)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y　月 /m　日 /d

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核

05152022010000819996
报告文号：苏亚盐咨[2022]4号

2022年江苏省政府债券（城镇专项债）之滨海县项目财务评估报告

苏亚盐咨[2022]4号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

地　　址：盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室

邮　　编：224005

传　　真：0515-88366338

电　　话：0515-88335251

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

苏亚盐咨[2022]4号

2022年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之滨海县项目财务评估报告

滨海县财政局：

我们接受委托，对2022年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之滨海县项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。滨海县财政局及项目实施单位对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的2022年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之滨海县项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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。

项目总体情况如下：

1．项目建设资金来源情况

2022年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之滨海县项目包括滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）和年处理建筑垃圾35万吨及加工1.6亿块水泥混凝土砖项目。项目总投资7.30亿元，已发行地方政府专项债券资金金额3.5亿元，本期拟申请专项债券资金3.55亿元，其他资金0.25亿元（单位自有资金）。项目建设资金来源情况如下：

2022 年江苏省政府债券之滨海县项目资金来源情况表

单位：亿元

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）	6.50	3.50	3.00				
年处理建筑垃圾35万吨及加工1.6亿块水泥混凝土砖	0.80			0.25		0.55	
合　计	**7.30**	**3.50**	**3.00**	**0.25**		**0.55**	

2．融资应付本息情况

2022 年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之滨海县项目本期拟申请的专项债券资金 3.55 亿元，已发行地方政府专项债券资金金额 3.5 亿元。政府专项债券融资期限 15 年，假设融资利率 3.60%，每年支付利息，到期偿还本金并支付最后一期利息，本期债券存续期应付融资本息情况如下：

2021 年江苏省政府债券之滨海县本期债券存续期内应付本息情况表

单位：亿元

项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
	专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）	6.5000		6.5000	3.5100		3.5100	10.0100		10.0100
年处理建筑垃圾35万吨及加工1.6亿块水泥混凝土砖	0.5500		0.5500	0.2970		0.2970	0.8470		0.8470

项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
	专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
合计	7.0500		7.0500	3.8070		3.8070	10.8570		10.8570

3．项目融资与收益平衡方案

2022 年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之滨海县项目-滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）以项目专项收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

2022 年江苏省政府债券之滨海县项目资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	总收益	项目总债务融资本息	项目总收益/项目总债务融资本息	项目总地方债券融资本息	项目总收益/项目总地方债券融资本息
1	滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）	11.5530	10.0100	1.15	10.0100	1.15
2	年处理建筑垃圾 35 万吨及加工 1.6 亿块水泥混凝土砖	1.0920	0.8470	1.29	0.8470	1.29
合 计		12.6450	10.8570	1.16	10.8570	1.16

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

附件：

1．项目详细信息

2．2022年江苏省政府债券之滨海县项目收益与融资平衡测算说明

苏亚金诚会计师事务所

（特殊普通合伙）盐城分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·盐城

二〇二二年一月二十四日

项目1

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）
项目类型(一级)	交通基础设施
项目类型(二级)	铁路
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	3.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	3.0000
项目简要描述	为了完善盐城港滨海港区集散输运体系，推动地区经济发展，拟建设滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）。该专用线主要为了满足滨海港集输运及港区企业的货运需求，线路自既有青盐铁路滨海港站北引出，受墓群、学校、黄河湾产业园和沿线村落民宅的影响，出站后跨越界坎路于墓群西侧转向东北前行，于淮南村北侧预留线路所，先后跨越规划新安大道和海港大道，之后向东北沿界牌镇南侧走行跨越规划 S226，之后折向北于界牌镇东侧设界牌站，出站后跨越淤黄河折向东，于滨淮镇西北侧预留滨淮站，至 G228 折向东北跨越G228、翻身河后引入滨海港工业园区，于规划滨兴大道南侧设裕华站，出站后向东走行至规划海旺路折向北，并行海旺路于规划宝武集团南侧设工业园区站至本线终点，线路长50.697km。新建桥梁21座，共计31.374km，桥梁比 61.88%。全线共设车站4处，其中接轨站1座、中间站 1座，会让站2座。项目代码为2020-320900-53-01-128729。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2053 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	6.5000
其中：不含专项债券的项目资本金	0.0000
专项债券融资	6.5000
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划（单位：亿元）

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			3.5000	3.0000					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	11.5530亿

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2022年	0.0000	2023年	0.0697	2024年	0.0928	2025年	0.1045	2026年	0.1045	2027年	0.1045
2028年	0.1045	2029年	0.1045	2030年	0.2406	2031年	0.2406	2032年	0.2406	2033年	0.2406
2034年	0.2406	2035年	0.2406	2036年	9.1838	2037年	0.2406	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.78
债券存续期内项目总债务融资本息	10.0100亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.15
债券存续期内项目总债务融资本金	6.5000亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.78
债券存续期内项目总地方债券融资本息	10.0100亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.15
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.5000亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.78

项目收益预测依据	根据江苏省铁路办公室《关于对新建铁路滨海港铁路专用线工程可行性研究报告的意见》（苏铁办函[2020]6号）并参照可行性研究报告以及市场行情对预期收益进行估算

项目2

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	年处理建筑垃圾35万吨及加工1.6亿块水泥混凝土砖
项目类型(一级)	生态环保
项目类型(二级)	城镇污水垃圾处理
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	0.5500
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	
项目简要描述	备案建设规模及内容：项目占地面积47亩，总建筑面积为9296.58平方米。购置给料机、除铁器、阶梯复合筛、风选机系统、人工分选平台、皮带机、破碎机、筛分机、除尘器、喷雾抑尘系统、电控系统、配料机、搅拌机、水泥仓、成型机、模板、全自动分层布料装置、输送机、输送带、自动计量输送机、码垛机、送垛机、全自动控制系统、水泥浆桶、泥浆泵等设备。本项目主要工艺流程为：建筑垃圾筛选、破碎、磁选、二级破碎、筛分、上料、配料、搅拌、成型、晾晒、成品待售。项目代码：2020-320922-77-03-560932。
项目建设期	2020 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2053 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.8000
其中：不含专项债券的项目资本金	0.2500
专项债券融资	0.5500
其他债务融资	0.0000

项目分年融资计划（单位：亿元）

	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				0.5500					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	1.0920亿

债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）

2022年	0.0000	2023年	0.0317	2024年	0.0419	2025年	0.0538	2026年	0.0670	2027年	0.0816
2028年	0.0816	2029年	0.0816	2030年	0.0816	2031年	0.0816	2032年	0.0816	2033年	0.0816
2034年	0.0816	2035年	0.0816	2036年	0.0816	2037年	0.0816	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.37
债券存续期内项目总债务融资本息	0.8470亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.29
债券存续期内项目总债务融资本金	0.5500亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.99
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.8470亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.29
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.5500亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.99

项目收益预测依据	根据项目实施方案及目前市场调研进行预测。

附件 2：

2022 年江苏省政府债券之滨海县项目

收益与融资平衡测算说明

一、编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2022〕3 号)等相关文件规定，结合项目的批复文件、建设计划、投资计划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1．国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2．国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3．本项目建设内容和投资总额与可行性研究报告确定的内容不发生重大变化；

4．政府专项债年利率不高于 3.60%，按照 3.60%进行测算；

5．项目单位提供资金来源能按预计方式实现，不存在计划外的融资；

6．项目建成后，形成收益模式与现有的经营情况不存在重大变化，负荷能够预期实现；

7．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；

8．土地出让价格在正常范围内变动，可出让面积、用途、容积率参照宗地图上的规划信息进行假设设定；

9．项目单位申请项目和预期出让收益提交审核的资料、文件和土地估价报告真实、完整且合规、合法；

10．无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

2022 年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之滨海县项目包括滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）和年处理建筑垃圾 35 万吨及加工 1.6 亿块水泥混凝土砖项目，申请专项债券资金 3.55 亿元，债券期限十五年。

（一） 滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）

本项目计划发行 2022 年第二批江苏省政府专项债券 3.00 亿元，发行期限十五年，具体情况如下：

1. 项目概况

（1） 项目审批情况

2020 年 8 月 31 日，江苏省发展和改革委员会同意了滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）的可行性研究报告，项目代码为 2020-320900-53-01-128729。《省发展改革委关于滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）可行性研究报告的批复》（苏发改基础发〔2020〕959 号）。

（2） 项目主要建设内容及规模

可行性研究报告批复项目主要建设内容及规模：线路自既有青盐铁路滨海港站引出，向东北方向前行，进入滨海港工业园站，线路全长 50.697 公里。项目初期为 2025 年，专用线预测到发量 690 万吨/年，其中到达量 430 万吨/年，发送量 260 万吨/年；近期为 2030 年，专用线预测到发量 1220 万吨/年，其中到达量 800 万吨/年，发送量 420 万吨/年；远期为 2040 年，专用线预测到发量 2335 万吨/年，其中到达量 1580 万吨/年，发送量 755 万吨/年。主要品类有煤炭、钢铁、纸、集装箱等。

具体线路设计方案为：线路自既有青盐铁路滨海港站北引出，受墓群、学校、黄河湾产业园和沿线村落民宅的影响，出站后跨越界坎路于墓群西侧转向东北前行，于淮南村北侧预留线路所，先后跨越规划新安大道和海港大道，之后向东北沿界牌镇南侧走行跨越规划 S226，之后折向北于界牌镇东侧设界牌站，出站后跨越淤黄

河折向东，于滨淮镇西北侧预留滨淮站，至 G228 折向东北跨越 G228、翻身河后引入滨海港工业园区，于规划滨兴大道南侧设裕华站，出站后向东走行至规划海旺路折向北，并行海旺路于规划宝武集团南侧设工业园区站至本线终点，线路长 50.697km。新建桥梁 21 座，共计 31.374km，桥梁比 61.88%。全线共设车站 4 处，其中接轨站 1 座、中间站 1 座，会让站 2 座。

（3） 项目计划总投资

根据可行性研究报告，该项目估算总投资 433,520.00 万元，其中：拆迁及征地费用 103,097.38 万元，路基 44,549.80 万元，桥涵 136,773.07 万元，轨道 18,695.11 万元，通信、信号、信息及灾害预测 8,268.65 万元，电力及电力牵引供电 13,281.44 万元，房屋 9,749.75 万元，其他运营生产设备及建筑物 10,737.49 万元，大型临时设施和过渡工程 7,045.17 万元，其他费用 30,509.29 万元，基本预备费 38,270.74 万元，建设期投资贷款利息 10,313.96 万元，机动车辆（动车组）购置费 2,000.00 万元，铺底流动资金 228.15 万元。

根据投资计划，滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）-滨海段投资额为 65,000.00 万元。

（4） 项目资金投入计划及建设计划

滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）-滨海段资金总需求 65,000.00 万元，其中：①专项债券融资 30,000.00 万元（本次拟申请金额 30,000.00 万元）；②含专项债券的项目资本金 35,000.00 万元（已有地方政府专项资金金额 35,000.00 万元）。项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨

滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）-滨海段	65,000.00	35,000.00	30,000.00				

项目建设期为 2020 年 10 月至 2022 年 12 月，目前该项目正在建设中。

2. 融资本息情况

（1）专项债券融资

滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）-滨海段项目拟申请专项债券额度为 65,000.00 万元，本次债券发行利率参考 2020-2021 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，按 3.6%进行预测，期限十五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金并支付最后一期利息，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

项目拟申请发行政府债券 65,000.00 万元还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）-滨海段	2021		35,000.00		35,000.00		
	2022	35,000.00	30,000.00		65,000.00	1260.00	1260.00
	2023	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2024	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2025	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2026	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2027	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2028	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2029	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2030	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2031	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2032	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2033	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2034	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2035	65,000.00			65,000.00	2340.00	2340.00
	2036	65,000.00		35,000.00	30,000.00	2340.00	37,340.00
	2037	30,000.00		30,000.00	30,000.00	1,080.00	31,080.00
	合计		**65,000.00**	**65,000.00**		**35,100.00**	**100,100.00**

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 100,100.00 万元。

（2）其他债务融资

本项目无其他债务融资计划。

（3）项目总债务融资本息

本期债券存续期内项目总债务融资本息为 100,100.00 万元，其中：总地方债券融资本息为 100,100.00 万元，其他债务融资本息为 0。

3. 项目预期收益情况

“滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）”项目建成后，完善了盐城港滨海港区集疏运体系，主要运输煤炭、钢铁、纸、集装箱等货物，能够产生货运、装卸等收益可用于偿还政府专项债融资本息。根据江苏省铁路办公室《关于对新建铁路滨海港铁路专用线工程可行性研究报告的意见》（苏铁办函[2020]6 号）并参照可行性研究报告以及市场行情对预期收益进行估算。

（1）项目专项收入

①货运收入：根据可研报告所推荐的设计年度及运费预测：货运量：初期 2025 年、近期 2030 年、远期 2040 年货运到发量为 690 万吨、1220 万吨、2335 万吨；距离：线路长 50.697km，运营负荷 2023 年达到 60%，2024 年达到 80%，2025 年以后达

到 90%，运价率：参考周边类似项目运价率，取每公里 0.25 元/吨.公里测算。货运收入=货运量×货运距离×负荷×运价率，预计 2023 年货运收入为 5,247.00 万元，2024 年货运收入为 6,996.00 万元，2025 年至 2029 年各年货运收入为 7,871.00 万元，2030 年至 2037 年各年货运收入为 13,916.00 万元（年收入取整）。则本期债券存续期内货运收入 162,926.00 万元。

②装卸收入、租赁收入等：按货运收入的 10%进行估算，则本期债券存续期内装卸收入和租赁收入等合计 16,296.00 万元。

综上，本期债券存续期内项目收入为 179,222.00 万元。（年收入取整）

（2）项目付现成本

①运营成本：按照目前的铁路评价办法相关规定，本线为单线电气化铁路，货运可变成本按 600 元/万吨.公里，固定成本费率为 53 万元/公里。预计 2023 年货运经营成本为 2,871.00 万元，2024 年货运经营成本为 3,829.00 万元，2025 年至 2029 年各年货运经营成本为 4,307.00 万元，2030 年至 2037 年各年货运经营成本为 5,758.00 万元。则本期债券存续期内运营成本为 74,299.00 万元。

②经营税费及其他支出：按经营收入（货运收入和装卸等其他收入）的 10%进行估算，则本期债券存续期内经营税费及其他支出为 17,925.00 万元。

综上，本期债券存续期内项目成本为 92,224.00 万元。（年成本取整）

（3）预期收益

根据滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）项目投资计划滨海县出资占比 30%，因此对应享有 30%权益，该项目在本期债券存续期内经营收益为 86,998 万元，按权益滨海县享有的收益为 26,098.00 万元。本项目为国家重点支持的铁路项目，推动了地区经济的发展，为了支持地方经济发展滨海县财政安排政府性基金收入 89,432.00 万元。

综上，本期债券存续期内项目总收益为 115,530.00 万元(取整)。

4. 项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）-滨海段以项目专项收入及土地收益作为还本付息的资金来源，项目拟申请发行专项债券 65,000.00 万元，收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

债券（65,000.00 万元）存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	计划发行额	已申请债券金额	本期债券存续期内预期收益①	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）-滨海段	65,000.00	35,000.00	115,530.00	15年	100,100.00	1.15

综上，本次计划发行债券存续期内项目收益能够覆盖项目融资本息。

（二） 年处理建筑垃圾 35 万吨及加工 1.6 亿块水泥混凝土砖项目

本项目计划发行 2022 年第二批江苏省政府专项债券 0.55 亿元，发行期限十五年，具体情况如下：

1. 项目概况

（1） 项目备案及调整情况

2021 年 7 月 27 日，滨海县行政审批局出具备案证号为滨行审投资备（2021)323 号的《江苏省投资项目备案证》，项目代码：2020-320922-77-03-560932，项目备案名称：年处理建筑垃圾 35 万吨及加工 1.6 亿块水泥混凝土砖项目。

2021 年 11 月 23 日，滨海县行政审批局出具备案证号为滨行审投资备（2021)487 号的《江苏省投资项目备案证》，原备案号滨行审投资备（2021)323 号作废，项目代码：2020-320922-77-03-560932，项目备案名称：年处理建筑垃圾 35 万吨及配套加工 25 万立方米水泥混凝土砌块（砖）项目。

项目单位反映上述调整是根据专家评审意见要求，将水泥混凝土砖计量单位采用万立方米反映，因此将 1.6 亿块换算后约为 25 万立方米，建设内容没发生变化。

（2） 项目最新备案信息

发债项目名称：年处理建筑垃圾 35 万吨及加工 1.6 亿块水泥混凝土砖项目

备案项目名称: 年处理建筑垃圾 35 万吨及配套加工 25 万立方米水泥混凝土砌块（砖）项目

项目代码：2020-320922-77-03-560932：项目法人单位：滨海县城镇建设发展有限公司，项目总投资：8000 万元，项目计划开工时间：2020 年，建设性质：新建。

备案建设地点：盐城市滨海县 天场镇海关村

备案建设规模及内容：项目占地面积 47 亩，总建筑面积为 9296.58 平方米。购置给料机、除铁器、阶梯复合筛、风选机系统、人工分选平台、皮带机、破碎机、筛分机、除尘器、喷雾抑尘系统、电控系统、配料机、搅拌机、水泥仓、成型机、模板、全自动分层布料装置、输送机、输送带、自动计量输送机、码垛机、送垛机、全自动控制系统、水泥浆桶、泥浆泵等设备。本项目主要工艺流程为：建筑垃圾筛选、破碎、磁选、二级破碎、筛分、上料、配料、搅拌、成型、晾晒、成品待售。

（3） 项目概算

项目总投资 8000.00 万元，其中：建设投资 4,500.00 万元，占总投资的 56%。投资构成明细详见下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	4,500.00	56.25%
2	工程建设其他费用	1,500.00	18.75%
3	预备费	1,000.00	12.50%
4	财务费用及债券发行费用	1,000.00	12.50%
	合计	**8,000.00**	**100%**

（4） 资金筹措及建设计划

项目总投资 8,000.00 万元, 其中：不含专项债券的项目资本金 2,500.00 万元，江苏省政府专项债券融资 5,500.00 万元。项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
年处理建筑垃圾35万吨及加工1.6亿块水泥混凝土砖项目	8,000.00			2,500.00	-	5,500.00	

该项目于 2020 年 10 月开工，目前正在建设中，计划于 2022 年 10 月完工，于 2022 年 11 月试运行，2023 年 1 月正式投运。

2. 融资本息情况

（1）专项债券融资

本项目拟申请发行政府债券金额 8,000.00 万元，本次债券发行利率参考 2020-2021 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，按 3.6%进行预测，期限十五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金并支付最后一期利息，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

项目拟申请发行政府债券 5,500.00 万元还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
年处理建筑垃圾35万吨及加工	2022		5,500.00		5,500.00		
	2023	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2024	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1.6亿块水泥混凝土砖项目	2025	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2026	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2027	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2028	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2029	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2030	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2031	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2032	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2033	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2034	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2035	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2036	5,500.00			5,500.00	198.00	198.00
	2037	5,500.00		5,500.00		198.00	5,698.00
	合计		5,500.00	5,500.00	-	2,970.00	8,470.00

本期债券存续期内项目总地方债券融资本息为8,470.00万元。

（2）其他债务融资

本项目无其他债务融资计划。

（3）项目总债务融资本息

本期债券存续期内项目总债务融资本息为8,470.00万元，其中：总地方债券融资本息为8,470.00万元，其他债务融资本息为0。

3. 偿债预期收益

年处理建筑垃圾35万吨及加工1.6亿块水泥混凝土砖项目建成投入后。项目收益预测如下：

（1）项目专项收入

项目收入为建筑垃圾处理产生的木材、金属、塑料等销售收入和混凝土砖销售收入，项目投产后1-5年预计生产能力占设计运营能力的60%、70%、80%、90%、100%，之后达到设计产能。根据相关调研项目收入预测如下：

A：建筑垃圾处理项目相关收益如下：

建筑垃圾处理产生木材、金属、塑料可单独对外出售，产生渣土、骨料全部用于下游水泥混凝土砖生产。

①木材收入：建筑装潢垃圾中木材产出率约 0.35%，每吨木材售价约 100.00 元，项目达产后每年木材收入 12.00 万元，根据预计生产能力预测本期债券存续期木材收入 169.00 万元。

②金属收入：建筑装潢垃圾中金属产出率约 0.93%，每吨金属售价约 1600.00 元，项目达产后每年金属收入 521.00 万元，根据预计生产能力预测本期债券存续期金属收入 7,294.00 万元。

③塑料收入：建筑装潢垃圾中塑料产出率约 0.63%，每吨塑料售价约 500.00 元，目达产后每年塑料收入 110.00 万元，根据预计生产能力预测本期债券存续期塑料收入 1,540.00 万元。

B：混凝土砖收入

④混凝土砖收入：规划混凝土砖 16000 万块，每块售价平均约 0.30 元，目达产后每年混凝土砖收入 4,800.00 万元，根据预计生产能力预测本期债券存续期混凝土砖收入 63,840.00 万元。

综上，项目达产后每年专项收入 5,443.00 万元，根据预计生产能力预测本期债券存续期专项收入 72,843.00 万元。

（2）项目付现成本

根据本项目特点，本项目的年成本费用估算按费用要素分类，估算其直接成本费用包括项目燃料动力、一线人员职工薪酬等约占收入的 60%，经营管理费用包括管理人员职工薪酬、维修维护费、环保等其他费用约占收入的 15%，经营税费约占收入的 10%。

项目达产后每年项目付现成本 4,627.00 万元，根据预计生产能力预测本期债券

存续期付现成本 61,922.00 万元。

（3）预期收益

综上，项目达产后每年预期收益 816.00 万元，本期债券存续期内各年累计预期收益为 10,920.00 万元。

4. 项目平衡方案

（1）本期债券存续期内项目收益与融资平衡

通过调研及预测，年处理建筑垃圾 35 万吨及加工 1.6 亿块水泥混凝土砖项目以专项收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

本期债券（5,500.00 万元）存续期内项目收益对总债务的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	计划融资额	已存续债务	本期债券存续期内预期收益①	发行期限	本期债券存续期内应付总债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
年处理建筑垃圾35万吨及加工1.6亿块水泥混凝土砖项目	5,500.00		10,920.00	15 年	8,470.00	1.29

综上所述，本次计划发行债券存续期内项目收益可以覆盖融资本息。

四、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的 2022 年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之滨海县项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

编 号 320913000201908050093

统一社会信用代码

91320902089356459S (1/1)

营业执照

(副 本)

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　苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

负 责 人　饶景丽

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验证报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的职业证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。（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　2014年01月03日

营业期限　2014年01月03日至2033年11月25日

营业场所　盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室（CND）

登记机关　盐城市工商行政管理局城南分局

2019 年 08 月 05 日

证书序号：5000595

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

负 责 人：饶景丽

经营场所：盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室（CND）

分所执业证书编号：320000263207

批准执业文号：苏财会[2012] 35 号

批准执业日期：2012年10月16日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一九 年 八 月 二十二 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　饶景丽

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1975/05/17

工作单位 Working unit　江苏恒信会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　321102750517050

证书编号：No. of Certificate 321100010034

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2002 年/y 07 月/m 25 日/d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年/y 9 月/m 25 日/d

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

2012 年/y 11 月/m 6 日/d

11

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.

饶景丽(321100010034)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年/y 月/m 日/d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　张松

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1986-05-01

工作单位 Working unit　江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所

身份证号码 Identity card No.　500239198605017520

320000260001

证书编号：No. of Certificate

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2012 年 /y　12 月 /m　27 日 /d

年度检验登记

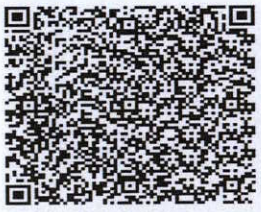
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

张松(320000260001)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y　月 /m　日 /d



05142022010002087197
报告文号：扬苏瑞专审[2022]第009号

2022年第二批江苏省政府债券
（城镇建设专项债券）扬州市本级项目
财务评估报告

扬苏瑞专审[2022]009号

审计机构：扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

地　　址：扬州市江都区泰山路400号

　　扬州市大学北路159号三楼

邮　　编：225002

电　　话：0514-87979937

扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）扬州市本级项目财务评估报告

扬苏瑞专审[2022]第009号

扬州市财政局：

我们接受扬州市财政局委托，对2022年第二批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）扬州市本级项目收益与融资自求平衡情况进行了审核，并出具专项审核报告。

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》，项目收益预测及其所依据的各项假设由项目实施主体提供，这些假设已在下列预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。有关审核情况如下：

一、项目收益及现金流入预测说明的编制基础

本募投项目收益及现金流入预测龙潭过江通道工程（扬州段）和扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程项目的预期其他政府性基金收入为基础，结合项目的建设期，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

4、募投项目实施主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、无其他人力不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测说明

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）、《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36 号）《江苏省财政厅转发财政部住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府城乡建设专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债[2018]66号）、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8 号）、《财政部办公厅关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364 号）、《转发财政部关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法（试行）的通知》（苏财债[2021]18号）和《转发财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（苏财办〔2021〕46 号）等相关文件的规定，在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府基金或专项收入偿还。

根据委托方提供的资料，依据项目其他政府性基金收入情况，预计全部债券续存期内（2020 年～2038 年）项目收益 90,124.47 万元，本期债券存续期内（2022—2037）项目收益 87,296.46 万元。测算情况如下：

预计全部债券续存期内项目收益

单位：万元

项目	预测年均收益	债券存续期内收益合计	备注
1、龙潭过江通道工程（扬州段）	3,937.17	59,057.49	各年度收益不一致，本表年收益按总收益平均
2、扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程	2,071.13	31,066.98	各年度收益不一致，本表年收益按总收益平均
合计		90,124.47	

预计本期债券续存期内项目收益

单位：万元

项目	预测年均收益	债券存续期内收益合计	备注
1、龙潭过江通道工程（扬州段）	3,937.17	59,057.49	各年度收益不一致，本表年收益按总收益平均
2、扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程	2,017.07	28,238.97	各年度收益不一致，本表年收益按总收益平均
合计		87,296.46	

四、募投项目概述

（一）项目概况

1、项目位置及具体情况

（1）龙潭过江通道工程（扬州段）

项目主管部门为扬州市交通产业集团有限责任公司。项目主要建设内容：龙潭过江通道线路起自仪征境内江北长江大堤，向南跨长江，经南京龙潭，止于与338省道交叉处。路线全长约5公里，其中长江大桥桥长1660米，引桥长2560米，南岸接线长705米。扬州段跨江大桥长780米（占总桥长50%），北引桥长415米。

项目总投资3.65亿元，项目计划2019年2月开工建设，于2024年2月底建成，建设总工期4.5年（54个月），2020年已发行专项债券1.33亿元，抗疫国债资金1亿元，2021年已发行专项债券0.60亿元。2022年计划投入0.72亿元，本期拟申请债券额度0.72亿元，期限为15年。

（2）扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程

项目主管部门为扬州市卫生健康委员会。本项目为医疗专项工程建设，医疗专项包含医用净化系统、物流传输系统、污水处理系统、屋顶直升机救援系统、医用气体传呼系统等专项系统等5个系统，15个医疗专用子系统：医疗专项工程主要包括污水处理、手术室、分娩室、消毒供应中心、ICU、洁净病房、静脉配置中心、

遗传实验室、生殖医学中心、检验中心、病理、医用气体、护理传呼、物流系统、直升机救护系统。

项目总投资 1.7187 亿元（其中财政本级投入预算资金 0.2587 亿元），项目已于 2021 年 11 月开工，预计 2023 年 5 月竣工，建设期 19 个月。2022 年拟申请专项债券资金1.39亿元，2023年拟申请专项债券资金0.07亿元。2022年计划投入1.6327亿元，本期拟申请债券额度 1.39 亿元，期限为 15 年。

2、投资估算与资金筹措方式

项目投资规模为53,687.00万元，城镇建设专项债券募集资金主要用于基础设施建设。明细如下：

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
龙潭过江通道工程（扬州段）	36,500.00	19,300.00	7,200.00	10,000.00			
扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程	17,187.00			2,587.00		13,900.00	700.00
合计	53,687.00	19,300.00	7,200.00	12,587.00		13,900.00	700.00

注：其他资金为 2023 年拟申请的专项债券 700 万元。

五、募投项目资金平衡测算

（一）本期募投项目现金流覆盖还本付息的测算

1、发行利率的确定

本次募投项目债券发行利率参考 2021 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，最终按 3.70%的发行利率测算融资成本。

2、融资应付本息情况

募投项目实施主体拟以龙潭过江通道工程（扬州段）和扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程项目二个基础设施建设项目进行融资，项目共需募集资金 41,100.00 万元。龙潭过江通道工程（扬州段）项目 2020 年发债额度为 13,300.00

万元，年利率3.88%的发行额度。2021年发债额度为6,000.00万元，年利率3.54%，期限均为15年。本期计划发行城镇建设专项债券21,100.00万元，假设本期融资利率3.70%，一年内发行完毕，期限十五年，在存续期内按每半年支付利息，自融资之日起各年应还本付息情况如下：

