

江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼

改造项目收益与融资平衡

财务评价报告

经纬咨(2023)第 8015 号





江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目收益与融资平衡财务评价报告

经纬咨(2023)第 8015 号

江苏省财政厅、江苏省农业农村厅：

我们接受委托，对江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评价报告。江苏农牧科技职业学院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，并出具财务评价报告。

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，江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造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，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、建设项目资金来源情况

江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目建设期 3 年，项目总投资 1.6331 亿元，已申请江苏省政府专项债券 0.8000 亿元（其中：申请 2020 年 15 年期江苏省政府专项债券 0.3000 亿元；申请 2021 年 10 年期江苏省政府专项债券 0.2500 亿元；申请 2022 年 10 年期江苏省政府专项债券 0.2500 亿元），拟申请 2023 年江苏省 10 年期政府专项债券 0.2500 亿元（其中拟申请本期政府专项债券 0.1500 亿元）；其余资金 0.5831 亿元通过学校预算安排。项目建设资金来源情况如下：





资金来源汇总表

单位：亿元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源						债券 期限
		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	
江苏农牧科技 职业学院凤凰 路校区教学实 训楼改造项目	1.6331			0.5831	0.8000	0.1500	0.1000	15年、 10年

注：其他资金 0.1000 亿元为 2023 年拟申请的地方政府专项债券。

二、项目收益偿还政府债券本息情况

江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目通过江苏农牧科技职业学院每年财政拨款和学费收入等收支结余作为偿还政府债券本息的来源。本项目已申请 2020 年江苏省政府专项债券 0.3000 亿元，期限为 15 年，实际利率为 3.88%；已申请 2021 年江苏省政府专项债券 0.2500 亿元，期限为 10 年，实际利率为 3.13%；已申请 2022 年江苏省政府专项债券 0.2500 亿元，期限为 10 年，实际利率为 2.88%；拟申请 2023 年 10 年期江苏省政府专项债券 0.2500 亿元（其中拟申请本期政府专项债券 0.1500 亿元），利率取 2.88%。在融资期内每年支付融资利息，到期偿还本金。项目资金平衡情况如下：

江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目资金平衡情况表
(全部债券存续期)

单位：亿元

项目名称	发行期 限	债券存续期内总 债务融资本息①	债券存续期内 项目总收益②	对应政府性基金收入 科目	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
江苏农牧科技职业 学院凤凰路校区教 学实训楼改造项目	15年、 10年	1.4470	3.8614	其他政府性基金专项 债务对应项目专项收 入	2.67





江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目资金平衡情况表
(本期债券存续期)

单位：亿元

项目名称	发行期限	债券存续期内总 债务融资本息①	债券存续期内 项目总收益②	对应政府性基金收入 科目	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目	10年	1.0927	2.6848	其他政府性基金专项 债务对应项目专项收 入	2.46

综上所述，项目可以实现收益和融资自求平衡。

附件：江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目收益与融资平衡测算说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年九月二十七日





江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目

收益与融资平衡测算说明

一、编制基础

根据《财政部办公厅关于做好 2023 年地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财办预〔2023〕151 号）等相关文件规定，结合项目批复文件、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、项目实施的资金来源能按预计方式实现，政府债券 10 年期年利率为 2.88%；
- 5、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；
- 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、债券募投项目概述

1、项目概况

根据江苏省发展和改革委员会《关于江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目可行性研究报告（含项目建议书）的批复》（苏发改社会发〔2019〕829 号），为消除安全隐患，拟对凤凰路校区老旧设施进行维修改造，改造面积 101370 平方米，主要对综合教学楼、实验实训楼、动物药学系馆、食品科技系馆、经贸系馆、畜牧系馆、饲料科技系馆、机电工程系馆、动物医学系馆、信息工程系馆等 10 栋建筑物进行升级改造。项目总投资 1.6331 亿元。

2、资金筹措方式

项目建设期 3 年，从 2020 年至 2023 年，项目总投资 1.6331 亿元，已申请江苏省政府专项债券 0.8000 亿元（其中：申请 2020 年 15 年期江苏省政府专项





债券 0.3000 亿元；申请 2021 年 10 年期江苏省政府专项债券 0.2500 亿元；申请 2022 年 10 年期江苏省政府专项债券 0.2500 亿元），拟申请 2023 年 10 年期江苏省政府专项债券 0.2500 亿元（其中拟申请本期政府专项债券 0.1500 亿元），其余资金 0.5831 亿元通过学校预算安排。

3、项目预期收益情况

本项目通过江苏农牧科技职业学院每年财政拨款和学费收入等收支结余作为融资平衡的还款来源。根据项目单位提供的 2022 年度财政收支预决算报表以及相关说明，江苏农牧科技职业学院 2022 年收入合计 5.7349 亿元，扣除政府专项债券利息后的支出合计 5.7568 亿元，当年收支结余-0.0219 亿元。

本次预期收益测算，我们是在项目单位提供的 2022 年度财政收支预决算报表以及相关说明的基础上，进行分析，具体如下：

（1）现金流入

①一般公共预算财政拨款：按照在校人数及省属院校定额标准拨付，人数为在财政预算系统中的在校生的学生人数。根据 2022 年决算数 4.2725 亿元进行预测，以后年度无增长；

②政府性基金预算财政拨款：2022 年决算数 0.2500 亿元，为申请的凤凰路校区教学实训楼改造项目 2022 年政府专项债，拟申请 2023 年政府专项债 0.2500 亿元，2024 年及以后年度不考虑政府性基金预算财政拨款收入；

③事业收入：主要为学生学费收入、住宿费收入等，收费标准根据《江苏省物价局 江苏省财政厅关于公办高等学校学费标准等有关问题的通知》（苏价费[2014]136 号）执行，人数为在财政预算系统中的在校生的学生人数。根据 2022 年事业收入决算数 1.2065 亿元进行预测，以后年度无增长；

④其他收入：主要为经营收入，2022 年决算数 0.0059 亿元，以后年度无增长；

（2）现金流出

①工资福利支出：根据 2022 年决算数 2.6292 亿元进行预测，以后年度无增长；

②对个人和家庭的补助支出：根据 2022 年决算数 0.3591 亿元进行预测，以后年度无增长；





③商品和服务支出：：根据 2022 年决算数 1.3281 亿元进行预测，以后年度无增长；

④存量债务还本付息：根据《关于开展省属高校和医院存量债务清理化解工作的通知》（苏债【2019】22 号），每年化解债务数额不低于存量债务总额的 10%，江苏农牧科技职业学院 2019 年 3 月末债务余额为 2.6790 亿元，按 10 年化债方案，每年应偿还本金 0.268 亿元，2028 年可以全部偿还债务本息。

存量债务还本付息明细表

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初余额	2.4110	2.1430	1.8750	1.6070	1.3390	1.0710	0.8030	0.5350	0.2670
本年偿还本金	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680	0.2670
本年付息	0.0996	0.0787	0.0677	0.0486	0.0398	0.0309	0.0221	0.0132	0.0044
本年还本付息额	0.3676	0.3467	0.3357	0.3166	0.3078	0.2989	0.2901	0.2812	0.2714

说明：2020 年-2022 年利息费用为当年实际发生数，以后年份利率按 2023 年实际利率 3.3% 计算。

⑤资本性支出：2022 年决算数 1.1278 亿元，扣除政府专项债券利息支出后的余额为 1.1047 亿元；2023 年在 2022 年的基础上减少 0.1000 亿元，2024 年在 2022 年的基础上减少 0.2500 亿元，2025 年在 2022 年的基础上减少 0.3500 亿元（主要考虑 2023 年凤凰路校区教学实训楼改造项目资金支出），以后年度保持不变。

（3）债券存续期内项目收益

综上全部债券存续期（2020 年至 2035 年）内项目总收益 3.8614 亿元；本期债券存续期（2023 年至 2033 年）内项目总收益 2.6848 亿元；可用于偿还政府专项债券融资本息。

项目收益明细表

单位：亿元

项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1 现金流入	88.4547	5.4275	5.7386	5.7349	5.7349	5.4849	5.4849	5.4849	5.4849
1.1 一般公共预算财政拨款	68.5823	4.2222	4.5451	4.2725	4.2725	4.2725	4.2725	4.2725	4.2725
1.2 政府性基金预算财政拨款	1.0500	0.3000	0.2500	0.2500	0.2500				
1.3 事业收入	18.7246	0.9053	0.9283	1.2065	1.2065	1.2065	1.2065	1.2065	1.2065
1.4 其他收入	0.0978		0.0152	0.0059	0.0059	0.0059	0.0059	0.0059	0.0059





2 现金支出	84.5933	5.0460	5.7492	5.7568	5.7377	5.3789	5.3700	5.3612	5.3523
2.1 工资福利支出	41.1074	1.9914	2.3072	2.6292	2.6292	2.6292	2.6292	2.6292	2.6292
2.2 对个人和家庭的补助支出	5.6233	0.2937	0.3022	0.3591	0.3591	0.3591	0.3591	0.3591	0.3591
2.3 商品和服务支出	21.4830	1.3534	1.5362	1.3281	1.3281	1.3281	1.3281	1.3281	1.3281
2.4 存量债务还本付息	2.8170	0.3676	0.3467	0.3357	0.3166	0.3078	0.2989	0.2901	0.2812
2.4.1 存量债务本金	2.4120	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680	0.2680
2.4.2 存量债务利息	0.4050	0.0996	0.0787	0.0677	0.0486	0.0398	0.0309	0.0221	0.0132
2.5 资本性支出	13.5626	1.0399	1.2569	1.1047	1.0047	0.8547	0.7547	0.7547	0.7547
3 收支结余	3.8614	0.3815	-0.0106	-0.0219	0.0972	0.0060	0.1149	0.1237	0.1326

项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1 现金流入	5.4849	5.4849	5.4849	5.4849	5.4849	5.4849	5.4849	5.4849
1.1 一般公共预算财政拨款	4.2725	4.2725	4.2725	4.2725	4.2725	4.2725	4.2725	4.2725
1.2 政府性基金预算财政拨款								
1.3 事业收入	1.2065	1.2065	1.2065	1.2065	1.2065	1.2065	1.2065	1.2065
1.4 其他收入	0.0059	0.0059	0.0059	0.0059	0.0059	0.0059	0.0059	0.0059
2 现金支出	5.3435	5.0711	5.0711	5.0711	5.0711	5.0711	5.0711	5.0711
2.1 工资福利支出	2.6292	2.6292	2.6292	2.6292	2.6292	2.6292	2.6292	2.6292
2.2 对个人和家庭的补助支出	0.3591	0.3591	0.3591	0.3591	0.3591	0.3591	0.3591	0.3591
2.3 商品和服务支出	1.3281	1.3281	1.3281	1.3281	1.3281	1.3281	1.3281	1.3281
2.4 存量债务还本付息	0.2724							
2.4.1 存量债务本金	0.2680							
2.4.2 存量债务利息	0.0044							
2.5 资本性支出	0.7547	0.7547	0.7547	0.7547	0.7547	0.7547	0.7547	0.7547
3 收支结余	0.1414	0.4138	0.4138	0.4138	0.4138	0.4138	0.4138	0.4138

4、融资本息情况

本项目已申请2020年江苏省政府专项债券0.3000亿元，期限为15年，实际利率为3.88%；已申请2021年江苏省政府专项债券0.2500亿元，期限为10年，实际利率为3.13%；已申请2022年江苏省政府专项债券0.2500亿元，期限为10年，利率取2.88%；拟申请2023年10年期江苏省政府专项债券0.2500亿元（其中拟申请本期政府专项债券0.1500亿元），利率取2.88%。在融资期内每年支付融资利息，到期偿还本金。债券存续期还本付息情况如下：

全部债券存续期还本付息情况表

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本年新增本金	本年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
江苏农牧科技职业	2020		0.3000		0.3000		0.0000
	2021	0.3000	0.2500		0.5500	0.0116	0.0116





学院凤凰路校区教学实训楼改造项目	2022	0.5500	0.2500		0.8000	0.0195	0.0195
	2023	0.8000	0.2500		1.0500	0.0267	0.0267
	2024	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339
	2025	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339
	2026	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339
	2027	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339
	2028	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339
	2029	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339
	2030	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339
	2031	1.0500		0.2500	0.8000	0.0339	0.2839
	2032	0.8000		0.2500	0.5500	0.0260	0.2760
	2033	0.5500		0.2500	0.3000	0.0188	0.2688
	2034	0.3000			0.3000	0.0116	0.0116
	2035	0.3000		0.3000	0.0000	0.0116	0.3116
	合计		1.0500	1.0500		0.3970	1.4470

本期债券存续期还本付息情况表

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本年新增本金	本年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目	2023	0.8000	0.2500		1.0500	0.0267	0.0267	
	2024	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339	
	2025	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339	
	2026	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339	
	2027	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339	
	2028	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339	
	2029	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339	
	2030	1.0500			1.0500	0.0339	0.0339	
	2031	1.0500		0.2500	0.8000	0.0339	0.2839	
	2032	0.8000		0.2500	0.5500	0.0260	0.2760	
	2033	0.5500		0.2500	0.3000	0.0188	0.2688	
	合计			0.2500	0.7500		0.3427	1.0927

说明：计算利息时假设借款当年不支付利息，利息在下一年一次性支付。

5、项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目本次拟申请发行2023年政府专项债券0.1500亿元，期限为10年；本项目2020年已申请政府专项债0.3000亿元，期限为15年；2021年已申请政府专项债0.2500亿元，期限为10年；2022年已申请政府专项债0.2500亿元，期限为10年，拟





申请 2023 年 10 年期江苏省政府专项债券 0.2500 亿元（其中拟申请本期政府专项债券 0.1500 亿元），偿债资金来源为江苏农牧科技职业学院每年财政拨款和学费收入等收支结余。全部债券存续期内专项债券本息和为 1.4470 亿元，债券存续期间可用于偿还政府专项债券融资本息的资金为 3.8614 亿元，全部债券存续期间项目总收益对债务总融资本息覆盖倍数为 2.67；本期债券存续期内专项债券本息和为 1.0927 亿元，本期债券存续期间可用于偿还政府专项债券融资本息的资金为 2.6848 亿元，本期债券存续期间项目总收益对债务总融资本息覆盖倍数为 2.46；可以覆盖债务总融资本息。

附表：江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目详细信息表。

四、收益与融资平衡测算结论

在上述项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目，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，实现项目收益和融资平衡。





附表：江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目详细信息表

项目名称		江苏农牧科技职业学院凤凰路校区教学实训楼改造项目										
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（亿元）		0.1500										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）		0.0000										
项目简要描述	本项目对凤凰路校区老旧设施进行维修改造，改造面积101370平方米，主要对综合教学楼、实验实训楼、动物药学院系馆、食品科技系馆、经贸系馆、畜牧系馆、饲料科技系馆、机电工程系馆、动物医学系馆、信息工程系馆等10栋建筑物进行升级改造。											
项目建设期		2020年至2023年										
项目运营期		2023年至2073年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）		10										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		1.6331										
其中：不含专项债券的项目资本金		0.5831										
专项债券融资		1.0500										
其他债务融资		0.0000										
项目分年融资计划（单位：亿元）												
		2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度		
专项债券融资		0.3000	0.2500	0.2500	0.2500							
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益		2.6848										
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2023年	0.0972	2024年	0.0060	2025年	0.1149	2026年	0.1237	2027年	0.1326	2028年	0.1414	
2029年	0.4138	2030年	0.4138	2031年	0.4138	2032年	0.4138	2033年	0.4138	2034年		
2035年		2036年		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	2058年
债券存续期内项目总收益/项目总投资					
债券存续期内项目总债务融资本息	1.0927				1.64
债券存续期内项目总债务融资本金	0.7500				2.46
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.0927				3.58
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.7500				2.46
项目收益预测依据	本项目收益来源为学校收支结余, 2023至2033年学校经营收益合计2.6848亿元, 债券存续期内项目总债务融资本息合计1.0927亿元, 项目收益可以覆盖债券本息。				





报告编码: 苏23HZMWOPRE

江苏省铁路集团有限公司
新建南京至淮安城际铁路(江苏段)
专项审核报告

众环苏专字(2023)00481号

办公地址: 南京市鼓楼区江东北路 289 号银城广场 A 座 10 层

邮 编: 210036

联系电话: 025-52686866

传 真: 025-83313888

专项审核报告

众环苏专字（2023）00481 号

江苏省铁路集团有限公司：

我们审核了后附的江苏省铁路集团有限公司（以下简称“省铁路集团”）编制的“新建南京至淮安城际铁路（江苏段）项目收益与现金流入财务评估说明”（以下简称“财务评估说明”）。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》。省铁路集团管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在财务评估说明中披露。

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，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照财务评估说明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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：李云松



中国注册会计师：赵 健



2023年10月9日

新建南京至淮安城际铁路（江苏段） 项目收益与现金流入财务评估说明

一、项目收益与现金流入编制基础

本次预测以江苏省铁路集团有限公司（以下简称“铁路集团”）2023年江苏省政府专项债券涉及的新建南京至淮安城际铁路（江苏段）（以下简称“本项目”）预期业绩为基础，结合江苏省发展和改革委员会批准的《省发展改革委关于新建南京至淮安城际铁路（江苏段）可行性研究报告的批复（苏发改铁道发[2019]788号）（以下简称“可研报告批复”）文件，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目的收益预测表。

二、项目收益与现金流入预测假设

（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）无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况及投资资金筹措情况

本项目属于在建项目，立项审批手续齐全，批准文号为“苏发改铁道发〔2019〕788号”，该铁路项目已由建设单位或代建单位行文开工报告报上级主管单位核备，并于2022年12月开工建设。

本项目全线起于在建连镇铁路淮安站，讫于新南京北站。线路自北向南由在建连镇铁路淮安站引出，向南经淮安市洪泽区、金湖县、安徽省天长市及南京市六合区，引入新南京北站。江苏段正线长156.31公里，其中，

暂利用在建连镇铁路 17.14 公里，新建正线长 139.17 公里（南京段 62.92 公里、淮安段 76.25 公里）。设淮安站、洪泽站、金湖站、六合西站、新南京北站 5 座车站，其中淮安站（连镇、徐盐车场）为既有，其余为新建。

新建南京至淮安城际铁路（江苏段）投资估算总额为 337.68 亿元。其中：工程投资 320.42 亿元，建设期贷款利息 17.03 亿元，铺底流动资金 0.22 亿元。建设工期 4 年。

本项目投资资金来源如下表所示：

本项目投资资金来源

单位：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
新建南京至淮安城际铁路（江苏段）	3,376,764	0	100,000	1,588,382	0	0	1,688,382

其他资金为自有资金及社会化融资。

四、基本假设

（一）项目运营收入

现金流入主要为南京至淮安城际铁路运营收入。根据可研报告批复的经济运量预测本次项目现金流入。

（二）项目运营成本费用

本项目运营成本包括折旧、债务利息、运营成本、税费等。

测算项目	单位	测算比率	来源
固定资产折旧率	百分比	3.2%	根据可研报告批复测算
运营成本（有关成本）	元/万人公里	1800	

五、 铁路集团 2023 年江苏省政府专项债券项目附表

（一） 本次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	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023		100,000		100,000	1,500	1,500
2024	100,000			100,000	3,000	3,000
2025	100,000			100,000	3,000	3,000
2026	100,000			100,000	3,000	3,000
2027	100,000			100,000	3,000	3,000
2028	100,000			100,000	3,000	3,000
2029	100,000			100,000	3,000	3,000
2030	100,000			100,000	3,000	3,000
2031	100,000			100,000	3,000	3,000
2032	100,000			100,000	3,000	3,000
2033	100,000		100,000		1,500	101,500
合计		100,000	100,000	100,000	30,000	130,000

（二） 项目存续期内其他债务融资本金及利息情况表

单位：万元

年度	期间	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	建设期		562,794		562,794	18,927	18,927
2024	建设期	562,794	562,794		1,125,588	56,781	56,781
2025	建设期	1,125,588	562,794		1,688,382	94,635	94,635
2026	运营期	1,688,382		33,000	1,655,382	58,232	91,232
2027	运营期	1,655,382		33,000	1,622,382	57,082	90,082
2028	运营期	1,622,382		33,000	1,589,382	55,933	88,933
2029	运营期	1,589,382		33,000	1,556,382	54,783	87,783
2030	运营期	1,556,382		33,000	1,523,382	53,634	86,634
2031	运营期	1,523,382		33,000	1,490,382	52,485	85,485
2032	运营期	1,490,382		33,000	1,457,382	51,335	84,335
2033	运营期	1,457,382		33,000	1,424,382	50,186	83,186
2034	运营期	1,424,382		109,568	1,314,814	47,703	157,271
2035	运营期	1,314,814		109,568	1,205,246	43,887	153,455
2036	运营期	1,205,246		109,568	1,095,678	40,071	149,638
2037	运营期	1,095,678		109,568	986,111	36,254	145,822
2038	运营期	986,111		109,568	876,543	32,438	142,006
2039	运营期	876,543		109,568	766,975	28,622	138,190
2040	运营期	766,975		109,568	657,407	24,806	134,373
2041	运营期	657,407		109,568	547,839	20,989	130,557
2042	运营期	547,839		109,568	438,271	17,173	126,741
2043	运营期	438,271		109,568	328,704	13,357	122,925

年度	期间	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2044	运营期	328,704		109,568	219,136	9,541	119,108
2045	运营期	219,136		109,568	109,568	5,724	115,292
2046	运营期	109,568		109,568	0	1,908	111,476
	合计		1,688,382	1,688,382		926,486	2,614,868

(三) 债务存续期内分年收益明细表

1、 债券存续期营业收入测算

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
客流密度（双向万人/年）				966	1,000	1,035	1,069	1,104	1,138	1,173	1,207	8,692
客流增长率					3.57%	3.45%	3.33%	3.23%	3.13%	3.03%	2.94%	
正线公里数				156.31	156.31	156.31	156.31	156.31	156.31	156.31	156.31	
客运周转量（万人公里）				301,866	312,647	323,428	334,209	344,990	355,770	366,551	377,332	2,716,793
单价(元/人公里)				0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	
客运收入（亿元）				15.70	16.26	16.82	17.38	17.94	18.50	19.06	19.62	141.28
其它收入（客运收入的10%/亿元）				1.57	1.63	1.68	1.74	1.79	1.85	1.91	1.96	14.13
营业收入（亿元）				17.27	17.88	18.50	19.12	19.73	20.35	20.97	21.58	155.40

2、 债券存续期营业成本测算

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
客运周转量 (万人公里)				301,866	312,647	323,428	334,209	344,990	355,770	366,551	377,332	2,716,793
运营成本(有关+无关)(亿元)				9.03	9.22	9.42	9.61	9.81	10.00	10.19	10.38	77.66
固定资产原值(亿元)				325.84	315.07	304.30	293.53	282.76	271.99	261.21	250.44	
固定资产折旧(亿元)				10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	10.77	86.17
营业成本(亿元)				19.80	19.99	20.19	20.38	20.58	20.77	20.96	21.16	163.83

3、 债券存续期净现金流测算

单位：亿元

年度	运营收入 ①	运营成本 (有关+无关) ②	税金及附加③	所得税 ④	运营净现金流 ⑤=①-②-③-④
2023					
2024					
2025					
2026	17.27	9.03	0.95		7.29
2027	17.88	9.22	0.98		7.67
2028	18.5	9.42	1.02		8.07
2029	19.12	9.61	1.05		8.46
2030	19.73	9.81	1.09		8.84
2031	20.35	10.00	1.12		9.23
2032	20.97	10.19	1.15		9.62

年度	运营收入 ①	运营成本 (有关+无 关) ②	税金及附 加③	所得税 ④	运营净现金流 ⑤=①-②-③-④
2033	21.58	10.38	1.19		10.01
合计	155.40	77.66	8.55		69.19

(四) 债务存续期项目收益偿还债务情况

单位：亿元

年度	运营净 现金流 ①	政府补 助现金 流入②	当期新增 可偿还债 务本息现 金 ③=①+②	可偿还债券 本息 ⑤=④+上 年偿还本息 后剩余现金	本期需偿 还债务本 息	可覆盖倍 率 ⑥=③/⑤	备注
2023					2.04		建设期利 息由投 资款承 担
2024					5.98		
2025					9.76		
2026	7.29	9.03	16.32	16.32	9.42		
2027	7.67	8.84	16.52	23.41	9.31		
2028	8.07	9.73	17.80	25.01	9.19		
2029	8.46	11.56	20.01	28.62	9.08		
2030	8.84	11.63	20.47	31.41	8.96		
2031	9.23	11.69	20.93	32.43	8.85		
2032	9.62	11.93	21.56	33.63	8.73		
2033	10.01	10.68	20.68	33.51	18.48		
合计	69.19	85.09	154.29		99.80	1.55	

（五） 债务资金平衡方案

根据项目收益与融资平衡分析，本项目全部专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.55 倍，系债券存续期内项目预期收益金额与债券还本付息总额之比率，如下表所示：

项目名称	全部债券存续期内预期收益金额①	发行期限（年）	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
新建南京至淮安城际铁路（江苏段）	154.29	10	99.80	1.55

（六） 本债券项目概况

项目名称	新建南京至淮安城际铁路（江苏段）
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）	10
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	10
项目简要描述	<p>宁淮城际铁路工程属于在建项目，立项审批手续齐全，批准文号为苏发改铁道发〔2019〕788号，该铁路项目已由建设单位或代建单位行文开工报告报上级主管单位核备，并于2022年开工建设。</p> <p>宁淮铁路在江苏境内分淮安、南京两段。淮安段（黄楼（不含）-北侧苏皖省界段）正线长76.048km，全程设洪泽、金湖2座车站；南京段（南侧皖苏省界-南京北（含）段）正线长60.7km，全程设六合西、南京北2座车站。上述两段建设总工期均为4年，建设主体为江苏省铁路集团。该项目是江苏省沿江城市群城际铁路骨干线，长江三角洲地区城际轨道交通网的重要组成部分，是我国高速铁路网中的区域铁路连接线，是加快苏北地区融入南京都市圈，进一步提升江苏省会南京城市首位度的重要客运通道，是加强山东半岛城市群与长三角城市群，特别是杭州都市圈间紧密联系的重要基础设施，是一条以承担城际客流为主，兼顾部分区际中长途客流的客运专线。</p>
项目建设期	2022年至2026年（实际开工日期为2022年12月）

项目运营期	2027年至2051年										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	10										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	337.68										
其中：不含专项债券的项目资本金（单位：亿元）	158.84										
专项债券融资（单位：亿元）	10										
其他债务融资（单位：亿元）	168.84										
项目分年融资计划（单位：亿元）											
年度	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度		
专项债券融资（单位：亿元）	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	
其他债务融资（单位：亿元）	0	0	0	56.2794	56.2794	56.2794	0	0	0	0	
债务存续期内项目总收益	154.29										
债务存续期内项目分年收益（亿元）											
2020年	0	2021年	0	2022年	0	2023年	0	2024年	0	2025年	0
2026年	16.32	2027年	16.52	2028年	17.80	2029年	20.01	2030年	20.47	2031年	20.93
2032年	21.56	2033年	20.68	2034年		2035年		2036年		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		0.36			
债券存续期内项目总债务融资本息		99.80				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		36.40				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		4.24			

债券存续期内项目总地方债券融资本息	13	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	11.87
债券存续期内项目总地方债券融资本金	10	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	15.43
项目收益预测依据	新建铁路南京至淮安城际铁路可行性研究(江苏段) (修编)		

六、 总体结论

在收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目于债券存续期内项目收益产生的现金流入可覆盖偿还债券本息，实现项目收益与融资平衡。



报告编码: 苏235LNST1VK

江苏省铁路集团有限公司
新建南通至宁波高速铁路(江苏段)
专项审核报告
众环苏专字(2023)00480号

办公地址: 南京市鼓楼区江东北路 289 号银城广场 A 座 10 层
邮 编: 210036
联系电话: 025-52686866
传 真: 025-83313888

专项审核报告

众环苏专字（2023）00480号

江苏省铁路集团有限公司：

我们审核了后附的江苏省铁路集团有限公司（以下简称“省铁路集团”）编制的“新建南通至宁波高速铁路（江苏段）项目收益与现金流入财务评估说明”（以下简称“财务评估说明”）。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》。省铁路集团管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在财务评估说明中披露。

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，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照财务评估说明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。

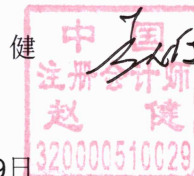
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：李云松



中国注册会计师：赵健



2023年10月9日

新建南通至宁波高速铁路（江苏段） 项目收益与现金流入财务评估说明

一、项目收益与现金流入编制基础

本次预测以江苏省铁路集团有限公司（以下简称“铁路集团”）2023年江苏省政府专项债券涉及的新建南通至宁波高速铁路（江苏段）（以下简称“本项目”）预期业绩为基础，结合国家发展和改革委员会批准的《关于新建南通至宁波高速铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2022〕1159号）（以下简称“可研报告批复”）文件，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目的收益预测表。

二、项目收益与现金流入预测假设

（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）无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况及投资资金筹措情况

本项目属于在建项目，立项手续齐全，批准文号为“发改基础〔2022〕1159号”，该铁路项目已由建设单位或代建单位行文开工报告报上级主管单位核备，并于2022年11月30日开工建设。

本项目位于长三角城市群中心地区江苏省和浙江省境内，为南北向铁路，线路起自南通市南通西站，与盐通铁路正线贯通，向南跨过长江后（利用沪苏通长江公铁四线桥），经过苏州市、嘉兴市后跨过杭州湾进入宁波市。

全线正线运营长度为 309.898km，其中新建线路长度为 300.423km（江苏省境内 135.001km、浙江省境内 165.422km），设南通西、张家港、常熟西、苏州北、苏州南（汾湖）、嘉兴北、嘉兴南、海盐西、慈溪、庄桥等 10 座车站。

新建南通至宁波高速铁路(江苏段)投资估算总额为 437.7 亿元。其中：工程投资 418.76 亿元，建设期贷款利息 18.74 亿元，铺底流动资金 0.20 亿元。建设工期 5 年。

本项目投资资金来源如下表所示：

本项目投资资金来源

单位：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
新建南通至苏州至嘉兴至宁波铁路（江苏段）	4,377,000	0	100,000	2,362,300	0	0	1,914,700

其他资金为自有资金及社会化融资。

四、基本假设

（一）项目运营收入

现金流入主要为南通至苏州至嘉兴至宁波段运营收入。根据可研报告批复的经济运量预测本次项目现金流入。

（二）项目运营成本费用

本项目运营成本包括折旧、债务利息、运营成本、税费等。

测算项目	单位	测算比率	来源
固定资产折旧率	百分比	3.4%—3.84%	根据可研报告批复测算
运营成本（有关成本）	元/万人公里	1800	

五、 铁路集团 2023 年江苏省政府专项债券项目附表

（一） 本次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	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023		100,000		100,000	1,500	1,500
2024	100,000			100,000	3,000	3,000
2025	100,000			100,000	3,000	3,000
2026	100,000			100,000	3,000	3,000
2027	100,000			100,000	3,000	3,000
2028	100,000			100,000	3,000	3,000
2029	100,000			100,000	3,000	3,000
2030	100,000			100,000	3,000	3,000
2031	100,000			100,000	3,000	3,000
2032	100,000			100,000	3,000	3,000
2033	100,000		100,000		1,500	101,500
合计		100,000	100,000	100,000	30,000	130,000

(二) 项目存续期内其他债务融资本金及利息情况表

单位：万元

年度	期间	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	建设期		191,470		191,470	4,260	4,260
2024	建设期	191,470	382,940		574,410	17,041	17,041
2025	建设期	574,410	382,940		957,350	34,082	34,082
2026	建设期	957,350	574,410		1,531,760	55,383	55,383
2027	建设期	1,531,760	382,940		1,914,700	76,684	76,684
2028	运营期	1,914,700		95,735	1,818,965	65,022	160,757
2029	运营期	1,818,965		95,735	1,723,230	61,687	157,422
2030	运营期	1,723,230		95,735	1,627,495	58,353	154,088
2031	运营期	1,627,495		95,735	1,531,760	55,018	150,753
2032	运营期	1,531,760		95,735	1,436,025	51,684	147,419
2033	运营期	1,436,025		95,735	1,340,290	48,350	144,085
2034	运营期	1,340,290		95,735	1,244,555	45,015	140,750
2035	运营期	1,244,555		95,735	1,148,820	41,681	137,416
2036	运营期	1,148,820		95,735	1,053,085	38,346	134,081
2037	运营期	1,053,085		95,735	957,350	35,012	130,747
	合计		1,914,700	957,350		687,618	1,644,968

(三) 债务存续期内分年收益明细表

1、 债券存续期营业收入测算

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
客流密度（双向万人/年）						1,483	1,745	2,053	2,415	2,841	3,047	13,585
客流增长率							17.65%	17.65%	17.65%	17.65%	7.24%	
正线公里数						309.90	309.90	309.90	309.90	309.90	309.90	
客运周转量（万人公里）						459,646	540,760	636,188	748,456	880,537	944,302	4,209,889
单价（元/人公里）						0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
客运收入（亿元）						23.90	28.12	33.08	38.92	45.79	49.10	218.91
江苏段按比例计算收入（亿元）						7.75	9.12	10.73	12.63	14.86	15.93	71.02
其他收入（亿元）						0.39	0.46	0.54	0.63	0.74	0.80	3.55
收入合计（亿元）						8.14	9.58	11.27	13.26	15.60	16.73	74.57

注：江苏段收入系按照江苏省在总资本金（国铁集团、江苏省、浙江省之和）中所占比例 32.44% 计算。

2、 债券存续期营业成本测算

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
客运周转量(万人公里)						459,646	540,760	636,188	748,456	880,537	944,302	4,209,889
运营成本(有关+无关)(亿元)						4.94	5.42	5.97	6.63	7.40	7.77	38.13
固定资产原值(亿元)						288.35	278.54	268.74	258.94	249.13	239.33	
固定资产折旧(亿元)						10.33	10.33	10.33	10.33	10.33	10.33	61.45
营业成本(亿元)						15.27	15.75	15.77	16.96	17.73	18.10	99.58