融资及本息偿还情况表

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1、龙潭过江通道工程（扬州段）	2020		13,300.00		13,300.00		
	2021	13,300.00	6,000.00		19,300.00	516.04	516.04
	2022	19,300.00	7,200.00		26,500.00	728.44	728.44
	2023	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2024	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2025	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2026	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2027	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2028	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2029	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2030	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2031	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2032	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2033	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2034	26,500.00			26,500.00	994.84	994.84
	2035	26,500.00		13,300.00	13,200.00	994.84	14,294.84
	2036	13,200.00		6,000.00	7,200.00	478.80	6,478.80
	2037	7,200.00		7,200.00	0.00	266.40	7,466.40
	小计		26,500.00	26,500.00		14,922.60	41,422.60
2、扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程	2022		13,900.00		13,900.00		
	2023	13,900.00	700.00		14,600.00	514.30	514.30
	2024	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2025	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2026	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2027	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2028	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2029	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2030	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2031	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2032	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2033	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2034	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2035	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20

	2036	14,600.00			14,600.00	540.20	540.20
	2037	14,600.00		13,900.00	700.00	540.20	14,440.20
	2038	700.00		700.00	0.00	25.90	725.90
	小计		14,600.00	14,600.00		8,103.00	22,703.00
合计			41,100.00	41,100.00	0.00	23,025.60	64,125.60

经过测算，本期债券续存期内还本付息总额为62,155.22万元，全部债券续存期内还本付息总额为64,125.60万元。

3、收益测算

测算情况如下：

项目一：龙潭过江通道工程（扬州段）

根据上海市隧道工程轨道交通设计研究院、中铁大桥勘测设计院集团有限公司编制的《龙潭过江通道工程可行性研究报告》，项目收入来源主要为高速公路和过江桥梁收费，根据目前长江大桥的收费标准、收费交通量进行计算。项目建设完工后实现运营管理，主要通过桥收费实现项目收益，债券存续内项目总收入预计14.46亿元，运营总成本预计8.56亿元，实现收益预计5.9亿元。本期债券存续内项目融资总成本预计4.02亿元，项目收益覆盖倍数1.47。全部债券存续内项目融资总成本预计4.14亿元，项目收益覆盖倍数1.43。

项目一全部债券存续期内收益情况表

单位：人民币万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
客运及广告收入		6,339.17	6,807.10	7,309.20	7,848.08	8,427.27	9,048.93	9,716.45
减：运营支出		4,881.22	4,895.96	4,911.15	4,926.77	5,204.76	5,493.54	5,698.53
项目收益	0.00	1,457.95	1,911.14	2,398.05	2,921.31	3,222.51	3,555.39	4,017.92
项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
客运及广告收入	10,236.79	10,785.02	11,362.60	11,970.98	12,612.06	12,976.19	19,174.05	144,613.89
减：运营支出	5,868.32	6,046.74	6,234.35	6,431.45	6,638.62	6,778.78	11,546.21	85,556.40
项目收益	4,368.47	4,738.28	5,128.25	5,539.53	5,973.44	6,197.41	7,627.84	59,057.49

项目二：扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程

该项目收益包括：（1）门诊收入：项目建成后第一、二、三年收入为15300万元，按照医院门诊收入年均保守增长5%进行测算，项目运行年度15年，门诊收入为30.16亿元；（2）住院收入：医院项目建成后，住院楼床位为1000张，项目

建成后第一、二、三年收入为14400万元，按照医院住院收入年均保守增长5%进行测算，在项目15年运行期间，医院住院收入为28.39亿元；（3）其他收入：门诊、住院、综合楼包含地下停车场、食堂、超市、茶吧等能够产生其他收益的功能性区域，这些收入按年度测算，保守估计为300万元/年，项目运行15年其他收入合计为4500万元。综合以上三项收入，项目建成后15年预期总收入近59亿元，按照门诊95%、住院94.4%和其他收入98%的运行成本进行测算，项目运营期总运行成本为55.89亿元，全部专项债存续期内项目收益（收支结余）为3.11亿元，本期债务存续期内项目收益（收支结余）2.82亿元，项目债券存续期内应付专项债务资金本息之和为2.27亿元（其中专项债本金为1.39亿元，专项债券利息0.81亿元），本期专项债存续期内应付本息和为2.20亿元，本期专项债券续存期内项目收益覆盖倍数1.28，全部专项债券续存期内项目收益覆盖倍数1.37。

项目二全部债券存续期内收益情况表

单位：人民币万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1、住院	14,400.00	14,400.00	14,400.00	15,120.00	15,876.00	16,669.80	17,503.29	18,378.45
2、门诊	15,300.00	15,300.00	15,300.00	16,065.00	16,868.25	17,711.66	18,597.25	19,527.11
3、其他	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
收入小计	30,000.00	30,000.00	30,000.00	31,485.00	33,044.25	34,681.46	36,400.54	38,205.56
减：营运成本	28,422.60	28,422.60	28,422.60	29,829.03	31,305.78	32,856.37	34,484.49	36,194.01
项目收益	1,577.40	1,577.40	1,577.40	1,655.97	1,738.47	1,825.09	1,916.05	2,011.55
项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	合计
1、住院	19,297.38	20,262.25	21,275.36	22,339.13	23,456.08	24,628.89	25,860.33	283,866.95
2、门诊	20,503.46	21,528.64	22,605.07	23,735.32	24,922.09	26,168.19	27,476.60	301,608.64
3、其他	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	4,500.00
收入小计	40,100.84	42,090.88	44,180.43	46,374.45	48,678.17	51,097.08	53,636.93	589,975.59
减：营运成本	37,989.01	39,873.76	41,852.75	43,930.69	46,112.53	48,403.45	50,808.92	558,908.61
项目收益	2,111.83	2,217.12	2,327.67	2,443.76	2,565.65	2,693.63	2,828.01	31,066.98

4、资金平衡测算

假设本期募投项目按预期实现收益，可用于资金平衡相关收益总额为90,124.47万元。经过测算，总体的对全部债务存续期融资本息覆盖倍数（包含已申请发行专项债券资金）为1.41倍（90,124.47万元/64,125.60万元），因而我们预计产生的现金净流入能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和

融资自求平衡。

城镇建设专项债券的全部债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
1、龙潭过江通道工程（扬州段）	26,500.00	14,922.60	41,422.60	59,057.49	1.43
2、扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程	14,600.00	8,103.00	22,703.00	31,066.98	1.37
合计	41,100.00	23,025.60	64,125.60	90,124.47	1.41

经过测算，对本期债券存续期融资本息覆盖倍数（包含期后计划申请发行专项债券资金）为1.40倍（87,296.46万元/ 62,155.22万元），因而我们预计产生的现金净流入能够合理保障偿还专项债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

城镇建设专项债券的本期债券存续期融资本息覆盖倍数表

单位：人民币万元、倍

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
1、龙潭过江通道工程（扬州段）	26,500.00	13,678.12	40,178.12	59,057.49	1.47
2、扬州市妇幼保健院扬州市儿童医院医疗专项工程	13,900.00	8,077.10	21,977.10	28,238.97	1.28
合计	40,400.00	21,755.22	62,155.22	87,296.46	1.40

（二）城镇建设专项债券方案总体评价

根据《转发财政部住房城乡建设部关于试点发行地方政府政府城乡建设专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债[2018]66号）等文件，推出城乡建设专项债券。同年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的

反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益和融资平衡。

（1）资金充足性

本项目积极响应并遵循国务院在2014年发布的国发[2014]43号《关于加强地方政府性债务管理意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足城镇建设项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，城镇建设项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“项目收益债”。

（2）资金稳定性

根据扬州市城镇建设专项债券发行计划，本次债券发行金额为2.11亿元，发行期限为15年期。2个建设项目，建设期限为1～5年。债券与总投资之间差额由资本金和其他资金方式投入。

根据提供的数据，本期项目全部债券对应收益预计从2024～2038年，在债券存续期内，预期收益为90,124.47万元，收益可有效覆盖债券对本期债券本息支出。项目结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余25,998.87万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行城镇建设专项债券可以以相对较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

六、审核结论

我们认为，在扬州市城镇建设专项债券对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的城镇建设项目预期土地出让收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

该审核报告仅供本次扬州市城镇建设专项债券项目申请资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件 1：项目现金流分析表

扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师

中国　　扬州　　中国注册会计师

二〇二二年一月二十三日

附件 1：项目现金流分析表

现金流分析测算表

单位：亿元

年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度	2038 年度	合计
现金流入																				
资本金	1.00	0.26	0.00																	1.26
债券资金		0.60	2.11	0.07	0.00	0.00														4.11
其他资金																				
经营收益			0.00	0.00	0.30	0.35	0.40	0.46	0.50	0.54	0.59	0.64	0.69	0.73	0.79	0.84	0.88	1.03	0.28	9.01
土地出让金收入																				
现金流入总额	2.33	0.86	2.11	0.07	0.30	0.35	0.40	0.46	0.50	0.54	0.59	0.64	0.69	0.73	0.79	0.84	0.88	1.03	0.28	14.38
现金流出																				
工程资金流出	0.00	0.00	2.33	0.60	2.35	0.09	0.00													5.37
债券还本付息			0.07	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	1.48	0.70	2.19	0.07	6.41
现金流出总额	0.00	0.05	2.40	0.75	2.51	0.24	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	1.48	0.70	2.19	0.07	11.78
当年项目现金净流入	2.33	0.81	-0.29	-0.68	-2.20	0.11	0.24	0.30	0.34	0.38	0.44	0.48	0.53	0.58	0.63	-0.64	0.17	-1.16	0.21	2.60
期末项目累计现金结存额	2.33	3.14	2.84	2.16	-0.04	0.07	0.31	0.62	0.96	1.35	1.79	2.27	2.80	3.38	4.02	3.37	3.55	2.39	2.60	

扬州苏瑞会计师事务所(普通合伙)
审核专用章
(1)

编 号 321012000201705090024

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91321012663833708X （1/1）

名　　称	扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）
类　　型	普通合伙企业
主要经营场所	扬州市江都区泰山路400号、402号
执行事务合伙人	冯松
成 立 日 期	2007年07月06日
合 伙 期 限	2007年07月06日至2027年07月06日
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；代理记账；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

2017年 10月 09日

会计师事务所

执业证书

名　　称：扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：冯松

办公场所：扬州市江都区蒋山路400号、402号

组织形式：普通合伙

会计师事务所编号：32190031

注册资本(出资额)：10万元

批准设立文号：苏财会〔2007〕27号

批准设立日期：2007-06-20

证书序号：NO. 021242

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，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

二〇一七年十月二十日

中华人民共和国财政部制

2022年第二批江苏省政府债券之镇江市城镇建设专项债券项目财务评价报告

苏仁和永信所核字[2022]第002号



05112022010002947140
报告文号：苏仁和永信所核字[2022]第002号

江苏仁和永信会计师事务所有限公司

地址：镇江市南山路61号

国投商务广场A座13楼

电话：0511-85010718　85010298

2022年第二批江苏省政府债券之镇江市城镇建设专项债券项目财务评价报告

苏仁和永信所核字[2022]第002号

我们接受委托，对镇江市辖区纳入2022年城镇建设专项债券项目的项目收入与融资平衡情况进行审核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》。相关建设单位对项目收入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。

我们提醒信息使用者注意：由于部分工程尚未开工或处于建设期以及政府性基金收入对应的国有土地使用权尚未上市出让，在编制资金平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并未如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程项目能够按期建成和销售以及政府性基金收入对应的国有土地使用权能够按期出让的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在相关工程项目能够按期建成和销售以及政府性基金收入对应的国有土地使用权能够按期出让且假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行债券的存续期内，预期项目的相关收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资资金平衡。具体情况如下：

一、融资本息情况

镇江市城镇建设专项债券项目计划总投资869,676.60万元，其中：项目资本金232,676.60万元、已申请发行的省政府专项债券312,900.00万元、拟申请的城镇建设专项债券300,100.00万元、后期计划申请的专项债券24,000.00万元。已申请发行的省政府专项债券312,900.00万元，期限分别为七年、十年、十五年，

利率分别为 4.04%、3.99%、3.94%、3.39%、3.88%、3.45%、3.54%，自发行之日起按债券期限还本付息。本次拟申请发行十五年期的城镇建设专项债券融资金额为300,100.00万元，假设城镇建设专项债券融资利率3.37%（预计），每年支付利息，第十五年到期偿还本金并支付最后一期利息。后期计划申请的专项债券金额24,000.00万元，假设专项债券融资利率3.37%（预计），期限十五年，每年支付利息，第十五年到期偿还本金并支付最后一期利息。

二、镇江市城镇建设专项债券对应项目情况

序号	地区	项目名称	项目类别	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	债券存续期内预期收益是否覆盖本息	本期债券用于资本金金额（亿元）
1	镇江市	镇江市高等专科学校建设项目	民生服务	3.52	15年	项目位于十里长山南侧地块，长香路以北。项目总用地约611.3亩，主要建设内容包括教学区、生活区、运动区、综合楼、培训和技术研发区、生活配套区等。	2022年计划投资3.52亿元	镇江市住房和城乡建设局	是	-
2	镇江市	科创园三期项目	产业园区基础设施	0.55	15年	项目位于镇江新区丁卯经十三路以东。项目总建筑面积为24297平方米，其中地上建筑面积16646.1平方米，地下建筑面积7650.9平方米。	2022年计划投资0.55亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江新区城乡建设局	是	-
3	镇江市	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	产业园区基础设施	9.40	15年	规划建筑面积22万平方米，其中地上建筑面积19.4万平方米，地下车库面积2.6万平方米，包括5栋科研综合楼，7栋小试研发楼和1栋办公及配套用房。	2022年计划投资9.40亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江新区城乡建设局	是	-
4	镇江市	外商投资服务中心项目	产业园区基础设施	1.00	15年	新建服务大楼、行政大楼、外商接待中心及配套设施等，总建筑面积25000平方米。	2022年计划投资1.00亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江新区城乡建设局	是	-

序号	地区	项目名称	项目类别	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	债券存续期内预期收益是否覆盖本息	本期债券用于资本金金额（亿元）
5	镇江市	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	城镇老旧小区改造	0.48	15年	项目用地面积26344平方米（约合39.5亩），规划计容建筑面积61800平方米，其中住宅建筑面积44733.2平方米，商业配套建筑面积12573平方米，物业及社区配套用房建筑面积4073.8平方米，电业站420平方米。	2022年计划投资0.48亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江新区城乡建设局	是	-
6	镇江市	镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目	产业园区基础设施	0.10	15年	项目位于姚桥镇通江路以北，振兴路以西，项目建设内容：新建单层和多层标准厂房各6栋，规划建筑面积13.6万平方米；配套用房2栋及附属设施，规划建筑面积6.1万平方米，总建筑面积19.7万平方米。	2022年计划投资0.1亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江新区城乡建设局	是	-
7	镇江市	静脉产业园项目	产业园区基础设施	1.30	15年	项目位于金港大道以北，镇澄路以南，镇大铁路以东地块，用地面积914亩，新建8幢标准厂房，面积60384平方米，配套服务设施6000平方米，园区道路长960米。	2022年计划投资1.30亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江新区城乡建设局	是	-

序号	地区	项目名称	项目类别	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	债券存续期内预期收益是否覆盖本息	本期债券用于资本金金额（亿元）
8	镇江市	镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目	产业园区基础设施	0.70	15年	新建智能装备产业园二期，总建筑面积为27129.5平方米，其中2#厂房及办公楼13532.9平方米（含办公面积3025平方米）、3#厂房13596.6平方米。	2022年计划投资0.7亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江新区城乡建设局	是	-
9	镇江市	人力资源配置服务中心项目	产业园区基础设施	0.40	15年	新建5层集职业介绍、就业培训、社会保障等功能为一体的人力资源配置服务中心，总建筑面积6000平方米。	2022年计划投资0.40亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江新区城乡建设局	是	-
10	镇江市	镇江新区科技新城综合医院用房建设项目	产业园区基础设施	4.16	15年	新建门诊医技病房楼、感染门诊楼、餐厅厨房及后勤用房，总建筑面积为51789平方米，其中，地上建筑面积46081平方米，地下建筑面积5708平方米。	2022年计划投资4.16亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江新区城乡建设局	是	-
11	镇江市	化学品物流园配套服务中心项目	产业园区基础设施	1.60	15年	新建综合管理用房、服务用房，水电配套以及绿化等附属工程，总建筑面积27468平方米。	2022年计划投资1.60亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江新区城乡建设局	是	-

序号	地区	项目名称	项目类别	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	债券存续期内预期收益是否覆盖本息	本期债券用于资本金金额（亿元）
12	镇江市	镇江新区科技园二期项目精英优居房项目 1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目	产业园区基础设施	6.80	15 年	项目位于镇江经济开发区丁卯片区高新技术园区内，北至镇大铁路、东至规划的经十四路、南至规划的纬七路、西至经十二路，总建筑面积 6 万平方米的公共服务中心、精英优租房，以及人防工程、供配电、给排水、消防、绿化、道路场地、监控通讯等配套设施	2022 年计划投资 6.8 亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江新区城乡建设局	是	

三、镇江市城镇建设专项债券项目投资资金来源（单位：万元）

序号	项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）						
			资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨			其他债务
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨	融资金额
1	镇江市高等专科学校建设项目	184,286.00			57,286.00	67,800.00	35,200.00	24,000.00	
2	科创园三期项目	61,105.88			14,605.88	41,000.00	5,500.00		
3	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	221,200.75			22,900.75	104,300.00	94,000.00		

序号	项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）						
			资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨			其他债务
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨	融资金额
4	外商投资服务中心项目	36,805.79			4,805.79	22,000.00	10,000.00		
5	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	62,200.00			15,800.00	41,600.00	4,800.00		
6	镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目	95,788.94			71,388.94	23,400.00	1,000.00		
7	静脉产业园项目	29,097.79			3,297.79	12,800.00	13,000.00		
8	镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目	14,281.34			7,281.34		7,000.00		
9	人力资源配置服务中心项目	5,662.68			1,662.68		4,000.00		
10	镇江新区科技新城综合医院用房建设项目	55,646.23			14,046.23		41,600.00		
11	化学品物流园配套服务中心项目	29,901.20			13,901.20		16,000.00		
12	镇江新区科技园二期项目精英优居房项目1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目	73,700.00			5,700.00		68,000.00		
	合计	869,676.60			232,676.60	312,900.00	300,100.00	24,000.00	

四、镇江市城镇建设专项债券项目本期债券资金平衡情况（单位：万元）

序号	项目名称	发行期限（年）	债券存续期内预期项目总收益①	债券存续期内项目总债务融资本息之和②	项目总收益/项目总债务融资本息③=①/②
1	镇江市高等专科学校建设项目	15	286,733.00	192,475.00	1.4897
2	科创园三期项目	15	86,896.00	71,124.00	1.2218
3	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	15	332,052.00	274,108.00	1.2114
4	外商投资服务中心项目	15	61,032.00	48,740.00	1.2522
5	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	15	79,430.00	60,110.00	1.3214
6	镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目	15	46,090.00	29,134.00	1.5820
7	静脉产业园项目	15	47,557.00	38,558.00	1.2334
8	镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目	15	19,874.00	10,540.00	1.8856
9	人力资源配置服务中心项目	15	16,006.00	6,025.00	2.6566
10	镇江新区科技新城综合医院用房建设项目	15	76,920.00	62,630.00	1.2282
11	化学品物流园配套服务中心项目	15	29,018.00	24,085.00	1.2048
12	镇江新区科技园二期项目精英优居房项目1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目	15	135,151.00	102,380.00	1.3201
	合计		1,216,759.00	919,909.00	1.3227

综上所述，在债券存续期内，城镇建设专项债项目累计项目总收益能覆盖项目总债务融资本息支出，项目累计预期收益和融资资金能达到平衡。

江苏仁和永信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

中国注册会计师

中国　　镇江市　　二〇二二年一月二十二日

项目收入与融资资金平衡测算报告

重要提示：项目收入与融资资金平衡测算报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目收益及现金流入预测编制基础

项目收入与融资资金平衡测算报告以各工程项目建议书和可行性研究报告及相关批复、安置房回购协议或相关政府部门批复、土地及房产的（评估）估价报告或类似地段的不动产现行交易价格等为基础，结合各项目的建设计划、投资计划、生产计划、融资计划和其他相关资料及预测期间经济环境、价格波动系数等最佳估计假设为前提进行编制。

二、项目收益及现金流入预测基本假设

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构贷款信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（五）预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、劳务水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

（六）预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（七）预测期内的项目收入能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案实现；

（八）土地出让计划、土地出让收益等能够按照假设的用途和规划指标实现，土地出让后产生的各级政府提留全部用于偿还本次债券本息，并且假设相关的土地出让收入优先用于覆盖本期债券存续期内的债券本息，并可以足额覆盖；

（九）本项目涉及的不动产销售收入能够实现，变现过程中产生的归属于地

方政府的税费全部用于偿还本期债券本息；

（十）无其他人力不可抗力因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

（一）本次申请发行城镇建设专项债券共有12个项目，各项目具体概况如下：

1、镇江市高等专科学校建设项目

项目位于十里长山南侧地块，长香路以北。项目总用地约611.3亩，主要建设内容包括教学区、生活区、运动区、综合楼、培训和技术研发区、生活配套区等。

镇江市高校投资建设发展（集团）有限公司分别于2014年3月24日取得镇江市发展和改革委员会镇发改社会发[2014]118号、2016年8月19日取得镇江市发展和改革委员会镇发改社会发[2016]331号、2016年12月30日取得镇江市丹徒区发展改革和经济信息化委员会镇徒发改经信[2016]195号项目可行性研究报告的批复。

本项目估算总投资184,286.00万元，其中项目一期估算投资100,100.00万元，项目二期估算投资49,186.00万元，项目附属工程投资35,000.00万元。

2、 科创园三期项目

项目位于镇江新区丁卯经十三路以东。项目规划总用地 6955 平方米（约合10.43亩），总建筑面积为24297平方米，其中地上建筑面积16646.1平方米，地下建筑面积7650.9平方米；实施室内装修、消防节能提升及周边配套。

镇江新区城市建设投资有限公司于2014年8月26日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2014〕376号项目备案通知。

本项目总投资61,105.88万元。

3、 中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目

规划建筑面积22万平方米，其中地上建筑面积19.4万平方米，地下车库面积2.6万平方米，包括5栋科研综合楼，7栋小试研发楼和1栋办公及配套用房。项目选址及用地:该项目位于大港港南路以南，横山路以西，厚角路以东，规划用

地面积 10 公顷（约合 150 亩）。

镇江新区城市建设投资有限公司于 2011 年 8 月 2 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2011〕214 号项目立项的批复，于 2012 年 6 月 5 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2012〕154 号项目可行性研究报告的批复，于 2013 年 5 月 20 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2013〕165 号项目变更建议书的批复和镇江新区经济发展局镇新经发〔2013〕166 号项目变更可行性研究报告的批复；于 2021 年 1 月 12 日取得镇江新区行政审批局镇新审批经审函〔2021〕5 号文的复函。

本项目总投资 221,200.75 万元。

4、 外商投资服务中心项目

新建服务大楼、行政大楼、外商接待中心及配套设施等，总建筑面积 25000 平方米。项目建设地点及用地:项目选址新区大港银山南侧、赵声路东侧、金港大道北侧地块，该项目征地 166667 平方米(约合 250 亩）。

镇江新区经济开发总公司（更名为江苏瀚瑞投资控股有限公司）于 2003 年 6 月 13 日取得镇江新区经济科技局镇新经发〔2003〕110 号项目立项的批复;于 2021 年 1 月 12 日取得镇江新区行政审批局镇新审批经审函〔2021〕5 号文的复函。

本项目总投资为 36,805.79 万元。

5、 新市镇公租房（国际公寓）一期项目

项目用地面积 26344 平方米（约合 39.5 亩），规划计容建筑面积 61800 平方米，其中住宅建筑面积 44733.2 平方米，商业配套建筑面积 12573 平方米，物业及社区配套用房建筑面积 4073.8 平方米，电业站 420 平方米。

镇江新区保障住房建设发展公司于 2012 年 11 月 23 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发〔2012〕603 号项目通知，2020 年 12 月 11 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发〔2020〕573 号复函。

本项目总投资 6.22 亿元。

6、 镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目

项目位于姚桥镇通江路以北，振兴路以西，项目建设内容：新建单层和多层标准厂房各 6 栋，规划建筑面积 13.6 万平方米；配套用房 2 栋及附属设施，规划

建筑面积 6.1 万平方米，总建筑面积 19.7 万平方米。

镇江新区城市建设投资有限公司于 2011 年 8 月 2 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2011〕213 号项目立项批复，2014 年 8 月 26 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2014〕377 号调整立项总投资的批复。

本项目总投资 95,788.94 万元。

7、 静脉产业园项目

项目位于金港大道以北，镇澄路以南，镇大铁路以东地块，用地面积 914 亩，新建 8 幢标准厂房，面积 60384 平方米，配套服务设施 6000 平方米，园区道路长 960 米。

镇江新区经济开发总公司（更名为江苏瀚瑞投资控股有限公司）于 2011 年 6 月 28 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2011〕173 号项目立项的批复， 2021 年 1 月 12 日取得镇江新区行政审批局镇新审批经审函〔2021〕5 号文复函。

本项目总投资 29,097.79 万元。

8、 镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目

新建智能装备产业园二期，总建筑面积为 27129.5 平方米,其中 2#厂房及办公楼 13532.9 平方米(含办公面积 3025 平方米)、3#厂房 13596.6 平方米。

镇江新区城市建设投资有限公司于 2013 年 12 月 28 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2013〕378 号项目备案通知，2015 年 9 月 7 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2015〕454 号项目重新备案通知。

本项目总投资 14,281.34 万元。

9、 人力资源配置服务中心项目

新建5层集职业介绍、就业培训、社会保障等功能为一体的人力资源配置服务中心，总建筑面积6000平方米。项目建设地点及用地:该项目位于大港片区大港河东侧、兴港西路南侧地块；项目占地80000平方米（约合12亩）。

镇江新区经济开发总公司（更名为江苏瀚瑞投资控股有限公司）于2006年3月7日取得镇江新区经济科技局镇新经发〔2006〕25号项目立项的批复；于2021年1月12日取得镇江新区行政审批局镇新审批经审函〔2021〕5号文的复函。

本项目总投资 5,662.68 万元。

10、镇江新区科技新城综合医院用房建设项目

项目位于楚桥路以西、南纬一路以南，计划用地 33272 平方米（合约 50 亩）。新建门诊医技病房楼、感染门诊楼、餐厅厨房及后勤用房，总建筑面积为 51789 平方米，其中，地上建筑面积 46081 平方米，地下建筑面积 5708 平方米。

镇江新区城市建设投资有限公司于 2013 年 2 月 7 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2013〕42 号项目备案通知，2015 年 11 月 23 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2015〕469 号项目重新备案通知。

本项目总投资 55,646.23 万元。

11、化学品物流园配套服务中心项目

项目位于新区北路。新建综合管理用房、服务用房，水电配套以及绿化等附属工程，总建筑面积 27468 平方米。

镇江新区经济开发总公司（更名为江苏瀚瑞投资控股有限公司）于 2011 年 5 月 27 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2011〕107 号项目备案通知，2012 年 9 月 21 日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2012〕501 号项目重新备案通知。

本项目总投资 29,901.2 万元。

12、镇江新区科技园二期项目精英优居房项目 1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目

立项文件中的项目由二个子项目组成，分别为“城投科技园核心配套区二期（56 栋厂房）项目”、“镇江新区科技园二期项目精英优居房项目 1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目”。“镇江新区科技园二期项目精英优居房项目 1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目”位于镇江经济开发区丁卯片区高新技术园区内，北至镇大铁路、东至规划的经十四路、南至规划的纬七路、西至经十二路，总建筑面积 6 万平方米的公共服务中心、精英优租房，以及人防工程、供配电、给排水、消防、绿化、道路场地、监控通讯等配套设施。

镇江新区城市建设投资有限公司于 2009 年 11 月 18 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改服务发〔2009〕477 号项目通知，2020 年 12 月 11 日取得镇江市发

展和改革委员会镇发改投资发〔2020〕573号复函。

本项目总投资7.37亿元。

（二）拟上市土地概况

序号	项目名称	权属证号	座落	证载面积/可上市面积（㎡）	用途
1	镇江市高等专科学校建设项目	镇国用（2002）字第1135552号	张家湾地块	14,880.30	教育
		镇国用（2003）字第1136592号	象山乡张家湾	23,333.10	教育
		镇国用（2003）字第1140589号	京岘山路60号	60,670.70	教育
		镇国用（2005）第1154637号	京口区象山乡京岘山村五组	6,349.80	教育
		镇国用（京2000）字第10074号	丹徒路61号	52,034.50	教育
2	科创园三期项目	镇国用（2011）第3309号	镇江新区姚桥华山村	4,528.90	批发零售用地
		镇国用（2011）第3302号	镇江新区姚桥华山村	4,634.60	批发零售用地
		镇国用（2011）第3292号	镇江新区姚桥华山村	4,081.20	批发零售用地
		镇国用（2011）第3288号	镇江新区姚桥华山村	3,060.10	批发零售用地
		镇国用（2011）第3290号	镇江新区姚桥华山村	10,244.90	批发零售用地
		镇国用（2011）第3314号	镇江新区姚桥华山村	5,279.10	批发零售用地
		镇国用（2011）第3317号	镇江新区姚桥华山村	8,212.60	批发零售用地
		镇国用（2013）第9684号	镇江新区金港大道南	15,627.00	商业、公共设施用地
		镇国用（2013）第9687号	镇江新区经七路以西、纬二西路北	5,171.40	商业用地
3	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	苏（2018）镇江市不动产权第9000074号	镇江新区丁岗338省道北	130,579.58	商务金融用地
		镇国用（2011）第3202号	镇江新区姚桥镇儒里村	194,259.70	批发零售用地
4	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	苏（2018）镇江市不动产权第9000034号	经十六路西、纬三路北	7,699.80	其他商服用地
		苏（2018）镇江市不动产权第9000055号	镇江新区大百村3号地块	16,634.70	商务金融用地