3、 债券存续期净现金流测算

单位：亿元

年度	运营收入 ①	运营成本 (有关+无关) ②	税金及附加③	所得税④	运营净现金流 ⑤=①-②-③-④
2023					
2024					
2025					
2026					
2027					
2028	8.14	4.94	0.41		2.79
2029	9.58	5.42	0.48		3.68
2030	11.27	5.98	0.56		4.74
2031	13.26	6.63	0.66		5.97

年度	运营收入 ①	运营成本 (有关+无 关) ②	税金及附加③	所得税④	运营净现金流 ⑤=①-②-③-④
2032	15.59	7.40	0.78		7.42
2033	16.73	7.78	0.84		8.12
合计	74.57	38.15	3.73		32.72

(四) 债务存续期项目收益偿还债务情况

年度	运营 净现 金流 ①	政府补 助及 其他 现金 流入②	当期新增可 偿还债务本 息现金 ③=①+②	可偿还债 券本息 ④=③+ 上年偿还 本息后剩 余现金	本期需 偿还债 务本息 ⑤	可覆盖倍 率 ⑥=④/⑤	备注
2023					0.58		建设期 利息由 投资款 承担
2024					2.00		
2025					3.71		
2026					5.84		
2027					7.97		
2028	2.79	34.82	37.61	37.61	16.38		
2029	3.68	15.74	19.42	40.65	16.04		
2030	4.74	15.41	20.15	44.76	15.71		
2031	5.97	15.08	21.05	50.1	15.38		
2032	7.42	14.74	22.16	56.88	15.04		
2033	8.12	14.41	22.53	64.37	24.56		
合计	32.72	110.20	142.92		123.21	1.16	

(五) 债务资金平衡方案

根据项目收益与融资平衡分析，本项目全部专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.16 倍，系债券存续期内项目预期收益金额与债券还本付息总额之比，如下表所示：

项目名称	全部债券存续期内预期收益金额①	发行期限(年)	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
新建南通至宁波高速铁路(江苏段)	142.92	10	123.21	1.16

(六) 本债券项目概况

项目名称	新建南通至宁波高速铁路(江苏段)
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)	10
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位:亿元)	10
项目简要描述	本项目起自南通市南通西站,与盐通铁路正线贯通,向南跨过长江后(利用沪苏通长江公铁四线桥),经过苏州市、嘉兴市后跨过杭州湾进入宁波市。全线正线运营长度为309.898km,其中新建线路长度为300.423km(江苏省境内135.001km、浙江省境内165.422km),设南通西、张家港、常熟西、苏州北、苏州南(汾湖)、嘉兴北、嘉兴南、海盐西、慈溪、庄桥等10座车站。
项目建设期	2022年至2027年

项目运营期	2028年至2052年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	10										
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	437.70										
其中:不含专项债券的项目资本金(单位:亿元)	236.23										
专项债券融资(单位:亿元)	10.00										
其他债务融资(单位:亿元)	191.47										
项目分年融资计划(单位:亿元)											
年度	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度		
专项债券融资(单位:亿元)	0	0	0	10	0	0	0	0	0		
其他债务融资(单位:亿元)	0	0	0	19.147	38.294	38.294	57.441	38.294	0		
债券存续期内项目总收益		142.92									
债券存续期内项目分年收益(亿元)											
2020年	0	2021年	0	2022年	0	2023年	0	2024年	0	2025年	0
2026年	0	2027年	0	2028年	37.61	2029年	19.42	2030年	20.15	2031年	21.05
2032年	22.16	2033年	22.53	2034年		2035年		2036年		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		0.30			
债券存续期内项目总债务 融资本息		123.21				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		67.44				债券存续期内项目总收益 /项目总债务融资本金		2.12			
债券存续期内项目总地方 债券融资本息		13				债券存续期内项目总收益 /项目总地方债券融资本 息		10.99			
债券存续期内项目总地方 债券融资本金		10				债券存续期内项目总收益 /项目总地方债券融资本 金		14.29			
项目收益预测依据		新建南通至苏州至嘉兴至宁波铁路可行性研究、通苏嘉甬可研上报函									

六、 总体结论

在收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目于债券存续期内项目收益产生的现金流入可覆盖偿还债券本息，实现项目收益与融资平衡。

2023年第十批江苏省政府债券（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(2023)第193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(2023)第 193 号

2023 年第十批江苏省政府债券（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 2023 年第十批江苏省政府债券（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、经济开发区、港务区相关建设部门（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 3 项，其中：

徐州市直 1 项，为徐州生物工程职业技术学院扩建项目；



经开区1项，为金霖新材料光伏基地项目；

港务区1项，为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。

2023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	徐州生物工程职业技术学院扩建项目	0.30	15	对徐州生物工程职业技术学院扩建，配套建设供电、给排水、室外管网等附属设施。	2.50	徐州生物工程职业技术学院	学费收入、培训费收入等
	小计	0.30			2.50		
二	经开区						
1	金霖新材料光伏基地项目	3.00	10	新建高标准化工业厂房、动力厂房等约43万平方米，同时建设供电、给排水、消防等配套设施。	16.335	徐州经济技术开发区重大办	租金收入、销售收入
	小计	3.00			16.335		
三	港务区						
1	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	0.65	15	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。	1.20	徐州淮海国际港务区规划建设部	医疗收入、停车场收入等
	小计	0.65			1.20		
	合计	3.95			20.035		

市直

（1）徐州生物工程职业技术学院扩建项目

徐州生物工程职业技术学院扩建项目于2022年9月6日取得徐州市行政审批局《关于徐州生物工程职业技术学院扩建项目建议书的批复》（徐审批复[2022]62号），项目代码：2207-320300-89-01-111520；2022年12月26日取得徐州市行政审批局《关于徐州生物工程职业技术学院扩建项目可行性研究报告的批复》（徐审批复[2022]94号）。

项目建设地点为徐州生物工程职业技术学院。项目总投资约4.1亿元，建设期限24个月。项目由徐州生物工程职业技术学院负责。

经开区

（1）金霖新材料光伏基地项目

金霖新材料光伏基地项目于2022年8月5日取得徐州经济技术开发区管委会《江



苏省投资项目备案证》（徐开经发备[2022]249号），项目代码：2206-320371-89-01-303075。



项目建设地点为徐州经济技术开发区金凤路西、杨山路南。项目总投资约 25 亿元，建设期限 24 个月。项目由金霖新材料（徐州）有限公司负责。

港务区

（1）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。

2. 投资估算及资金筹措方式

本次募投项目总投资 35.2132 亿元，建设期 2 年。

项目资金来源为债券资金、资本金及其他资金，其中：已有地方政府专项债券资金 1.50 亿元，拟使用本期地方政府专项债券资金 3.95 亿元，其他资本金 7.0758 亿元，其他资金（非资本金）22.6874 亿元。

2023 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							
徐州生物工程职业技术学院扩建项目	41,374.00	-	-	-	5,000.00	3,000.00	33,374.00



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
小计	41,374.00	-	-	-	5,000.00	3,000.00	33,374.00
二、经开区							
金霖新材料光伏 基地项目	250,000.00	-	-	50,000.00	-	30,000.00	170,000.00
小计	250,000.00	-	-	50,000.00	-	30,000.00	170,000.00
三、港务区							
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	60,758.10	-	-	20,758.10	10,000.00	6,500.00	23,500.00
小计	60,758.10	-	-	20,758.10	10,000.00	6,500.00	23,500.00
合计	352,132.10	-	-	70,758.10	15,000.00	39,500.00	226,874.00

注：其他资金（非资本金）22.6874亿元，包含下期拟发行的专项债券4.8599亿元，单位自有资金0.8275亿元，市场化融资17.00亿元。

（二）徐州市城镇建设项目明细表

项目1:

单位：亿元

项目名称	徐州生物工程职业技术学院扩建项目
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	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	对徐州生物工程职业学院扩建，配套建设供电、给排水、室外管网等附属设施。
项目建设期	2022年至2023年
项目运营期	2024年至2053年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	30
债券存续期内项目总投资	4.1374
其中：不含专项债券的项目资本金	0.8275
专项债券融资	3.3099
其他债务融资	0.0000
项目分年融资计划	



	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度
专项债券融资			0.5000	0.3000	2.5099				
其他债务融资			0.0000	0.0000	0.0000				
债券存续期内项目总收益				18.2340					
债券存续期内项目分年收益									
2023年		2024年	0.6078	2025年	0.6078	2026年	0.6078	2027年	0.6078
2028年	0.6078	2029年	0.6078	2030年	0.6078	2031年	0.6078	2032年	0.6078
2033年	0.6078	2034年	0.6078	2035年	0.6078	2036年	0.6078	2037年	0.6078
2038年	0.6078	2039年	0.6078	2040年	0.6078	2041年	0.6078	2042年	0.6078
2043年	0.6078	2044年	0.6078	2045年	0.6078	2046年	0.6078	2047年	0.6078
2048年	0.6078	2049年	0.6078	2050年	0.6078	2051年	0.6078	2052年	0.6078
2053年	0.6078	2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				4.41	
债券存续期内项目总债务融资本息		5.0058		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.64	
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				22.79	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.0058		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				3.64	
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				22.79	
项目收益预测依据	本项目收入来源为学费及住宿费收入、培训费收入、函授学费收入，根据融资平衡方案测算，债券存续期内学费及住宿费收入、培训及函授学费收入扣除运营期间相关成本费用后，债券存续期内可实现净收益18.234亿元。								

项目2:

单位: 亿元

项目名称	金霖新材料光伏基地项目
项目类型（一级）	市政和产业园基础设施
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	3.0000
项目简要描述	新建高标准工业厂房、动力厂房等约43万平方米，同时建设供电、给排水、消防等配套设施。
项目建设期	2022年至2024年
项目运营期	2024年至2053年
本项目拟发行债券期限（单位：年）	30
债券存续期内项目总投资	25.0000
其中：不含专项债券的项目投资	5.0000



本金									
专项债券融资	3.0000								
其他债务融资	17.0000								
项目分年融资计划									
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度
专项债券融资				3.0000					
其他债务融资			2.2500	11.0000	3.7500				
债券存续期内项目总收益									
55.6183									
债券存续期内项目分年收益									
2023年		2024年		2025年	1.1383	2026年	1.1383	2027年	1.1383
2028年	1.1383	2029年	1.1383	2030年	1.1383	2031年	1.1383	2032年	1.1383
2033年	1.1383	2034年	1.1383	2035年	1.1383	2036年	1.1383	2037年	1.1383
2038年	1.1383	2039年	1.1383	2040年	1.1383	2041年	1.1383	2042年	1.1383
2043年	1.1383	2044年	1.1383	2045年	1.1383	2046年	1.1383	2047年	1.1383
2048年	1.1383	2049年	1.1383	2050年	1.1383	2051年	1.1383	2052年	12.4421
2053年	12.4421	2054年		2055年		2056年		2057年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				2.22	
债券存续期内项目总债务融资本息		28.6398		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.94	
债券存续期内项目总债务融资本金		20.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.78	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		7.3200		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				7.60	
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				18.54	
项目收益预测依据	本项目收益的来源主要为租金收入及销售收入,根据项目可研报告及融资平衡方案测算,租金收入及销售收入扣除相关成本费用后债券存续期内净收益为55.6183亿元。								

项目 3:

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	0.6500
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2054年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	30									
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										
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度	
专项债券融资			1.0000	0.6500	2.3500					
其他债务融资			0.0000	0.0000	0.0000					
债券存续期内项目总收益										
20.0332										
债券存续期内项目分年收益										
2023年		2024年		2025年	0.6908	2026年	0.6908	2027年	0.6908	
2028年	0.6908	2029年	0.6908	2030年	0.6908	2031年	0.6908	2032年	0.6908	
2033年	0.6908	2034年	0.6908	2035年	0.6908	2036年	0.6908	2037年	0.6908	
2038年	0.6908	2039年	0.6908	2040年	0.6908	2041年	0.6908	2042年	0.6908	
2043年	0.6908	2044年	0.6908	2045年	0.6908	2046年	0.6908	2047年	0.6908	
2048年	0.6908	2049年	0.6908	2050年	0.6908	2051年	0.6908	2052年	0.6908	
2053年	0.6908	2054年		2055年		2056年		2057年		
债券存续期内项目总收益/项目总投资							3.30			
债券存续期内项目总债务融资本息	6.4736			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				3.09		
债券存续期内项目总债务融资本金	1.6500			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				12.14		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	6.4736			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				3.09		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.6500			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				12.14		
项目收益预测依据	本项目收入来源为医疗收入。根据融资平衡方案测算，债券期内医疗收入扣除运营期间医疗成本费用后，债券存续期内可实现净收益20.0332亿元。									

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20.035亿元，其中使用本次申请专项债券3.95亿元，债券期限为30年期，分年付息到期一次性还本。



假设债券融资利率 15 年期 4%、30 年期 4.8%，高于同期国债实际利率 50 基点以上，符合财政部相关规定。

市场化融资 17 亿元，期限 7 年期，分年付息到期还本。市场化融资实际融资利率 7 年期 3.7%。

2023 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 (上期)	融资利率 (本期)	应付利息
2022 年			5,000.00	4.0%		0.00
2023 年	5,000.00		8,000.00	4.0%		200.00
2024 年	8,000.00		33,099.00	4.0%	4.80%	344.00
2025 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2026 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2027 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2028 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2029 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2030 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2031 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2032 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2033 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2034 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2035 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2036 年	33,099.00		33,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2037 年	33,099.00	5,000.00	28,099.00	4.0%	4.80%	1,548.75
2038 年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2039 年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2040 年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2041 年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2042 年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2043 年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2044 年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2045 年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75



年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率 (上期)	融资利率 (本期)	应付利息
2046年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2047年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2048年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2049年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2050年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2051年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2052年	28,099.00		28,099.00		4.80%	1,348.75
2053年	28,099.00	3,000.00	25,099.00		4.80%	1,348.75
2054年	25,099.00	25,099.00	0.00		4.80%	1,204.75
合计		33,099.00				43,462.50

注：市直募投项目于2022年10月发行专项债券0.50亿元，债券发行期限15年，年利率4%。

2023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 (上期)	融资利率 (本期)	应付利息
2022年			22,500.00	3.7%	4.80%	
2023年	22,500.00		162,500.00	3.7%	4.80%	832.50
2024年	162,500.00		200,000.00	3.7%	4.80%	6,342.50
2025年	200,000.00		200,000.00	3.7%	4.80%	7,730.00
2026年	200,000.00		200,000.00	3.7%	4.80%	7,730.00
2027年	200,000.00		200,000.00	3.7%	4.80%	7,730.00
2028年	200,000.00		200,000.00	3.7%	4.80%	7,730.00
2029年	200,000.00	22,500.00	177,500.00	3.7%	4.80%	7,730.00
2030年	177,500.00	110,000.00	67,500.00	3.7%	4.80%	6,897.50
2031年	67,500.00	37,500.00	30,000.00	3.7%	4.80%	2,827.50
2032年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2033年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2034年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2035年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2036年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2037年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00



年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率 (上期)	融资利率 (本期)	应付利息
2038年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2039年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2040年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2041年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2042年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2043年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2044年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2045年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2046年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2047年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2048年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2049年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2050年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2051年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2052年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2053年	30,000.00	30,000.00	0.00		4.80%	1,440.00
合计		200,000.00				87,230.00

注:经开区募投项目于2022年获取市场化融资额度17亿元,分别于2022年-2024年提款2.25亿元、11亿元、3.75亿元,融资期限7年,年利率3.7%。

2023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 (上期)	融资利率 (本期)	应付利息
2022年			10,000.00	4.0%	4.80%	
2023年	10,000.00		16,500.00	4.0%	4.80%	400.00
2024年	16,500.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,276.00
2025年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2026年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2027年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2028年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2029年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00



年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率 (上期)	融资利率 (本期)	应付利息
2030年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2031年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2032年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2033年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2034年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2035年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2036年	40,000.00		40,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2037年	40,000.00	10,000.00	30,000.00	4.0%	4.80%	1,840.00
2038年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2039年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2040年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2041年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2042年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2043年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2044年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2045年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2046年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2047年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2048年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2049年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2050年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2051年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2052年	30,000.00		30,000.00		4.80%	1,440.00
2053年	30,000.00	6,500.00	23,500.00		4.80%	1,440.00
2054年	23,500.00	23,500.00	0.00		4.80%	564.00
合计		30,000.00				49,200.00

注：港务区募投项目于2022年3月发行专项债券1.00亿元，债券发行期限15年，年利率4%。

三、项目收益融资平衡情况

1. 募投项目本期应付本息合计40.1192亿元，用于资金平衡的相关收益合计93.8855亿元，合计本期本息覆盖倍数为2.34倍。



2023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

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					
徐州生物工程职业技术学院扩建项目	18.2340	30	5.0058	3.64	2.46
小计	18.2340	30	5.0058	3.64	2.46
二、经开区					
金霖新材料光伏基地项目	55.6183	30	28.6398	1.94	1.94
小计	55.6183	30	28.6398	1.94	1.94
三、港务区					
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	20.0332	30	6.4736	3.09	2.28
小计	20.0332	30	6.4736	3.09	2.28
合计	93.8855		40.1192	2.34	2.09