		苏（2016）镇江市不动产权第 9000036 号	镇江新区金港大道南、郎香郡东	42,295.40	批发零售用地
5	外商投资服务中心	镇国用（2012）第 1800 号	镇江新区大百村 2 号地块	67,933.70	商务金融用地
6	静脉产业园项目	苏（2016）镇江市不动产权第 9000025 号	镇江新区大百村 4 号地块	24,500.13	商务金融用地
7	人力资源配置服务中心项目	苏（2016）镇江市不动产权第 9000024 号	镇江新区大百村 5 号地块	9,447.00	商务金融用地
8	化学品物流园配套服务中心项目目	镇国用（2016）第 9000047 号	镇江新区赵声路东、银泉路北	24,940.80	批发零售用地
9	镇江新区科技园二期项目精英优居房项目 1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目	镇国用（2011）第 3274 号	镇江新区丁岗镇留村	70,780.50	批发零售用地
		镇国用（2016）第 685 号	镇江新区银山南路西，银泉路北	33,133.00	批发零售用地

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）收入测算说明

1、 镇江市高等专科学校建设项目

镇江市高等专科学校建设项目收入主要来源于商业用房租赁收入、土地出让收益。

项目建成后可用于出租建筑面积预计为 900 平方米，租金按年支付，预计出租率 100%，预测租赁价格为 1 元/平方米·天（含税），每三年租金上涨 5%。

计划用土地权属证书号为镇国用（2002）字第 1135552 号、镇国用（2003）字第 1136592 号、镇国用（2003）字第 1140589 号、镇国用（2005）第 1154637 号、镇国用（京 2000）字第 10074 号的土地出让收益平衡专项债券本息支出。土地出让收益按照目前土地的评估价值以年均 3.3%的增长率估算未来上市日的出让收入。

经测算，该项目建成后预计资产租赁收入 498.00 万元、土地出让收益 286,400.00 万元，合计 286,898.00 万元。

2、 科创园三期项目

科创园三期项目收入主要来源于资产租赁、不动产销售和土地出让收益。

项目建成后预计房产可出租面积 16646.10 平方米，租赁价格 1 元/平方米·天

（含税），地下车库预计可出租面积 7650.90 平方米，租赁价格 0.15 元/平方米·天（含税），预计出租率 100%。本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均 3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

计划用土地权属证书号为镇国用（2011）第 3309 号、镇国用（2011）第 3302 号、镇国用（2011）第 3292 号、镇国用（2011）第 3288 号、镇国用（2011）第 3290 号、镇国用（2011）第 3314 号、镇国用（2011）第 3317 号、镇国用（2013）第 9684 号、镇国用（2013）第 9687 号九宗土地出让收益平衡专项债券本息支出。土地出让收益按照目前土地的评估价值以年均 3.3%的增长率估算未来上市日的出让收入。

经测算，该项目建成后预计房产租赁收入 7,241.00 万元，地下车库租赁收入 494.00 万元，不动产销售收入 46,940.00 万元，土地出让收益 40,155.00 万元，合计 94,830.00 万元。

3、 中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目

中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目收入主要来源于出租收入、不动产销售收入和土地出让收益。

项目建成后预计可供出租的面积 194,569.00 ㎡，预计出租率 95%，租赁价格 1 元/㎡·天（含税）。本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均 3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

计划用土地权属证书号为苏（2018）镇江市不动产权第 9000074 号、镇国用（2011）第 3202 号两宗土地出让收益平衡专项债券本息支出。土地出让收益按照目前土地的评估价值以年均 3.3%的增长率估算未来上市日的出让收入。

经测算，该项目建成后预计租赁收入 92,850.00 万元，不动产转让收入 118,441.00 万元，土地出让收入 143,475.00 万元，合计 354,766.00 万元。

4、 外商投资服务中心项目

外商投资服务中心项目收入主要来源于租赁收入、不动产销售收入和土地出让收益。

项目建成后预计可供出租面积 25,000.00 ㎡，租赁价格 1 元/㎡·天（含税），

出租率 100%，每年租金按 2%递增；本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均 3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

计划用土地权属证书号为镇国用（2012）第 1800 号的土地出让收益平衡专项债券本息支出。土地出让收益按照目前土地的评估价值以年均 3.3%的增长率估算未来上市日的出让收入。

经测算，该项目建成后预计租赁收入 14,485.00 万元，不动产销售收入 20,772.00 万元，土地出让收益 29,343.00 万元，合计 64,600.00 万元。

5、新市镇公租房（国际公寓）一期项目

新市镇公租房（国际公寓）一期项目收入主要来源于资产租赁、不动产销售和土地出让收益。

项目建成后预计房产可出租面积 44733.2 平方米，出租率 100%，租赁价格 15 元/平方米·月（含税）。本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均 3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

计划用土地权属证书号为苏（2018）镇江市不动产权第 9000034 号、苏（2018）镇江市不动产权第 9000055 号、苏（2016）镇江市不动产权第 9000036 号三宗土地出让收益平衡专项债券本息支出。土地出让收益按照目前土地的评估价值以年均 3.3%的增长率估算未来上市日的出让收入。

经测算，该项目建成后预计房产租赁收入 9,607.00 万元，不动产销售收入 42,530.00 万元，土地出让收益 35,079.00 万元，合计 87,216.00 万元。

6、镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目

镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目收入主要来源于资产租赁和不动产销售。

项目建成后厂房建筑面积 72823 平方米，预计租金 0.5 元/平方米·天（含税），第一年出租率 60%，第二年出租率 70%，第三年出租率 80%，第四年及以后出租率均为 90%。本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均 3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

经测算，该项目建成后预计厂房出租收入 13,530.00 万元、不动产销售收入

36,767.00 万元，合计 50,297.00 万元。

7、 静脉产业园项目

静脉产业园项目收入主要来源于资产租赁、不动产销售和土地出让收益。

本项目建成后标准厂房建筑面积 60384 平方米。预计出租率 90%。租金价格为 15 元/平方米·月（含税），第 2 至 4 年在初始租金基础上增长 5%，第 5 至 7 年在初始租金基础上增长 8%，第 8 年及以后年度在初始租金基础上增长 12%。本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均 3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

计划用土地权属证书号为苏（2016）镇江市不动产权第 9000025 号土地出让收益平衡专项债券本息支出。土地出让收益按照目前土地的评估价值以年均 3.3%的增长率估算未来上市日的出让收入。

经测算，该项目建成后预计标准厂房租赁收入 12,666.00 万元，不动产销售收入 28,050.00 万元，土地出让收益 10,702.00 万元，合计 51,418.00 万元。

8、 镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目

镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目收入主要来源于资产租赁和不动产销售。

本项目建成后建筑面积 27129.5 平方米。预计出租率 100%，租金价格为 18 元/平方米·月（含税），前三年租金价格不变，第 4 至 6 年在初始租金基础上增长 5%，第 7 至 10 年在初始租金基础上增长 8%，第 11 年及以后年度在初始租金基础上增长 12%。本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均 3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

经测算，该项目建成后预计厂房租赁收入 7,442.00 万元，标准厂房销售收入 14,683.00 万元，合计 22,125.00 万元。

9、 人力资源配置服务中心项目

人力资源配置服务中心项目收入主要来源于不动产销售和土地出让收益。

本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均 3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

计划用土地权属证书号为苏（2016）镇江市不动产权第9000024号土地出让收益平衡专项债券本息支出。土地出让收益按照目前土地的评估价值以年均3.3%的增长率估算未来上市日的出让收入。

经测算，预计不动产出售收入11,765.00万元，土地出让收益4,368.00万元，合计16,133.00万元。

10、 镇江新区科技新城综合医院用房建设项目

镇江新区科技新城综合医院用房建设项目收入主要来源于门诊收入和住院收入。

本项目建成后预计当年完成门诊26万人次，人均费用300元/人次，门诊人均费用每年以5%递增，门诊人次以每年2%递增。当年完成住院人次0.52万人次，人均费用9500元/人次，住院人均费用每年以5%递增，住院人次以每年3%递增。

经测算，该项目建成后预计门诊收入177,056.00万元，住院收入120,936.00万元，合计297,992.00万元。

11、 化学品物流园配套服务中心项目

化学品物流园配套服务中心项目收入主要来源于资产租赁、不动产销售和土地出让收益。

本项目建成后建筑面积27468平方米，出租率100%，租金价格为0.38元/平方米·天（含税）。本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

计划用土地权属证书号为镇国用（2016）第9000047号土地出让收益平衡专项债券本息支出。土地出让收益按照目前土地的评估价值以年均3.3%的增长率估算未来上市日的出让收入。

经测算，该项目建成后预计租赁收入4,550.00万元，不动产销售收入11,955.00万元，土地出让收益13,695.00万元，合计30,200.00万元。

12、 镇江新区科技园二期项目精英优居房项目1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目

镇江新区科技园二期项目精英优居房项目1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)

项目收入主要来源于资产租赁、不动产销售和土地出让收益。

项目建成后预计房产可出租面积 60000 平方米，前三年出租率 80%，第 4 至 6 年出租率 90%，第 7 年至以后年度出租率 95%，租赁价格 20 元/平方米·月（含税）。本项目不动产参照目前周边可比不动产的市场价格并按年均 3.3%增长率估算未来销售日的出售收入。

计划用土地权属证书号为镇国用（2011）第 3274 号、镇国用（2016）第 685 号二宗土地出让收益平衡专项债券本息支出。土地出让收益按照目前土地的评估价值以年均 3.3%的增长率估算未来上市日的出让收入。

经测算，该项目建成后预计房产租赁收入 15,523.00 万元，不动产销售收入 70,403.00 万元，土地出让收益 53,572.00 万元，合计 139,498.00 万元。

债券存续期内各项目收入测算汇总如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	不动产出售收入		运营收入		土地出让收益	合计
		商业用房收入	其他不动产收入	资产租赁收入	医疗收入		
1	镇江市高等专科学校建设项目			498.00		286,400.00	286,898.00
2	科创园三期项目	46,940.00		7,735.00		40,155.00	94,830.00
3	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目		118,441.00	92,850.00		143,475.00	354,766.00
4	外商投资服务中心项目		20,772.00	14,485.00		29,343.00	64,600.00
5	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	42,530.00		9,607.00		35,079.00	87,216.00
6	镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目		36,767.00	13,530.00			50,297.00
7	静脉产业园项目		28,050.00	12,666.00		10,702.00	51,418.00
8	镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目		14,683.00	7,442.00			22,125.00
9	人力资源配置服务中心项目		11,765.00			4,368.00	16,133.00
10	镇江新区科技新城综合医院用房建设项目				297,992.00		297,992.00
11	化学品物流园配套服务中心项目		11,955.00	4,550.00		13,695.00	30,200.00
12	镇江新区科技园二期项目精英优居房项目 1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目	70,403.00		15,523.00		53,572.00	139,498.00
	合计	159,873.00	242,433.00	178,886.00	297,992.00	616,789.00	1,495,973.00

注：①不动产出售收入中的其他不动产收入为工业厂房出售收入、办公用房出售收入等。

②上述不动产出售收入、运营收入皆为不含增值税金额。

上表中土地出让收益测算详情如下：

本次拟发行城镇建设债的项目均有一定的项目收益，具有稳定的预期偿债资金来源。但部分项目本身收益不能完全覆盖专项债券的本息，由于建设项目对市区收储地块的价值提升能起到较大作用，且收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，故以项目收益、土地出让收益与融资进行自求平衡。并且假设流入的土地出让收入优先用于覆盖本期债券存续期内的债券本息，并可以足额覆盖。

鉴于本次专项债券期限为15年，主要还本付息事项将在15年后，为实现政府性基金收入的最大化，拟在现有土地估值的基础之上，按照一定的价格增长系数，来估算土地未来上市时的出让收入，按照镇江市近5年GDP平均增速的90%计算，价格增长系数取3.3%，即年均增长3.3%。即土地出让收益按照目前土地的估值和年均3.3%的增长率，估算未来上市日的出让收入。

根据政策规定本次测算时不考虑土地出让时各项政策性提留，设定全部国有土地使用权出让收入均用于覆盖本期债券本息。

拟出让的25宗土地具体情况如下：

（1） 保障镇江市高等专科学校建设项目资金平衡的土地有五宗，土地权属证书号镇国用（2002）字第1135552号、镇国用（2003）字第1136592号、镇国用（2003）字第1140589号、镇国用（2005）第1154637号、镇国用（京2000）字第10074号，证载面积分别为14,880.30㎡、23,333.10㎡、60,670.70㎡、6,349.80㎡、52,034.50㎡。2022年1月20日江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述土地使用权进行了评估，土地估值报告编号（苏）苏地仁合镇江（2022TD）（咨估）字第002号，评估基准日2022年1月1日的市场价值为175,981.97万元。

按照年均 3.3%的增长率来计算债券到期时的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入为286,400.00万元。

（2） 保障科创园三期项目资金平衡的土地有九宗，土地权属证书号镇国用（2011）第3309号、镇国用（2011）第3302号、镇国用（2011）第3292号、镇

国用（2011）第 3288 号、镇国用（2011）第 3290 号、镇国用（2011）第 3314 号、镇国用（2011）第 3317 号、镇国用（2013）第 9684 号、镇国用（2013）第 9687 号，证载面积分别为 4528.9 ㎡、4634.6 ㎡、4081.2 ㎡、3060.1 ㎡、10244.9 ㎡、5279.1 ㎡、8212.6 ㎡、15627 ㎡、5171.4 ㎡。镇江恒信土地房地产资产评估有限公司于 2021 年 5 月 31 日、江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司于 2022 年 1 月 20 日分别对上述土地使用权进行了评估，土地估值报告编号镇恒房估字［2021］第 005 号、（苏）苏地仁合镇江（2022TD）（咨估）字第001号，评估基准日2021年4月30日和2022年1月1日的市场价值为24,673.97万元。

按照年均 3.3%的增长率来计算债券到期时的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入为 40,155.00 万元。

（3） 保障中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目资金平衡的土地有二宗，土地权属证书号为苏（2018）镇江市不动产权第 9000074 号、镇国用（2011）第 3202 号，证载面积分别为 130,579.58 ㎡、194,259.70 ㎡，2022 年 1 月 20 日江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述土地进行了评估，土地估值报告编号为（苏）苏地仁合镇江（2022TD）（咨估）字第 001 号，评估基准日为 2022 年 1 月 1 日的市场价值为 88,159.00 万元。

按照年均 3.3%的增长率来计算债券到期时的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入为 143,475.00 万元。

（4） 保障外商投资服务中心项目资金平衡的土地权属证书号为镇国用（2012）第 1800 号，证载面积为 67,933.70 ㎡，2022 年 1 月 20 日江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述土地进行了评估，土地估值报告编号为（苏）苏地仁合镇江（2022TD）（咨估）字第 001 号，评估基准日为 2022 年 1 月 1 日的市场价值为 18,030.00 万元。

按照年均 3.3%的增长率来计算债券到期时的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入为 29,343.00 万元。

（5） 保障新市镇公租房（国际公寓）一期项目资金平衡的土地有三宗，土

地权属证书号苏（2018）镇江市不动产权第9000034号、苏（2018）镇江市不动产权第9000055号、苏（2016）镇江市不动产权第9000036号，证载面积分别为7699.8㎡、16634.7㎡、42295.4㎡。2022年1月20日江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述土地使用权进行了评估，土地估值报告编号（苏）苏地仁合镇江（2022TD）（咨估）字第001号，评估基准日2022年1月1日的市场价值为21,554.57万元。

按照年均 3.3%的增长率来计算债券到期时的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入为35,079.00万元。

（6） 保障静脉产业园项目资金平衡的土地权属证书号苏（2016）镇江市不动产权第9000025号，证载面积为24500.13㎡。2022年1月20日江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述土地使用权进行了评估，土地估值报告编号（苏）苏地仁合镇江（2022TD）（咨估）字第001号，评估基准日2022年1月1日的市场价值为6,575.83万元。

按照年均 3.3%的增长率来计算债券到期时的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入为10,702.00万元。

（7） 保障人力资源配置服务中心项目项目资金平衡土地权属证书号为苏（2016）镇江市不动产权第9000024号，证载面积为9,447.00㎡。2022年1月20日江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述土地使用权进行了评估，土地估值报告编号（苏）苏地仁合镇江（2022TD）（咨估）字第001号，评估基准日2022年1月1日的市场价值为2,684.00万元。

按照年均 3.3%的增长率来计算债券到期时的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入为4,368.00万元。

（8） 保障化学品物流园配套服务中心项目资金平衡的土地权属证书号镇国用（2016）第9000047号，证载面积为24940.8㎡。2022年1月20日江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述土地使用权进行了评估，土地估值报告编号（苏）苏地仁合镇江（2022TD）（咨估）字第001号，评估基准日2022年1月1日的市场价值为8,415.03万元。

按照年均 3.3%的增长率来计算债券到期时的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入为 13,695.00 万元。

（9） 保障镇江新区科技园二期项目精英优居房项目 1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目资金平衡的土地有二宗，土地权属证书号镇国用（2011）第 3274 号、镇国用（2016）第 685 号，证载面积为 70,780.50 ㎡、33,133.00 ㎡。2022 年 1 月 20 日江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述土地使用权进行了评估，土地估值报告编号（苏）苏地仁合镇江（2022TD）（咨估）字第 001 号，评估基准日 2022 年 1 月 1 日的市场价值为 32,918.02 万元。

按照年均 3.3%的增长率来计算债券到期时的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入为 53,572.00 万元。

用于资金平衡的国有土地使用权出让形成的政府性基金收入测算如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	可用于资金平衡的宗地				
		权属证号	证载面积（㎡）	可上市面积（㎡）	近期估值	未来国有土地使用权出让收入
1	镇江市高等专科学校建设项目	镇国用（2002）字第 1135552 号	14,880.30	14,880.30	16,496.30	26,847.00
		镇国用（2003）字第 1136592 号	23,333.10	23,333.10	25,867.07	42,097.00
		镇国用（2003）字第 1140589 号	60,670.70	60,670.70	68,139.26	110,893.00
		镇国用（2005）第 1154637 号	6,349.80	6,349.80	7,039.39	11,456.00
		镇国用（京 2000）字第 10074 号	52,034.50	52,034.50	58,439.95	95,107.00
2	科创园三期项目	镇国用（2011）第 3309 号	4,528.90	4,528.90	1,908.48	3,106.00
		镇国用（2011）第 3302 号	4,634.60	4,634.60	1,991.95	3,242.00
		镇国用（2011）第 3292 号	4,081.20	4,081.20	1,686.76	2,745.00
		镇国用（2011）第 3288 号	3,060.10	3,060.10	1,289.53	2,099.00

		镇国用（2011）第3290号	10,244.90	10,244.90	4,234.22	6,891.00
		镇国用（2011）第3314号	5,279.10	5,279.10	2,224.61	3,620.00
		镇国用（2011）第3317号	8,212.60	8,212.60	3,460.79	5,632.00
		镇国用（2013）第9684号	15,627.00	15,627.00	4,517.77	7,352.00
		镇国用（2013）第9687号	5,171.40	5,171.40	3,359.86	5,468.00
3	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	苏（2018）镇江市不动产权第9000074号	130,579.58	130,579.58	27,356.00	44,521.00
		镇国用（2011）第3202号	194,259.70	194,259.70	60,803.00	98,954.00
4	外商投资服务中心	镇国用（2012）第1800号	67,933.70	67,933.70	18,030.00	29,343.00
5	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	苏（2018）镇江市不动产权第9000034号	7,699.80	7,699.80	5,001.79	8,140.00
		苏（2018）镇江市不动产权第9000055号	16,634.70	16,634.70	4,464.75	7,266.00
		苏（2016）镇江市不动产权第9000036号	42,295.40	42,295.40	12,088.03	19,673.00
6	静脉产业园项目	苏（2016）镇江市不动产权第9000025号	24,500.13	24,500.13	6,575.83	10,702.00
7	人力资源配置服务中心项目	苏（2016）镇江市不动产权第9000024号	9,447.00	9,447.00	2,684.00	4,368.00
8	化学品物流园配套服务中心项目目	镇国用（2012）第1800号	24,940.80	24,940.80	8,415.03	13,695.00
9	镇江新区科技园二期项目精英优居房项目1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目	镇国用（2011）第3274号	70,780.50	70,780.50	21,772.08	35,433.00
		镇国用（2016）第685号	33,133.00	33,133.00	11,145.94	18,139.00
	合计		840,312.51	840,312.51	378,992.39	616,789.00

（二）运营成本测算说明

项目运营成本主要考虑税金及附加、付现运营成本。其中：

项目税金及附加主要考虑城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和房产税。城市维护建设税比例为7%，教育费附加比例为3%，地方教育费附加比例为2%，房产税比例为12%。

项目付现运营成本主要考虑人员工资及福利、能源费用、原辅材料购置费用、营销费用、管理费用等。

债券存续期内各项目运营成本测算如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	税金及附加	付现运营成本	合计
1	镇江市高等专科学校建设项目	66.00	99.00	165.00
2	科创园三期项目	7,154.00	780.00	7,934.00
3	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	13,429.00	9,285.00	22,714.00
4	外商投资服务中心项目	2,120.00	1,448.00	3,568.00
5	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	6,824.00	962.00	7,786.00
6	镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目	2,173.00	2,034.00	4,207.00
7	静脉产业园项目	1,962.00	1,899.00	3,861.00
8	镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目	1,132.00	1,119.00	2,251.00
9	人力资源配置服务中心项目	127.00		127.00
10	镇江新区科技新城综合医院用房建设项目		221,072.00	221,072.00
11	化学品物流园配套服务中心项目	727.00	455.00	1,182.00
12	镇江新区科技园二期项目精英优居房项目1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目	2,790.00	1,557.00	4,347.00
	合计	38,504.00	240,710.00	279,214.00

五、本期债券募投项目资金平衡测算

项目收益与融资平衡情况测算如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	债券存续期内项目总收益①	债券存续期内项目总债务融资本息支出②							净收益（①-②）	债券存续期内项目总收益/债券存续期内项目总债务融资本息 ③=①/②
			本期债券利息支出	本期债券还本支出	前期债券利息支出	前期债券还本支出	后期债券利息支出	后期债券还本支出	其他债务融资性资金还本付息支出		
1	镇江市高等专科学校建设项目	286,733.00	17,790.00	35,200.00	35,550.00	67,800.00	12,135.00	24,000.00		94,258.00	1.4897
2	科创园三期项目	86,896.00	2,775.00	5,500.00	21,849.00	41,000.00	-	-	-	15,772.00	1.2218
3	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	332,052.00	47,520.00	94,000.00	28,288.00	104,300.00	-	-	-	57,944.00	1.2114
4	外商投资服务中心项目	61,032.00	5,055.00	10,000.00	11,685.00	22,000.00	-	-	-	12,292.00	1.2522
5	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	79,430.00	2,430.00	4,800.00	11,280.00	41,600.00	-	-	-	19,320.00	1.3214

6	镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目	46,090.00	510.00	1,000.00	4,224.00	23,400.00	-	-	-	16,956.00	1.5820
7	静脉产业园项目	47,557.00	6,570.00	13,000.00	6,188.00	12,800.00	-	-	-	8,999.00	1.2334
8	镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目	19,874.00	3,540.00	7,000.00						9,334.00	1.8856
9	人力资源配置服务中心项目	16,006.00	2,025.00	4,000.00						9,981.00	2.6566
10	镇江新区科技新城综合医院用房建设项目	76,920.00	21,030.00	41,600.00						14,290.00	1.2282
11	化学品物流园配套服务中心项目	29,018.00	8,085.00	16,000.00	-	-	-			4,933.00	1.2048
12	镇江新区科技园二期项目精英优居房项目 1#-3#楼(土建\安装\幕墙\装饰等)项目	135,151.00	34,380.00	68,000.00						32,771.00	1.3201
	合计	1,216,759.00	151,710.00	300,100.00	119,064.00	312,900.00	12,135.00	24,000.00	-	296,850.00	1.3227

综上所述，上述债券存续期内项目总收益可以覆盖债券存续期内项目总债务融资本息。

六、风险提示

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能较大，实际结果可能受各种风险的影响。风险情况归结如下：

（一）经营风险

房地产开发项目具有开发过程复杂、周期长、涉及部门和单位多的特点。从土地获得、市场调研、投资决策、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等开发过程，涉及调研公司、规划设计单位、建筑施工单位、营销代理公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位，并接受计划、规划、国土、建设、消防、房管、环保等多个政府部门的监管，从而使得项目公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，如设计变更、施工条件、环境条件等发生变化，将会直接或间接地对整个项目开发产生影响。

（二）政策风险

项目的政策风险因素包括国家政策和地方政府两个方面。国家政策主要包括土地政策、产业政策、环保政策等，这些政策的变化可能会限制项目的实施或带来建设成本的增加，最终影响项目开发进程；地方政策主要为地方经济社会发展所制定的有关土地利用总体规划、城市总体规划、产业发展规划，以及针对项目单位所给予的优惠扶持政策等，这些政策的变化将影响项目开发成本。

（三）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（四）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响。发行人无法保证本期债券的持有人能够

随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券的流动性。

（五）偿还风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预［2016］155号）第三条“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”和第五条“专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还，专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还”的规定，本期债券偿付资金来自于项目收益和对应地块未来国有土地使用权出让金收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让金收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（六）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税［2013］5 号）有关规定，对企业和个人取得的地方政府债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（七）其他风险

镇江市2021年地区生产总值4763亿元，较2020年增长9.4%。镇江市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，将导致镇江市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