2. 列示募投项目本息覆盖倍数情况如下：（单位万元）

徐州生物工程职业技术学院扩建项目

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		0.00	0.00	
2023年		200.00	200.00	
2024年		344.00	344.00	6,078.00
2025年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2026年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2027年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2028年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2029年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2030年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2031年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2032年		1,548.75	1,548.75	6,078.00



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
2033年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2034年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2035年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2036年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2037年	5,000.00	1,548.75	6,548.75	6,078.00
2038年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2039年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2040年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2041年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2042年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2043年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2044年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2045年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2046年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2047年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2048年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2049年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2050年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2051年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2052年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2053年	3,000.00	1,348.75	4,348.75	6,078.00
2054年	25,099.00	1,204.75	26,303.75	6,078.00
合计	33,099.00	43,462.50	76,561.50	188,418.00
总债券存续期内本息覆盖倍数				2.46

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
2023年		0.00	0.00	
2024年		344.00	344.00	6,078.00
2025年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2026年		1,548.75	1,548.75	6,078.00



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
2027年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2028年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2029年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2030年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2031年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2032年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2033年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2034年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2035年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2036年		1,548.75	1,548.75	6,078.00
2037年	5,000.00	1,548.75	6,548.75	6,078.00
2038年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2039年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2040年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2041年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2042年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2043年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2044年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2045年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2046年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2047年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2048年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2049年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2050年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2051年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2052年		1,348.75	1,348.75	6,078.00
2053年	3,000.00	1,348.75	4,348.75	6,078.00
合计	8,000.00	42,057.75	50,057.75	182,340.00
本债券存续期内本息覆盖倍数				3.64



金霖新材料光伏基地项目

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		0.00	0.00	
2023 年		832.50	832.50	
2024 年		6,342.50	6,342.50	
2025 年		7,730.00	7,730.00	11,383.00
2026 年		7,730.00	7,730.00	11,383.00
2027 年		7,730.00	7,730.00	11,383.00
2028 年		7,730.00	7,730.00	11,383.00
2029 年	22,500.00	7,730.00	30,230.00	11,383.00
2030 年	110,000.00	6,897.50	116,897.50	11,383.00
2031 年	37,500.00	2,827.50	40,327.50	11,383.00
2032 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2033 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2034 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2035 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2036 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2037 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2038 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2039 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2040 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2041 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2042 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2043 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2044 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2045 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2046 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2047 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2048 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2049 年		1,440.00	1,440.00	11,383.00



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
2050年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2051年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2052年		1,440.00	1,440.00	124,421.00
2053年	30,000.00	1,440.00	31,440.00	124,421.00
合计	200,000.00	87,230.00	287,230.00	556,183.00
总债券存续期内本息覆盖倍数				1.94

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
2023年		0.00	0.00	
2024年		6,342.50	6,342.50	
2025年		7,730.00	7,730.00	11,383.00
2026年		7,730.00	7,730.00	11,383.00
2027年		7,730.00	7,730.00	11,383.00
2028年		7,730.00	7,730.00	11,383.00
2029年	22,500.00	7,730.00	30,230.00	11,383.00
2030年	110,000.00	6,897.50	116,897.50	11,383.00
2031年	37,500.00	2,827.50	40,327.50	11,383.00
2032年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2033年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2034年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2035年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2036年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2037年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2038年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2039年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2040年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2041年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2042年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2043年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2044年		1,440.00	1,440.00	11,383.00



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
2045年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2046年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2047年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2048年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2049年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2050年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2051年		1,440.00	1,440.00	11,383.00
2052年		1,440.00	1,440.00	124,421.00
2053年	30,000.00	1,440.00	31,440.00	124,421.00
合计	200,000.00	86,397.50	286,397.50	556,183.00
本期债券存续期内本息覆盖倍数				1.94

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		0.00	0.00	
2023年		400.00	400.00	
2024年		1,276.00	1,276.00	
2025年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2026年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2027年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2028年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2029年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2030年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2031年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2032年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2033年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2034年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2035年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2036年		1,840.00	1,840.00	6,908.00



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
2037年	10,000.00	1,840.00	11,840.00	6,908.00
2038年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2039年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2040年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2041年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2042年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2043年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2044年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2045年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2046年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2047年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2048年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2049年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2050年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2051年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2052年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2053年	6,500.00	1,440.00	7,940.00	6,908.00
2054年	23,500.00	564.00	24,064.00	3,454.00
合计	40,000.00	49,200.00	89,200.00	203,786.00
总债券存续期内本息覆盖倍数				2.28

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
2023年		0.00	0.00	
2024年		1,276.00	1,276.00	
2025年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2026年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2027年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2028年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2029年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2030年		1,840.00	1,840.00	6,908.00



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
2031年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2032年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2033年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2034年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2035年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2036年		1,840.00	1,840.00	6,908.00
2037年	10,000.00	1,840.00	11,840.00	6,908.00
2038年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2039年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2040年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2041年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2042年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2043年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2044年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2045年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2046年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2047年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2048年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2049年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2050年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2051年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2052年		1,440.00	1,440.00	6,908.00
2053年	6,500.00	1,440.00	7,940.00	6,908.00
合计	16,500.00	48,236.00	64,736.00	200,332.00
本债券存续期内本息覆盖倍数				3.09

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。

另外，根据项目单位测算，金霖新材料光伏基地项目存在17亿元的市场融资。经测算，该项目运营产生的市场化收益可以对项目的市场化融资的本息及政府专项债券的本息实现全部覆盖，本项目具有较强的抗风险能力。

五、其他说明

本报告是基于“2023年第十批江苏省政府债券（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2023年第十批江苏省政府债券（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

徐州众合会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年九月二十九日



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,例如学费收入、住宿费收入、租金收入、销售收入及医疗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及市场化融资形成的债务本息。
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. 徐州市人口及工业水平无较大变动;
4. 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

(1) 徐州生物工程职业技术学院扩建项目

徐州生物工程职业技术学院扩建项目,产生收入的来源为主要为学费及住宿费收入、培训费收入、函授学费收入等。总债券存续期内可实现收入合计22.9461亿元,扣除运营期间相关成本费用4.1044亿元,总债券存续期内可实现净收益18.8417亿元,本债券存续期内可实现净收益18.234亿元。



学费收入。除中职免学费的学生，交纳学费学生数可达 11370 余人，每年人均学费 5300 元，全年学费收入约 6026 万元。总债券存续期内学费收入合计 18.6797 亿元，本期债券存续期内学费收入合计 18.0771 亿元。

住宿费收入。住宿生约 11000 余人，每年人均住宿费 800 元，全年住宿费收入约 880 万元。总债券存续期内住宿费收入合计 2.728 亿元，本期债券存续期内住宿费收入合计 2.64 亿元。

培训费收入。培训收入主要包括农技人员培训、高素质农民培训、农业科技推广培训等，每年约 1330 余人次，每人 1500 元，全年收入约 199.50 万元。总债券存续期内培训费收入合计 0.6184 亿元，本期债券存续期内培训费收入合计 0.5985 亿元。

函授学费收入。函授学生约 560 余人，每年人均学费 5300 元，函授学费每年收入约 296.80 万元。总债券存续期内函授学费收入合计 0.92 亿元，本期债券存续期内函授学费收入合计 0.8904 亿元。

债券存续期内各项成本费用根据每年财务预算测算，每年水费约 84 万元、电费 480 万元、学生管理费 230 万元、教学费用 170 万元、公用经费 160 万元、维修费 200 万元。总债券存续期内成本费用合计 4.1044 亿元，本期债券存续期内成本费用合计 3.972 亿元。

2. 经开区

(1) 金霖新材料光伏基地项目

金霖新材料光伏基地项目，产生收入的来源为租金收入及销售收入，本期债券存续期内可实现收入合计 62.1936 亿元，扣除运营期间相关成本费用 6.5743 亿元，债券存续期内可实现净收益 55.6183 亿元。

租金收入。本项目可出租建筑物面积 423546.96 平方米，出租单价为 292 元/平方米/年，出租比例为 100%，年租金约 1.236 亿元。债券存续期内租金收入 33.3924 亿元。

销售收入。项目可出售建筑物面积为 423546.96 平方米，最后两年各各出售 50%，销售单价为 6800 元/平方米。债券存续期内销售收入 28.8012 亿元。

债券存续期内各项成本费用包括维护修理费、销售成本、税费及其他管理费用。



维护修理费。债券存续期内修理费合计为 0.3907 亿元。

销售成本。按出售建筑物销售收入的 8% 计算,销售成本合计 2.3041 亿元。

税费。按租金收入及销售收入 5% 缴纳增值税,并按缴纳增值税的 7% 缴纳城建税及 5% 缴纳教育费附加。债券存续期内税费合计 3.4825 亿元。

其他管理费用。债券存续期内其他管理费用合计为 0.397 亿元。

3. 港务区

(1) 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。债券存续期内可实现收入合计 72.789 亿元,扣除债券存续期内相关成本费用 52.4104 亿元,总债券存续期内可实现净收益 20.3786 亿元,本期债券存续期内可实现净收益 20.0332 亿元。

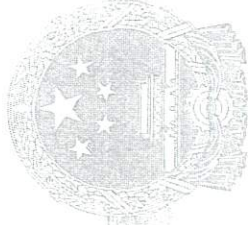
门诊收入。根据徐州淮海国际港务区常住人口数量和港口枢纽建成后的人流量预测,每年门诊就诊约为 40 万人次,按每人每次 240 元收费计算,年门诊收入 9600 万元。总债券存续期内门诊收入合计 28.32 亿元,本期债券存续期内门诊收入 27.84 亿元。

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。总债券存续期内住院收入合计 44.469 亿元,本期债券存续期内住院收入 43.71 亿元。

债券存续期内各项成本费用主要为医疗成本。参照同类医院水平,按收入 72% 测算,总债券存续期内医疗成本合计 52.4104 亿元,本期债券存续期内各项成本合计 51.5168 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 2023 年第十批江苏省政府债券(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。





营业执照

(副本)

编号 320311003292203110285

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
913203117546194590 (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(自然人投资或控股)
 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
 住所 徐州市泉山区恒盛广场1号楼3-1003

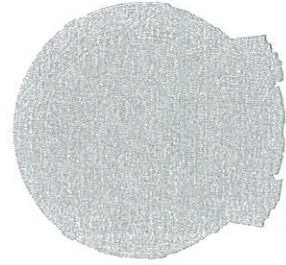
经营范围
 审计、查证、验资、基建工程预决算审核验证；资产、房地
 产评估；经济案件鉴定；财务会计服务。（依法须经批准
 的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
 一般项目：企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营
 业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2022年03月11日





证书序号: 0001433

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》。

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:
 主任会计师:
 经营场所: 李兴阳
 徐州市泉恒盛广场1号楼3-1003

发证机关:



组织形式: 有限责任
 执业证书编号: 32030025
 批准执业文号:
 批准执业日期: 苏财会[2003]52号

中华人民共和国财政部制





姓名 李兴阳
 Full name 李兴阳
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1984-08-17
 Date of birth 1984-08-17
 工作单位 徐州众合会计师事务所有限公司
 Working unit 徐州众合会计师事务所有限公司
 身份证号码 320302640812203
 Identity card No. 320302640812203



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，准予继续有效。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

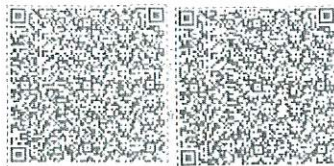
证书编号: 320300010006
No. of Certificate

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 12 月 25 日
Date of Issuance

2007. 4. 30

2007. 4. 30



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

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
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
年 月 日





姓名: 张艳
 Full name: 张艳
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1973-03-15
 Date of Birth: 1973-03-15
 工作单位: 徐州众合会计师事务所有限公司
 Working unit: 徐州众合会计师事务所有限公司
 身份证号: 320311197303150420
 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 and effective after this renewal.

证书编号: 320300250002
 No of Certificate: 320300250002

发证机构: 江苏省注册会计师协会
 Authority: Jiangsu Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 05 月 30 日
 Date of Issue: 2006 年 05 月 30 日



2008-1-2
 2007年4月30日



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



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



溧阳市 2023 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

二〇二三年十月七日



目录

第一部分报告正文.....	1
第二部分报告附件.....	2
附件 1：南京航空航天大学天目湖校区三期项目预期收益及融资平衡评价说明.....	3
附件 2：南京航空航天大学天目湖校区三期明细表.....	10
附件 3：东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心预期收益及融资平衡评价说明....	11
附件 4：东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心项目明细表.....	17



溧阳众诚会计师事务所有限公司

溧众评咨[2023]001号



溧阳市 2023 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

溧阳市财政局：

我们接受溧阳市财政局委托，对溧阳市 2023 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鉴证业务准则第 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 2023 年江苏省政府债券（城镇建设专项债券）2 个项目，预期出租收入、培训收入、物业管理费收入、停车及充电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 2023 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 南京航空航天大学天目湖校区三期项目预期收益及融资平衡评价说明

附件 2 南京航空航天大学天目湖校区三期项目明细表

附件 3 东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心项目预期收益及融资平衡评价说明

附件 4 东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心项目明细表

溧阳众诚会计师事务所有限公司



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)



2023 年 10 月 7 日



附件 1:

南京航空航天大学天目湖校区三期 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

本项目建设地址位于溧阳市古县街道。项目用地面积约 1477 亩，建筑面积约 73.8 万平方米。主要建设内容包括实验楼、学院楼、科技成果转化中心、航空航天博物馆、校史馆、数据中心及相关配套设施等。项目建设期约为 3 年，自 2023 年 12 月起至 2026 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[2022]302 号），本项目总投资估算 346,000.00 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	294,811.14	
2	工程建设其他费用	25,559.23	
3	预备费	25,629.63	
项目总投资		346,000.00	

(三) 资金筹措方式

2023 年拟发行债券 30,000.00 万元，期限 30 年；2024 年拟发行债券 100,000.00 万元，期限 30 年；2025 年拟发行债券 80,000.00 万元，期限 30 年；2026 年拟发行债券 66,800.00 万元，期限 30 年；项目资本金 69,200.00 万元，合计 346,000.00 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）	资金来源	
		资本金	非资本金部分

	①=②+③	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
南京航空航天大学天目湖校区三期	346,000.00	0.00	0.00	69,200.00	0.00	30,000.00	246,800.00

资本金中其他资本金 69,200.00 万元为建设单位/运营单位自有资金,其中投资者投入项目专项资金 69,200.00 万元。

(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租金收入、物业管理收入、培训收入、停车收入(含停车位收入及充电桩服务收入)实现。

本项目房屋可出租面积 397000 m²:其中实验室实习场所及附属用房可出租面积 141000 m²、研究生公寓及学生宿舍可出租面积 107000 m²、公共展示区 43000 m²、智能制造实训楼出租面积 26000 m²、科技成果转化中心出租面积 25000 m²、其他场所(含食堂、数据中心、风雨操场等)出租面积 55000 m²,平均出租单价 1.6 元/m²/天,租金收入约 23185 万元/年。

本项目可收取物业费面积 397000 m²,收费单价 2 元/m²/月,物业管理收入约 953 万元/年。

平均每年可开展各类专业知识和管理能力培训 24 次,每次培训 800 人,培训费 1750 元/人/次,培训收入约 3360 万元/年。

本项目新增停车位 1258 个,使用率 75%,每个车位周转率为 1 次/天,单价 10 元/次,停车位收入约 344 万元/年;充电桩 252 个,使用率 75%,周转次数为 1 次/个/天,每台汽车平均充电量 48kW·h,充电价格 0.55 元/kW·h,充电桩收入约 182 万元/年。

该项目 2023-2026 年为建设期无收入实现,自 2027 年开始投产使用,每年取得租金收入、物业管理收入、培训收入、停车收入(含停车位收入及充电桩服务收入)合计 28,024.00 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
出租收入					23,185.00	23,185.00
物业管理收入					953.00	953.00
培训收入					3,360.00	3,360.00
停车及充电收入					526.00	526.00
合 计					28,024.00	28,024.00
项 目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
出租收入	23,185.00	23,185.00	23,185.00	23,185.00	23,185.00	23,185.00
物业管理收入	953.00	953.00	953.00	953.00	953.00	953.00
培训收入	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
停车及充电收入	526.00	526.00	526.00	526.00	526.00	526.00
合 计	28,024.00	28,024.00	28,024.00	28,024.00	28,024.00	28,024.00
项 目	2035 年	2036 年	.....	2056 年	2023-2053 年 合计	2023-2056 年 合计
出租收入	23,185.00	23,185.00	23,185.00	23,185.00	625,995.00	695,550.00
物业管理收入	953.00	953.00	953.00	953.00	25,731.00	28,590.00
培训收入	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	90,720.00	100,800.00
停车及充电收入	526.00	526.00	526.00	526.00	14,202.00	15,780.00
合 计	28,024.00	28,024.00	28,024.00	28,024.00	756,648.00	840,720.00

经测算，本期债券计算期内（2023-2053 年）预计将产生的收入合计 756,648.00 万元；债券全周期（2023-2056 年）预计将产生的收入合计 840,720.00 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包括管理费用、工资及福利费、其他费用等。

根据项目实施单位调查，管理费用按当年收入的 18% 估算，约 5044 万元/年；本项目劳动定员 50 人，工资及福利费按 10 万元/人/年计算，约 500 万元/年；其他费用约 1500 万元/年。2023-2026 年为建设期，无经营成本，2027-2053 年每年预计产生成本费用 7044 万元。经测算，本期债券计算期内（2023-2053 年）预计将产生的成本费用合计 190,188.00

万元，债券全周期（2023-2056年）预计将产生的成本费用合计 211,320.00 万元。

（五）融资本息测算

2023年拟发行债券 30,000.00 万元，期限 30 年；2024年拟发行债券 100,000.00 万元，期限 30 年；2025年拟发行债券 80,000.00 万元，期限 30 年；2026年拟发行债券 66,800.00 万元，期限 30 年；假设专项债券利率均为 3.02%。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
南京航空航天大学天目湖校区三期	2023	0.00	30,000.00		30,000.00	0.00	0.00
	2024	30,000.00	100,000.00		130,000.00	906.00	906.00
	2025	130,000.00	80,000.00		210,000.00	3,926.00	3,926.00
	2026	210,000.00	66,800.00		276,800.00	6,342.00	6,342.00
	2027	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	2028	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	2029	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	2030	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	2031	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	2032	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	2033	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	2034	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	2035	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	.....	276,800.00			276,800.00	8,359.36	8,359.36
	2053	276,800.00		30,000.00	246,800.00	8,359.36	38,359.36
	2054	246,800.00		100,000.00	146,800.00	7,453.36	107,453.36
	2055	146,800.00		80,000.00	66,800.00	4,433.36	84,433.36
2056	66,800.00		66,800.00	0.00	2,017.36	68,817.36	
2023-2053 合计		0.00	276,800.00	30,000.00	246,800.00	236,876.72	266,876.72
2023-2056 合计		0.00	276,800.00	276,800.00	/	250,780.80	527,580.80

(六) 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						28,024.00
成本费用总额						7,044.00
财务费用			906.00	3,926.00	6,342.00	8,359.36
利润总额			-906.00	-3,926.00	-6,342.00	12,620.64
息税前利润			0.00	0.00	0.00	20,980.00
净现金流量（包含利息）			0.00	0.00	0.00	20,980.00
项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
收入合计	28,024.00	28,024.00	28,024.00	28,024.00	28,024.00	28,024.00
成本费用总额	7,044.00	7,044.00	7,044.00	7,044.00	7,044.00	7,044.00
财务费用	8,359.36	8,359.36	8,359.36	8,359.36	8,359.36	8,359.36
利润总额	12,620.64	12,620.64	12,620.64	12,620.64	12,620.64	12,620.64
息税前利润	20,980.00	20,980.00	20,980.00	20,980.00	20,980.00	20,980.00
净现金流量（包含利息）	20,980.00	20,980.00	20,980.00	20,980.00	20,980.00	20,980.00
项目	2034年	2035年	.....	2056年	2023-2053年 合计	2022-2056年 合计
收入合计	28,024.00	28,024.00	28,024.00	28,024.00	756,648.00	840,720.00
成本费用总额	7,044.00	7,044.00	7,044.00	7,044.00	190,188.00	211,320.00
财务费用	8,359.36	8,359.36	8,359.36	2,017.36	236,876.72	250,780.80
利润总额	12,620.64	12,620.64	12,620.64	18,962.64	329,583.28	378,619.20
息税前利润	20,980.00	20,980.00	20,980.00	20,980.00	566,460.00	629,400.00
净现金流量（包含利息）	20,980.00	20,980.00	20,980.00	20,980.00	566,460.00	629,400.00

(七) 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
----	--------------	--------	----------	------------

南京航空航天大学天目湖校区三期	566,460.00	30	266,876.72	2.12
-----------------	------------	----	------------	------

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的南京航空航天大学天目湖校区三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 2.12 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。

（八）项目全周期收益覆盖本息倍数测算

该项目债券全周期为 2023 年至 2056 年，期间预计共取得收入 840,720.00 万元，预计共发生成本及管理费用 211,320.00 万元，预计项目全周期收益为 629,400.00 万元；预计共发行债券 276,800.00 万元，预计债券利息 250,780.80 万元，应付债券本息和 527,580.80 万元；项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.19 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，本次测算的南京航空航天大学天目湖校区三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 1.19 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。

（九）其他事项说明

1. 由于本次债券存续期涉及未来 30 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:

南京航空航天大学天目湖校区三期项目明细表

单位: 亿元

项目名称		南京航空航天大学天目湖校区三期										
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)		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)		0.0000										
项目简要描述		本项目建设地址位于溧阳市古县街道。项目用地面积约 1477 亩, 建筑面积约 73.8 万平方米。主要建设内容包括实验楼、学院楼、科技成果转化中心、航空航天博物馆、校史馆、数据中心及相关配套设施等。										
项目建设期		2023 年至 2026 年										
项目运营期		2027 年至 2067 年										
本项目拟发行债券期限(单位: 年)		30										
债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)		34.6000										
其中: 不含专项债券的项目资本金		6.9200										
专项债券融资		27.6800										
其他债务融资		0.0000										
项目分年融资计划(单位: 亿元)												
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
专项债券融资				3.0000	10.0000	8.0000	6.6800					
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益		56.6460										
债券存续期内项目分年收益(单位: 亿元)												
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年	2.0980	2028 年	2.0980	
2029 年	2.0980	2030 年	2.0980	2031 年	2.0980	2032 年	2.0980	2033 年	2.0980	2034 年	2.0980	
2035 年	2.0980	2036 年	2.0980	2037 年	2.0980	2038 年	2.0980	2039 年	2.0980	2040 年	2.0980	
2041 年	2.0980	2042 年	2.0980	2043 年	2.0980	2044 年	2.0980	2045 年	2.0980	2046 年	2.0980	
2047 年	2.0980	2048 年	2.0980	2049 年	2.0980	2050 年	2.0980	2051 年	2.0980	2052 年	2.0980	
2053 年	2.0980	2054 年		2055 年		2056 年		2057 年		2058 年		
									债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.64	
债券存续期内项目总债务融资本息			26.6877	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						2.12		
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						18.88		
债券存续期内项目总地方债券融资本息			26.6877	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						2.12		
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						18.88		
项目收益预测依据	根据项目单位提供的资料, 该项目自 2027 年开始实现收入, 预计每年取得租金收入、物业管理收入、培训收入、停车及充电收入合计 28024 万元, 本期债券存续期内收入共计 756648 万元。成本费用包含管理费用、工资及福利费、其他费用等, 预计每年产生成本费用 7044 万元, 本期债券存续期合计发生成本费用 190188 万元。本期债券存续期内累计实现净收益 566460 万元。											

附件 3:

东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心项目

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

本项目建设地址位于溧阳市上兴镇，104 国道东侧、经开区产业园区南侧。项目用地面积约 53,319 平方米，建筑面积约 45,185.28 平方米。主要建设内容包括基础设施安全与应急实验室、智慧建造与运维实验室、工业化建筑与预应力技术实验室、设施设备购置及相关配套设施等。项目建设期约为 3 年，自 2021 年 10 月起至 2024 年 9 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]229 号）本项目总投资估算 50,000.00 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	48,639.28	
2	工程建设其他费用	621.80	
3	基本预备费	738.92	
项目总投资		50,000.00	

(三) 资金筹措方式

2022 年已发行债券 25,000.00 万元，期限 30 年；2023 年拟发行债券 15,000.00 万元，期限 30 年；项目资本金 10,000.00 万元，合计 50,000.00 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

东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心项目	50,000.00	0.00	0.00	10,000.00	25,000.00	15,000.00	0.00
-----------------------	-----------	------	------	-----------	-----------	-----------	------

资本金中其他资本金 10,000.00 万元为建设单位/运营单位自有资金，其中投资者投入项目专项资金 10,000.00 万元。

(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科研办公区出租收入实现。

根据我们的调查及项目实施单位提供的资料，该项目 2022-2024 年为建设期无收入实现，自 2025 年开始投产使用，预计 2025-2053 年每年取得科研办公区出租收入 5,500.00 万元。经计算，债券存续期内项目收入共计为 159,500.00 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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
科研办公区出租收入				5,500.00	5,500.00	5,500.00
合 计				5,500.00	5,500.00	5,500.00
项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
科研办公区出租收入	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	154,000.00
合 计	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	154,000.00
项 目	2034 年	2035 年	.....	2053 年	2023-2053 年 合计	2022-2053 年 合计
科研办公区出租收入	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	159,500.00	159,500.00
合 计	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	159,500.00	159,500.00

经测算，本期债券计算期内（2023-2053 年）预计将产生的收入合计 159,500.00 万元；债券全周期（2022-2053 年）预计将产生的收入合计 159,500.00 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环境保护费、卫生费、维护费、人员费用、其他费用，2022-2024 年为建设期，无经营成本，2025-2053 年每年预计产生环境保护费 500.00 万元、卫生费 500.00 万元、维护费 600.00 万元、人员费用 700.00 万元、其他费用 200.00 万元，合计成本费用 2,500.00 万元。经测算，本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 72,500.00 万元。

（五）融资本息测算

2022 年已发行债券总额为 25,000.00 万元，期限 30 年，专项债券利率为 3.37%；2023 年计划发行债券总额为 15,000.00 万元，期限 30 年，假设专项债券利率为 3.02%。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
东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心项目	2022	0.00	25,000.00		25,000.00		0.00
	2023	25,000.00	15,000.00		40,000.00	842.50	842.50
	2024	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2025	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2026	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2027	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2028	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2029	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2030	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2031	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2032	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2033	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2034	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2035	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	2036	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50
	.....	40,000.00			40,000.00	1,295.50	1,295.50

	2052	40,000.00		25,000.00	15,000.00	1,295.50	26,295.50
	2053	15,000.00		15,000.00	0.00	453.00	15,453.00
2023-2053 合计		0.00	40,000.00	40,000.00	/	38,865.00	78,865.00
2022-2053 合计		0.00	40,000.00	40,000.00	/	38,865.00	78,865.00

(六) 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				5,500.00	5,500.00	5,500.00
成本费用总额				2,500.00	2,500.00	2,500.00
财务费用				842.5	1,295.50	1,396.00
利润总额				2,157.50	1,704.50	1,604.00
息税前利润				3,000.00	3,000.00	3,000.00
净现金流量（包含利息）				3,000.00	3,000.00	3,000.00
项目	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
收入合计	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
成本费用总额	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
财务费用	1,295.50	1,295.50	1,295.50	1,295.50	1,295.50	1,295.50
利润总额	1,704.50	1,704.50	1,704.50	1,704.50	1,704.50	1,704.50
息税前利润	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
净现金流量（包含利息）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
项目	2034年	2035年	.....	2053年	2023-2053年 合计	2022-2053年 合计
收入合计	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	159,500.00	159,500.00
成本费用总额	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	72,500.00	72,500.00
财务费用	1,295.50	1,295.50	1,295.50	453.00	36,374.50	36,374.50
利润总额	1,704.50	1,704.50	1,704.50	2,547.00	50,625.50	50,625.50
息税前利润	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	87,000.00	87,000.00
净现金流量（包含利息）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	87,000.00	87,000.00

(七) 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
东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心项目	87,000.00	30	78,865.00	1.10

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心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 1.10 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。

（八）项目全周期收益覆盖本息倍数测算

该项目债券全周期为 2022 年至 2053 年，期间预计共取得收入 159,500.00 万元，预计共发生成本及管理费用 72,500.00 万元，预计项目全周期收益为 87,000.00 万元；预计共发行债券 40,000.00 万元，预计债券利息 38,865.00 万元，应付债券本息和 78,865.00 万元；项目全周期收益对债券本息的覆盖率为 1.10 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，本次测算的东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心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 1.10 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。

（九）其他事项说明

1. 由于本次债券存续期涉及未来 30 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:

东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心项目明细表

单位: 亿元

项目名称	东南大学基础设施安全与智慧技术创新中心项目										
项目类型(一级)	新型基础设施										
项目类型(二级)	信息基础设施										
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	本项目建设地址位于溧阳市上兴镇, 104 国道东侧、经开区产业园区南侧。项目用地面积约 53319 平方米, 建筑面积约 45185.28 平方米。主要建设内容包括基础设施安全与应急实验室、智慧建造与运维实验室、工业化建筑与预应力技术实验室、设施设备购置及相关配套设施等。										
项目建设期	2022 年至 2024 年										
项目运营期	2025 年至 2065 年										
本项目拟发行债券期限(单位: 年)	30										
债券存续期内项目总投资(单位: 亿元)	5.0000										
其中: 不含专项债券的项目资本金	1.0000										
专项债券融资	4.0000										
其他债务融资	0.0000										
项目分年融资计划(单位: 亿元)											
	2020 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后年度		
专项债券融资			2.5000	1.5000							
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	8.7000										
债券存续期内项目分年收益(单位: 亿元)											
2023 年		2024 年		2025 年	0.3000	2026 年	0.3000	2027 年	0.3000	2028 年	0.3000
2029 年	0.3000	2030 年	0.3000	2031 年	0.3000	2032 年	0.3000	2033 年	0.3000	2034 年	0.3000
2035 年	0.3000	2036 年	0.3000	2037 年	0.3000	2038 年	0.3000	2039 年	0.3000	2040 年	0.3000
2041 年	0.3000	2042 年	0.3000	2043 年	0.3000	2044 年	0.3000	2045 年	0.3000	2046 年	0.3000
2047 年	0.3000	2048 年	0.3000	2049 年	0.3000	2050 年	0.3000	2051 年	0.3000	2052 年	0.3000
2053 年	0.3000	2054 年		2055 年		2056 年		2057 年		2058 年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.74	
债券存续期内项目总债务融资本息		7.8865	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		4.0000	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		7.8865	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		4.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.18		
项目收益预测依据	据我们的调查及项目实施单位提供的资料, 该项目 2022-2024 年为建设期无收入实现, 自 2025 年开始投产使用, 预计 2025-2053 年每年取得科研办公区出租收入 5,500.00 万元。经计算, 债券存续期内项目收入共计为 159,500.00 万元。2025-2053 年每年预计产生环境保护费 500.00 万元、卫生费 500.00 万元、维护费 600.00 万元、人员费用 700.00 万元、其他费用 200.00 万元, 合计成本费用 2,500.00 万元。经测算, 本项目计算期内预计将产生的成本费用合计 72,500.00 万元。项目净收益为 87,000.00 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

批准文号：苏财协(1999)147号
证书编号：32040016

1999年12月17日



营业执照

(副本)

编号 320481000202012020388

统一社会信用代码
913204817174933166 (1/1)

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

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

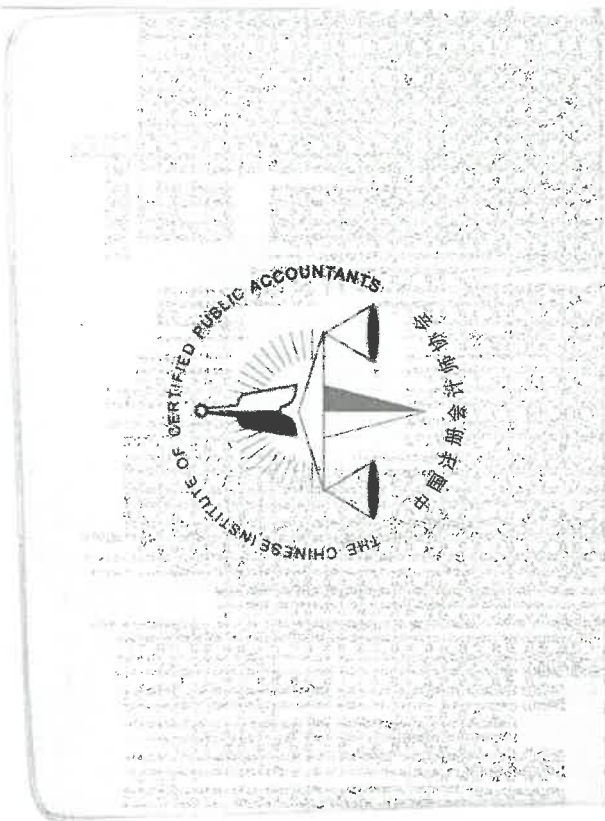
住所 溧阳市溧城镇燕鸣路1号402室

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、税务、法律、经济、管理、咨询等服务。(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）



登记机关

2020年12月02日



姓名 史俊
 Full name 史俊
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1967-09-27
 Date of birth 1967-09-27
 工作单位 溧阳众益会计师事务所
 Working unit 溧阳众益会计师事务所
 身份证号码 320423670927201
 Identity card No. 320423670927201



证书编号: 320400160001
 No. of Certificate 320400160001
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
 发证日期: 1995 年 7 月 18 日
 Date of Issuance 1995 / 7 / 18

2007 4 3

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 戴琳
 Full name 戴琳
 性别 女
 Sex
 出生日期 1960-05-13
 Date of birth
 工作单位 苏州工业园区瑞阳会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 320423600513222
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



证书编号: 320400160005
 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 7 月 7 日
 Date of issuance