七、附件

镇江市城镇建设项目明细表

三、项目详细信息

项目1

项目名称	镇江市高等专科学校建设项目								
项目类型（一级）	民生服务								
项目类型（二级）	职业教育								
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	3.52								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0								
项目简要描述	项目位于十里长山南侧地块，长香路以北。项目总用地约611.3亩，主要建设内容包括教学区、生活区、运动区、综合楼、培训和技术研发区生活配套区等。								
项目建设期	2020 年至 2022 年								
项目运营期	2023 年至 2037 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	18.4286								
其中：不含专项债券的项目资本金	5.7286								
专项债券融资	12.7								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			6.78	5.92					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	28.6733								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2022年		2023年	0.002	2024年	0.002	2025年	0.002	2026年	0.0021	2027年	0.0021
2028年	0.0021	2029年	0.0022	2030年	0.0022	2031年	0.0022	2032年	0.0023	2033年	0.0023
2034年	0.0023	2035年	0.0025	2036年	0.0025	2037年	28.6425	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.56			
债券存续期内项目总债务融资本息	19.2475			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.49			
债券存续期内项目总债务融资本金	12.7			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.26			
债券存续期内项目总地方债券融资本息	19.2475			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.49			
债券存续期内项目总地方债券融资本金	12.7			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.26			
项目收益预测依据	商业用房租赁收入、土地出让收益										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	科创园三期项目									
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	0.55									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0									
项目简要描述	项目位于镇江新区丁卯经十三路以东。项目总建筑面积为24297平方米，其中地上建筑面积16646.1平方米，地下建筑面积7650.9平方米。									
项目建设期	2011 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2036 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	6.11									
其中：不含专项债券的项目资本金	1.46									
专项债券融资	4.65									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资		0.75	3.35	0.55						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	8.6896									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年		2024年	0.0457	2025年	0.0457	2026年	0.0457	2027年	0.0457
2028年	0.0457	2029年	0.0457	2030年	0.0457	2031年	0.0457	2032年	0.0457	2033年	0.0457
2034年	0.0457	2035年	4.0612	2036年	4.1257	2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.42		
债券存续期内项目总债务融资本息	7.1124			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.22		
债券存续期内项目总债务融资本金	4.65			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.87		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	7.1124			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.22		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.65			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.87		
项目收益预测依据	资产租赁、不动产销售和土地出让收益										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目									
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	9.4									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0									
项目简要描述	规划建筑面积22万平方米，其中地上建筑面积19.4万平方米，地下车库面积2.6万平方米，包括5栋科研综合楼，7栋小试研发楼和1栋办公及配套用房。									
项目建设期	2012 年至 2023 年									
项目运营期	2023 年至 2037 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	22.120075									
其中：不含专项债券的项目资本金	2.290075									
专项债券融资	19.83									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资	10.43			9.4						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	33.2052									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年	0.4761	2024年	0.4761	2025年	0.4761	2026年	0.4761	2027年	0.4761
2028年	0.4761	2029年	0.4761	2030年	0.4761	2031年	0.4761	2032年	0.4761	2033年	0.4761
2034年	0.4761	2035年	0.4761	2036年	0.4761	2037年	26.5398	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.50	
债券存续期内项目总债务融资本息	27.4108			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.21	
债券存续期内项目总债务融资本金	19.83			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.67	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	27.4108			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.21	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	19.83			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.67	
项目收益预测依据	项目租赁收入、不动产转让收入和土地出让收益									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	外商投资服务中心项目								
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	1								
中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0								
项目简要描述	新建服务大楼、行政大楼、外商接待中心及配套设施等，总建筑面积25000平方米。								
项目建设期	2004年至 2023 年								
项目运营期	2023 年至 2037 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	3.680579								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.480579								
专项债券融资	3.2								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资			2.2	1					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	6.1032								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2022年		2023年	0.0644	2024年	0.0657	2025年	0.0671	2026年	0.0684	2027年	0.0696
2028年	0.0711	2029年	0.0726	2030年	0.074	2031年	0.0756	2032年	0.077	2033年	0.0785
2034年	0.0801	2035年	0.0817	2036年	0.0833	2037年	5.0741	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.66			
债券存续期内项目总债务融资本息	4.874			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.25			
债券存续期内项目总债务融资本金	3.2			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.91			
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.874			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.25			
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3.2			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.91			
项目收益预测依据	项目租赁收入、不动产转让收入和土地出让收益										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	新市镇公租房（国际公寓）一期项目									
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	0.48									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0									
项目简要描述	约合39.5亩），规划计容建筑面积61800平方米，其中住宅建筑面积44733.2平方米，商业配套建筑面积12573平方米，物业及社区配套用房建筑面积4073.8									
项目建设期	2013 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2036 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	6.22									
其中：不含专项债券的项目资本金	1.58									
专项债券融资	4.64									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资	4.16			0.48						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	7.943									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年		2024年	0.0568	2025年	0.0568	2026年	0.0568	2027年	0.0568
2028年	0.0568	2029年	0.0568	2030年	0.0568	2031年	0.0568	2032年	0.0568	2033年	0.0568
2034年	0.0568	2035年	0.0568	2036年	7.2614	2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.28		
债券存续期内项目总债务融资本息	6.011			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.32		
债券存续期内项目总债务融资本金	4.64			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.71		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.011			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.32		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.64			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.71		
项目收益预测依据	资产租赁、不动产销售和土地出让收益										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	镇江新区车船装备园标准厂房一期工程项目								
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	0.1								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0								
项目简要描述	北，振兴路以西，项目建设内容：新建单层和多层标准厂房各6栋，规划建筑面积13.6万平方米；配套用房2栋及附属设施，规划建筑面积6.1万平方米，总								
项目建设期	2012 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2036 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	9.58								
其中：不含专项债券的项目资本金	7.14								
专项债券融资	2.44								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资	2.2	0.14		0.1					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	4.609								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2022年		2023年		2024年	0.0526	2025年	0.0613	2026年	0.0701	2027年	0.0788
2028年	0.0788	2029年	0.0788	2030年	0.0788	2031年	0.0788	2032年	0.0788	2033年	0.0788
2034年	0.0788	2035年	0.0788	2036年	3.7158	2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.48			
债券存续期内项目总债务融资本息	2.9134			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.58			
债券存续期内项目总债务融资本金	2.44			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.89			
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.9134			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.58			
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.44			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.89			
项目收益预测依据	资产租赁和不动产销售										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	静脉产业园项目								
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	1.3								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0								
项目简要描述	位于金港大道以北，镇澄路以南，镇大铁路以东地块，用地面积914亩，新建8幢标准厂房，面积60384平方米，配套服务设施6000平方米，园区道路长960								
项目建设期	2010 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2036 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	2.91								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.33								
专项债券融资	2.58								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资		1.28		1.3					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	4.7557								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2022年		2023年		2024年	0.0645	2025年	0.0678	2026年	0.0678	2027年	0.0678
2028年	0.0697	2029年	0.0697	2030年	0.0697	2031年	0.0723	2032年	0.0723	2033年	0.0723
2034年	0.0723	2035年	1.1425	2036年	2.847	2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.63			
债券存续期内项目总债务融资本息	3.8558			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.23			
债券存续期内项目总债务融资本金	2.58			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.84			
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3.8558			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.23			
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2.58			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.84			
项目收益预测依据	资产租赁、不动产销售和土地出让收益										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	镇江科技新城智能装备产业园二期建设项目									
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	0.7									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0									
项目简要描述	新建智能装备产业园二期，总建筑面积为27129.5平方米,其中2#厂房及办公楼13532.9平方米(含办公面积3025平方米)、3#厂房13596.6平方米。									
项目建设期	2012 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2036 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	1.43									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.73									
专项债券融资	0.7									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				0.7						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	1.9874									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年		2024年	0.0387	2025年	0.0387	2026年	0.0387	2027年	0.0405
2028年	0.0405	2029年	0.0405	2030年	0.0418	2031年	0.0418	2032年	0.0418	2033年	0.0418
2034年	0.0434	2035年	0.0434	2036年	1.4958	2037年		2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.39	
债券存续期内项目总债务融资本息	1.054			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.89	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.7			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.84	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.054			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.89	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.84	
项目收益预测依据	资产租赁和不动产销售									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	人力资源配置服务中心项目									
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	0.4									
中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0									
项目简要描述	社会保障等功能为一体的人力资源配置服务中心，总建筑面积6000平方米。项目建设地点及用地:该项目位于大港片区大港河东侧、兴港西路南侧地块；项									
项目建设期	2007 年至 2023 年									
项目运营期	2023 年至 2037 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	0.566268									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.166268									
专项债券融资	0.4									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				0.4						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	1.6006									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年	0	2024年	0	2025年	0	2026年	0	2027年	0
2028年	0	2029年	0	2030年	0	2031年	0	2032年	0	2033年	0
2034年	0	2035年	0	2036年	0	2037年	1.6006	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						2.83	
债券存续期内项目总债务融资本息	0.6025			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						2.66	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.4			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						4.00	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.6025			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						2.66	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.4			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						4.00	
项目收益预测依据	不动产转让收入和土地出让收益										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	镇江新区科技新城综合医院月房建设项目								
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	4.16								
中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0								
项目简要描述	新建门诊医技病房楼、感染门诊楼、餐厅厨房及后勤用房，总建筑面积为51789 平方米，其中，地上建筑面积46081平方米，地下建筑面积5708平方米。								
项目建设期	2012 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2037 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	5.56								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.40								
专项债券融资	4.16								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				4.16					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	7.692								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2022年		2023年		2024年	0.3284	2025年	0.3532	2026年	0.38	2027年	0.4088
2028年	0.4393	2029年	0.4722	2030年	0.5078	2031年	0.5458	2032年	0.5871	2033年	0.6312
2034年	0.6788	2035年	0.7297	2036年	0.7851	2037年	0.8446	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.38		
债券存续期内项目总债务融资本息	6.263			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.23		
债券存续期内项目总债务融资本金	4.16			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.85		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.263			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.23		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.16			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.85		
项目收益预测依据	门诊收入和住院收入										

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	化学品物流园配套服务中心项目								
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施								
项目类型（二级）									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	1.6								
中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0								
项目简要描述	新建综合管理用房、服务用房，水电配套以及绿化等附属工程，总建筑面积27468平方米。								
项目建设期	2011 年至 2023 年								
项目运营期	2024 年至 2036 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15								
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	2.99								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.39								
专项债券融资	1.6								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				1.6					
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	2.9018								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2022年		2023年		2024年	0.0269	2025年	0.0269	2026年	0.0269	2027年	0.0269
2028年	0.0269	2029年	0.0269	2030年	0.0269	2031年	0.0269	2032年	0.0269	2033年	0.0269
2034年	0.0269	2035年	0.0269	2036年	1.2095	2037年	1.3695	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
债券存续期内项目总债务融资本息	2.4085				债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.97		
债券存续期内项目总债务融资本金	1.6				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.20		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.4085				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.81		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.6				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.20		
项目收益预测依据	资产租赁、不动产销售和土地出让收益				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.81		

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

三、项目详细信息

项目1

项目名称	镇江新区科技园二期项目精英优居房项目1#-3#楼(土建安装幕墙装饰等)项目									
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元	6.8									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元	0									
项目简要描述	总建筑面积6万平方米的公共服务中心、精英优租房，以及人防工程、供配电、给排水、消防、绿化、道路场地、监控通讯等配套设施。									
项目建设期	2009 年至 2023 年									
项目运营期	2024 年至 2036 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	7.37									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.57									
专项债券融资	6.8									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度	
专项债券融资				6.8						
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	13.5151									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）										
2022年		2023年		2024年	0.0813	2025年	0.0813	2026年	0.0813	2027年	0.0914
2028年	0.0914	2029年	0.0914	2030年	0.0965	2031年	0.0965	2032年	0.0965	2033年	0.0965
2034年	0.0965	2035年	0.0965	2036年	7.0608	2037年	5.3572	2038年		2039年	
2040年		2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年		2051年	
2052年		2053年		2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.83	
债券存续期内项目总债务融资本息	10.238			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.32	
债券存续期内项目总债务融资本金	6.8			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.99	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	10.238			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.32	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	6.8			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.99	
项目收益预测依据	资产租赁、不动产销售和土地出让收益									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

编号 321121000202110150101

统一社会信用代码

913211126979240500Q (1/1)

营业执照

(副本)

名称 江苏仁和永信会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王跃忠

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验证报告；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；代理记帐；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）
一般项目：社会稳定风险评估；法律咨询（不包括律师事务所业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 500万元整

成立日期 2009年12月10日

营业期限 2009年12月10日至2039年12月09日

住所 镇江市丹徒高新园区冷通路168号高创大楼524室

江苏仁和永信会计师事务所有限公司 JIANGSU REN HE YONG XIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICE CO.,LTD.

登记机关

镇江市丹徒区行政审批局

2021 年 10 月 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所
执业证书

名　　称：　江苏仁和永信会计师事务所有限公司

主任会计师：　王跃忠

办公场所：　镇江市解放路69号8楼

组织形式：　有限责任

会计师事务所编号：　32110020

注册资本(出资额)：　200万元

批准设立文号：　苏财会[2009]37号

批准设立日期：　2009-12-04

证书序号：NO 010660

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，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

二〇一二年　月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　徐文

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1983-03-

工作单位 Working unit　江苏[illegible]永信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　321[illegible]

JIANGSU RENHEYONG XIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICE CO.,LTD.
江苏仁和永信会计师事务所有限公司

证书编号：
No. of Certificate　321100200007

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2018 /y　03 /m　30 /d

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

徐文(321100200007)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y　月 /m　日 /d

4

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name 王跃忠

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-03-01

工作单位 Working unit 江苏仁和永信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 321[illegible]

江苏仁和永信会计师事务所有限公司
JIANGSU REN HE YONG XIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OFFICE CO.,LTD.

证书编号：No. of Certificate 321100040011

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2001 年/y 04 月/m 30 日/d

江苏省注册会计师协会证书更换专用章
2017年05月11日

4

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.

王跃忠(321100040011)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年/y 月/m 日/d

7

2022年第二批江苏省政府新增专项债券

发行项目

财务评估报告

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层　　邮编：100073

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

2022年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目

财务评估报告

中兴华咨字（2022）第ZJ0006号

一、编制基础

本次预测以2022年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目预期产生对应的政府性基金收益及其他专项收益为基础，结合项目的建设期、项目本身及带动的收益情况、2020及2021年GDP增速以及2022年预计GDP增速等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2022年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目收益与融资平衡财务评估报告。其中以近两年（2020及2021年）GDP平均增速与2022年预计增速孰低计算土地价格的增长（即增速6.5%），并以增速的100%、90%、80%比例作为项目带动土地价格的增幅；以项目本身产生的收益的100%、90%、80%比例作为项目本身收益的增幅。

2022年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目拟发行专项债券主要信息如下：

序号	项目名称	项目投向（所属）行业）	建设状态	债券发行期内投资总额（万元）	拟发债金额（万元）	发债期限（年）	债券利率
1	丹化片区改造项目	其他	在建	23,000.00	9,000.00	15	4%
2	钢铁厂片区城市更新改造项目	其他	在建	16,250.00	6,500.00	15	4%
3	联兴片区城市更新改造项目	其他	在建	12,000.00	4,700.00	15	4%
4	埝庙城市更新改造项目	其他	在建	33,500.00	13,300.00	15	4%
合　计				84,750.00	33,500.00		

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）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）债券利率不低于历史同类同期债券利率，按照以往历史同类债券利率，本次测算时债券利率设定为4%；

（七）无其他不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、项目带动的土地出让收益

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）；土地价格增长率用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。土地出让净现金流入为土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

2、项目产生的净收益

预测项目未来专项债券发行期限内产生的净收益，扣除非付现成本，项目产生的净收益即为项目净现金流入。

3、项目在本次债券融资后不再举借债务，无需测算后期还需投入资金应付利息。

4、本息覆盖倍数是指项目净现金流入（项目收益）与专项债券及专项债券发行期间项目需要承担的其他债务本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）丹化片区改造项目

（1）项目立项情况

丹化片区改造项目位于丹阳市北部，项目东至大运河，北至北二环，南至阜阳路，西至城河路，是老城区化工企业搬迁至化工集中区、加快老城区建设步伐、改善城市环境的重要举措，涉及面积约110483平方米。项目代码：2110-321181-89-01-188939，已取得江苏省投资项目备案证，立项审批手续齐全。

（2）本项目建设状态及专项债券资金投向

本项目属于在建项目，新增专项债券投向领域为其他。

（3）投资估算与资金筹措方式

债券存续期内总投资23000万元，项目资金来源为财政资金和债券资金。

（二）钢铁厂片区城市更新改造项目

（1）项目立项情况

钢铁厂片区城市更新改造项目位于丹阳市北部，项目位于丹阳市化肥路，是加强土地集约管理的重要举措，涉及面积约33268平方米。项目代码：2110-321181-89-01-901673，已取得江苏省投资项目备案证，立项审批手续齐全。

（2）本项目建设状态及专项债券资金投向

本项目属于在建项目，新增专项债券投向领域为其他。

（3）投资估算与资金筹措方式

债券存续期内总投资 16250 万元，项目资金来源为财政资金和债券资金。

（三）联兴片区城市更新改造项目

（1）项目立项情况

联兴片区城市更新改造项目位于丹阳市延陵镇，项目建设是改善城市环境、促进城市更新发展的重要举措，涉及面积约 5971.10 平方米。项目代码：2110-321181-89-01-775971，已取得江苏省投资项目备案证，立项审批手续齐全。

（2）本项目建设状态及专项债券资金投向

本项目属于在建项目，新增专项债券投向领域为其他。

（3）投资估算与资金筹措方式

债券存续期内总投资 12000 万元，项目资金来源为财政资金和债券资金。

（四）埝庙城市更新改造项目

（1）项目立项情况

埝庙城市更新改造项目位于丹阳市开发区，项目建设将促进埝庙片区环境整治，提升区域整体城市形象，涉及面积约 23.83 公顷。项目代码：2110-321181-89-01-589235，已取得江苏省投资项目备案证，立项审批手续齐全。

（2）本项目建设状态及专项债券资金投向

本项目属于在建项目，新增专项债券投向领域为其他。

（3）投资估算与资金筹措方式

债券存续期内总投资 33500 万元，项目资金来源为财政资金和债券资金。

五、项目建设背景

丹阳市位于江苏省南部，隶属于镇江市，地处长江三角洲、上海经济圈腹地，东距上海 200 公里，西距南京 68 公里，是苏南地区的城市交通枢纽，形成了以京沪铁路、沪宁高速公路、312 国道、京杭大运河、常州机场为主的铁路、公路、水路、航空交通运输体系，是江苏省经济发展水平较高的县（市）之一。丹阳是一座产业发达、特色鲜明的制造之城。近年来，丹阳以实体经济为本，坚持产业强市战略不动摇，大健康、新材料、高端装备制造等战略性新兴产业呈现蓬勃发展的良好势头，汽车及零部件、五金工具、眼镜、木业等传统产业迈出转型升级的坚实步伐。丹阳市拥有眼镜、五金、汽车零部件、木业等四大产业集群，相继建成“中国眼镜生产基地”、“中国眼镜出口基地”、“江苏省五金工具出口基地”和“国家级车辆灯具检测重点实验室”、“中国汽车零部件制造基地”、“全国汽车零部件出口基地”、“中国鞋业基地”、“国家汽摩配件生产示范区”。同时，新材料、新能源、装备制造、新医药等新兴产业逐步形成规模，成为新的亮点。

2020 年 5 月，江苏省人民政府提出《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》江苏实施方案，方案中提出需提升区域发展整体水平，以南京、无锡、常州、苏州、南通、盐城、扬州、镇江、泰州等 9 个长三角中心区城市为主体，着眼于一盘棋整体谋划，推动科技创新和产业发展深度融合，增强高端要素集聚和辐射能力，提升核心竞争力和综合服务功能，建立健全一体化制度体系，打造高质量发展的区域集群和强劲活跃增长极；加快推进都市圈发展，支持都市圈扩容，更好发挥引领带动作用，以宁镇扬一体化为先导，加快建立协同治理机制，推动扬州、镇江特色新型城市功能提升，强化宁淮深度合作，增强对周边区域辐射能力。为响应长江三角洲区域一体化发展的号召，积极推动都市圈发展，2021 年 2 月 20 日，丹阳市人民政府发布《丹阳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》，坚持“融入宁镇扬、对接苏锡常、面向长三角”，持续转型升级，加快建设具有丹阳特色的现代化经济体系。

总体上，近年来丹阳市 GDP 保持稳定增长，经济实力不断提高，随着丹阳市推动产业升级的成果逐步显现，区域内经济竞争力将进一步提升。

表 1：2019-2021 年度丹阳市主要经济指标情况　　（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	1,122.00	1,145.00	1,320.00
GDP 增速(%)	4.7%	5%	11%
一般公共预算收入	62.01	64.02	71.11
政府性基金收入	73.48	86.13	95.34
其中：国有土地使用权出让收入	71.11	81.42	87.77
政府性基金支出	86.50	103.65	83.17
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	73.28	96.66	75.21

六、本期债券募投项目资金平衡预算

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2022〕3 号）文件精神，本批债券以省为单位集合发行，综合考虑项目期限、融资平衡方案及分年到期债务分布等因素，城镇建设专项债券拟定为 15 年期，债券还本付息方式默认为分年付息到期一次性还本。同时根据以前年度债券发行情况，债券利率设定为 4%。

（一）丹化片区改造项目

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

丹化	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计

片区改造项目	2022	-	9,000.00	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2023	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2024	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2025	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2026	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2027	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2028	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2029	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2030	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2031	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2032	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2033	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2034	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2035	9,000.00	-	-	4.00%	9,000.00	360.00	360.00
	2036	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	-	360.00	9,360.00
	合计	-	9,000.00	9,000.00	-	-	5,400.00	14,400.00

2、项目产生的专项收益情况

（1）项目专项收益测算基础

丹化片区改造项目建成后，可带动国有资产—城北商务会所和位于阜阳路的商铺在基础设施进一步完善后，带动资产增值从而实现对外出售。

（2）收益测算

A.将城北商务会所对外出售，可供出售面积共计 1,095.00 平方米，参照周边地区商铺出售价格，按照 25000 元/平方米出售，预计出售收入为 2,737.50 万元（含税价），出售净收益约 2,538.05 万元；同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，出售净收入分别为 2,284.25 万元、2,030.44 万元。

表 1-1：城北商务会所资产出售收入计算表

金额单位：人民币万元

项目	计算 1--100%销售收入	计算 2--90%销售收入	计算 3--80%销售收入	备注
含税出售收入	2,737.50	2,463.75	2,190.00	
不含税收入	2,607.14	2,346.43	2,085.71	税率 5%
应交增值税	130.36	117.32	104.29	
应交教附及城建税	15.64	14.08	12.51	合计增值税*12%
应交土地增值税	52.14	46.93	41.71	不含税收入*2%
应交印花税	1.30	1.17	1.04	
应交税费合计	199.45	179.50	159.56	
出售净收入	2,538.05	2,284.25	2,030.44	

B.将位于阜阳路的商铺对外出售，可供出售面积共计 3,913.42 平方米，参照周边地区商铺出售价格，按照 20000 元/平方米出售，预计出售收入为 7,826.84 万元（含税价），出售净收益约 7,256.60 万元；同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，出售净收入分别为 6,530.94 万元、5,805.28 万元。

表 1-2：阜阳路商铺资产出售收入计算表

金额单位：人民币万元

项目	计算 1--100%销售收入	计算 2--90%销售收入	计算 3--80%销售收入	备注
含税出售收入	7,826.84	7,044.16	6,261.47	
不含税收入	7,454.13	6,708.72	5,963.31	税率 5%
应交增值税	372.71	335.44	298.17	
应交教附及城建税	44.72	40.25	35.78	合计增值税*12%
应交土地增值税	149.08	134.17	119.27	不含税收入*2%
应交印花税	3.73	3.35	2.98	
应交税费合计	570.24	513.22	456.19	
出售净收入	7,256.60	6,530.94	5,805.28	

以上专项净收入合计 9,794.65 万元，同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，专项净收入合计分别为 8,815.19 万元、7,835.72 万元。

（3）债券存续期间现金流测算

本项目债券存续期内，每年支付利息 360 万元，并于到期日一次性还本 9000 万元。为保证项目还本付息现金流，拟于 2022 年将城北商务会所出售，出售净收入预计 2,538.05 万元，分三年按照 30%、30%、40%的比例收款，可覆盖 7 年利息；在债券发行的第 7 年将阜阳路商铺中的一间计 1848.84 平方米出售，出售现金净流入约 3,428.28 万元，分三年按照 30%、30%、40%的比例收款，可覆盖第 8-15 年共计 8 年利息。预计 15 年现金净流入与还本付息情况如下：

表 1-3 现金净流入与还本付息情况表

年度	当年度预计还本付息金额（万元）	当年度专项收益实现现金净流入金额 100%（万元）	当年度现金流余额（万元）	现金净流入来源
2022 年度	360.00	761.42	401.42	城北商务会所出售净收入预计 2,538.05 万元*30%
2023 年度	360.00	761.42	802.83	城北商务会所出售净收入预计 2,538.05 万元*30%
2024 年度	360.00	1,015.22	1,458.05	城北商务会所出售净收入

年度	当年度预计还本付息金额（万元）	当年度专项收益实现现金净流入金额 100%（万元）	当年度现金流余额（万元）	现金净流入来源
				预计 2,538.05 万元*40%
2025 年度	360.00		1,098.05	
2026 年度	360.00		738.05	
2027 年度	360.00		378.05	
2028 年度	360.00	1,028.48	1,046.53	阜阳路商铺中的一间计 1848.84 平方米出售现金净流入约 3428.28 万元*30%
2029 年度	360.00	1,028.48	1,715.02	阜阳路商铺中的一间计 1848.84 平方米出售现金净流入约 3428.28 万元*30%
2030 年度	360.00	1,371.31	2,726.34	阜阳路商铺中的一间计 1848.84 平方米出售现金净流入约 3428.28 万元*40%
2031 年度	360.00		2,366.34	
2032 年度	360.00		2,006.34	
2033 年度	360.00		1,646.34	
2034 年度	360.00		1,286.34	
2035 年度	360.00		926.34	
2036 年度	9,360.00	17,095.57	8,661.91	阜阳路另一间商铺 2064.58 平方米出售 3828.32 万元，以及土地上市收益
合计	14,400.00	23,061.90	8,661.91	

3、项目产生的土地出让收益情况

丹化片区改造项目的建设促进了周围国有土地的有效整理利用及进一步开发，其中整理出位于丹凤北路东侧的 28.63 亩住宅用地。参照 G2126 号地块，该地块位于丹凤路北侧，出让面积 4311 ㎡，为商住用地，成交价 580 万元/亩。该地块与本项目用地直线距离约 0.5 公里，地块周边有中山商场、丹阳市城中医院等配套。

因本项目地块为住宅用地，地价低于参照的商住用地 G2126 号地块，周边基础配套设施完善后，预估本项目地块本年度出让价格为 500 万元/亩，本年度该地块预估出让总价为 14,300.00 万元，拟于 2036 年将该土地出让，将土地出让收益的 50%用于本项目的收益平衡。

丹阳市 2020 年、2021 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5%和 11%，平均增速为 8%，预计 2022 年 GDP 增速为 6.5%。此次预测按照近两年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6.5%。

根据本年预估的土地价格结合土地价格增长率（6.5%）的100%、90%和80%分别预测项目在债券到期年份，可实现土地出让收入情况如下：

表1-4：项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目说明	GDP增速6.5%基数的		
	100%	90%	80%
	6.50%	5.85%	5.20%
	100%即6.5%	90%即5.85%	80%即5.20%
该项目在债券存续期内可用于债券本息平衡的收益合计	28,242.50	26,848.25	25,454.00

4、项目产生的综合收益情况

根据测算，在按预计2022年GDP 增速6.5%计算土地价格增长率、按专项收益100%计算时，项目用于资金平衡的收益为23,061.90万元。在按预计2022年GDP 增速6.5%的90%即5.85%计算土地价格增长率、按专项收益90%计算，项目用于资金平衡的收益为21,427.14万元；在按预计2022年GDP 增速6.5%的80%即5.20%计算土地价格增长率、按专项收益80%计算时，项目用于资金平衡的收益为19,792.37万元。

表1-5：项目土地出让收益及其他收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	丹化片区改造项目按预计2022年GDP 增速6.5%增幅的		
		100%即6.5%	90%即5.85%	80%即5.20%
A	土地出让收益			
一	出让土地回款	28,242.50	26,848.25	25,454.00
二	扣除项目	1,708.01	1,624.35	1,540.70
1	国有土地收益基金（5%）	1,412.13	1,342.41	1,272.70
2	土地出让业务费（1%）	282.43	268.48	254.54
3	农业开发资金（4700元/亩）	13.46	13.46	13.46
三	用于资金平衡土地相关收益	26,534.49	25,223.90	23,913.30
四	以地块出让收益的50%用于项目收益平衡	13,267.25	12,611.95	11,956.65
B	与项目直接相关的专项净收益按100%，90%,80%计算	9,794.65	8,815.19	7,835.72
C	项目收益合计	23,061.90	21,427.14	19,792.37

5、预测现金流压力测试及本息覆盖倍数

经测算，并对预测现金流按 100%，90%，80%进行压力测试：按 100%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.60；按 90%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.49；按 80%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.37。

表 1-6：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%增幅的		
	100%即 6.5%	90%即 5.85%	80%即 5.20%
本金	9,000.00	9,000.00	9,000.00
利息合计	5,400.00	5,400.00	5,400.00
本息合计	14,400.00	14,400.00	14,400.00
可用于平衡的项目收益	23,061.90	21,427.14	19,792.37
本息保障倍数	1.60	1.49	1.37

（二）钢铁厂片区城市更新改造项目

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
钢铁厂片区城市更新改造项目	2022	-	6,500.00	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2023	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2024	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2025	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2026	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2027	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2028	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2029	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2030	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2031	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2032	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2033	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2034	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2035	6,500.00	-	-	4.00%	6,500.00	260.00	260.00
	2036	6,500.00	-	6,500.00	4.00%	-	260.00	6,760.00
	合计	-	6,500.00	6,500.00	-	-	3,900.00	10,400.00

2、项目产生的专项收益情况

（1）项目专项收益测算基础

钢铁厂片区城市更新改造项目建成后，可完善周边的基础配套设施，进而带动国有资产

一位于丹凤北路的中山商场对外出租出售。

（2）收益测算

A.项目建成后，周边基础配套设施完善后，将位于丹凤北路的中山商场对外出租，可供出租面积共计 545.34 平方米，预估平均租赁单价为 430 元/平方米/年，年预计租金约 23.45 万元/年。整个项目债券存续期内计算 15 年的租金收益，预计出租收入为 281.40 万元（含税价），出租净收益约 233.96 万元；同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，出租净收入分别为 210.56 万元、187.17 万元。

表 2-1：中山商场资产出租收入计算表

金额单位：人民币万元

项目	计算 1--100%出租收入	计算 2--90%出租收入	计算 3--80%出租收入	备注
含税出租收入	281.40	253.26	225.12	
不含税收入	268.00	241.20	214.40	税率 5%
应交增值税	13.40	12.06	10.72	
应交教附及城建税	1.61	1.45	1.29	合计增值税*12%
应交房产税	32.16	28.94	25.73	不含税收入*12%
应交印花税	0.27	0.24	0.21	
应交税费合计	47.44	42.69	37.95	
出售净收入	233.96	210.56	187.17	

B.待债券到期后，将位于丹凤北路的中山商场对外出售，可供出售面积共计 2069 平方米，参照周边地区商铺出售价格，按照 25000 元/平方米出售，预计出售收入为 4,800.57 万元（含税价），出售净收益约 4,795.65 万元；同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，出售净收入分别为 4,316.08 万元、3,836.52 万元。

表 2-2：中山商场资产出售收入计算表

金额单位：人民币万元

项目	计算 1--100%销售收入	计算 2--90%销售收入	计算 3--80%销售收入	备注
含税出售收入	5,172.50	4,655.25	4,138.00	
不含税收入	4,926.19	4,433.57	3,940.95	税率 5%
应交增值税	246.31	221.68	197.05	
应交教附及城建税	29.56	26.60	23.65	合计增值税*12%
应交土地增值税	98.52	88.67	78.82	不含税收入*2%
应交印花税	2.46	2.22	1.97	
应交税费合计	376.85	339.17	301.48	
出售净收入	4,795.65	4,316.08	3,836.52	