2007.4.30





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.thhsz.com E-mail: 051268656160@189.cn

2023 年第十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(2023)第 SC0094 号

致：苏州市财政局

我们接受贵单位委托，对申请发行 2023 年第十批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）【苏州市第五人民医院二期建设工程项目】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 2023 年第十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(2023)第 SC0094 号

江苏天宏华信会计师事务所有限公司苏州分所



中国 苏州

中国注册会计师



中国注册会计师



2023年10月8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 2023 年第十批江苏省政府债券苏州市本级项目（城镇建设专项债券）【苏州市第五人民医院二期建设工程项目】债券存续期内涉及的预期医疗费等收入为基础，结合苏州市行政审批局《关于苏州市第五人民医院二期建设工程项目建议书的批复》（苏行审项建[2022]133 号）、苏州市行政审批局《关于苏州市第五人民医院二期建设工程项目可行性研究报告的批复》（苏行审项建[2022]199 号）等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2023 年第十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）医疗费等收入预计能够实现；
- （四）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

2023 年第十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 1 个项目，总投资 79,600.00 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 9,000.00 万元。

（一）、苏州市第五人民医院二期建设工程项目

本项目位于苏州市相城区太平街道常台高速以西，庄梗河以北，市第五人民医院东侧南地块，用地面积 9194 平方米（约合 13.8 亩）。项目拟建设苏州市第五人民医院二期，总建筑面积 47440 平方米，其中，地上 39990 平方米（包括重症病房楼 39205 平方米、配套辅房 720 平方米、开闭站 65 平方米），地下 7450 平方米，配套室外场地、道路、停车位、绿化、综合管线、桥梁、驳岸等设施。建设期 1 年，建成后新增床位 500 张。

根据苏州市行政审批局《关于苏州市第五人民医院二期建设工程项目可行性研究报告的批复》（苏行审项建[2022]199 号），项目总投资 79,600.00 万元，其中自有资金 15,920.00 万元；前期已取得 10 年期 2023 年专项债券 30,000.00 万元；本期拟申请专项债券 9,000.00 万元，以后年度拟申请专项债券 24,680.00 万元。

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(年)	债券年利率(假设)	本息偿还方式
苏州市第五人民医院二期建设工程项目	9,000.00	10	3.20%	每半年支付一次利息,最后一年还本

根据 2023 年江苏省城镇建设专项债券(五期)-2023 年江苏省政府专项债券(七期)债券发行结果:10 年期票面利率为 2.72%,假设本期及以后各期 10 年期债券票面利率为 3.20%。

(二) 项目运营收入基本假设

苏州市第五人民医院二期建设工程项目运营收入为医疗费收入,根据医院目前经营情况,平均门诊医疗费按 346.62 元/人次估算,2025 年-2028 年门诊人次分别按 19 万人次、21.75 万人次、23.96 万人次、25.6 万人次、2029 年-2031 按 27.15 万人次、2032 年-2034 年按 30.55 万人次估算。平均住院费按 15,687.84 元/人估算,住院人次 2025 年-2031 年按 4322 人次、4861 人次、5329 人次、7835 人次、8130 人次、8130 人次、8130 人次、2032 年-2034 年按 8663 人次、8776 人次、8777 人次估算。

五、2023 年第十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			非资本金部分		
		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
苏州市第五人民医院二期建设工程项目	79,600.00			15,920.00	30,000.00	9,000.00	24,680.00

备注:非资本金部分-其他资金(非资本金)金额为以后年度拟申请发行专项债券金额。

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	发行年限	债券存续期内项目总债务融资本息	本期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
苏州市第五人民医院二期建设工程项目	79,600.00	89,565.75	10	57,927.84	1.55

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	全部债务存续期内收益	发行年限	预计融资本息和	全部债务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
苏州市第五人民医院二期建设工程项目	79,600.00	102,046.01	10	83,397.60	1.22

3、应付专项债券本息情况表（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
2023		39,000.00		39,000.00	447.00	447.00
2024	39,000.00	24,680.00		63,680.00	1,182.00	1,182.00
2025	63,680.00			63,680.00	1,971.76	1,971.76
2026	63,680.00			63,680.00	1,971.76	1,971.76
2027	63,680.00			63,680.00	1,971.76	1,971.76
2028	63,680.00			63,680.00	1,971.76	1,971.76
2029	63,680.00			63,680.00	1,971.76	1,971.76
2030	63,680.00			63,680.00	1,971.76	1,971.76
2031	63,680.00			63,680.00	1,971.76	1,971.76
2032	63,680.00			63,680.00	1,971.76	1,971.76
2033	63,680.00		39,000.00	24,680.00	1,524.76	40,524.76
2034	24,680.00		24,680.00	0.00	789.76	25,469.76
合计		63,680.00	63,680.00		19,717.60	83,397.60

其中：本期债务存续期（2023年至2033年）还本付息金额合计57,927.84万元。

4、债券存续期内预期收益

表 4.1:

单位：万元

项目名称	类别	公式	本期债券存续期金额	全部债券存续期内金额
市级				
苏州市第五人民医院二期建设工程项目	一、收入合计	A=B+C+D	184,842.22	209,700.67
	1、门诊收入	B	80,713.94	91,303.17
	2、住院收入	C	100,678.28	114,447.50

苏州市第五人民医院二期建设工程项目	3、其他收入	D	3,450.00	3,950.00
	二、成本合计	E=F+G+H	95,276.47	107,654.66
	1、人力成本	F	38,110.59	43,061.87
	2、物耗成本	G	47,638.23	53,827.34
	3、其他成本	H	9,527.65	10,765.45
	项目总收益	I=A-E	89,565.75	102,046.01

5、债券存续期项目概况明细表

表 5.1:

项目名称	苏州市第五人民医院二期建设工程项目								
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	0.9000 亿								
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	本项目位于苏州市相城区太平街恒常台高速以西，庄梗河以北，市第五人民医院东侧南地块，用地面积 9194 平方米（约合 13.8 亩）。项目拟建设苏州市第五人民医院二期，总建筑面积 47440 平方米，其中，地上 39996 平方米（包括重症病房楼 39205 平方米、配套辅房 720 平方米、开闭站 65 平方米），地下 7450 平方米，配套室外场地、道路、停车位、绿化、综合管线、桥梁、驳岸等设施。建设期 1 年，建成后新增床位 500 张。								
项目建设期	2023 年至 2024 年								
项目运营期	2024 年至 2034 年								
本项目拟发行债券期限（单位：年）	10								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	7.9600 亿								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.5920 亿								
专项债券融资	6.3680 亿								
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					3.9000	2.4680			
其他债务融资									
债券存续期内项目总收益	8.9566 亿								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2023 年		2024 年		2025 年	0.5213	2026 年	0.6912	2027 年	0.7912
2028 年	1.0380	2029 年	1.1430	2030 年	1.1430	2031 年	1.1430	2032 年	1.2430
2033 年	1.2429	2034 年		2035 年		2036 年		2037 年	

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.13
债券存续期内项目总债务融资本息	5.7928 亿	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	3.9000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.30
债券存续期内项目总地方债券融资本息	5.7928 亿	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	3.9000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.30
项目收益预测依据	根据医院目前经营情况，平均门诊医疗费按 346.62 元 / 人次估算，2025 年-2028 年门诊人次分别按 19 万人次、21.75 万人次、23.96 万人次、25.6 万人次、2029 年-2031 按 27.15 万人次、2032 年-2034 年按 30.55 万人次估算。平均住院费按 15,687.84 元 / 人估算，住院人次 2025 年-2031 年按 4322 人次、4861 人次、5329 人次、7835 人次、8130 人次、8130 人次、8130 人次、2032 年-2034 年按 8663 人次、8776 人次、8777 人次估算。		

注：计划 2023 年申请专项债券 3.9 亿元，其中已取得第三批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）3 亿元，本期拟申请专项债券 0.9 亿元。

六、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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 2023 年第十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。

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



会计师事务所分所 执业证书

名称: 江苏天宏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

发证机关:



二〇一一年七月二十七日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈永新
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1967-08-17
Date of birth
工作单位 江苏中衡会计师事务所
Working unit
身份证号码 320504670817103
Identity card No.

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

江苏中衡会计师 事务所
CPAs

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

2008年9月13日
/m /d

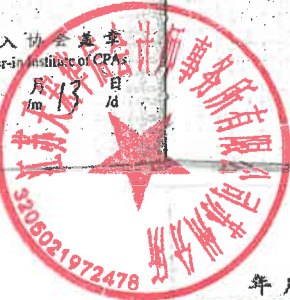
同意调入
Agree the holder to be transferred to

苏州天正会计师 事务所
CPAs

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

2007年9月13日
/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

苏州天正会计师 事务所
CPAs

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

2008年12月11日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏天宏华信会计师 事务所
CPAs

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

2008年12月11日
/m /d

11

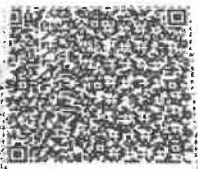
年度检验登记

Registration



该分格
is valid

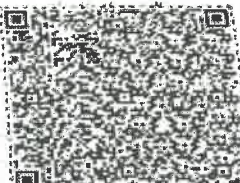
陈永新(32050040003)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



陈永新(32050040003)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



陈永新(32050040003)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



陈永新(32050040003)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320500040003
No. of Certificate

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

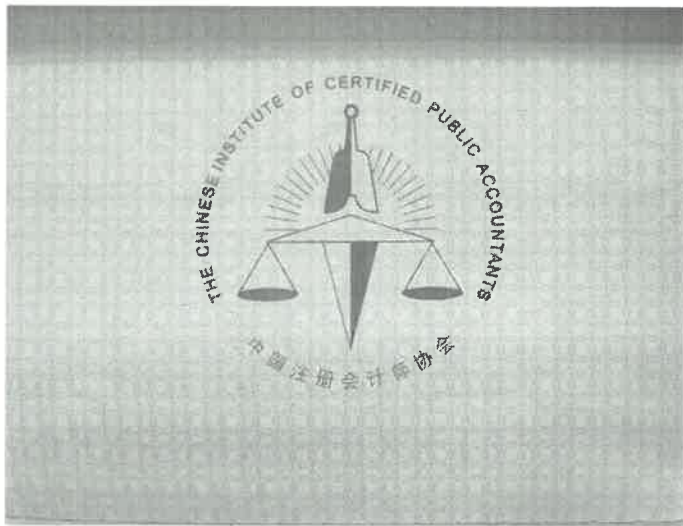
发证日期: 1996 年 12 月 16 日
Date of issuance

2007 年 4 月 30 日

4

2007 年 4 月 30 日

3



姓名 张传侠
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1981-12-01
 Date of birth _____
 工作单位 江苏天宏华信会计师事务所
 Working unit 有限公司苏州分公司
 身份证号码 320305198112033026
 Identity card No. _____



注册
 Register

张传侠 2022 年检

合格
 is valid

Annual renewal



张传侠(320100090045)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会



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2021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 2012^年 06^月 29^日

常熟市2023年第十批江苏省政府债券（城镇建设）

项目收益与融资平衡财务评估报告



公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Changshu Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国 · 江苏 · 常熟
总机: 86 (512) 51533688
传真: 86 (512) 51533620
电子信箱: mailcs@gztycpa.cn

Changshu · Jiangsu · China
Tel: 86 (512) 51533688
Fax: 86 (512) 51533620
E-mail: mailcs@gztycpa.cn

常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券（城镇建设） 项目收益与融资平衡财务评估报告

苏公 L[2023]E6146 号

致：常熟市财政局

我们接受委托，对常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券（城镇建设）项目收益与融资平衡情况进行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》。项目实施单位对债券存续期内项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券（城镇建设）资金拟用于常春藤国际人才港项目。根据项目单位测算，常春藤国际人才港项目存在 35,000 万元的市场融资。经本所测算，该项目运营产生的市场化收益可以对项目的市场化融资的本息及政府专项债券的本息实现全部覆盖，本项目具有较强的抗风险能力。

本次评估的常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券（城镇建设）项目，债券存续期内项目自身收益能覆盖全部债务（本债券+市场化融资部分）本息，实现项目收益和融资平衡。



总体评估结果如下：

一、项目总投资及资金来源情况

1、常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券（城镇建设）项目债券存续期内项目总投资 52,965.48 万元，明细如下：

表 1 单位：万元

序号	项目名称	项目代码	项目总投资
1	常春藤国际人才港项目	项目一	52,965.48
	合计		52,965.48

2、本期拟申请专项债券资金 2,000.00 万元，其中本期债券用于资本金金额 2,000.00 万元。剩余部分资金来源：其他资本金 15,965.48 万元、其他资金（非资本金）35,000.00 万元。项目资金来源情况如下：

表 2 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
常春藤国际人才港项目	52,965.48	-	2,000.00	15,965.48	-	-	35,000.00
合计	52,965.48	-	2,000.00	15,965.48	-	-	35,000.00

注：其他资本金 15,965.48 万元，系单位自筹资金；其他资金（非资本金）35,000.00 万元，系项目单位市场化融资。

二、应付专项债券本息情况

假设本期发行专项债券 2,000 万元，利率为 3.2%，期限为 30 年，在融资期每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。明细如下：

表 3 单位：万元

项目名称	本期债务存续期内还本付息	全部债务存续期内还本付息
常春藤国际人才港项目	3,920.00	3,920.00
合计	3,920.00	3,920.00



三、应付市场化融资本息情况

项目单位计划市场化融资 35,000 万元，利率为 3.8%，期限为 20 年。明细如下：

表 4 单位：万元

项目名称	本期债务存续期内 还本付息	全部债务存续期内 还本付息
常春藤国际人才港项目	45,044.16	45,044.16
合计	45,044.16	45,044.16

五、债券存续期内项目总债务融资本息

表 5 单位：万元

项目名称	本期债务存续期内 还本付息	全部债务存续期内 还本付息
常春藤国际人才港项目	48,964.16	48,964.16
合计	48,964.16	48,964.16

六、项目收益与融资平衡情况

1、债券存续期内项目总收益

表 6 单位：万元

项目名称	本期债务存续期内 项目总收益	全部债务存续期内 项目总收益
常春藤国际人才港项目	54,206.41	54,206.41
合计	54,206.41	54,206.41

2、项目收益偿还融资本金和利息情况

1) 本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况如下：

表 7 单位：万元

项目名称	项目总投资	债券存续期内 项目总收益①	发行 期限	本期债券存续 期内项目总债 务融资本息②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
常春藤国际人才港项目	52,965.48	54,206.41	30 年	48,964.16	1.11
合计	52,965.48	54,206.41		48,964.16	

2) 全部债务存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况如下:

表 8

单位: 万元

项目名称	项目总投资	债券存续期内项目总收益①	发行期限	全部债务存续期内项目总债务融资本息②	项目收益覆盖倍数③=①/②
常春藤国际人才港项目	52,965.48	54,206.41	30 年	48,964.16	1.11
合计	52,965.48	54,206.41		48,964.16	

根据项目单位测算, 常春藤国际人才港项目存在 35,000 万元的市场融资。经本所测算, 该项目运营产生的市场化收益可以对项目的市场化融资的本息及政府专项债券的本息实现全部覆盖, 本项目具有较强的抗风险能力。

本次评估的常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券(城镇建设)项目, 债券存续期内项目自身收益能覆盖全部债务(本债券+市场化融资部分)本息, 实现项目收益和融资平衡。

本报告仅供委托方申请常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券(城镇建设)使用, 因使用不当造成的任何后果与本所及注册会计师无关。

附件: 项目收益与现金流入评估说明

项目明细表



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·常熟

2023 年 10 月 8 日

常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券 项目收益与现金流入评估说明

一、编制基础

根据江苏省财政厅关于做好 2023 年第十批江苏省政府债券发行准备工作的通知，结合常熟市城镇建设项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与现金流入预测表。

二、基本假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、项目建设内容和投资总额与可研报告确定的内容不发生重大变化；
- 4、项目实施资金来源能按预计方式实现，专项债券利率与假设利率无重大变化；
- 5、项目建成后形成的收入模式与现有的预测不存在重大变化；
- 6、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 7、地方 GDP 增速与预计增速无重大变化，土地出让价格在正常范围内变动；
- 8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况

常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券拟用于以下项目：

表 1

序号	项目名称	项目代码	项目实施单位
1	常春藤国际人才港项目	项目一	常熟市恒信智地产业园开发有限公司

根据项目可行性研究报告和常熟市行政审批局常行审投备〔2022〕1176 号江苏省投资项目备案证。项目位于城铁片区琴川大道以北、新世纪大道以西地块，该项目总占地面积约 36,997 平方米，项目总建筑面积约 9.6 万平方米。建设内容包括基础工程(桩基工程、基坑围护、土方工程)、土建工程(地上工程、地下工程)、装饰工程(外装工程、内装工程)、安装工程(地上安装工程、地下安装工程)、室外工程(室外道路景

观、室外绿化、雨污水工程、室外安装、照明、亮化工程、建筑泛光照明、海绵城市)和配套工程(水电网络配套、供配电、电梯、智能化、标志标牌和充电桩)等。

项目总投资为 52,965.48 万元，其中：单位自筹资金 15,965.48 万元、专项债券资金 2,000.00 万元、市场化融资 35,000.00 万元。项目自身收益来源主要为载体出租收入、载体销售收入、研发用房出租收入和集宿(人才公寓)出租收入。

四、项目资金来源情况

常熟市 2023 年第十批江苏省政府债券（城镇建设）项目债券存续期内项目总投资 52,965.48 万元，本期拟申请专项债券资金 2,000 万元，其中本期债券用于资本金额 2,000 万元。剩余部分资金来源：其他资本金 15,965.48 万元、其他资金（非资本金）35,000.00 万元。项目资金来源情况如下：

表 2 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
常春藤国际 人才港项目	52,965.48	-	2,000.00	15,965.48	-	-	35,000.00
合计	52,965.48	-	2,000.00	15,965.48	-	-	35,000.00

注：其他资本金 15,965.48 万元，系单位自筹资金；其他资金（非资本金）35,000.00 万元，系项目单位市场化融资。

五、应付专项债券本息情况

假设本期发行专项债券 2,000 万元，利率为 3.2%，期限为 30 年，在融资期每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。明细如下：

表 3 单位：万元

项目名称	本期债务存续期内 还本付息	全部债务存续期内 还本付息
常春藤国际人才港项目	3,920.00	3,920.00
合计	3,920.00	3,920.00

以下为应付本息情况表：

项目：常春藤国际人才港项目

年 度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	本期新增 融资利率	应付利息	还本付息 合计
2023 年	-	2,000		2,000	3.20%	-	-
2024 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2025 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2026 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2027 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2028 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2029 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2030 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2031 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2032 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2033 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2034 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2035 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2036 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2037 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2038 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2039 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2040 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2041 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2042 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2043 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2044 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2045 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2046 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2047 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2048 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2049 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2050 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2051 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2052 年	2,000			2,000		64.00	64.00
2053 年	2,000		2,000	-		64.00	2,064.00
合计		2,000	2,000			1,920.00	3,920.00
其中：本期债务存续期还本付息合计（2023 年-2053 年）							3,920.00
其中：全部债务存续期还本付息合计（2023 年-2053 年）							3,920.00

注：项目计划发债总额为 2,000 万元，其中：本期发债金额 2,000 万元。

六、应付市场化融资本息情况

项目单位计划市场化融资 35,000 万元，利率为 3.8%，期限为 20 年。明细如下：

表 4

单位：万元

项目名称	本期债务存续期内 还本付息	全部债务存续期内 还本付息
常春藤国际人才港项目	45,044.16	45,044.16
合计	45,044.16	45,044.16

以下为应付本息情况表：

项目：常春藤国际人才港项目

年 度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	本期新增 融资利率	应付利息	还本付息 合计
2023 年	-	8,750		8,750	3.80%	166.25	166.25
2024 年	8,750	8,750		17,500	3.80%	498.75	498.75
2025 年	17,500	7,000	670	23,830	3.80%	798.00	1,468.00
2026 年	23,830	7,000	670	30,160	3.80%	1,038.54	1,708.54
2027 年	30,160	3,500	670	32,990	3.80%	1,212.58	1,882.58
2028 年	32,990		4,700	28,290		1,253.62	5,953.62
2029 年	28,290		4,800	23,490		1,075.02	5,875.02
2030 年	23,490		4,800	18,690		892.62	5,692.62
2031 年	18,690		5,400	13,290		710.22	6,110.22
2032 年	13,290		5,500	7,790		505.02	6,005.02
2033 年	7,790		500	7,290		296.02	796.02
2034 年	7,290		590	6,700		277.02	867.02
2035 年	6,700		610	6,090		254.60	864.60
2036 年	6,090		640	5,450		231.42	871.42
2037 年	5,450		740	4,710		207.10	947.10
2038 年	4,710		670	4,040		178.98	848.98
2039 年	4,040		680	3,360		153.52	833.52
2040 年	3,360		760	2,600		127.68	887.68
2041 年	2,600		800	1,800		98.80	898.80
2042 年	1,800		1,800	-		68.40	1,868.40
合计		35,000	35,000			10,044.16	45,044.16
其中：本期债务存续期还本付息合计（2023 年-2053 年）							45,044.16
其中：全部债务存续期还本付息合计（2023 年-2053 年）							45,044.16

本期应付利息计算公式：本期新增贷款金额*利率/2+上期末贷款本金*利率（本期偿还贷款默认偿还时间为年底）

七、债券存续期内项目总债务融资本息

表 5

单位：万元

项目名称	本期债务存续期内 还本付息	全部债务存续期内 还本付息
常春藤国际人才港项目	48,964.16	48,964.16
合计	48,964.16	48,964.16

八、债券存续期内项目总收益

表 6

单位：万元

项目名称	本期债务存续期内 项目总收益	全部债务存续期内 项目总收益
常春藤国际人才港项目	54,206.41	54,206.41
合计	54,206.41	54,206.41

项目一“常春藤国际人才港项目”净现金流入预测

1) 项目专项收入预测：本项目专项收入为载体出租收入、载体销售收入、研发用房出租收入和集宿(人才公寓)出租收入。

2) 项目收益预测：本项目收益为项目专项收入减去相关成本费用、市场化融资利息等的余额。可用于偿还项目融资本息的项目总收益明细如下：

表 7

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目自身运营收入	1,245.40	1,743.56	2,241.71	7,437.68	7,250.33	7,062.99	7,425.70
-项目运营成本	636.58	795.70	954.81	1,066.21	1,003.61	941.00	1,055.16
项目收益	608.82	947.86	1,286.90	6,371.47	6,246.72	6,121.99	6,370.54

续上表

2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
7,223.37	1,603.10	1,731.34	1,731.34	1,731.34	1,869.85	1,869.85	1,869.85
985.79	793.46	866.58	866.58	866.58	945.54	1,044.19	1,045.26
6,237.58	809.64	864.76	864.76	864.76	924.31	825.66	824.59

续上表

2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
2,019.44	2,019.44	2,019.44	2,181.00	2,181.00	2,181.00	2,355.48	2,355.48
1,138.51	1,138.51	1,138.51	1,239.22	1,239.22	1,239.22	1,348.00	1,348.00
880.93	880.93	880.93	941.78	941.78	941.78	1,007.48	1,007.48

续上表

2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	合计
2,355.48	2,543.91	2,543.91	2,543.91	2,747.43	2,747.43	86,831.76
1,348.00	1,465.47	1,465.47	1,465.47	1,592.35	1,592.35	32,625.35
1,007.48	1,078.44	1,078.44	1,078.44	1,155.08	1,155.08	54,206.41

八、项目收益与融资平衡

本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况如下：

表 8

单位：万元

项目名称	项目总投资	债券存续期内 项目总收益①	发行 期限	本期债券存续 期内项目总债 务融资本息②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
常春藤国际人才港项目	52,965.48	54,206.41	30年	48,964.16	1.11
合计	52,965.48	54,206.41		48,964.16	

全部债务存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况如下：

表 9

单位：万元

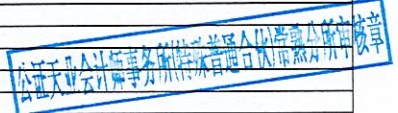
项目名称	项目总投资	债券存续期内 项目总收益①	发行 期限	全部债务存续 期内项目总债 务融资本息②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
常春藤国际人才港项目	52,965.48	54,206.41	30年	48,964.16	1.11
合计	52,965.48	54,206.41		48,964.16	

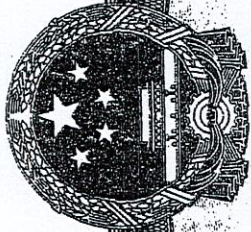
三、项目详细信息

项目1

项目名称	常春藤国际人才港项目									
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）	0.2									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0.2									
项目简要描述	项目位于城铁片区琴川大道以北、新世纪大道以西地块，项目总占地面积约36,997平方米，项目总建筑面积约9.6万平方米。									
项目建设期	2022年至2024年									
项目运营期	2025年至2070年									
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）	30									
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	5.2965									
其中：不含专项债券的项目资本金（单位：亿元）	1.5965									
专项债券融资（单位：亿元）	0.2									
其他债务融资（单位：亿元）	3.5									
	项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后	
专项债券融资（单位：亿元）				0.2						
其他债务融资（单位：亿元）			0.875		0.875	0.7	0.7		0.35	
债券存续期内项目总收益（单位：亿元）	5.4206									
	债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）									
2018年及以前	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年	
2024年		2025年	0.0609	2026年	0.0948	2027年	0.1287	2028年	0.6371	2029年
2030年	0.6122	2031年	0.6371	2032年	0.6238	2033年	0.081	2034年	0.0865	2035年
2036年	0.0865	2037年	0.0924	2038年	0.0826	2039年	0.0825	2040年	0.0881	2041年
2042年	0.0881	2043年	0.0942	2044年	0.0942	2045年	0.0942	2046年	0.1007	2047年
2048年	0.1007	2049年	0.1078	2050年	0.1078	2051年	0.1078	2052年	0.1155	2053年及以后
										1.02
债券存续期内项目总债务融资本息（单位：亿元）	4.8964				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债务融资本金（单位：亿元）	3.7				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					
债券存续期内项目总地方债券融资本息（单位：亿元）	0.392				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					
债券存续期内项目总地方债券融资本金（单位：亿元）	0.2				债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					
项目收益预测依据	根据载体出租收入、载体销售收入、研发用房出租收入和集宿（人才公寓）出租收入及相关成本费用进行预测。									

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。





营业执照

(副本)

编号 320581666201907080531

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码 (1/1)
91320581MA1PBWXQ1Q

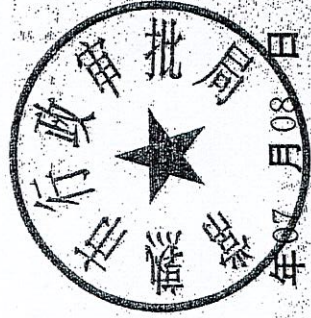
名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常熟分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
负责人 刘震

成立日期 2017年07月06日

营业期限 2017年07月06日至*****

营业场所 常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101

经营范围 查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；基本建设前期工程咨询，可行性研究、投资项目的评估、管理咨询、会计培训、法律法规定的其他经营活动。



登记机关

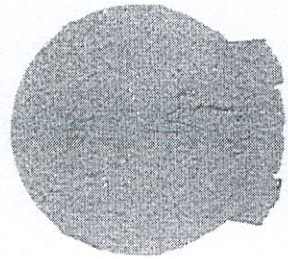
2019年07月08日



国家市场监督管理总局监制

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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



会计师事务所分所 执业证书

名称:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常熟分所

负责人:

刘震

经营场所:

常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101

分所执业证书编号:

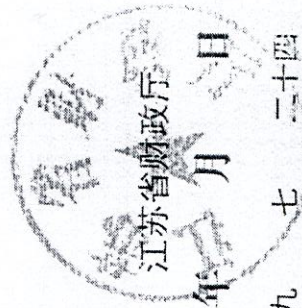
批准执业文号: 320290283210

批准执业日期:

苏财会[2017]86号



发证机关:



二〇一七 七月 二十日
中华人民共和国财政部制

证书序号: 5000582

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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



姓名	刘震
Sex	男
出生日期	1976-07-06
工作单位	公证天业会计师事务所 (特 殊普通合伙) 常熟分所
身份证号码	320520197607060114



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: 110001022598
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 04 月 30 日
Date of Issuance

2019 08 07

刘震(110001022598)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

刘震(110001022598)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
Year Month Day

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.



刘震(110001022598)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 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.

年 月 日
/ /





姓名: 陈志岗
 Full name: 陈志岗
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-08-25
 Date of birth: 1974-08-25
 工作单位: 常熟天瑞会计师事务所有限公司
 Working unit: 常熟天瑞会计师事务所有限公司
 身份证号码: 321102197408251071
 Identity card No.: 321102197408251071



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.



陈志岗(320506120005)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会



陈志岗(320506120005)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

证书编号: 320506120005
 No. of Certificate: 320506120005

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

发证日期: 2015 年 06 月 30 日
 Date of Issuance: 2015 / 6 / 30

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.



陈志岗(320506120005)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



陈志岗(320506120005)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 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.



陈志岗(320506120005)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



陈志岗(320506120005)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 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.



年 月 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.

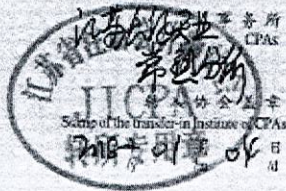
年 月 日
y m d

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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
/ /

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
/ /





公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）南通分所

Nantong Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·南通

Nantong, Jiangsu, China

电话：86（513）55018131

Tel: 86（513）55018131

传真：86（513）55018133

Fax: 86（513）55018133

2023年第十批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）

之南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

苏公 T[2023]E6036 号

南通市财政局：

我们接受贵单位委托，对南通市区申请的 2023 年第十批公开发行江苏省政府债券（城镇建设专项债券）项目的收益与融资平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。

我们参照《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》的规定执行了财务评估工作。根据《江苏省财政厅关于转发财政部地方关于支持做好地方政府专项债发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于做好 2023 年第十批江苏省政府债券发行准备工作的通知》（苏财债〔66〕号）等相关文件的要求，南通市财政局及相关申报单位对申报项目信息、项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关具体预测说明中披露。

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。

本财务评估报告仅供贵单位申请 2023 年第十批江苏省政府债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。



一、财务评估基本假设

1. 国家及地方现行相关法律法规、国家宏观调控政策无重大变化，地方财政、经济状况保持稳定增长水平；
2. 国家现行利率、汇率、通货膨胀水平及能源价格等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 项目所涉及的各项收入能够按照预期合理保持或增长；
5. 本批次专项债发行预测利率以最近年度江苏省政府专项债平均发行利率为基础，考虑发行手续费及其他费用来测算，即30年期，预测发行利率3.30%，30年期专项债券每半年支付利息，均于存续期最后一年一次性偿还本金；
6. 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

二、本期债券募投项目概述

南通市区本批次申报（城镇建设专项债券）项目共有1项，申报项目概况如下所述：

南通市城市轨道交通2号线一期工程

项目单位：南通城市轨道交通有限公司；项目代码：2018-320600-54-01-19145。

南通市城市轨道交通2号线一期工程起于幸福镇站，终到先锋镇站，线路全长20.85km，设站17座，在起点幸福镇站附近设幸福车辆段一座，与1号线共享控制中心和主变电所。

项目投资概算为161.66亿元，其中工程费用99.42亿元。本工程资本金比例为40%，由财政资金安排，其余资金通过融资解决。该项目工程已于2018年底开工，预计于2023年中期建成。2020年度已申请发行15年期专项债6.94亿元、15年期专项债3亿元；2021年度已申请发行15年期专项债6.41亿元、15年期专项债10亿元；2022年已申请发行15年期专项债8亿元、15年期专项债17亿元，2023年已申请发行30年期专项债5亿元，至本报告日累计已发行专项债56.35亿元。

本次计划申请发行30年期专项债5亿元，本年度计划申请发行30年期专项债共计10亿元，2024年度计划申请发行30年期专项债共计27.5452亿元。



三、本期债券募投项目收益预测

南通市城市轨道交通 2 号线一期工程

本批次 30 年期 5 亿元专项债存续期为 2023 年至 2053 年度，项目预测收益以此期间测算。

根据《市发改委关于南通市城市轨道交通 2 号线一期工程初步设计的批复》（通发改能交〔2018〕173 号文件），参考中铁第四勘察设计院集团有限公司编制的《南通市城市轨交 2 号线项目一期工程可行性研究报告》及已开通的 1 号线、省内无锡、常州、徐州地铁运营情况进行预测。

（1）客运量测算

南通市城市轨道交通 2 号线一期工程评价的客运量

年 度	2026	2033	2048
一期工程全日客流量（万人）	16.5	32.6	45.5
一期工程平均乘距（公里）	7.10	8.77	9.59
一期工程全日客流周转量（公里万人）	117.15	285.66	435.92

注：上表中客运量近期、远期不含二期工程运量

（2）票价测算

本项目票价制定主要考虑成本票价、公交票价、国内地铁票价水平三个因素。

1) 成本票价

项目在客运量一定的前提下运输收入与总成本（或运营成本）相等时的运价，分别称为项目总成本票价和运营成本票价。项目总成本票价、运营成本票价及年均成本票价预测结果见下表

成本票价分析表

序号	项目	2026 年	2033 年	2048 年	年均
1	总成本票价（元/人公里）	2.49	0.95	0.53	1.13
2	运营成本票价（元/人公里）	0.57	0.27	0.22	0.32

由上表可知，项目运营成本票价平均为 0.32 元/人公里；总成本票价平均为 1.13 元/人公里，相对较高，主要原因为项目折旧、摊销及财务成本费用较高。

南通轨道交通 2 号线票价的制定考虑企业生存需要，按照“保本微利”的原则，保证本项目具有一定的财务生存能力，确保项目得以持续经营。



2) 公交票价现状

南通市公交出行调查显示，公交乘客平均出行距离 3.8 公里。现状公交票价普通车 1 元，空调车 2 元，运价率约为 0.26~0.52 元/人公里。由于轨道交通具备社会公益性，其票价应在合理并相对低廉的价位上运作，以充分吸引客流，提升国民经济效益，考虑到轨道交通的具备准时、舒适等特性，其票价水平可略高于公交票价。