以上专项收入合计 5,029.61 万元，同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，专项净收

入合计分别为 4,526.65 万元、4,023.69 万元。

（3）债券存续期间现金流测算

本项目债券存续期内，每年支付利息 260 万元，并于到期日一次性还本 6500 万元。为保证项目还本付息现金流，拟于 2022 年将中山商场商铺中的两间计 1523.66 平方米出售，出售净收入预计 3531.63 万元，分三年按照 30%、30%、40%的比例收款，可覆盖 14 年利息；在债券发行的第 15 年将中山商场剩余商铺计 545.34 平方米出售，出售现金净流入约 1264.02 万元，可覆盖第 15 年利息。预计 15 年现金净流入与还本付息情况如下：

表 2-3 现金净流入与还本付息情况表

年度	当年度预计还本付息金额（万元）	当年度专项收益实现现金净流入金额 100%（万元）	当年度现金流余额（万元）	现金净流入来源
2022 年度	260.00	1,075.09	815.09	中山商场商铺中的两间计 1523.66 平方米出售现金净流入约 3531.63 万元*30%;剩余商铺年租金收益 15.60 万元
2023 年度	260.00	1,075.09	1,630.17	中山商场商铺中的两间计 1523.66 平方米出售现金净流入约 3531.63 万元*30%;剩余商铺年租金收益 15.60 万元
2024 年度	260.00	1,428.25	2,798.42	中山商场商铺中的两间计 1523.66 平方米出售现金净流入约 3531.63 万元*40%;剩余商铺年租金收益 15.60 万元
2025 年度	260.00	15.60	2,554.02	
2026 年度	260.00	15.60	2,309.61	
2027 年度	260.00	15.60	2,065.21	
2028 年度	260.00	15.60	1,820.81	
2029 年度	260.00	15.60	1,576.40	
2030 年度	260.00	15.60	1,332.00	
2031 年度	260.00	15.60	1,087.60	
2032 年度	260.00	15.60	843.20	
2033 年度	260.00	15.60	598.79	
2034 年度	260.00	15.60	354.39	
2035 年度	260.00	15.60	109.99	
2036 年度	6,760.00	8,701.86	2,051.85	中山商场剩余商铺 545.34 平方米当年租金收入 15.60 万元及商铺出售收入 1264.02 万元及土地出让收入
合计	10,400.00	12,451.85	2,051.85	

3、项目产生的土地出让收益情况

钢铁厂片区城市更新改造项目的建设促进了周围国有土地的有效整理利用及进一步开发，共整理出位于京杭运河西侧的 20 亩住宅用地，参照同类型地区 G2126 号地块，该地块位于丹凤路北侧，出让面积 4311 ㎡，为商住用地，成交价 580 万元/亩。该地块与本项目用地直线距离约 0.6 公里，地块周边有中山商场、丹阳市城中医院等配套。

因本项目地块为住宅用地，地价低于参照的商住用地 G2126 号地块，周边基础配套设施完善后，预估本项目地块本年度出让价格为 500 万元/亩，本年度该地块预估出让总价为10,000.00万元，拟于2036年将该土地出让，将土地出让收入的40%用于本项目的收益平衡。

丹阳市 2020 年、2021 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5%和 11%，平均增速为 8%，预计 2022 年 GDP 增速为 6.5%。此次预测按照近两年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6.5%。

根据本年预估的土地价格结合土地价格增长率（6.5%）的 100%、90%和 80%分别预测项目实现土地出让收入情况如下：

表 2-4：项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目说明	GDP 增速 6.5%基数的		
	100%	90%	80%
	6.50%	5.85%	5.20%
	100%即 6.5%	90%即 5.85%	80%即 5.20%
该项目在债券存续期内可用于债券本息平衡的收益合计	19,750.00	18,775.00	17,800.00

4、项目产生的综合收益情况

根据测算，在按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%计算土地价格增长率、按专项收益 100%计算时，项目用于资金平衡的收益为 12,451.85 万元。在按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%的 90%即 5.85%计算土地价格增长率、按专项收益 90%计算，项目用于资金平衡的收益为 11,582.29 万元；在按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%的 80%即 5.20%计算土地价格增长率、按专项收益 80%计算时，项目用于资金平衡的收益为 10,712.73 万元。

表 2-5：项目土地出让收益及其他收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	钢铁厂片区城市更新改造项目按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%增幅的		
		100%即 6.5%	90%即 5.85%	80%即 5.20%
A	土地出让收益			
一	出让土地回款	19,750.00	18,775.00	17,800.00
二	扣除项目	1,194.40	1,135.90	1,077.40
1	国有土地收益基金（5%）	987.50	938.75	890.00
2	土地出让业务费（1%）	197.50	187.75	178.00
3	农业开发资金（4700 元/亩）	9.40	9.40	9.40
三	用于资金平衡土地相关收益	18,555.60	17,639.10	16,722.60
	以地块出让收益的 50%用于项目收益平衡	7,422.24	7,055.64	6,689.04
B	与项目直接相关的专项净收益按 100%，90%,80%计算	5,029.61	4,526.65	4,023.69
C	项目收益合计	12,451.85	11,582.29	10,712.73

5、预测现金流压力测试及本息覆盖倍数

经测算，并对预测现金流按 100%，90%，80%进行压力测试：按 100%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.20；按 90%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.11；按 80%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.03。

表 2-6：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%增幅的		
	100%即 6.5%	90%即 5.85%	100%即 5.20%
本金	6,500.00	6,500.00	6,500.00
利息合计	3,900.00	3,900.00	3,900.00
本息合计	10,400.00	10,400.00	10,400.00
可用于平衡的项目收益	12,451.85	11,582.29	10,712.73
本息保障倍数	1.20	1.11	1.03

（三）联兴片区城市更新改造项目

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
联兴片	2022	-	4,700.00	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2023	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00

区城市更新改造项目	2024	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2025	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2026	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2027	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2028	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2029	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2030	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2031	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2032	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2033	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2034	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2035	4,700.00	-	-	4.00%	4,700.00	188.00	188.00
	2036	4,700.00	-	4,700.00	4.00%	-	188.00	4,888.00
	合计	-	4,700.00	4,700.00	-	-	2,820.00	7,520.00

2、项目产生的专项收益情况

（1）项目专项收益测算基础

联兴片区城市更新改造项目建成后，可盘活政府位于昆仑华府 1、2 号楼的商铺，并可在基础设施进一步完善后得到进一步增值用于出租出售。

（2）收益测算

A.将昆仑华府的 7-12 号商铺对外出租，可供出租面积共计 1455.52 平方米，根据江苏天元房地产评估造价集团有限公司于 2021 年 3 月 24 日出具的《丹阳市昆仑华府 1、2 号楼商铺市场租金评估报告》，7-12 号商铺预估出租金额为 40 万元/年，整个项目债券存续期内计算 15 年的租金收益，预计租金收入为 600.00 万元（含税价），出租净收益约 499.43 万元；同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，出租净收入分别为 449.49 万元、399.54 万元。：

表 3-1：昆仑华府的 7-12 号商铺资产出租收入计算表

金额单位：人民币万元

项目	计算 1--100%出租收入	计算 2--90%出租收入	计算 3--80%出租收入	备注
含税出租收入	600.00	540.00	480.00	
不含税收入	571.43	514.29	457.14	税率 5%
应交增值税	28.57	25.71	22.86	
应交教附及城建税	2.86	2.57	2.29	合计增值税*10%
应交房产税	68.57	61.71	54.86	不含税收入*12%
应交印花税	0.57	0.51	0.46	
应交税费合计	100.57	90.51	80.46	
出售净收入	499.43	449.49	399.54	

B.将位于昆仑华府 1-12 号楼的商铺对外出售，可供出售面积共计 2781.05 平方米，参照

周边地区商铺出售价格，按照 26000 元/平方米出售，预计出售收入为 7,230.73 万元（含税价），出售净收益约 6,710.80 万元；同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，出售净收入分别为 6,039.72 万元、5,368.63 万元。

表 3-2：昆仑华府的 1-6 号商铺资产出售收入计算表

金额单位：人民币万元

项目	计算 1--100%销售收入	计算 2--90%销售收入	计算 3--80%销售收入	备注
含税出售收入	7,230.73	6,507.66	5,784.58	
不含税收入	6,886.41	6,197.77	5,509.13	税率 5%
应交增值税	344.32	309.89	275.46	
应交教附及城建税	34.43	30.99	27.55	合计增值税*10%
应交土地增值税	137.73	123.96	110.18	不含税收入*2%
应交印花税	3.44	3.10	2.75	
应交税费合计	519.92	467.93	415.94	
出售净收入	6,710.80	6,039.72	5,368.63	

以上专项净收入合计 7,210.23 万元，同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，专项净收入合计分别为 6,489.21 万元、5,768.19 万元。

（3）债券存续期间现金流测算

本项目债券存续期内，每年支付利息 188 万元，并于到期日一次性还本 7,520.00 万元。为保证项目还本付息现金流，拟于 2022 年将昆仑华府 1-6 号出售，出售净收入预计 3198.57 万元，分三年按照 30%、30%、40%的比例收款，可覆盖 15 年利息；在债券发行的第 15 年将昆仑华府 7-12 号商铺计 1455.52 平方米出售，出售现金净流入约 3,512.24 万元，可覆盖项目债券本息。预计 15 年现金净流入与还本付息情况如下：

表 3-3：现金净流入与还本付息情况

年度	当年度预计还本付息金额（万元）	当年度专项收益实现现金净流入金额 100%（万元）	当年度现金流余额（万元）	现金净流入来源
2022 年度	188.00	992.87	804.87	昆仑华府 1-6 号商铺计 1325.53 平方米出售现金净流入约 3198.57 万元*30%；7-12 号商铺年租金收益 33.30 万元
2023 年度	188.00	992.87	1,609.73	昆仑华府 1-6 号商铺计 1325.53 平方米出售现金净流入约 3198.57 万元*30%；7-12 号商铺年租金收益 33.30 万元

年度	当年度预计还本付息金额（万元）	当年度专项收益实现现金净流入金额 100%（万元）	当年度现金流余额（万元）	现金净流入来源
2024 年度	188.00	1,312.72	2,734.45	昆仑华府 1-6 号商铺计 1325.53 平方米出售现金净流入约 3198.57 万元*40%;7-12 号商铺年租金收益 33.30 万元
2025 年度	188.00	33.30	2,579.75	
2026 年度	188.00	33.30	2,425.04	
2027 年度	188.00	33.30	2,270.34	
2028 年度	188.00	33.30	2,115.63	
2029 年度	188.00	33.30	1,960.93	
2030 年度	188.00	33.30	1,806.22	
2031 年度	188.00	33.30	1,651.52	
2032 年度	188.00	33.30	1,496.81	
2033 年度	188.00	33.30	1,342.11	
2034 年度	188.00	33.30	1,187.41	
2035 年度	188.00	33.30	1,032.70	
2036 年度	4,888.00	8,209.29	4,353.99	昆仑华府 7-12 号商铺计 1455.52 平方米当年租金收入 33.30 万元及商铺出售收入 3512.24 万元及土地出让收入
合计	7,520.00	11,873.99	4,353.99	

3、项目产生的土地出让收益情况

联兴片区城市更新改造项目的征地拆迁促进了周围国有土地的有效整理利用及进一步开发，共整理出位于 241 省道西侧的 8.98 亩商业用地，参照同类型地区 G2028 号地块，该地块位于复兴路西侧，出让面积 2590 ㎡，为商住用地，成交价 274 万元/亩。该地块与本项目用地直线距离约 3 公里，地块周边有金鹰天地购物商场、丹阳市中医院等配套。

本项目建设完成后，周边基础配套设施进一步完善，且在未来万达广场建成后，会带动项目地块周边商业集聚化发展，预估本项目地块本年度出让价格为 280 万元/亩，本年度该地块预估出让总价为 2,514.40 万元。

丹阳市 2020 年、2021 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5%和 11%，平均增速为 8%，预计 2022 年 GDP 增速为 6.5%。此次预测按照近两年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6.5%。

根据本年预估的土地价格结合土地价格增长率（6.5%）的100%、90%和80%分别预测项目实现土地出让收入情况如下：

表3-4：项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目说明	GDP增速6.5%基数的		
	100%	90%	80%
	6.50%	5.85%	5.20%
	100%即6.5%	90%即5.85%	80%即5.20%
该项目在债券存续期内可用于债券本息平衡的收益合计	4,965.94	4,720.79	4,475.63

4、项目产生的综合收益情况

根据测算，在按预计2022年GDP增速6.5%计算土地价格增长率、按专项收益100%计算时，项目用于资金平衡的收益为11,873.99万元。在按预计2022年GDP增速6.5%的90%即5.85%计算土地价格增长率、按专项收益90%计算，项目用于资金平衡的收益为10,922.53万元；在按预计2022年GDP增速6.5%的80%即5.20%计算土地价格增长率、按专项收益80%计算时，项目用于资金平衡的收益为9,971.06万元。

表3-5：项目土地出让收益及其他收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	联兴片区城市更新改造项目按预计2022年GDP增速6.5%增幅的		
		100%即6.5%	90%即5.85%	80%即5.20%
A	土地出让收益			
一	出让土地回款	4,965.94	4,720.79	4,475.63
二	扣除项目	302.18	287.47	272.76
1	国有土地收益基金（5%）	248.30	236.04	223.78
2	土地出让业务费（1%）	49.66	47.21	44.76
3	农业开发资金（4700元/亩）	4.22	4.22	4.22
三	用于资金平衡土地相关收益	4,663.76	4,433.32	4,202.87
B	与项目直接相关的专项净收益按100%，90%,80%计算	7,210.23	6,489.21	5,768.19
C	项目收益合计	11,873.99	10,922.53	9,971.06

5、预测现金流压力测试及本息覆盖倍数

经测算，并对预测现金流按100%，90%，80%进行压力测试：按100%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为1.58；按90%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为

1.45；按 80%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.33。

表 3-6：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%增幅的		
	100%即 6.5%	90%即 5.85%	80%即 5.20%
本金	4,700.00	4,700.00	4,700.00
利息合计	2,820.00	2,820.00	2,820.00
本息合计	7,520.00	7,520.00	7,520.00
可用于平衡的项目收益	11,873.99	10,922.53	9,971.06
本息保障倍数	1.58	1.45	1.33

（四）埝庙城市更新改造项目

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
埝庙城市更新改造项目	2022	-	13,300.00	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2023	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2024	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2025	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2026	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2027	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2028	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2029	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2030	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2031	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2032	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2033	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2034	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2035	13,300.00	-	-	4.00%	13,300.00	532.00	532.00
	2036	13,300.00	-	13,300.00	4.00%	-	532.00	13,832.00
	合计	-	13,300.00	13,300.00	-	-	7,980.00	21,280.00

2、项目产生的专项收益情况

（1）项目专项收益测算基础

埝庙城市更新改造项目建成后，可盘活政府位于迎宾路现对外出租的天波城商铺，并可在基础设施完善后得到进一步增值用于出售。

（2）收益测算

A.将位于迎宾路的天波城商铺对外出租，可供出租面积共计 1401.21 平方米，根据租赁

协议，平均租赁单价为 480 元/平方米/年，年预计租金约 67.26 万元/年。整个项目债券存续期内计算 15 年的租金收益，预计租金收入为 1,008.87 万元（含税价），出租净收益约 839.77 万元；同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，出租净收入分别为 755.79 万元、671.81 万元。

表 4-1：天波城商铺资产出售收入计算表

金额单位：人民币万元

项目	计算 1--100%出租收入	计算 2--90%出租收入	计算 3--80%出租收入	备注
含税出租收入	1,008.87	907.98	807.10	
不含税收入	960.83	864.75	768.66	税率 5%
应交增值税	48.04	43.24	38.43	
应交教附及城建税	4.80	4.32	3.84	合计增值税*10%
应交房产税	115.30	103.77	92.24	不含税收入*12%
应交印花税	0.96	0.86	0.77	
应交税费合计	169.11	152.20	135.28	
出售净收入	839.77	755.79	671.81	

B.待 2036 年债券到期后，将位于位于迎宾路的天波城商铺对外出售，可供出售面积共计 1401.21 平方米，参照周边地区商铺出售价格，按照 24000 元/平方米出售，预计出售收入为 3,362.90 万元（含税价），出售净收益约 3,121.10 万元；同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，出售净收入分别为 2,808.99 万元、2,496.88 万元。

表 4-2：天波城商铺资产出售收入计算表

金额单位：人民币万元

项目	计算 1--100%销售收入	计算 2--90%销售收入	计算 3--80%销售收入	备注
含税出售收入	3,362.90	3,026.61	2,690.32	
不含税收入	3,202.77	2,882.49	2,562.21	税率 5%
应交增值税	160.14	144.12	128.11	
应交教附及城建税	16.01	14.41	12.81	合计增值税*10%
应交土地增值税	64.06	57.65	51.24	不含税收入*2%
应交印花税	1.60	1.44	1.28	
应交税费合计	241.81	217.63	193.45	
出售净收入	3,121.10	2,808.99	2,496.88	

C.项目完成后对土地开发整理，可有 345.27 亩土地用于对外出租，预估租赁单价为 2 万元/亩/年，年预计租金约 690.55 万元/年。整个项目债券存续期内计算 15 年的租金收益，预计租金收入为 10,358.18 万元（含税价），出租净收益约 9,805.75 万元；同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，出售净收入分别为 8,825.17 万元、7,844.60 万元。

表 4-3：土地出租收入计算表

金额单位：人民币万元

项目	计算 1--100%出租收入	计算 2--90%出租收入	计算 3--80%出租收入	备注
含税出租收入	10,358.18	9,322.36	8,286.55	
不含税收入	9,864.94	8,878.44	7,891.95	税率 5%
应交增值税	493.25	443.92	394.60	
应交教附及城建税	49.32	44.39	39.46	合计增值税*10%
应交印花税	9.86	8.88	7.89	
应交税费合计	552.44	497.19	441.95	
出售净收入	9,805.75	8,825.17	7,844.60	

以上专项净收入合计 13,766.61 万元，同时按照收入的 90%、80%进行压力测试，专项净收入合计分别为 12,389.95 万元、11,013.29 万元。

（2）债券存续期间现金流测算

本项目债券存续期内，每年支付利息 532 万元，并于到期日一次性还本 133000 万元。为保证项目还本付息现金流，拟于 2036 年将天波城商铺出售，出售净收入预计 3,121.10 万元，可覆盖债券存续期内利息。预计 15 年现金净流入与还本付息情况如下：

表 4-4：现金净流入与还本付息情况表

年度	当年度预计还本付息金额（万元）	当年度专项收益实现现金净流入金额 100%（万元）	当年度现金流余额（万元）	现金净流入来源
2022 年度	532.00	709.70	177.70	300 亩土地年出租收入 653.72 万元及天波城门面房年租金 55.98 万元
2023 年度	532.00	709.70	355.40	
2024 年度	532.00	709.70	533.10	
2025 年度	532.00	709.70	710.80	
2026 年度	532.00	709.70	888.50	
2027 年度	532.00	709.70	1,066.20	
2028 年度	532.00	709.70	1,243.91	
2029 年度	532.00	709.70	1,421.61	
2030 年度	532.00	709.70	1,599.31	
2031 年度	532.00	709.70	1,777.01	
2032 年度	532.00	709.70	1,954.71	
2033 年度	532.00	709.70	2,132.41	
2034 年度	532.00	709.70	2,310.11	
2035 年度	532.00	709.70	2,487.81	
2036 年度	13,832.00	23,152.80	11,808.61	天波城商铺 1401.21 ㎡出售收入 3121.10 万元及土地出让收入

年度	当年度预计还本付息金额（万元）	当年度专项收益实现现金净流入金额 100%（万元）	当年度现金流余额（万元）	现金净流入来源
合计	21,280.00	33,088.61	11,808.61	

3、项目产生的土地出让收益情况

埝庙城市更新改造项目的征地拆迁促进了周围国有土地的有效整理利用及进一步开发，共整理出位于开发区新港路东侧的 32.55 亩城镇住宅用地，参照同类型地区 G2135 号地块，该地块位于北二环路南侧、双庙路东侧，出让面积 69757 ㎡，为住宅用地，成交价 399 万元/亩。该地块与本项目用地直线距离约 1.0 公里。

本项目建成后，周边基础配套设施可进一步完善，但项目周边居民小区较多，受其影响谨慎预估本项目住宅用地本年度出让价格为 320 万元/亩，本年度该地块预估出让总价为 10,416.00 万元。

丹阳市 2020 年、2021 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5%和 11%，平均增速为 8%，预计 2022 年 GDP 增速为 6.5%。此次预测按照近两年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6.5%。

根据本年预估的土地价格结合土地价格增长率（6.5%）的 100%、90%和 80%分别预测项目实现土地出让收入情况如下：

表 4-5：项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目说明	GDP 增速 6.5%基数的		
	100%	90%	80%
	6.50%	5.85%	5.20%
	100%即 6.5%	90%即 5.85%	80%即 5.20%
该项目在债券存续期内可用于债券本息平衡的收益合计	20,571.60	19,556.04	18,540.48

4、项目产生的综合收益情况

根据测算，在按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%计算土地价格增长率、按专项收益 100%计算时，项目用于资金平衡的收益为 33,088.61 万元。在按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%的 90%即 5.85%计算土地价格增长率、按专项收益 90%计算，项目用于资金平衡的收益为 30,757.33 万元；在按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%的 80%即 5.20%计算土地价格增长率、按专项收益 80%计算时，项目用于资金平衡的收益为 28,426.04 万元。

表 4-6：项目土地出让收益及其他收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	埝庙城市更新改造项目按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%增幅的		
		100%即 6.5%	90%即 5.85%	80%即 5.20%
A	土地出让收益			
一	出让土地回款	20,571.60	19,556.04	18,540.48
二	扣除项目	1,249.59	1,188.66	1,127.73
1	国有土地收益基金（5%）	1,028.58	977.80	927.02
2	土地出让业务费（1%）	205.72	195.56	185.40
3	农业开发资金（4700 元/亩）	15.30	15.30	15.30
三	用于资金平衡土地相关收益	19,322.01	18,367.38	17,412.75
B	与项目直接相关的专项净收益按 100%，90%,80%计算	13,766.61	12,389.95	11,013.29
C	项目收益合计	33,088.61	30,757.33	28,426.04

5、预测现金流压力测试及本息覆盖倍数

经测算，并对预测现金流按 100%，90%，80%进行压力测试：按 100%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.55；按 90%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.45；按 80%比例计算收入情况下，本项目本息覆盖倍数为 1.34。

表 4-7：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	**按预计 2022 年 GDP 增速 6.5%增幅的**		
	100%即 6.5%	**90%即 5.85%**	**80%即 5.20%**
本金	13,300.00	13,300.00	13,300.00
利息合计	7,980.00	7,980.00	7,980.00
本息合计	21,280.00	21,280.00	21,280.00
可用于平衡的项目收益	33,088.61	30,757.33	28,426.04
本息保障倍数	**1.55**	**1.45**	**1.34**

七、结论性意见

经上述测算，在相关项目单位或主管部门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 2022 年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目，其中以近两年 GDP 平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6.5%，并以 GDP 增速的 100%、90%、80%比例作为项目带动土地价格的增幅；以项目本身产生或带动的收益的 100%、90%、80%比例作为项目本身或带动收益的增幅的情况下，预期未来债券发行期内对应的政府性基金收入或其他专项收入带来的净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

序号	项目名称	债券发行期内投资总额（万元）	拟发债金额（万元）	本期拟申请的专项债券资金金额（本息）	以前年度的债务本息（万元）	项目收益	债券存续期内总收益/总投资	债券存续期内总收益/项目总债务本金	债券存续期内总收益/项目总债务本息	债券存续期内总收益/项目总地方债券本金	债券存续期内总收益/项目总地方债券本息
1	丹化片区改造项目	23,000.00	9,000.00	14,400.00		23,061.90	1.00	2.56	1.60	2.56	1.60
2	钢铁厂片区城市更新改造项目	16,250.00	6,500.00	10,400.00		12,451.85	0.77	1.92	1.20	1.92	1.20
3	联兴片区城市更新改造项目	12,000.00	4,700.00	7,520.00		11,873.99	0.99	2.53	1.58	2.53	1.58
4	埝庙城市更新改造项目	33,500.00	13,300.00	21,280.00		33,088.61	0.99	2.49	1.55	2.49	1.55
合计		84,750.00	33,500.00	53,600.00		80,476.35					

附表 1：2022 年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目投资资金来源表

附表 2：2022 年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目债券资金平衡方案

附表 3：2022 年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目明细表(附表 3-1 至附表 3-4)

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

镇江分所

中国·丹阳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022 年 1 月 24 日

附表1：

2022年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目投资资金来源表

[illegible]会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审讫章（22）

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源					
			资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
1	丹化片区改造项目	23,000.00			14,000.00		9,000.00	
2	钢铁厂片区城市更新改造项目	16,250.00			9,750.00		6,500.00	
3	联兴片区城市更新改造项目	12,000.00	-		7,300.00	-	4,700.00	-
4	埝庙城市更新改造项目	33,500.00			20,200.00		13,300.00	
合计：		84,750.00	-	-	51,250.00	-	33,500.00	-

附表2：

2022年第二批江苏省政府新增专项债券发行项目债券资金平衡方案

大华会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审核章(22)

序号	项目名称	债券发行期内投资总额（万元）	拟发债金额（万元）	本期拟申请的专项债券本息（万元）	以前年度的债务本息（万元）	项目收益（万元）	债券存续期内总收益/总投资	债券存续期内总收益/项目总债务本金	债券存续期内总收益/项目总债务本息	债券存续期内总收益/项目总地方债券本金	债券存续期内总收益/项目总地方债券本息
1	丹化片区改造项目	23,000.00	9,000.00	14,400.00		23,061.90	1.00	2.56	1.60	2.56	1.60
2	钢铁厂片区城市更新改造项目	16,250.00	6,500.00	10,400.00		12,451.85	0.77	1.92	1.20	1.92	1.20
3	联兴片区城市更新改造项目	12,000.00	4,700.00	7,520.00		11,873.99	0.99	2.53	1.58	2.53	1.58
4	埝庙城市更新改造项目	33,500.00	13,300.00	21,280.00		33,088.61	0.99	2.49	1.55	2.49	1.55
合计		84,750.00	33,500.00	53,600.00	-	80,476.35					

附表3-1：

丹化片区改造项目明细表

大华会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审论章（22）

单位：亿元

项目名称	丹化片区改造项目
项目类型	其他
本只专项债券中用于该项目的金额	0.9
项目简要描述	“丹化片区改造项目”位于丹阳市北部，项目东至大运河，北至北二环，南至阜阳路，西至城河路，是老城区化工企业搬迁至化工集中区、加快老城区建设步伐、改善城市环境的重要举措，涉及面积约110483平方米。项目代码：2110-321181-89-01-188939，已取得江苏省投资项目备案证，立项审批手续齐全。
项目建设期	2016 年至 2022 年
项目运营期	2022 年至 2092 年
债券存续期内项目总投资	2.30
其中：不含专项债券的项目资本金	1.4
专项债券融资	0.9
其他债务融资	0

项目分年融资计划

	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度
专项债券融资						0.9			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	2.3062

债券存续期内项目分年收益

2021年		2022年	0.0761	2023年	0.0761	2024年	0.1015	2025年	
2026年		2027年		2028年	0.1028	2029年	0.1028	2030年	0.1371
2031年		2032年		2033年		2034年		2035年	
2036年	1.7096	2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	

债券存续期内项目总债务融资本息	1.44	债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.00
债券存续期内项目总债务融资本金	0.9	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.60
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.44	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.56
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.9	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.60
		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.56

项目收益预测依据	项目建成后，将可产生专项收益及土地出让收益等，在项目债券存续期十五年内可取2.3062亿元的净收益。

附表3-2：

钢铁厂片区城市更新改造项目明细表

天华会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审讫章(22)

单位：亿元

项目名称	钢铁厂片区城市更新改造项目
项目类型	其他
本只专项债券中用于该项目的金额	0.65
项目简要描述	“钢铁厂片区城市更新改造项目”位于丹阳市北部，项目位于丹阳市化肥路，是加强土地收储工作和土地集约管理的重要举措，涉及面积约33268平方米。项目代码：2110-321181-89-01-901673，已取得江苏省投资项目备案证，立项审批手续齐全。
项目建设期	2014 年至 2022 年
项目运营期	2022 年至 2072 年
债券存续期内项目总投资	1.625
其中：不含专项债券的项目资本金	0.975
专项债券融资	0.65
其他债务融资	0

项目分年融资计划

	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度
专项债券融资						0.65			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	1.2452								

债券存续期内项目分年收益

2021年		2022年	0.1075	2023年	0.1075	2024年	0.1428	2025年	0.0016
2026年	0.0016	2027年	0.0016	2028年	0.0016	2029年	0.0016	2030年	0.0016
2031年	0.0016	2032年	0.0016	2033年	0.0016	2034年	0.0016	2035年	0.0016
2036年	0.8702	2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	

债券存续期内项目总债务融资本息	1.04	债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.77
债券存续期内项目总债务融资本金	0.65	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.20
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.04	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.92
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.65	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.20
		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.92
项目收益预测依据	项目建成后，将可产生专项收益和土地出让收入等，在项目债券存续期十五年内可取1.2452亿元的净收益。		

附表3-3：

联兴片区城市更新改造项目明细表

天华会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审验章（22）

单位：亿元

项目名称	联兴片区城市更新改造项目
项目类型	其他
本只专项债券中用于该项目的金额	0.47
项目简要描述	“联兴片区城市更新改造项目”位于丹阳市延陵镇，项目建设是改善城市环境、促进城市更新发展的重要举措，涉及面积约5971.1平方米。项目代码：2110-321181-89-01-775971，已取得江苏省投资项目备案证，立项审批手续齐全。
项目建设期	2016年至2022年
项目运营期	2022年至2072年
债券存续期内项目总投资	1.2
其中：不含专项债券的项目资本金	0.73
专项债券融资	0.47
其他债务融资	0

项目分年融资计划

	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度
专项债券融资						0.47			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	1.1874								

债券存续期内项目分年收益

2021年		2022年	0.0993	2023年	0.0993	2024年	0.1313	2025年	0.0033
2026年	0.0033	2027年	0.0033	2028年	0.0033	2029年	0.0033	2030年	0.0033
2031年	0.0033	2032年	0.0033	2033年	0.0033	2034年	0.0033	2035年	0.0033
2036年	0.8209	2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	

债券存续期内项目总债务融资本息	0.752	债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.99
债券存续期内项目总债务融资本金	0.47	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.58
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.752	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.53
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.47	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.58
		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.53

项目收益预测依据	项目建成后，将可产生专项收入及土地出让收入，在项目债券存续期十五年内可取得1.1874亿元的净收益。

附表3-4：

埝庙城市更新改造项目明细表

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
镇江分所报告审讫章（22）

单位：亿元

项目名称	埝庙城市更新改造项目
项目类型	其他
本只专项债券中用于该项目的金额	1.33
项目简要描述	“埝庙城市更新改造项目”位于丹阳市开发区，项目建设将促进埝庙片区环境整治，提升区域整体城市形象，涉及面积约23.83公顷。项目代码：2110-321181-89-01-589235，已取得江苏省投资项目备案证，立项审批手续齐全。
项目建设期	2012年至 2023 年
项目运营期	2022 年至 2072 年
债券存续期内项目总投资	3.35
其中：不含专项债券的项目资本金	2.02
专项债券融资	1.33
其他债务融资	0

项目分年融资计划

	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度
专项债券融资						1.33			
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	3.3089

债券存续期内项目分年收益

2021年		2022年	0.0710	2023年	0.0710	2024年	0.0710	2025年	0.0710
2026年	0.0710	2027年	0.0710	2028年	0.0710	2029年	0.0710	2030年	0.0710
2031年	0.0710	2032年	0.0710	2033年	0.0710	2034年	0.0710	2035年	0.0710
2036年	2.3153	2037年		2038年		2039年		2040年	
2041年		2042年		2043年		2044年		2045年	
2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	

债券存续期内项目总债务融资本息	2.128	债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.99
债券存续期内项目总债务融资本金	1.33	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.55
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.128	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.49
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.33	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.55
		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.49

项目收益预测依据	项目建成后，将可产生专项收入及土地出让收入，，在项目债券存续期十五年内可取得3.3089亿元的净收益。

统一社会信用代码

91321181313765135F (1/1)

营业执照

(副本)

编号 321181000202103300226

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　中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

负 责 人　袁玉平

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；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）

成立日期　2014年09月10日

营业期限　2014年09月10日至******

营业场所　丹阳市开发区凤凰南路御珑湾办公楼六楼

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所报告审讫章(22)

登记机关

国家市场监督管理总局

2021 年 03 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所

负 责 人：袁玉平

办公场所：镇江市丹阳云阳路幸福小区26幢105号

分所编号：110001673204

批准设立文号：苏财会[2014]55号

批准设立日期：2014-09-04

证书序号：NO.504550

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所报告审讫章（22）

发证机关：江苏省财政厅

二〇一四 年 九 月 十四 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名　王爱民
Full name　男
性　　别
Sex　1973-12-22
出生日期
Date of birth　中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所
工作单位
Working unit　321119197312221519
身份证号码
Identity card No.



号：　321100080002
tificate

册协会：　江苏省注册会计师协会
d Institute of CPAs

期：　1997　年 12 月 25 日
suance　/y　/m　/d

2014 09 25

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.

王爱民(321100080002)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

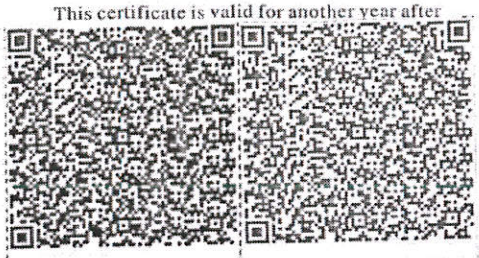
王爱民(321100080002)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年　月　日
/y　/m　/d

5

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.

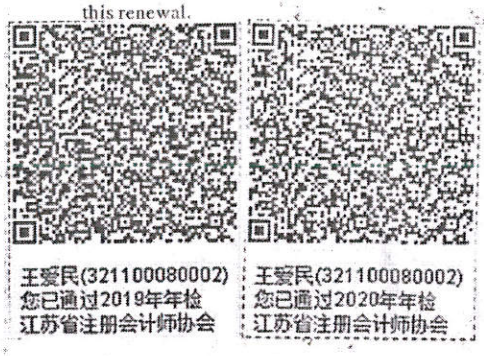


年 月 日
/y /m /d

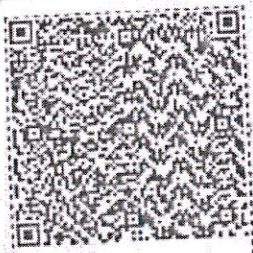
6

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.



7



记
tration

格，继续有效一年。
id for another year after

年 月 日
/y /m /d

8

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.

年 月 日
/y /m /d

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 潘瑾

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-05-13

工作单位 Working unit 江苏富华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 321102197305131024



320000340038

证书编号：
No. of Certificate 江苏省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 一〇〇七 三十

发证日期：
Date of Issuance 年 /y 月 /m 日 /d

4

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.

2012.1.1

江苏省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2011 年 6 月 4 日 /y /m /d

5

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.

2014.5.5

江苏省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2011 年 4 月 11 日 /y /m /d

6

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.

潘瑾(320000340038)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

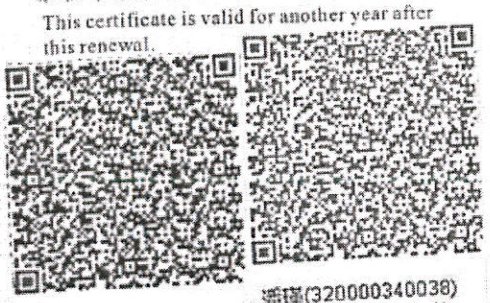
潘瑾(320000340038)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

7

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.

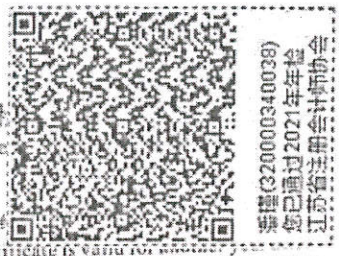


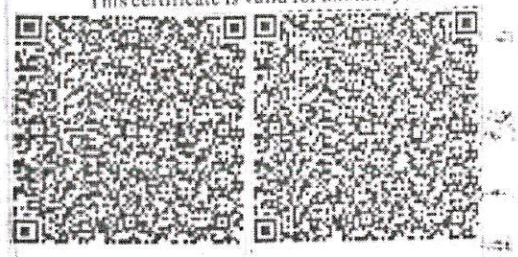
谭瑾(320000340038)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

谭瑾(320000340038)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

8





谭瑾(320000340038)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

谭瑾(320000340038)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

9

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

江苏富华 事务所 CPAs
丹阳分所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年 /y 11月 /m 15日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴华富华 事务所 CPAs
江苏分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年 /y 11月 /m 15日 /d

10

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

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to 变更备案

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 6 月 /m 2 日 /d

11

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

中兴华 事务所 CPAs
江苏分所

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 /y 09月 /m 23日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴华 事务所 CPAs
镇江分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年 /y 09月 /m 23日 /d

12

注 意 事 项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

0519202201000520719 6
报告文号：苏港会专审字[2022]D007号

2022年江苏省政府债券之扬中市项目财务评估报告

江苏苏港会计师事务所有限公司常州分所

地址：常州市新北区太湖东路9号2幢2602室

邮编：213022

电话：0519-88877650

网址：www.sukongcpa.com

江苏苏港会计师事务所有限公司

苏港会专审字[2022]D007 号

2022 年江苏省政府债券之扬中市

项目财务评估报告

我们接受扬中市财政局委托，对 2022 年江苏省政府债券（以下简称“专项债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

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。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目、原文化新村幼儿园改建项目、油坊卫生院新址建设项目、八桥高创园一期基础设施项目为基础，结合项目建设情况、各部门对项目本身经营情况预测，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年扬中市地方政府新增专项债券项目收益预测表。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）扬中市人口及工业水平无较大变动；

（五）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

（一）扬中市基本情况介绍

扬中市是隶属于江苏省镇江市的县级市，位于扬中市东部扬子江之中，地理坐标介于东经 119° 42′ ~119° 58′ ,北纬 32° ~32° 19′ ，为长江中下游冲积而成的沙洲江岛。扬中市域含三茅镇、油坊镇、八桥镇、油坊镇、西来桥镇、开发区五镇一区。全市总面积 331 平方公里，其中陆

地面积为 228 平方公里，耕地面积 16.3 万亩，总人口 27.28 万人。

扬中产业特色鲜明，是远近闻名的“电气岛”、“光伏岛”，“长江制造业走廊”其中电气领域更是中国最大的工程电气原料市场，并被授予“中国工程电气名城”，扬中先后荣获“国家卫生城市"、“国家生态市”和“国家园林城市”，“国家环保模范城市”通过国家级考核验收。

2020 年全年地区生产总值增长 3.5%，完成一般公共预算收入 35 亿元、增长 2.94%，城乡居民人均可支配收入分别达 6 万元、3.23 万元，增长 3.8%、5.4%。

2018-2020 年度扬中市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	542	487.84	489.59
一般公共预算收入	32.77	34.01	35.01
政府性基金收入	29.75	54.73	53.36
其中：国有土地使用权出让收入	27.9	50.79	50.35
政府性基金支出	39.16	73.63	117.14
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	36.35	64.48	41.52

（二）项目概况

1、三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目

为了大力推进基层卫生服务体系建设，改变农村居民的卫生条件和生活质量，促进城乡经济协调发展，构建基层卫生服务体系新格局，必须把基层卫生工作的重点放到农村。这也是落实习总书记关于城乡协调发展，补足民生短板重要指示精神的具体实践。本项目建设将从根本上解决辖区范围内人员医疗卫生方面现存的一些弊端，提供现代化的医疗卫生管理模式，大大提高医疗卫生行业的工作效率，以上工作为该项目的进一步实施奠定了成熟可靠的工作基础及运行动力，有助于促进全市的医疗卫生网络建设，更加完善了医疗卫生基础设施建设和卫生服务体系，强化了政府对基层卫生事业的建设和管理职能，通过它创建更适宜的医疗卫生环境和条件，使我市的医疗卫生事业能适应社会发展的需要

（1）建设规模及建设内容

拆除原址建筑，新征土地，新建两栋框架结构业务用房，设置挂号室、药房、全科门诊、候诊室、检验科、放射科、肠道门诊、发热门诊、预防保健门诊、体检中心、手术室、病房等医疗业务用房和配电房、污物处理暂存间等附属用房，建筑面积 7800 平方米，床位 50 张。

（2）项目社会经济效益分析

① 项目建设能满足群众的就医需求，减轻患者医疗负担，响应新型合作医疗制度。该项目的实施，有利于方便当地患者住院治疗，减少转院治疗的麻烦，减轻旅途经济负担；有利于缓解当地农民“因病致贫、因贫致病，越病越贫、越贫越病”的矛盾，帮助农民实现脱贫致富奔小康。

② 项目建设有利于保障人民群众身体健康，延长人均寿命。

三茅街道社区卫生院加承担着当地人民群众的健康保健任务，项目实施后有助于提高我市医疗事业的服务水平、扩大服务范围、及时满足患者的就诊需求，保障身体健康，免受病痛折磨，从而延长当地人民的寿命。

③ 改善医疗设施环境，提高区域紧急救护事件处理能力，为群众身体健康提供更可靠保障，并通过及时得当的紧急救护服务树立自身良好的形象。

④ 项目建设有利于促进社会稳定与安定团结。

身体健康和生命安全是人民群众基本的生存需求，所以保护人民群众的基本生存需求是党和政府的第一责任。作为公共服务的必要组成部分，就承担着基本医疗服务和公共卫生服务的重要职能。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目计划或实际开工时间 2022 年 5 月，计划竣工时间 2024 年 12 月。

（4）投资估算与资金筹措方式

① 投资估算

扬中市本次融资涉及的三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目，总投资约为 7500 万元。

② 资金筹措方式

扬中市城镇建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目	7,500.00			1,500.00		6,000.00	
小计	7,500.00			1,500.00		6,000.00	

2、原文化新村幼儿园改建项目

近年来随着经济的快速发展，为教育事业提供强有力的财力支持。原文化新村幼儿园改建项目的进行，正是扬中经济发展的产物。通过扩大办学规模，改善办学条件，可加强教学设施建设，特别是加强素质教育，为培养德、智、体、美、劳全面发展的跨世纪新型人才，为“科教兴国”战略的实施打好基础，因此，该项目的实施是经济发展的需要。

（1）建设规模及建设内容

将文化新村幼儿园原校址内部分校舍进行拆除，新建一栋教学楼，建筑面积为4494平方米；对保留的校舍，建筑面积为1149平方米，进行加固；总共建筑面积5643平方米。

（2）项目社会经济效益分析

本项目的建设，有利于确保学校师生生命财产安全，提供良好的学习生活环境，对于创建平安校园，促进精神文明的建设有着重要意义。项目建成后，仅扩大了原有办学规模，完善教学设备，增强师资力量，大大改善教学、生活环境，以满足扬中市文化新村幼儿园的自身发展规划，还将极大地缓解当前学前教育总量供给不足的问题，满足扬中市幼儿教育发展的需求。项目建成后，作为扬中市本地的一所高标准的示范性幼儿园，对促进和带动全市幼教事业的健康发展有重要意义，为扬中市的教育事业作出更大的贡献。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目2021年12月开工建设，拟竣工时间2022年10月，建设期1年。

（4）投资估算与资金筹措方式

① 投资估算

扬中市本次融资涉及的原文化新村幼儿园改建项目，总投资约为3000.00万元。

② 资金筹措方式

扬中市城镇建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
原文化新村幼儿园改建	3,000.00			600.00		2,400.00	

项目							
小计	3,000.00			600.00		2,400.00	

3、油坊卫生院新址建设项目

随着我国经济社会的发展进步、人民生活水平的不断提高，基层卫生服务事业面临着前所未有的发展机遇和更加广阔的发展空间。该项目的建设是具有中国特色的医疗保健体系，满足广大人民群众对方便就医的需求，全面推进建设健康扬中的进程的需要。油坊镇卫生院新址建设将进一步缓解油坊镇居民的卫生健康需求，弥补农村卫生资源的短缺与不足，可以加强对常见病、慢性病、传染病的防治以及提升公共卫生管理质量和水平；进一步满足人民群众医疗保健需求的同时，也促进了地区社会和经济的发展。

（1）建设规模及建设内容

本项目拟建总建筑面积 10000 平方米，其中门诊、医技综合楼 5000 平方米，住院综合楼 2900 平方米，附属用房 1800 平方米，发热门诊、肠道门诊 3000 平方米。

（2）项目社会经济效益分析

① 该项目的实施对建立功能完善的基层卫生服务体系起促进作用。油坊卫生院新址建设将进一步激发居民基层首诊的医疗卫生需求，为农村居民提供主动、方便、快捷、优质、低价、连续的卫生健康服务。

② 随着我市人口老龄化愈来愈严重，高质量的养老服务需求不断提升，基层医疗卫生机构拓展服务范围，开展医养融合将是大势所趋。油坊镇卫生院将充分结合中医特色，提升医养融合服务的能力和水平，有利于进一步提升我市医养融合发展水平。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目 2022 年开工建设，拟竣工时间 2025 年，建设期 3 年。

（4）投资估算与资金筹措方式

① 投资估算

扬中市本次融资涉及的油坊卫生院新址建设项目，总投资约为 9500.00 万元。

② 资金筹措方式

扬中市城镇建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨

油坊卫生院新址建设项目	9,500.00			1,900.00		7,600.00	
小计	9,500.00			1,900.00		7,600.00	

4、八桥高创园一期基础设施项目

近年来，扬中市经济保持了强劲的发展势头，城市建设日新月异，现老城区、老集镇已无可供成片开发的土地，企业新建、扩建缺乏场地，急需寻找新的发展空间。建设扬中八桥高创园一期基础设施项目，一方面扬中八桥高创园一期基础设施项目实施基础设施和配套设施建设，通过软硬环境的优化，引进国内外高科技企业进驻，使之成为扬中市八桥镇的一个功能区，构成扬中市八桥镇的有机组成部分，不仅拉大了城镇框架，而且完善了城市的功能。另一方面，扬中八桥高创园一期基础设施项目企业的进驻将吸引农村劳动力向城市转移，同时，被征用土地的另外一部分农村人口将利用转让土地的收益成本，从事第二、三产业的生产与经营，从而提高城市化水平，加快扬中市的城市化进程，增大城市规模。

（1）建设规模及建设内容

一期项目总占地 230 亩，其中地块一 18 亩，地块二 37 亩，地块三 45 亩，地块四 53 亩，地块五 38 亩，地块六 39 亩；总建筑面积 194020m²，其中厂房 173881 m²，综合办公楼 19859 m²，门卫 280 m²。

（2）项目社会经济效益分析

① 建设扬中市八桥镇扬中八桥高创园一期基础设施项目，能大力促进高新技术产业的发展，拉动全市经济增长。充分发挥扬中市八桥镇的政策和聚集效应、辐射带动效应，进一步加快高新产业的发展。这不仅有利于促进经济增长、增加税收、创造新的就业机会，而且能够调整优化所有制结构，形成有效竞争的格局。在扬中八桥高创园一期基础设施项目内进一步降低门槛，放宽限制，完善政策，优越的位置，宽松的环境，配套的设施，良好的服务吸引众多论业，激发各类主体发展高新技术产业的积极性，千方百计地发展增加高新技术产业的总量，从而加快经济的迅速增长。

② 建设扬中八桥高创园一期基础设施项目，搭建平台，能增强招商引资的竞争力，推进项目引进工作，促进经济发展。工业强市是扬中市的发展战略之一，为实现这一目标，招商引资和项目建设是重中之重。进一步扩大扬中市八桥镇的范围，给企业提供良好的生活和工作环境，通过强化服务，完善并种配套优惠扶持政策，增强吸引力，从而聚集市内外、省内外乃至国内外的资本、人才、先进管理和技术。扬中八桥高创园一期基础设施项目将成为扬中市又一个招商引资

和项目引进的平台、对外开放交流的窗口。

③ 建设扬中八桥高创园一期基础设施项目，将有效推进扬中市经济结构的调整、优化和升级。继续推进经济结构战略性调整，加快经济增长方式转变。坚定不移地走新型工业化道路和生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展之路，优化资源配置，转变经济增长方式，发展循环经济，建设资源协约型和环境友好型社会。大力发展服务业，不断优化产业结构，推动产业升级和体制创新、管理创新、技术创新，促进经济集约化发展。继续增加投入，保持固定资产投资快速增长，启动和提升城乡消费，实现投资、消费双拉动，促进经济社会协调可持续发展。

④ 八桥高创园一期基础设施项目的建设，将进一步推进城镇化进程，优化城市布局，加快城市发展。建成后的扬中八桥高创园一期基础设施项目将成为扬中八桥高创园一期基础设施项目的一个功能区，构成扬中八桥高创园一期基础设施项目的有机组成部分，从而带动城市量的扩张和质量的提高，推动城市高新产业的发展。环境优美、经济繁荣、文化活跃的扬中八桥高创园一期基础设施项目将成为扬中市发展的又一个亮点。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目开工时间 2017 年 2 月，预计竣工时间 2025 年 12 月，建设期 9 年。

（4）投资估算与资金筹措方式

① 投资估算

扬中市本次融资涉及的八桥高创园一期基础设施项目，总投资约为 100000.00 万元。

② 资金筹措方式

扬中市城镇建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
八桥高创园一期基础设施项目	100,000.00			54,400.00		45,600.00	
小计	100,000.00			54,400.00		45,600.00	

四、本期债券募投项目资金平衡预算

（一）、应付本息情况

本次拟发行地方政府新增专项债券金额 6.16 亿元，假设融资利率 3.54%，期限十五年，每年年末支付利息，第十五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	年度	期初本金金额	本期新增本金金额	拟新增本金	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息
三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目	2022 年		6,000.00			6,000.00	
	2023 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2024 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2025 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2026 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2027 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2028 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2029 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2030 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2031 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2032 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2033 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2034 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2035 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2036 年	6,000.00				6,000.00	212.4
	2037 年	6,000.00			6,000.00		212.4
	小计		**6,000.00**		**6,000.00**		**3,186.00**
原文化新村幼儿园改建项目	2022 年		2,400.00			2,400.00	
	2023 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2024 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2025 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2026 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2027 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2028 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2029 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2030 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2031 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2032 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2033 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2034 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2035 年	2,400.00				2,400.00	84.96
	2036 年	2,400.00				2,400.00	84.96

	2037 年	2,400.00			2,400.00		84.96
	小计		**2,400.00**		**2,400.00**		**1,274.40**
油坊卫生院新址建设项目	2022 年		7,600.00			7,600.00	
	2023 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2024 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2025 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2026 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2027 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2028 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2029 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2030 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2031 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2032 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2033 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2034 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2035 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2036 年	7,600.00				7,600.00	269.04
	2037 年	7,600.00			7,600.00		269.04
	小计		**7,600.00**		**7,600.00**		**4,035.60**
八桥高创园一期基础设施项目	2022 年		45,600.00			45,600.00	
	2023 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2024 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2025 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2026 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2027 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2028 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2029 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2030 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2031 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2032 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2033 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2034 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2035 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2036 年	45,600.00				45,600.00	1614.24
	2037 年	45,600.00			45,600.00		1614.24
	小计		**45,600.00**		**45,600.00**		**24,213.60**

（二）、项目产生的效益预测情况

1、三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目

本项目投入运营后医院门诊收益、住院收益可用于偿还债券本息。

① 项目营运收入

门诊收入：本项目投入使用后日均就诊人数预计 260 人，人均就诊费用约为 200 元，门诊收入 1898 万元。

住院收入：本项目投入运营后新增床位 50 张，预计住院人均每日就诊费用为 900 元，项目投入运营后新增住院收入 1642.5 万元。

综上，项目投入运营后每年新增收入 3540.5 万元。

② 项目运营成本

卫生材料及药品：①门诊收入卫生材料支出约占住院收入的 15%，药品支出约占住院收入的 50%，共计约占收入的 65%；②住院收入卫生材料支出约占住院收入的 25%，药品支出约占住院收入的 40%，共计约占收入的 65%；因此项目投入运营后新增卫生材料及药品支出 3540.5×65%=2301.32 万元。

外购燃料及动力费：参照目前医院运行情况，预计每年新增燃料动力费 51 万元。

人员费用：参照可研报告并考虑目前人员配备现状，预计新增 35 人，人均工资 7 万元，福利费占工资的 14%，项目投入运营后新增人员费用支出 35×7×（1+14%）=279.3 万元。

修理费用：修理费用支出约占总投资的 1%，即 75 万元。

管理费用及其他税费约占收入的 2%，即 70.81 万元。

综上，项目运营稳定后每年付现成本合计 2777.43 万元。

③ 债券存续期内项目总收益

本项目运营后每年收益 3540.5 万元-2777.43 万元≈763 万元，按 13 年计算，债券存续期内项目总收益为 9919 万元。

2、原文化新村幼儿园改建项目

① 项目营运收入

项目完工后每年营运收入主要包括幼儿园学费收入、其他收入等，收入明细见下表：

营业收入项目	人数	收费标准（人/年）	金额（万元）
保育教学费	450	2050	92.25
托管费	450	1200	54
伙食费	450	900	40.5
其他收入	其他收入包括课外兴趣班收入		115
合计			301.75

② 项目运营成本

项目每年的运营成本包括水电费支出、办公用品费用、其他支出等，成本明细见下表：

成本项目	金额（万元）
水电费用支出	40
办公用品费用	8
其他支出	2
合计	50

③ 债券存续期内项目总收益

项目每年收益=每年营运收入-每年运营成本≈252 万元，按 15 年计算，债券存续期内项目总收益为 3780 万元。

3、油坊卫生院新址建设项目

① 项目营运收入

门诊收入：本项目投入使用后日均就诊人数预计 350 人，人均就诊费用约为 200 元，门诊收入 2555 万元。

住院收入：本项目投入运营后新增床位 60 张，预计住院人均每日就诊费用为 900 元，项目投入运营后新增住院收入 1971 万元。

综上，项目投入运营后每年新增收入 4526 万元。

② 项目运营成本

卫生材料及药品：①门诊收入卫生材料支出约占住院收入的 15%，药品支出约占住院收入的 50%，共计约占收入的 65%；②住院收入卫生材料支出约占住院收入的 25%，药品支出约占住院收入的 40%，共计约占收入的 65%；因此项目投入运营后新增卫生材料及药品支出 4526×65%=2941.9 万元。

外购燃料及动力费：参照目前医院运行情况，预计每年新增燃料动力费 55.43 万元。

人员费用：参照可研报告并考虑目前人员配备现状，预计新增 40 人，人均工资 7 万元，福利费占工资的 14%，项目投入运营后新增人员费用支出 40×7×（1+14%）=319.2 万元。

修理费用：修理费用支出约占总投资的 1%，即 95 万元。

管理费用及其他税费约占收入的 2%，即 90.52 万元。

综上，项目运营稳定后每年付现成本合计 3502.05 万元。

③债券存续期内项目总收益

本项目运营后每年收益 4526 万元-3502.05 万元≈1024 万元，按 13 年计算，债券存续期内项目总收益为 13312 万元。

4、八桥高创园一期基础设施项目

① 项目营运收入

项目建成后，厂房、综合办公用房全部用于租赁，其中厂房年平均租赁价格按 260 元/m^2 测算，综合办公楼年平均租赁价格按 300 元/ m2 测算。

序号	名称	面积	单价（元/平方米）	金额（万元）
1	钢混车间租金收入	173,881.10	260.00	4,520.91
2	综合办公楼租金收入	19,859.00	300.00	595.77
合计		193,740.10		5,116.68

另依据扬中市八桥镇人民政府与扬中市高创园科技有限公司签订的《扬中八桥高创园一期基础设施项目建设战略合作协议》，正常达产年份起，项目实施单位可获得补贴 3500 万元。

② 项目运营成本

项目每年的运营成本包括房产税、增值税及附加、维修改造费用、人员工资福利、管理费用等，成本明细见下表：

成本项目	计算方法	金额（万元）
房产税	房屋租赁收入的 12%	614.00
增值税及附加	增值税 9%，城建税 5%，教育费附加 5%	506.55
维修改造费用	每年预计 38.32 万元	38.32
人员工资福利	管理人员 16 人，每年每人工资福利 7.8 万	124.8
管理费用	房屋租赁收入的 2%	102.33
合计		1,386.00

③ 债券存续期内项目总收益

项目每年收益=每年营运收入-每年运营成本≈7231 万元，按 12 年计算，债券存续期内项目总收益为 86772 万元。

（三）、扬中市城镇建设项目明细表

1、三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目

项目名称	三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.6000 亿
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0.0000 亿
项目简要描述	本项目将拆除原址建筑，新征土地，新建两栋框架结构业务用房，设置挂号室、药房、全科门诊、候诊室、检验科、放射科、肠道门诊、发热门诊、预防保健门诊、体检中心、手术室、病房等医疗业务用房和配电房、污物处理暂存间等附属用房，建筑面积 7800 平方米，床位 50 张。
项目建设期	2022 年至 2024 年
项目运营期	2025 年至 2075 年

本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	0.7500 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1500 亿
专项债券融资	0.6000 亿
其他债务融资	0.0000 亿

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.6000 亿					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	0.9919 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.0763 亿	2026 年	0.0763 亿	2027 年	0.0763 亿
2028 年	0.0763 亿	2029 年	0.0763 亿	2030 年	0.0763 亿	2031 年	0.0763 亿	2032 年	0.0763 亿	2033 年	0.0763 亿
2034 年	0.0763 亿	2035 年	0.0763 亿	2036 年	0.0763 亿	2037 年	0.0763 亿	2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.32
债券存续期内项目总债务融资本息	0.9186 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.08
债券存续期内项目总债务融资本金	0.6000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.65
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.9186 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.08
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.6000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.65
项目收益预测依据	项目可行性研究报告		

2、原文化新村幼儿园改建项目

项目名称	原文化新村幼儿园改建项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	托幼
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.2400 亿
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0.0000 亿

项目简要描述	本项目将文化新村幼儿园原校址内部分校舍进行拆除，新建一栋教学楼，建筑面积为 4494 平方米；对保留的校舍，建筑面积为 1149 平方米，进行加固；总共建筑面积 5643 平方米。
项目建设期	2021 年至 2022 年
项目运营期	2023 年至 2073 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	0.3000 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	0.0600 亿
专项债券融资	0.2400 亿
其他债务融资	0.0000 亿

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.2400 亿					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	0.3780 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年	0.0252 亿	2024 年	0.0252 亿	2025 年	0.0252 亿	2026 年	0.0252 亿	2027 年	0.0252 亿
2028 年	0.0252 亿	2029 年	0.0252 亿	2030 年	0.0252 亿	2031 年	0.0252 亿	2032 年	0.0252 亿	2033 年	0.0252 亿
2034 年	0.0252 亿	2035 年	0.0252 亿	2036 年	0.0252 亿	2037 年	0.0252 亿	2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.26
债券存续期内项目总债务融资本息	0.3674 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.03
债券存续期内项目总债务融资本金	0.2400 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.58
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.3674 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.03
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.2400 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.58
项目收益预测依据	项目可行性研究报告		

3、油坊卫生院新址建设项目

项目名称	油坊卫生院新址建设项目
项目类型（一级）	民生服务
项目类型（二级）	医疗
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	0.7600 亿
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0.0000 亿
项目简要描述	本项目拟建总建筑面积 10000 平方米，其中门诊、医技综合楼 5000 平方米，住院综合楼 2900 平方米，附属用房 1800 平方米，发热门诊、肠道门诊 3000 平方米。
项目建设期	2022 年至 2025 年
项目运营期	2025 年至 2075 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	0.9500 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	0.1900 亿
专项债券融资	0.7600 亿
其他债务融资	0.0000 亿

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				0.7600 亿					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	1.3312 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年		2024 年		2025 年	0.1024 亿	2026 年	0.1024 亿	2027 年	0.1024 亿
2028 年	0.1024 亿	2029 年	0.1024 亿	2030 年	0.1024 亿	2031 年	0.1024 亿	2032 年	0.1024 亿	2033 年	0.1024 亿
2034 年	0.1024 亿	2035 年	0.1024 亿	2036 年	0.1024 亿	2037 年	0.1024 亿	2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.40
债券存续期内项目总债务融资本息	1.1636 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.14
债券存续期内项目总债务融资本金	0.7600 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.75

债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.1636 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.14
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7600 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.75
项目收益预测依据	项目可行性研究报告		

4、八桥高创园一期基础设施项目

项目名称	八桥高创园一期基础设施项目
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	4.5600 亿
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0.0000 亿
项目简要描述	一期项目总占地 230 亩，其中地块一 18 亩，地块二 37 亩，地块三 45 亩，地块四 53 亩，地块五 38 亩，地块六 39 亩；总建筑面积 194020m2，其中厂房 173881 m2，综合办公楼 19859 m2，门卫 280 m2。
项目建设期	2017 年至 2025 年
项目运营期	2026 年至 2076 年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	15 年
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	10.0000 亿
其中：不含专项债券的项目资本金	5.4400 亿
专项债券融资	4.5600 亿
其他债务融资	0.0000 亿

项目分年融资计划

	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资				4.5600 亿					
其他债务融资									

债券存续期内项目总收益	8.6772 亿

债券存续期内项目分年收益

2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	0.7231 亿	2027 年	0.7231 亿
2028 年	0.7231 亿	2029 年	0.7231 亿	2030 年	0.7231 亿	2031 年	0.7231 亿	2032 年	0.7231 亿	2033 年	0.7231 亿
2034 年	0.7231 亿	2035 年	0.7231 亿	2036 年	0.7231 亿	2037 年	0.7231 亿	2038 年		2039 年	
2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		2045 年	
2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		2051 年	
2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		2057 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.87
债券存续期内项目总债务融资本息	6.9814 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.24
债券存续期内项目总债务融资本金	4.5600 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.90
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.9814 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.24
债券存续期内项目总地方债券融资本金	4.5600 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.90
项目收益预测依据	项目可行性研究报告		

（四）、项目收益融资平衡情况

预期收益与本息覆盖的倍数的测算结果汇总如下：

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	①		②	③=①/②
三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目	9,919.00	15	9,186.00	1.08
原文化新村幼儿园改建项目	3,780.00	15	3,674.40	1.03
油坊卫生院新址建设项目	13,312.00	15	11,635.60	1.14
八桥高创园一期基础设施项目	86,772.00	15	69,813.60	1.24
合计	113,783.00		94,309.60	1.21

综上所述，经上述测算，在委托方提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目总的收益对融资本息覆盖倍数为 1.21，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、结论性意见

经上述测算，在对三茅街道社区卫生服务中心新址建设项目、原文化新村幼儿园改建项目、油坊卫生院新址建设项目、八桥高创园一期基础设施项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的扬中市融资项目，预期扣除付现成本的收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能很大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、其他事项说明

1、相关项目实施单位确认各城镇建设项目符合法律、法规、规章的相关规定。

2、提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

3、由于本次债券存续期间涉及未来 15 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

4、本次评价依据了相关城镇建设单位提供的项目投资总额、融资额度等资料，资料提供方应对所提供的资料真实性、合法性及完整性负责。

5、本次评价是注册会计师运用执业判断以现有资料为基础做出的。

江苏苏港会计师事务所有限公司常州分所

江苏·常州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022 年 1 月 19 日

编 号 320407666202005250328

统一社会信用代码

91320412MA20DX3R1L (1/1)

营业执照

(副 本)

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 江苏苏港会计师事务所有限公司常州分所

类 型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负 责 人 王胜浩

经营范围 审计业务；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；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务、面向成年人开展的培训服务（不含国家统一认可的职业证书类培训）；招投标代理服务；企业管理咨询服务。（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 2019年11月13日

营业期限

营业场所 常州市新北区太湖东路9号2幢2602室

登记机关

2020 年 05 月 25 日

国家企业信用信息公示系统网址： http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

汇 华
Changzhou Huifeng
Certified Public Accountants

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）

之句容市城镇建设项目财务评估报告

报告书

地址：常州新北区衡山路8号西301室 邮编：213022

电话：0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

传真：0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

Address: C301, No.8 Heng Shan Road, Xinbei district, Changzhou, Jiangsu Province,

Phone: 0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

Fax: 0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）
之句容市城镇建设项目财务评估报告

常汇会询（2022）第1号

句容市财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。句容市教育局及句容市财政局对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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。

项目总体情况如下：

一、项目建设资金来源情况

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为江苏省句容高级中学异地新建工程。本项目总投资7.3960亿元，2022年度前已投资0亿元，债券存续期内项目总投资7.3960亿元，其中：2021年度发行专项债券资金金额0亿元，本期拟申请的专项债券资金金额3亿元，不含专项债券的项

目资本金 4.3960 亿元。项目建设资金来源情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金来源情况表

单位：亿元

项目名称	项目总投资（亿元）①=②+③	资金来源					
		资本金部分 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资本金⑨
句容市江苏省句容高级中学异地新建工程	7.3960					3.00	4.3960
合计	7.3960					3.00	4.3960

二、融资应付本息情况

句容市江苏省句容高级中学异地新建工程项目拟申请专项债券融资 3.00 亿元，其中：

（1）本期拟申请的专项债券资金金额 3.00 亿元，发行期限 15 年，假设融资利率 3.88%，每年支付利息，到期偿还本金并支付最后一期利息；

自本次债券发行融资之日起，以前年度未发行专项债券，本次发行 3.00 亿元债券存续期内应还本付息情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目 3.00 亿债券存续期内应还本付息债务融资情况表

单位：亿元

项目名称	项目总债务融资本金			项目总债务成本			项目总债务本息之和		
	专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
句容市江苏省句容高级中学异地新建工程	3.00		3.00	1.746		1.746	4.746		4.746
合计	3.00		3.00	1.746		1.746	4.746		4.746

三、项目融资与收益平衡方案

江苏省句容高级中学异地新建工程项目以项目收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金平衡情况表

单位：亿元

项目名称	债券存续期内项目总收益	债券存续期内项目总债务融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	债券存续期内项目总地方债券融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息
江苏省句容高级中学异地新建工程	4.9386	4.7460	1.04	4.7460	1.04
合计	4.9386	4.7460	1.04	4.7460	1.04

注：表中“债券存续期内项目总收益”为“债券存续期内项目分年收益”之和。

综上所述，项目可以实现项目融资与收益平衡。

附件：

1、句容市江苏省句容高级中学异地新建工程项目明细表

2、江苏省政府债券 （城镇建设专项债券） 之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算说明

常州汇丰会计师事务所有限公司　　注册会计师：

注册会计师：

江苏　　常州　　二〇二二年一月二十一日

附件1：

江苏省句容高级中学异地新建工程项目明细表

单位：亿元

项目名称	江苏省句容高级中学异地新建工程									
项目类型	0605其他社会事业									
本只专项债券中用于该项目的金额	3									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0									
项目简要描述	江苏省句容高级中学异地新建，项目总用地面积约175亩，总建筑面积105240.63平方米。项目建设包括新建省句中校舍用房、配套用房、地下车库、以及景观绿化、道路场地、室外运动场地等。									
项目建设期	2022年10月至2025年10月									
项目运营期	2022年至2036年									
债券存续期内项目总投资	7.3960									
其中：不含专项债券的项目资本金	4.3960									
专项债券融资	3.00									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划										
	2017年及以前	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度	
专项债券融资						3				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	4.9386									
债券存续期内项目分年收益										
2020年		2021年		2022年	0.2933	2023年	0.2933	2024年	0.2933	2025年	0.2933
2026年	0.3423	2027年	0.3423	2028年	0.3423	2029年	0.3423	2030年	0.3423	2031年	0.3423
2032年	0.3423	2033年	0.3423	2034年	0.3423	2035年	0.3423	2036年	0.3423	2037年	
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资				4.94		
债券存续期内项目总债务融资本息	4.746				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.04		
债券存续期内项目总债务融资本金	3				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.65		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	4.746				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.04		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	3				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.65		
项目收益预测依据	根据句容市财政局、项目实施单位提供的相关资料（主要包括项目可研报告、初步设计、市政府文件等）进行预测									

附件 2：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算说明

一、 编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、建设计划、投资计划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、 基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1、 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2、 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、 本项目建设内容和投资总额与项目资金绩效确定的内容不发生重大变化；

4、 项目实施的资金来源能按预计方式实现，政府专项债融资年利率 3.53%；

5、 预测的江苏省句容高级中学异地新建工程收益能够顺利完成；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、 本期债券募投项目概述

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为江苏省句容高级中学异地新建工程。

1、项目审批情况

2021 年 9 月 10 日，句容市行政审批局核准江苏省句容高级中学异地新建工程，项目代码 2109-321183-89-01-998614。（句行审投资（2021）85 号关于江苏省句容高级中学异地新建工程可行性研究报告的批复）；

2、项目概况

本项目总用地面积约 175 亩，总建筑面积 105240.63 平方米。项目建设包括新建省句中校舍用房、配套用房、地下车库、以及景观绿化、道路场地、室外运动场地等。

项目总投资约为 73959.74 万元，项目资金来源为句容市财政资金。

3、项目计划总投资及资金来源

（1）计划总投资

根据江苏省句容高级中学异地新建工程项目资金绩效目标，项目投资总额为 73959.74 万元。

（2）资金来源

资金来源为财政资金投入 43959.74 万元，政府债务资金 30000 万元。本期拟申请的专项债券资金金额 30000 万元。

(3)年度投资计划

江苏省句容高级中学异地新建工程项目，项目投资总需求 73959.74 万元，其中，需投入项目资本金 0 万元。

本期拟申请的专项债券资金金额 30000 万元，用于非资本金部分 30000 万元。

四、融资本息情况

（一）2022 年本项目发债融资本息

本项目 2022 年申请发行专项债券金额 30000 万元，在债券发行期间， 债券发行利息年利率 3.88%,期限 15 年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）本次申请发债项目融资本息

本项目 2022 年拟申请发行专项债券项目金额 30000 万元，在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，保守性假设债券利息年利率 3.88%,期限十五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）2022 年以后年度的融资计划

无。

（三）本次申请发行债券存续期内应还本付息

自本次债券发行融资之日起，结合 2022 年之后的融资安排，本次发行 30000 万元债券存续期内应还本付息情况如下：

本次拟申请发行专项债券 3 亿元还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本 金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
江苏省句容高级中学异地新建工程	2022		30,000.00		30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2023	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2024	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2025	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2026	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2027	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2028	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2029	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2030	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2031	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2032	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2033	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2034	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2035	30,000.00			30,000.00	1,164.00	1,164.00
	2036	30,000.00		30,000.00		1,164.00	31,164.00
	合计		30,000.00	30,000.00		17,460.00	47,460.00

综上，本项目 2021 年已发行专项债券 0 万元，2022 年度拟申请发行专项债券 30000 万元，2022 年度拟发行专项债券存续期应还本付息 47460 万元。

五、项目产生净收益的预测

1、项目收益预测的编制基础

本次预测的债券存续期间的项目收益（现金流入）为学费和政府补贴收入。

（1）项目总投资

根据句行审投资（2021）85号关于江苏省句容高级中学异地新建工程可行性研

究报告的批复，项目总投资为73959.74万元。

（2）参照江苏省教育收费公示表，高中每学期的收费标准为850元/学期，1700元/年。

（3）根据本项目的公益性，财政补贴资金预算为15年合计44000万元，每年财政对该项目的补贴资金为2933.33万元。

（4）根据项目性质，本项目不预留10%盈余公积金。

（5）根据项目性质，本项目免征各项税收。

（二）项目收益预测

项目收益预测：根据江苏省句容高级中学异地新建工程项目可行性研究报告的内容编制，测算出2022到2036年项目句容市可获得的投资收益为49385.6万元，详见下表：

江苏省句容高级中学异地新建工程项目收益情况测算表

单位：万元

序号	年度项目	合计	债券存续期														
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	销售收入合计	49,385.60	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93
2	学费收入	5,385.60					489.60	489.60	489.60	489.60	489.60	489.60	489.60	489.60	489.60	489.60	489.60
3	补贴收入	44,000.00	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33
4	运营成本																
5	利润总额	49,385.60	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93
6	所得税																
7	税后利润	49,385.60	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93
8	句容市持股比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	属于句容投资收益	49,385.60	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93
二	项目净收益	49,385.60	2,933.33	2,933.33	2,933.33	2,933.33	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93	3,422.93

（三）项目收益偿还融资本息情况

该专项债券融资偿付资金来源为学费和政府补贴收入，根据资金平衡分析，在满足假设条件的前提下，预期债券存续期内投资收益 49385.6 万元作为“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”还本付息的来源，在本次拟申请专项债券券 30000 万元存续期内对融资本息覆盖倍数的情况如下：

单位：万元

项目名称	计划发行额	已申请债券金额	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
江苏省句容高级中学异地新建工程项目	30000	30000	49385.6	15 年	47460	1.04
合计	30000	30000	49385.6	15 年	47460	1.04

综上所述，本次发债项目“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”债券存续期间收益对融资本息的覆盖倍数为 1.04，可以覆盖融资本息。

六、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

统一社会信用代码

91320411713257535 4 (1/1)

营业执照

(副本)

编号 320407666202104200517

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　常州汇丰会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　恽建定

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务；代理记账；工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：资产评估；税务服务；招投标代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　66.8万元整

成立日期　1999年02月13日

营业期限　1999年02月13日至2039年02月12日

住　　所　常州新北区衡山路8号西301

登记机关

2021 年 04 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

汇 申
Changzhou Huifeng
Certified Public Accountants

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）

之句容市城镇建设项目财务评估报告

报告书

地址：常州新北区衡山路8号西301室 邮编：213022

电话：0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

传真：0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

Address: C301, No.8 Heng Shan Road, Xinbei district, Changzhou, Jiangsu Province,

Phone: 0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

Fax: 0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）
之句容市城镇建设项目财务评估报告

常汇会询（2022）第2号

句容市财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。句容弘源环境有限公司及句容市财政局对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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。

项目总体情况如下：

一、项目建设资金来源情况

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为句容市城北垃圾填埋场封场工程。本项目总投资0.9844亿元，2022年度前已投资0亿元，债券存续期内项目总投资0.9844亿元，其中：2021年度发行专项债券资金金额0亿元，本期拟申请的专项债券资金金额0.60亿元，不含专项债券的

项目资本金 0.3844 亿元。项目建设资金来源情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金来源情况表

单位：亿元

项目名称	项目总投资（亿元）①=②+③	资金来源					
		资本金部分 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资本金⑨
句容市城北垃圾填埋场封场工程	0.9844					0.60	0.3844
合计	0.9844					0.60	0.3844

二、融资应付本息情况

句容市城北垃圾填埋场封场工程项目拟申请专项债券融资 0.60 亿元，其中：

（1）本期拟申请的专项债券资金金额 0.60 亿元，发行期限 15 年，假设融资利率 3.88%，每年支付利息，到期偿还本金并支付最后一期利息；

自本次债券发行融资之日起，以前年度未发行专项债券，本次发行 0.60 亿元债券存续期内应还本付息情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目 0.60 亿债券存续期内应还本付息债务融资情况表

单位：亿元

项目名称	项目总债务融资本金			项目总债务成本			项目总债务本息之和		
	专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
句容市城北垃圾填埋场封场工程	0.60		0.60	0.3492		0.3492	0.9492		0.9492

合计	0.60		0.60	0.3492		0.3492	0.9492		0.9492

三、项目融资与收益平衡方案

句容市城北垃圾填埋场封场工程项目以项目收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金平衡情况表

单位：亿元

项目名称	债券存续期内项目总收益	债券存续期内项目总债务融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	债券存续期内项目总地方债券融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息
句容市城北垃圾填埋场封场工程	1.0520	0.9492	1.11	0.9492	1.11
合计	1.0520	0.9492	1.11	0.9492	1.11

注：表中“债券存续期内项目总收益”为“债券存续期内项目分年收益”之和。

综上所述，项目可以实现项目融资与收益平衡。

附件：

1、句容市城北垃圾填埋场封场工程项目明细表

2、江苏省政府债券 （城镇建设专项债券） 之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算说明

常州汇丰会计师事务所有限公司　　注册会计师：

注册会计师：

江苏　　常州　　二〇二二年一月二十一日

附件1：

句容市城北垃圾填埋场封场工程项目明细表

单位：亿元

项目名称	句容市城北垃圾填埋场封场工程									
项目类型	0501城镇污水垃圾处理									
本只专项债券中用于该项目的金额	0.6									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0									
项目简要描述	本工程项目包括城北垃圾填埋场库区封场工程、渗沥液处理站及相关附属工程。此次申请专项债券资金全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与2022年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。									
项目建设期	2021年1月至2022年12月									
项目运营期	2023年至2037年									
债券存续期内项目总投资	0.9844									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.3844									
专项债券融资	0.60									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划										
	2017年及以前	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度	
专项债券融资						0.60				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	1.0520									
债券存续期内项目分年收益										
2020年		2021年		2022年		2023年	0.0689	2024年	0.0751	2025年	0.0751
2026年	0.0751	2027年	0.0751	2028年	0.0751	2029年	0.0751	2030年	0.0751	2031年	0.0751
2032年	0.0751	2033年	0.0751	2034年	0.0751	2035年	0.0751	2036年	0.0751	2037年	0.0063
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
债券存续期内项目总债务融资本息	0.9492		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.07						
债券存续期内项目总债务融资本金	0.6		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.11						
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.9492		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.75						
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.6		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.11						
项目收益预测依据	根据句容市财政局、项目实施单位提供的相关资料（主要包括项目可研报告、初步设计、市政府文件等）进行预测		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.75						

附件 2：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目

收益与融资平衡测算说明

一、 编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、建设计划、投资计划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、 基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1、 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2、 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、 本项目建设内容和投资总额与项目资金绩效确定的内容不发生重大变化；

4、 项目实施的资金来源能按预计方式实现，政府专项债融资年利率 3.53%；

5、 预测的句容市城北垃圾填埋场封场工程收益能够顺利完成；

6、句容市常住人口不发生重大变化；

7、句容市城市生活垃圾处理费收缴标准不发生重大变化；

8、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、 本期债券募投项目概述

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为句容市城北垃圾填埋场封场工程建设项目。

1、项目审批情况

2020 年 3 月 30 日，句容市行政审批局核准句容市城北垃圾填埋场封场工程建设项目，项目代码 2020-321183-77-01-507112。（句行审投资（2020）27 号关于句容市城

北垃圾填埋场封场工程可行性研究报告的批复）。

2、项目概况

本工程项目包括城北垃圾填埋场库区封场工程、渗沥液处理站及相关附属工程。此次申请专项债券资金全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与 2022 年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。

项目总投资约为 9,844.44 万元，项目资金来源为句容市财政资金。

3、项目计划总投资及资金来源

（1）计划总投资

根据句容市城北垃圾填埋场封场工程项目资金绩效目标，项目投资总额为 9,844.44 万元。

（2）资金来源

资金来源为财政资金投入 3,844.44 万元，政府债务资金 6,000.00 万元。本期拟申请的专项债券资金金额 6,000.00 万元。

(3)年度投资计划

句容市城北垃圾填埋场封场工程项目，项目投资总需求 9,844.44 万元，其中，需投入项目资本金 0 万元。

本期拟申请的专项债券资金金额 6,000.00 万元，用于非资本金部分 6,000.00 万元。

四、融资本息情况

（一）2022 年本项目发债融资本息

本项目 2022 年申请发行专项债券金额 6,000.00 万元，在债券发行期间， 债券发行利息年利率 3.88%,期限 15 年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）本次申请发债项目融资本息

本项目 2022 年拟申请发行专项债券项目金额 6,000.00 万元，在债券发行期间，参

照目前地方政府专项债券发行情况，保守性假设债券利息年利率 3.88%，期限十五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）2022 年以后年度的融资计划

无。

（三）本次申请发行债券存续期内应还本付息

自本次债券发行融资之日起，结合 2022 年之后的融资安排，本次发行 6,000.00 万元债券存续期内应还本付息情况如下：

本次拟申请发行专项债券 0.60 亿元还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
句容市城北垃圾填埋场封场工程项目	2022 年 2 月		6,000.00		6,000.00	213.40	213.40
	2023 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2024 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2025 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2026 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2027 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2028 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2029 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2030 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2031 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2032 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2033 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2034 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2035 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2036 年	6,000.00			6,000.00	232.80	232.80
	2037 年 1 月	6,000.00		6,000.00		19.40	6,019.40
	合计		6,000.00	6,000.00		3,492.00	9,492.00

综上，本项目 2021 年已发行专项债券 0 万元，2022 年度拟申请发行专项债券 6,000.00 万元，2022 年度拟发行专项债券存续期应还本付息 9,492.00 万元。

五、项目产生净收益的预测

1、项目收益预测的编制基础

本次预测的债券存续期间的项目收益（现金流入）为城市生活垃圾处理费，包括

居民城市生活垃圾处理费以及企业城市生活垃圾处理费。

（1）项目总投资

根据句行审投资（2020）27号关于句容市城北垃圾填埋场封场工程可行性研究报告的批复，项目总投资为9,844.44万元。

（2）根据全国第七次人口普查数据显示，截至2020年11月1日零时，句容市常住人口为639266人。

（3）根据镇江市城市生活垃圾处理收费管理办法：城市生活垃圾处理费收缴标准如下：单位按照上年末在职职工(含临时用工人员和劳务派遣人员)人数计收，每人每月五元，假设句容市在职职工人数为总人数的55%。

（4）假设句容市企业数量为2万家，每家每月排放2吨垃圾。

（5）根据镇江市城市生活垃圾处理收费管理办法：部队、非义务教育阶段学校、医院、公园、车站码头、商场、超市、集贸市场、个体工商户以及住宿、餐饮、娱乐、美容美发、照相、洗浴等行业单位，按照生活垃圾产生量计收，每吨一百三十元。

（6）运营成本为总收入的90%，项目净收益为总收入的10%。

（7）根据项目性质，本项目免征各项税收。

（二）项目收益预测

项目收益预测：根据句容市城北垃圾填埋场封场工程项目可行性研究报告的内容编制，测算出2022到2037年项目句容市可获得的投资收益为10,520.47万元，详见下表：

句容市城北垃圾填埋场封场工程项目收益情况测算表

单位：万元

序号	年度项目	合计	债券存续期														
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037年1月
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	销售收入合计	116,894.09	7,653.78	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	8,349.58	695.80
2	城市生活垃圾处理费-居民	29,534.09	1,933.78	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	2,109.58	175.80
3	城市生活垃圾处理费-企业	87,360.00	5,720.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	520.00
4	税金及附加																
5	运营	105,204.68	6,888.40	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	7,514.62	626.22

	成本																
6	利润总额	11,689.41	765.38	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	69.58
7	所得税																
8	税后利润	11,689.41	765.38	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	834.96	69.58
9	扣除10%盈余公积后可分配利润	1,168.94	76.54	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50	83.50	6.96
10	句容市持股比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	属于句容投资收益	10,520.47	688.84	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	62.62
二	项目净收益	10,520.47	688.84	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	751.46	62.62

（三）项目收益偿还融资本息情况

该专项债券融资偿付资金来源为城市生活垃圾处理费，包括居民城市生活垃圾处理费以及企业城市生活垃圾处理费，根据资金平衡分析，在满足假设条件的前提下，预期债券存续期内投资收益 10,520.47 万元作为“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”还本付息的来源，在本次拟申请专项债券券 6,000.00 万元存续期内对融资本息覆盖倍数的情况如下：

单位：万元

项目名称	计划发行额	已申请债券金额	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
句容市城北垃圾填埋场封场工程项目	6000	6000	10520.47	15 年	9492	1.11
合计	6000	6000	10520.47	15 年	9492	1.11

综上所述，本次发债项目“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”债券存续期间收益对融资本息的覆盖倍数为 1.11，可以覆盖融资本息。

六、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

编号 320407666202104200517

统一社会信用代码

91320411713257535 4 (1/1)

营业执照

(副本)

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　常州汇丰会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　恽建定

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务；代理记账；工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：资产评估；税务服务；招投标代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　66.8万元整

成立日期　1999年02月13日

营业期限　1999年02月13日至2039年02月12日

住　　所　常州新北区衡山路8号西301

登记机关

2021 年 04 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

汇 丰
Changzhou Huifeng
Certified Public Accountants

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）

之句容市城镇建设项目财务评估报告

报告书

地址：常州新北区衡山路8号西301室 邮编：213022

电话：0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

传真：0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

Address: C301, No.8 Heng Shan Road, Xinbei district, Changzhou, Jiangsu Province,
Phone: 0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

Fax: 0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）
之句容市城镇建设项目财务评估报告

常汇会询（2022）第3号

句容市财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。句容市教育局及句容市财政局对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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。

项目总体情况如下：

一、项目建设资金来源情况

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为福地路幼儿园新建工程。本项目总投资0.6952亿元，2021年度前已投资0亿元，债券存续期内项目总投资0.6952亿元，其中：2021年度发行专项债券资金金额0.35亿元，本期拟申请的专项债券资金金额 0.30 亿元，不含专项债券的项目资本

金 0.0452 亿元。项目建设资金来源情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金来源情况表

单位：亿元

项目名称	项目总投资（亿元）①=②+③	资金来源					
		资本金部分 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资本金⑨
福地路幼儿园新建工程	0.6952				0.35	0.30	0.0452
合计	0.6952				0.35	0.30	0.0452

二、融资应付本息情况

福地路幼儿园新建工程项目拟申请专项债券融资 0.65 亿元，其中：

（1）2021 年度已发行专项债券资金金额 0.35 亿元，发行期限 15 年，融资利率 3.88%，每年支付利息，到期偿还本金并支付最后一期利息

（2）本期拟申请的专项债券资金金额 0.30 亿元，发行期限 15 年，假设融资利率 3.88%，每年支付利息，到期偿还本金并支付最后一期利息；

自本次债券发行融资之日起，结合 2021 年度已发行专项债券，本次发行 0.30 亿元债券存续期内应还本付息情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目 0.65 亿债券存续期内应还本付息债务融资情况表

单位：亿元

项目名称	项目总债务融资本金			项目总债务成本			项目总债务本息之和		
	专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和

福地路幼儿园新建工程	0.65		0.65	0.3783		0.3783	1.0283		1.0283
合计	0.65		0.65	0.3783		0.3783	1.0283		1.0283

三、项目融资与收益平衡方案

福地路幼儿园新建工程项目以项目收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金平衡情况表

单位：亿元

项目名称	债券存续期内项目总收益	债券存续期内项目总债务融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	债券存续期内项目总地方债券融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息
福地路幼儿园新建工程	1.1071	1.0283	1.08	1.0283	1.08
合计	1.1071	1.0283	1.08	1.0283	1.08

注：表中“债券存续期内项目总收益”为“债券存续期内项目分年收益”之和。

综上所述，项目可以实现项目融资与收益平衡。

附件：

1、福地路幼儿园新建工程项目明细表

2、江苏省政府债券 （城镇建设专项债券） 之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算说明

常州汇丰会计师事务所有限公司　　注册会计师：

注册会计师：

江苏　　常州　　二〇二二年一月二十一日

附件1：

句容市福地路幼儿园新建工程项目明细表

单位：亿元

项目名称	句容市福地路幼儿园新建工程									
项目类型	0602教育（学前教育和职业教育）									
本只专项债券中用于该项目的金额	0.65									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0									
项目简要描述	本项目占地面积13314平方米（合19.97亩），总建筑面积约11560.9平方米，6轨制。包括教学区、保障区、活动室、绿化景观、道路、非机动车道等工程。此次申请专项债券资金全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与2022年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。									
项目建设期	2022年6月至2024年12月									
项目运营期	2022年至2036年									
债券存续期内项目总投资	0.6952									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.0452									
专项债券融资	0.65									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划										
	2017年及以前	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度	
专项债券融资						0.65				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	1.1071									
债券存续期内项目分年收益										
2020年		2021年		2022年	0.0347	2023年	0.0347	2024年	0.0347	2025年	0.0595
2026年	0.0677	2027年	0.0677	2028年	0.0677	2029年	0.0786	2030年	0.0786	2031年	0.0786
2032年	0.0932	2033年	0.0932	2034年	0.0932	2035年	0.1124	2036年	0.1124	2037年	
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.59	
债券存续期内项目总债务融资本息	1.0283				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.08	
债券存续期内项目总债务融资本金	0.65				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.70	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.0283				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.08	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.65				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.70	
项目收益预测依据	根据句容市财政局、项目实施单位提供的相关资料（主要包括项目可研报告、初步设计、市政府文件等）进行预测										

附件 2：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目

收益与融资平衡测算说明

一、 编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、建设计划、投资计划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、 基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1、 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2、 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、 本项目建设内容和投资总额与项目资金绩效确定的内容不发生重大变化；

4、 项目实施的资金来源能按预计方式实现，政府专项债融资年利率 3.53%；

5、 预测的福地路幼儿园新建工程收益能够顺利完成；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、 本期债券募投项目概述

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为福地路幼儿园新建工程建设项目。

1、项目审批情况

2021 年 5 月 25 日，句容市行政审批局核准福地路幼儿园新建工程建设项目，项目代码 2101-321183-89-01-782835。（句行审投资（2021）38 号关于福地路幼儿园新建工程可行性研究报告的批复）；

2、项目概况

本项目占地面积 13314 平方米（合 19.97 亩），总建筑面积约 11560.9 平方米，6 轨制。包括教学区、保障区、活动室、绿化景观、道路、非机动车道等工程。此次申请专项债券资金全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与 2022 年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。

项目总投资约为 6,951.50 万元，项目资金来源为句容市财政资金。

3、项目计划总投资及资金来源

（1）计划总投资

根据福地路幼儿园新建工程项目资金绩效目标，项目投资总额为 6,951.50 万元。

（2）资金来源

资金来源为财政资金投入 451.50 万元，政府债务资金 6,500.00 万元。2021 年已发行债券 3,500.00 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 3,000.00 万元。

(3)年度投资计划

福地路幼儿园新建工程项目，项目投资总需求 6,951.50 万元，其中，需投入项目资本金 0 万元。

本期拟申请的专项债券资金金额 3,000.00 万元，用于非资本金部分 3,000.00 万元。

四、融资本息情况

（一）2022 年本项目发债融资本息

本项目 2022 年申请发行专项债券金额 3,000.00 万元，在债券发行期间， 债券发行利息年利率 3.88%,期限 15 年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）本次申请发债项目融资本息

本项目 2022 年拟申请发行专项债券项目金额 3,000.00 万元，在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，保守性假设债券利息年利率 3.88%,期限十五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）2022 年以后年度的融资计划

无。

（三）本次申请发行债券存续期内应还本付息

自本次债券发行融资之日起，结合 2021 年已发行的债券，本次发行 3,000.00 万元债券存续期内应还本付息情况如下：

本次拟申请发行专项债券 0.30 亿元还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2021		3,500.00		3,500.00		
福地路幼儿园新建工程项目	2022	3,500.00	3,000.00		6,500.00	252.20	252.20
	2023	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2024	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2025	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2026	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2027	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2028	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2029	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2030	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2031	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2032	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2033	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2034	3,500.00			6,500.00	252.20	252.20
	2035	3,500.00		3,500.00	3,000.00	252.20	3,752.20
	2036	3,500.00		3,000.00		252.20	3,252.20
	合计		6,500.00	6,500.00		3,783.00	10,283.00

综上，本项目 2021 年已发行专项债券 3,500.00 万元，2022 年度拟申请发行专项债券 3,000.00 万元，2022 年度拟发行专项债券存续期应还本付息 10,283.00 万元。

五、项目产生净收益的预测

1、项目收益预测的编制基础

本次预测的债券存续期间的项目收益（现金流入）为保育费和政府补贴收入。

（1）项目总投资

根据句行审投资（2021）38 号关于福地路幼儿园新建工程可行性研究报告的批复，

项目总投资为6,951.50万元。

（2）根据《转发镇江市关于进一步明确我市幼儿园收费政策的通知》（句政价(2012)47号）文件及福地路幼儿园新建工程可研报告，公办幼儿园保教费标准按幼儿园类别收取。参照市实验幼儿园（6轨540人）等同类幼儿园（省优园）收费标准，确定当前保育教育费收费标准为2150元/学期,4300元/年。同时考虑物价水平上涨幅度，调研同类幼儿园近几年保育教育费调整情况，平均每3-4年调整一次，从2400元/年、3200元/年到目前的4300元/年，每3年涨幅33%左右。本次按每3年调整一次，每次上涨33%测算。

（3）根据本项目的公益性，财政补贴资金预算为每年每人6000元，每年财政对该项目的补贴资金为5202万元。

（4）本项目运营支出主要包括工资及社保福利费、水电费、维修费、教具费及其他，根据句容市财政局、项目实施单位提供的资料，福地路幼儿园性质为公办，所需要经费均纳入政府预算，本次测算不考虑运营支出。

（5）根据项目性质，本项目不预留10%盈余公积金

（6）根据项目性质，本项目免征各项税收。

（二）项目收益预测

项目收益预测：根据福地路幼儿园新建工程项目可行性研究报告的内容编制，测算出2022到2036年项目句容市可获得的投资收益为11,070.68万元，详见下表：

福地路幼儿园新建工程项目收益情况测算表

单位：万元

序号	年度 项目	合计	债券存续期														
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	销售收入合计	11,070.68	346.80	346.80	346.80	595.34	677.36	677.36	677.36	786.44	786.44	786.44	931.52	931.52	931.52	1124.48	1124.48
2	保育费	5,868.68	0.00	0.00	0.00	248.54	330.56	330.56	330.56	439.64	439.64	439.64	584.72	584.72	584.72	777.68	777.68
3	补贴	5,202.00	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80	346.80
4	税金及附加																
5	运营成本																
6	利润总额	11,070.68	346.80	346.80	346.80	595.34	677.36	677.36	677.36	786.44	786.44	786.44	931.52	931.52	931.52	1124.48	1124.48
7	所得税																
8	税后利润	11,070.68	346.80	346.80	346.80	595.34	677.36	677.36	677.36	786.44	786.44	786.44	931.52	931.52	931.52	1124.48	1124.48
9	句容市持股比例	100%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%	100%%
一	属于句容投资收益	11070.68	346.80	346.80	346.80	595.34	677.36	677.36	677.36	786.44	786.44	786.44	931.52	931.52	931.52	1124.48	1124.48
二	项目净收益	11,070.68	346.80	346.80	346.80	595.34	677.36	677.36	677.36	786.44	786.44	786.44	931.52	931.52	931.52	1124.48	1124.48

（三）项目收益偿还融资本息情况

该专项债券融资偿付资金来源为保育费和政府补贴收入，根据资金平衡分析，在满足假设条件的前提下，预期债券存续期内投资收益 11,070.68 万元作为“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”还本付息的来源，在本次拟申请专项债券券 3,000.00 万元存续期内对融资本息覆盖倍数的情况如下：

单位：万元

项目名称	计划发行额	已申请债券金额	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
福地路幼儿园新建工程项目	6500	3500	11070.68	15 年	10283.00	1.08
合计	6500	3500	11070.68	15 年	10283.00	1.08

综上所述，本次发债项目“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”债券存续期间收益对融资本息的覆盖倍数为 1.08，可以覆盖融资本息。

六、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

统一社会信用代码

91320411713257535 4 (1/1)

营业执照

（副本）

编号 320407666202104200517

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　常州汇丰会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　恽建定

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务；代理记账；工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：资产评估；税务服务；招投标代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　66.8万元整

成立日期　1999年02月13日

营业期限　1999年02月13日至2039年02月12日

住　　所　常州新北区衡山路8号西301

登记机关

2021 年 04 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

汇 丰
Changzhou Huifeng
Certified Public Accountants

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）

之句容市城镇建设项目财务评估报告

报告书

地址：常州新北区衡山路8号西301室 邮编：213022

电话：0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

传真：0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

Address: C301, No.8 Heng Shan Road, Xinbei district, Changzhou, Jiangsu Province,
Phone: 0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

Fax: 0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）
之句容市城镇建设项目财务评估报告

常汇会询（2022）第4号

句容市财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。句容弘源环境有限公司及句容市财政局对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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。

项目总体情况如下：

一、项目建设资金来源情况

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为句容市村庄生活污水治理工程。本项目总投资2.4472亿元，2022年度前已投资0亿元，债券存续期内项目总投资2.4472亿元，其中：2021年度发行专项债券资金金额0亿元，本期拟申请的专项债券资金金额1.50亿元，不含专项债券的项目

资本金 0.9472 亿元。项目建设资金来源情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金来源情况表

单位：亿元

项目名称	项目总投资（亿元）①=②+③	资金来源					
		资本金部分 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资本金⑨
句容市村庄生活污水治理工程	2.4472					1.50	0.9472
合计	2.4472					1.50	0.9472

二、融资应付本息情况

句容市村庄生活污水治理工程项目拟申请专项债券融资 1.50 亿元，其中：

（1）本期拟申请的专项债券资金金额 1.50 亿元，发行期限 15 年，假设融资利率 3.88%，每年支付利息，到期偿还本金并支付最后一期利息；

自本次债券发行融资之日起，以前年度未发行专项债券，本次发行 1.50 亿元债券存续期内应还本付息情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目 1.50 亿债券存续期内应还本付息债务融资情况表

单位：亿元

项目名称	项目总债务融资本金			项目总债务成本			项目总债务本息之和		
	专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
句容市村庄生活污水治理工程	1.50		1.50	0.8730		0.8730	2.3730		2.3730
合计	1.50		1.50	0.8730		0.8730	2.3730		2.3730

三、项目融资与收益平衡方案

句容市村庄生活污水治理工程项目以项目收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金平衡情况表

单位：亿元

项目名称	债券存续期内项目总收益	债券存续期内项目总债务融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	债券存续期内项目总地方债券融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息
句容市村庄生活污水治理工程	2.8300	2.3730	1.19	2.3730	1.19
合计	2.8300	2.3730	1.19	2.3730	1.19

注：表中“债券存续期内项目总收益”为“债券存续期内项目分年收益”之和。

综上所述，项目可以实现项目融资与收益平衡。

附件：

1、句容市村庄生活污水治理工程项目明细表

2、江苏省政府债券 （城镇建设专项债券） 之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算说明

常州汇丰会计师事务所有限公司　　注册会计师：

注册会计师：

江苏　　常州　　二〇二二年一月二十一日

附件1：

句容市村庄生活污水治理工程项目明细表

单位：亿元

项目名称	句容市村庄生活污水治理工程									
项目类型	0602教育（学前教育和职业教育）									
本只专项债券中用于该项目的金额	1.5									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0									
项目简要描述	对11个乡镇和街道下属的98个自然村进行村庄生活污水的收集和治理，新建管道418.78公里，新建一体化污水处理设施422座，新建一体化污水提升泵25座，新建一体化粪池11965个。此次申请专项债券资金全部用于该建设内容（或主要投向建设内容中的XXX部分）。同时，本次申报额度与2022年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。									
项目建设期	2020年10月至2022年12月									
项目运营期	2023年至2037年									
债券存续期内项目总投资	2.4472									
其中：不含专项债券的项目资本金	0.9472									
专项债券融资	1.50									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划										
	2017年及以前	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度	
专项债券融资						1.50				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	2.8300									
债券存续期内项目分年收益										
2020年		2021年		2022年		2023年	0.1887	2024年	0.1887	2025年	0.1887
2026年	0.1887	2027年	0.1887	2028年	0.1887	2029年	0.1887	2030年	0.1887	2031年	0.1887
2032年	0.1887	2033年	0.1887	2034年	0.1887	2035年	0.1887	2036年	0.1887	2037年	0.1887
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.16	
债券存续期内项目总债务融资本息	2.3730			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.19	
债券存续期内项目总债务融资本金	1.5000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.89	
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.3730			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.19	
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.5000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.89	
项目收益预测依据	根据句容市财政局、项目实施单位提供的相关资料（主要包括项目可研报告、初步设计、市政府文件等）进行预测									

附件 2：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目

收益与融资平衡测算说明

常州汇丰会计师事务所有限公司 验证专用 3204115025617

一、 编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、建设计划、投资计划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、 基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1、 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2、 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、 本项目建设内容和投资总额与项目资金绩效确定的内容不发生重大变化；

4、 项目实施的资金来源能按预计方式实现，政府专项债融资年利率 3.53%；

5、 预测的句容市村庄生活污水治理工程收益能够顺利完成；

6、句容市居民户数不发生重大变化；

7、句容市污水处理费收缴标准不发生重大变化；

8、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、 本期债券募投项目概述

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为句容市村庄生活污水治理工程建设项目。

1、项目审批情况

2020 年 7 月 30 日，句容市行政审批局核准句容市村庄生活污水治理工程项目，项目代码 2020-321183-78-03-547898。（句行审投资备（2020）171 号江苏省投资项目备

案证）。

2、项目概况

对 11 个乡镇和街道下属的 98 个自然村进行村庄生活污水的收集和治理，新建管道 418.78 公里，新建一体化污水处理设施 422 座，新建一体化污水提升泵 25 座，新建一体化粪池 11965 个。此次申请专项债券资金全部用于该建设内容。同时，本次申报额度与 2022 年建设任务相匹配，符合当年工程建设进度要求，能够按时支出使用、形成相当规模工作量。

项目总投资约为 24,472.22 万元，项目资金来源为句容市财政资金。

3、项目计划总投资及资金来源

（1）计划总投资

根据句容市村庄生活污水治理工程项目资金绩效目标，项目投资总额为 24,472.22 万元。

（2）资金来源

资金来源为财政资金投入 9,472.22 万元，政府债务资金 15,000.00 万元。本期拟申请的专项债券资金金额 15,000.00 万元。

(3)年度投资计划

句容市村庄生活污水治理工程项目，项目投资总需求 24,472.22 万元，其中，需投入项目资本金 0 万元。

本期拟申请的专项债券资金金额 15,000.00 万元，用于非资本金部分 15,000.00 万元。

四、融资本息情况

（一）2022 年本项目发债融资本息

本项目 2022 年申请发行专项债券金额 15,000.00 万元，在债券发行期间， 债券发行利息年利率 3.88%,期限 15 年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）本次申请发债项目融资本息

本项目 2022 年拟申请发行专项债券项目金额 15,000.00 万元，在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，保守性假设债券利息年利率 3.88%,期限十五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）2022 年以后年度的融资计划

无。

（三）本次申请发行债券存续期内应还本付息

自本次债券发行融资之日起，结合 2022 年之后的融资安排，本次发行 15,000.00 万元债券存续期内应还本付息情况如下：

本次拟申请发行专项债券 1.50 亿元还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
句容市村庄生活污水治理工程项目	2022 年 2 月		15,000.00		15,000.00	533.50	533.50
	2023 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2024 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2025 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2026 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2027 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2028 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2029 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2030 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2031 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2032 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2033 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2034 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2035 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2036 年	15,000.00			15,000.00	582.00	582.00
	2037 年 1 月	15,000.00		15,000.00		48.50	15,048.50
	合计		15,000.00	15,000.00		8,730.00	23,730.00

综上，本项目 2021 年已发行专项债券 0 万元，2022 年度拟申请发行专项债券 15,000.00 万元，2022 年度拟发行专项债券存续期应还本付息 23,730.00 万元。

五、项目产生净收益的预测

1、项目收益预测的编制基础

本次预测的债券存续期间的项目收益（现金流入）为污水处理费。

（1）项目总投资

根据句行审投资备（2020）171 号江苏省投资项目备案证，项目总投资为 24472.22 万元。

（2）根据句容市村庄生活污水治理 EPCO 项目实施方案：句容市村庄生活污水治理工程主要包括金融室下辖宝华镇、后白镇、华阳街道、开发区、茅山管委会、下蜀镇、天王镇、边城镇、郭庄镇、白兔镇、茅山镇 11 个乡镇和街道下属的 18 个自然村的 11965 户居民。本次按照 11965 户居民测算污水处理费收入。

（3）物价局省财政厅关于调整污水处理费有关问题的通知，太湖地区污水处理费标准平均每吨调整到 1.3-1.6 元，本次测算按照 1.6 元每吨。此通知适用于南京、无锡、常州、苏州、镇江市。

（4）假设每户每天排放 3 吨污水，测算后取综合系数 2。

（5）运营成本为总收入的 50%。

（6）根据项目性质，本项目免征各项税收。

（二）项目收益预测

项目收益预测：根据句容市村庄生活污水治理工程项目可行性研究报告的内容编制，测算出 2023 到 2037 年项目句容市可获得的投资收益为 28,299.62 万元，详见下表：

句容市村庄生活污水治理工程项目收益情况测算表

单位：万元

序号	年度 项目	合计	债券存续期														
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	销售收入合计	59,044.88	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	349.38
2	污水处理费	59,044.88	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	4,192.54	349.38
3	税金及附加																
4	运营成本	31,444.02	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27
5	利润总额	31,444.02	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27
6	所得税																
7	税后利润	31,444.02	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27	2,096.27
8	扣除 10%盈余公积后可分配利润	28,299.62	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64
9	句容市持股比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	属于句容投资收益	28,299.62	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64
二	项目净收益	28,299.62	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64	1,886.64

（三）项目收益偿还融资本息情况

该专项债券融资偿付资金来源为污水处理费收入，根据资金平衡分析，在满足假设条件的前提下，预期债券存续期内投资收益 28,299.62 万元作为“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”还本付息的来源，在本次拟申请专项债券券 15,000.00 万元存续期内对融资本息覆盖倍数的情况如下：

单位：万元

项目名称	计划发行额	已申请债券金额	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
句容市村庄生活污水治理工程项目	15000.00	15000.00	28299.62	15	23730.00	1.19
合计	15000.00	15000.00	28299.62	15	23730.00	1.19

综上所述，本次发债项目“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”债券存续期间收益对融资本息的覆盖倍数为 1.19，可以覆盖融资本息。

六、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

统一社会信用代码

91320411713257535 4 (1/1)

营业执照

(副 本)

编 号 320407666202104200517

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　常州汇丰会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　恽建定

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务；代理记账；工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：资产评估；税务服务；招投标代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　66.8万元整

成立日期　1999年02月13日

营业期限　1999年02月13日至2039年02月12日

住　　所　常州新北区衡山路8号西301

登记机关

2021 年 04 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

汇丰
Changzhou Huifeng
Certified Public Accountants

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）

之句容市城镇建设项目财务评估报告

报告书

地址：常州新北区衡山路8号西301室 邮编：213022

电话：0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

传真：0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

Address: C301, No.8 Heng Shan Road, Xinbei district, Changzhou, Jiangsu Province,
Phone: 0519-85112929 85116699 85106877
85127325 85120262 85100816

Fax: 0519-85105773

E-MAIL：huifeng@czhfcpa.com

HTTP：//www.czhfcpa.com

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）
之句容市城镇建设项目财务评估报告

常汇会询（2022）第5号

句容市财政局：

我们接受委托，对江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。句容市后白卫生院及句容市财政局对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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。

项目总体情况如下：

一、项目建设资金来源情况

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为句容市后白卫生院综合楼建设。本项目总投资0.29亿元，2022年度前已投资0亿元，债券存续期内项目总投资0.29亿元，其中：2021年度发行专项债券资金金额0亿元，本期拟申请的专项债券资金金额0.20亿元，不含专项债券的项目资本

金 0.09 亿元。项目建设资金来源情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金来源情况表

单位：亿元

项目名称	项目总投资（亿元）①=②+③	资金来源					
		资本金部分 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资本金⑨
句容市句容市后白卫生院综合楼建设	0.29					0.20	0.09
合计	0.29					0.20	0.09

二、融资应付本息情况

句容市句容市后白卫生院综合楼建设项目拟申请专项债券融资 0.2 亿元，其中：

（1）本期拟申请的专项债券资金金额 0.20 亿元，发行期限 15 年，假设融资利率 0.388%，每年支付利息，到期偿还本金并支付最后一期利息；

自本次债券发行融资之日起，以前年度未发行专项债券，本次发行 0.20 亿元债券存续期内应还本付息情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目 0.20 亿债券存续期内应还本付息债务融资情况表

单位：亿元

项目名称	项目总债务融资本金			项目总债务成本			项目总债务本息之和		
	专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
句容市句容市后白卫生院综合楼建设	0.20		0.20	0.1164		0.1164	0.3164		0.3164
合计	0.20		0.20	0.1164		0.1164	0.3164		0.3164

三、项目融资与收益平衡方案

句容市句容市后白卫生院综合楼建设项目以项目收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目资金平衡情况表

单位：亿元

项目名称	债券存续期内项目总收益	债券存续期内项目总债务融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	债券存续期内项目总地方债券融资本息	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息
句容市句容市后白卫生院综合楼建设	0.3495	0.3164	1.10	0.3164	1.10
合计	0.3495	0.3164	1.10	0.3164	1.10

注：表中“债券存续期内项目总收益”为“债券存续期内项目分年收益”之和。

综上所述，项目可以实现项目融资与收益平衡。

附件：

1、句容市句容市后白卫生院综合楼建设项目明细表

2、江苏省政府债券 （城镇建设专项债券） 之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算说明

常州汇丰会计师事务所有限公司　　注册会计师：

注册会计师：

江苏　　常州　　二〇二二年一月二十一日

附件1：

句容市后白卫生院综合楼建设项目明细表

单位：万元

项目名称	句容市后白卫生院综合楼建设									
项目类型	0601卫生健康									
本只专项债券中用于该项目的金额	2000									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0									
项目简要描述	项目占地5861.9平米，新建总建筑面积4464.96平米，新建卫生院综合楼以及配电房、氧气站等附属用房，配套景观绿化、道路场地、综合管网等室外工程。									
项目建设期	2020年4月至2022年4月									
项目运营期	2022年至2036年									
债券存续期内项目总投资	2900.00									
其中：不含专项债券的项目资本金	900.00									
专项债券融资	2000.00									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划										
	17年及以前年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度	
专项债券融资						2,000.00				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	3495.0000									
债券存续期内项目分年收益										
2020年		2021年		2022年	233.0000	2023年	233.0000	2024年	233.0000	2025年	233.0000
2026年	233.0000	2027年	233.0000	2028年	233.0000	2029年	233.0000	2030年	233.0000	2031年	233.0000
2032年	233.0000	2033年	233.0000	2034年	233.0000	2035年	233.0000	2036年	233.0000	2037年	
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.21		
债券存续期内项目总债务融资本息	3164			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.10		
债券存续期内项目总债务融资本金	2000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.75		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	3164			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.10		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	2000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.75		
项目收益预测依据	根据句容市财政局、项目实施单位提供的相关资料（主要包括项目可研报告、初步设计、市政府文件等）进行预测									

附件 2：

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目收益与融资平衡测算说明

一、 编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2022 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、建设计划、投资计划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则；编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、 基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1、 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2、 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、 本项目建设内容和投资总额与项目资金绩效确定的内容不发生重大变化；

4、 项目实施的资金来源能按预计方式实现，政府专项债融资年利率 3.53%；

5、 预测的句容市后白卫生院综合楼建设收益能够顺利完成；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、 本期债券募投项目概述

江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目为句容市后白卫生院综合楼建设。

1、项目审批情况

2019 年 11 月 27 日，句容市行政审批局核准句容市后白卫生院综合楼建设，项目代码 2019-321183-47-01-565304。（句行审投资（2019）100 号关于句容市后白卫生院综合楼建设可行性研究报告的批复）；

2、项目概况

项目占地 5861.9 平米，新建总建筑面积 4464.96 平米，新建卫生院综合楼以及配

电房、氧气站等附属用房，配套景观绿化、道路场地、综合管网等室外工程。

项目总投资约为0.29亿元，项目资金来源为句容市财政资金。

3、项目计划总投资及资金来源

（1）计划总投资

根据句容市后白卫生院综合楼建设项目资金绩效目标，项目投资总额为0.29亿元。

（2）资金来源

本项目收入主要来源于运营收入，从2022年到2036年15年的期间，预计15年的总收入为0.3495亿元，政府债务资金0.20亿元。本期拟申请的专项债券资金金额0.20亿元。

(3)年度投资计划

句容市后白卫生院综合楼建设项目，项目投资总需求0.29亿元，其中，需投入项目资本金0万元。

本期拟申请的专项债券资金金额0.20亿元，用于非资本金部分0.20亿元。

四、融资本息情况

（一）2022年本项目发债融资本息

本项目2022年申请发行专项债券金额0.20亿元，在债券发行期间， 债券发行利息年利率3.88%，期限15年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）本次申请发债项目融资本息

本项目2022年拟申请发行专项债券项目金额0.20亿元，在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，保守性假设债券利息年利率3.88%，期限十五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金。

（二）2022年以后年度的融资计划

无。

（三）本次申请发行债券存续期内应还本付息

自本次债券发行融资之日起，结合2022年之后的融资安排，本次发行0.20亿元债券存续期内应还本付息情况如下：

本次拟申请发行专项债券0.20亿元还本付息情况表

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本 金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
句容市后白卫生院综合楼建设	2022		0.20		0.20	0.00776	0.00776
	2023	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2024	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2025	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2026	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2027	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2028	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2029	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2030	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2031	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2032	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2033	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2034	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2035	0.20			0.20	0.00776	0.00776
	2036	0.20		0.20		0.00776	0.20776
	合计		0.20	0.20		0.1164	0.3164

综上，本项目2021年已发行专项债券0万元，2022年度拟申请发行专项债券0.20亿元，2022年度拟发行专项债券存续期应还本付息0.3164亿元。

五、项目产生净收益的预测

1、项目收益预测的编制基础

本次预测的债券存续期间的项目收益（现金流入）为运营收入。

（1）项目总投资

根据句行审投资（2019）100号关于句容市后白卫生院综合楼建设可行性研究报告

的批复，项目总投资为0.29亿元。

（2）参照江苏省基本医疗保险诊疗项目和医疗服务设施范围及支付标准及其他同类医院收益，预计每年收入为233万元。

（3）根据项目性质，本项目不预留10%盈余公积金。

（4）根据项目性质，本项目免征各项税收。

（二）项目收益预测

项目收益预测：根据句容市后白卫生院综合楼建设项目可行性研究报告的内容编制，测算出2022到2036年项目句容市可获得的投资收益为0.3495 亿元，详见下表：

句容市后白卫生院综合楼建设项目收益情况测算表

单位：亿元

序号	年度 项目	合计	债券存续期														
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	销售收入合计	0.3495	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233
2	运营收入	0.3495	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233
3	运营成本																
4	利润总额	0.3495	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233
5	所得税																
6	税后利润	0.3495	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233
7	句容市持股比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
一	属于句容投资收益	0.3495	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233
二	项目净收益	0.3495	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233

常州汇丰会计师事务所有限公司 验证专用章 3204115025617

（三）项目收益偿还融资本息情况

该专项债券融资偿付资金来源为学费和政府补贴收入，根据资金平衡分析，在满足假设条件的前提下，预期债券存续期内投资收益 0.3495 万元作为“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”还本付息的来源，在本次拟申请专项债券券 0.20 亿元存续期内对融资本息覆盖倍数的情况如下：

单位：亿元

项目名称	计划发行额	已申请债券金额	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
句容市后白卫生院综合楼建设项目	0.20	0.20	0.3495	15 年	0.3164	1.10
合计	0.20	0.20	0.3495	15 年	0.3164	1.10

综上所述，本次发债项目“江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目”债券存续期间收益对融资本息的覆盖倍数为 1.10，可以覆盖融资本息。

六、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之句容市城镇建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。

编号 320407666202104200517

统一社会信用代码

91320411713257535 4 (1/1)

营业执照

(副本)

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　常州汇丰会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　恽建定

经营范围　许可项目：从事会计师事务所业务；司法鉴定服务；代理记账；工程造价咨询业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：资产评估；税务服务；招投标代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　66.8万元整

成立日期　1999年02月13日

营业期限　1999年02月13日至2039年02月12日

住　　所　常州新北区衡山路8号西301

登记机关

2021 年 04 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制