3) 国内地铁票价水平

据调查，目前国内已运营的城市如：上海地铁基价 3 元/人次、最高 7~9 元/人次，按计程票价，平均票价约为 4 元/人次；广州地铁基价 2 元/人次、最高 7~8 元/人次，按计程票价，平均票价约为 3.5 元/人次；无锡地铁 1 号线起步价 2 元乘 5 公里，按计程票价，每增加票价 1 元，分别可乘 5、5、7、7、9 公里，1 号线目前最高 6 元/人次。

综合以上分析，确定本项目运营期内平均运价率为 0.35 元/人·公里，折合运营期平均票价 3.01 元/人次。票价具备一定财务生存能力，高于公交车票价，考虑到南通市近期国内生产总值及人均可支配收入的增长因素，采用 0.35 元/人·公里的票价是可行的。

(3) 成本费用估算

按成本要素法，可将轨道交通运营成本划分为职工薪酬、动力费、营运费用、车辆维修费用、其他维修费用、其他费用、基本折旧费、摊销费、财务费用等九个部分，成本分析以北京、上海、广州等地已运营地铁项目的成本数据为参考，结合南通市的经济统计数据，预测南通轨道交通 2 号线运营期间的运营成本，具体分析如下：

1) 职工工资及福利费

依据设计定员及预测运营期工资标准计算工资总额，并以工资总额为基数，提取 14% 职工福利费。

2) 动力费

指所有的牵引、动力、照明用电。按南通市最新电价标准，至 2024 年轨道交通牵引项目的电价预计为 0.814 元/千瓦时，轨道交通照明项目的电价预计 0.580 元/千瓦时。



年耗电量与电费表

项目	年限	2026年	2033年	2048年
牵引耗电量（亿 kWh）		0.40	0.52	0.66
动力照明耗电量（亿 kWh）		0.44	0.52	0.62
总计（亿 kWh）		0.84	1.04	1.28
牵引电费（万元）		3248	4233	5355
动力照明电费（万元）		2558	3031	3602
总计（万元）		5806	7263	8957

3) 修理费

包括车辆修理费、机电设备修理费以及隧道、房屋建筑的大修理费和日常维修费用，参照国内地铁运营资料及国内同类项目数据结合当地物价水平取值。本项目按 3.5 元/车公里测算。

4) 营运费

营运费是指与运营有关的费用，包括水费、运输费、事故费、计量费、车票印刷费、清洁费等。根据国内地铁运营资料，本项目按 1.5 元/车公里测算。

5) 管理费

指企业行政管理部门为管理和组织经营活动发生的各项费用。包括管理员工资及福利费、工会经费、办公费、职工教育经费等，按经营成本的 10%计。

(4) 收入估算

项目收入以运营票价收入为主，其他收入为辅。

1) 运营票价收入=客运票价×客运量

2) 其他营业净收入

其他营业净收入主要包括商业开发、广告及租赁收入等，暂按营业收入的 15%计列。

(5) 税费估算

本项目设计的税费主要有增值税，并列入税金及附加项目内，不考虑所得税，综合税负率按收入 3%测算。

(6) 项目收益预测

项目运营期内平均运价率为 0.35 元/人·公里，折合运营期平均票价 3.01 元/人次，预测期本批债券期间轨道经营收入预测为 1,575,488.94 万元。运营成本主要包括员工



工资性费用、电力费、修理费及其他管理费用，预测期运营总成本为 1,078,494.96 万元，据此计算 2 号线一期工程交通运营总收益为 496,993.98 元，根据《南通市轨道交通发展专项资金管理暂行办法》（通财金〔2017〕20 号）相关规定，轨交公司可根据轨道交通建设运营资金需求情况获得政府性基金收入，预测期预计可获得 906,200.00 万元专项资金支持，合计本批债券存续期项目收益总和为 1,403,193.98 万元。

单位：万元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益	政府性基金收入	其他收益	项目收益合计
1	南通市城市轨道交通 2 号线一期工程	496,993.98	906,200.00		1,403,193.98
	合计	496,993.98	906,200.00		1,403,193.98

四、本期债券募投项目资金筹措与融资平衡情况

1. 本期债券募投项目资金筹措情况

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	南通市城市轨道交通 2 号线一期工程	1,616,586.00			646,634.00	563,500.00	50,000.00	356,452.00
	合计	1,616,586.00			646,634.00	563,500.00	50,000.00	356,452.00

2. 项目融资本金与利息情况

本期债券募投项目于债券存续期需偿还的本金及付息情况如下表所示：

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	本批债券存续期债券利息	本批债券存续期银行贷款还本金	本批债券存续期银行融资利息	本批债券存续期还本付息总和
1	南通市城市轨道交通 2 号线一期工程	50,000.00	563,500.00	275,452.00	612,881.10	81,000.00	12,126.00	1,319,507.10



2023年第三批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）
南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

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	本批债券存续期债券利息	本批债券存续期银行贷款还本金	本批债券存续期银行融资利息	本批债券存续期还本付息总和
合计		50,000.00	563,500.00	275,452.00	612,881.10	81,000.00	12,126.00	1,319,507.10

3. 项目收益与融资平衡测算

本期债券募投项目于债券存续期项目收益与应偿还本息覆盖情况如下表所示：

序号	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	项目收益本息覆盖倍数③=①/②
1	南通市城市轨道交通2号线一期工程	1,403,193.98	30	1,319,507.10	1.0634
合计		1,403,193.98		1,319,507.10	

4. 本期债券募投项目融资平衡明细

注：本小节货币单位均为亿元

南通城市轨道交通2号线一期工程

项目名称	南通城市轨道交通2号线一期工程
项目类型(一级)	交通基础设施
项目类型(二级)	轨道交通
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	5.00
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.00
项目简要描述	南通城市轨道交通2号线一期工程，线路全长20.85公里，共设置17座车站。本项目总投资概算161.66亿元，总投资的40%为资本金。工程已于2018年10月26日开工，计划2023年开通试运营。
项目建设期	2018年至2023年
项目运营期	2023年至2122年
本项目拟发行债券期限(单位：年)	30
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	161.6586
其中：不含专项债券的项目资本金	64.6634
专项债券融资	88.8952
其他债务融资	8.10



2023年第三批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）
南通市区项目收益与融资平衡财务评估报告

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		9.9400	16.4100	25.0000	10.0000	27.5452					
其他债务融资		8.1000									
债券存续期内项目总收益		140.3194									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2022年		2023年	0.0248	2024年	0.0092	2025年	0.0436	2026年	0.0671	2027年	0.2998
2028年	0.5318	2029年	0.7629	2030年	0.9932	2031年	1.2226	2032年	1.3054	2033年	1.5331
2034年	1.7598	2035年	10.8857	2036年	17.1105	2037年	26.3344	2038年	2.6574	2039年	2.8793
2040年	3.1002	2041年	3.32	2042年	3.5388	2043年	3.7565	2044年	3.9731	2045年	4.1886
2046年	4.4029	2047年	4.616	2048年	4.8279	2049年	5.0386	2050年	5.2481	2051年	5.4563
2052年	5.6632	2053年	14.7686	2054年		2055年		2056年		2057年	
								债券存续期内项目总收益/项目总投资		0.8680	
债券存续期内项目总债务融 资本息		131.9507		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本 息				1.0634			
债券存续期内项目总债务融 资本金		96.9952		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本 金				1.4467			
债券存续期内项目总地方债 券融资本息		122.6381		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融 资本息				1.1442			
债券存续期内项目总地方债 券融资本金		88.8952		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融 资本金				1.5785			
项目收益预测依 据		项目运营期内运营总收益为496993.98万元,根据《南通市轨道交通发展专项资金管理暂行办法》（通财金〔2017〕20号）相关规定,轨交公司可根据轨道交通建设运营资金需求情况获得政府性基金收入,预测期预计可获得906200万元专项资金支持。									

五、项目收益风险评估

1. 压力测试

本期债券募投项目收益分别以收益下降5%、10%、15%进行测试,本息覆盖倍数均大于1,能覆盖本批次债券存续期本息额,如下表所示:



序号	项目名称	无下降		-5%		-10%		-15%	
		预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数	预期收益	本息覆盖倍数
1	南通市城市轨道交通2号线一期工程	1,403,193.98	1.0634	1,378,344.28	1.0446	1,353,494.58	1.0258	1,328,644.89	1.0069

2. 项目风险分析

本期债券募投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。

在本期专项债券存续期内，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运营成本产生影响，进而影响项目投资融资平衡。

六、财务评估意见

根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）相关要求，综合上述项目债券存续期项目收益与还本付息情况，对于南通市区申请的2023年公开发行第十批江苏省政府专项债券（城镇建设专项债券），我们认为，基于项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本批次项目于债券存续期的预期收益可以覆盖本批次发行债券存续期间的还本付息支出，并有较可靠的本息覆盖保障倍数，可以实现项目收益与融资自求平衡。

七、其他事项说明

我们的财务评估仅基于如下事项：

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和基本假设；



2. 我们假设委托方及相关方提供给我们所有资料为真实、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）。

公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙)南通分所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·南通

2023年10月7日

2023 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（2023）第 020 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：淮安经济技术开发区小康城 3 区 90 号

电话：83718378

邮编：223005

传真：83715178

防伪查询网址：<http://acc.mof.gov.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、建设项目的的基本情况.....	2
(一) 新润河综合治理工程项目.....	2
(二) 大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目.....	2
(三) 电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目.....	3
(四) 淮安经济开发区标准化厂房建设项目.....	3
(五) 淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目.....	3
(六) 河下古镇茶巷整治提升工程项目.....	4
四、评估参考文件.....	4
五、城镇建设项目融资与收益平衡方案.....	4
(一) 城镇建设项目投资与资金来源.....	5
(二) 融资平衡方案.....	7
(三) 预期收益和预期支出情况.....	10
(四) 还本付息情况.....	16
六、项目资金平衡情况.....	22
七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况.....	31
八、评估意见.....	31
(一) 本批拟发债.....	31
(二) 项目全部债务.....	32



淮安国源会计师事务所（普通合伙）

HUAIAN GUOYUAN C.P.A PARTNERSHIP

2023 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（2023）第 020 号

淮安市财政局：

我所接受委托，对 2023 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



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、建设项目的的基本情况

本批项目由新涧河综合治理工程项目、大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目、电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目、淮安经济开发区标准化厂房建设项目、淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目、河下古镇茶巷整治提升工程项目六个单项工程组成，项目总投资 193,294.00 万元。

(一) 新涧河综合治理工程项目

新涧河拓宽疏浚 5km，新建生态护岸约 8.35km，暗涵改明渠 193m，拆建涵闸 5 座，新、拆建桥梁 7 座；新建截污管线约 1528m，新建交通道路 1.72km 等；建设河道管理信息化、自动化设施设备。项目总投资 13,152.00 万元。

(二) 大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目

本项目主要建设内容包括保护传承工程、环境配套工程及文旅融



合工程，主要对河下古镇片区、区内重点景点、名人故居、萧湖景区进行改善，涉及房屋面积 77383.26 m²，提升改造周边环境和旅游标识，打造河下大桥到水上立交段里运河市民共享开放旅游线路约 8km 和必要的外围连接路。项目总投资 32,000.00 万元。

（三）电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目

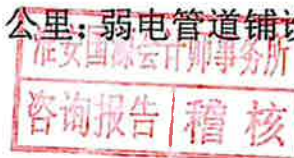
本项目拟实施智慧园区平台、公共智慧停车场、园区形象改造提升、天然气管道建设、产业园道路改造提升、高标仓库建设等工程。项目总投资 35,500.00 万元。

（四）淮安经济开发区标准化厂房建设项目

本项目位于淮安经济开发区淮昆产业园范围内，共涉及四个地块，分别为：HA08-01-24 地块：经十九路西侧绿化带西侧，东七路北侧，东三路东侧，东六路南侧；HA08-03-14 地块：山阳大道北侧，经十八路东侧；HA08-01-02 地块：广州路南侧，东一路东侧；HA08-01-13 地块：经十九路东侧，楚菱路北侧。工业建设用地共 166336.75m²。总建筑面积 151293.1m²，包括厂房 133141.6m²、服务用房 12904.61m²、仓库 3948.18m²、辅助用房 1298.71m²，配套建设道路广场、厂区绿化、供配电、综合管网、室外照明、智能化及安保工程等。项目总投资 51,938.00 万元。

（五）淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目

本项目新建、改造淮安经济开发区内雨污水管道约 45.98 公里；改造地下电力、燃气、自来水管道的约 10.56 公里；弱电管道铺设 10.56



公里；新开挖两条河道共 3500 米；配套实施道路工程等。项目总投资 42,204.00 万元。

（六）河下古镇茶巷整治提升工程项目

本项目占地约 32.95 亩，建设内容主要包括改造、修缮现有旅游资源，新建休闲小站、淮扬菜非遗体验区等 5000 平方米，非遗酒肆、淮剧茶艺馆等文化旅游配套用房 4200 平方米，地下停车场 7200 平方米，配套建设茶巷公共设施、道路和数字产业服务系统等工程。项目总投资 18,500.00 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）；

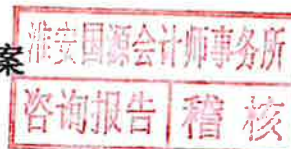
（三）《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）；

（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）。

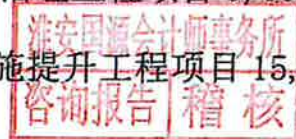
五、城镇建设项目融资与收益平衡方案



(一) 城镇建设项目投资与资金来源

本批项目由新涧河综合治理工程项目、大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目、电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目、淮安经济开发区标准化厂房建设项目、淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目、河下古镇茶巷整治提升工程项目六个单项工程组成，项目总投资 193,294.00 万元。

项目总投资 193,294.00 万元，其中新涧河综合治理工程项目 13,152.00 万元、大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目 32,000.00 万元、电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目 35,500.00 万元、淮安经济开发区标准化厂房建设项目 51,938.00 万元、淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目 42,204.00 万元、河下古镇茶巷整治提升工程项目 18,500.00 万元。项目资金来源 193,294.00 万元，其中资本金 64,894.00 万元和非资本金 128,400.00 万元。资本金 64,894.00 万元，其中其他资本金 64,894.00 万元（新涧河综合治理工程项目 7,152.00 万元、大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目 6,400.00 万元、电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目 10,700.00 万元、淮安经济开发区标准化厂房建设项目 15,738.00 万元、淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目 13,404.00 万元、河下古镇茶巷整治提升工程项目 11,500.00 万元）；非资本金 128,400.00 万元，其中拟使用本期地方政府专项债券资金金额 56,600.00 万元（新涧河综合治理工程项目 3,000.00 万元、大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目 15,000.00



万元、电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目 1,200.00 万元、淮安经济开发区标准化厂房建设项目 18,800.00 万元、淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目 14,000.00 万元、河下古镇茶巷整治提升工程项目 4,600.00 万元)，其他资金（非资本金）71,800.00 万元（新涧河综合治理工程项目 3,000.00 万元、大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目 10,600.00 万元、电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目 23,600.00 万元、淮安经济开发区标准化厂房建设项目 17,400.00 万元、淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目 14,800.00 万元、河下古镇茶巷整治提升工程项目 2,400.00 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）

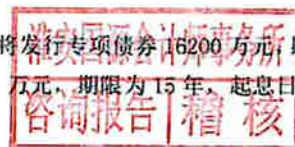
项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金			非资本金部分		
		②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本金 ⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
新涧河综合治理工程项目	13,152.00			7,152.00	3,000.00	3,000.00	
大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目	32,000.00			6,400.00	15,000.00	10,600.00	
电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目	35,500.00			10,700.00	1,200.00	23,600.00	
淮安经济开发区标准化厂房建设项目	51,938.00			15,738.00	18,800.00	17,400.00	
淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目	42,204.00			13,404.00	14,000.00	14,800.00	
河下古镇茶巷整治提升工程项目	18,500.00			11,500.00	4,600.00	2,400.00	
合计	193,294.00			64,894.00	56,600.00	71,800.00	

非资本金部分—其他资金（非资本金）71,800.00 万元构成情况：

新涧河综合治理工程项目 2024 年将发行专项债券 3000 万元，期限为 15 年，起息日 2024 年，到期日 2039 年。

大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目 2024 年将发行专项债券 6000 万元，期限为 15 年，起息日 2024 年，到期日 2039 年；2025 年将发行专项债券 4600 万元，期限为 15 年，起息日 2025 年，到期日 2040 年。

电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目 2024 年将发行专项债券 16200 万元，期限为 15 年，起息日 2024 年，到期日 2039 年；2025 年将发行专项债券 7400 万元，期限为 15 年，起息日 2025 年，到



期日 2040 年。

淮安经济开发区标准化厂房建设项目 2024 年将发行专项债券 17400 万元，期限为 15 年，起息日 2024 年，到期日 2039 年。

淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目 2024 年将发行专项债券 7400 万元，期限为 15 年，起息日 2024 年，到期日 2039 年；2025 年将发行专项债券 7400 万元，期限为 15 年，起息日 2025 年，到期日 2040 年。

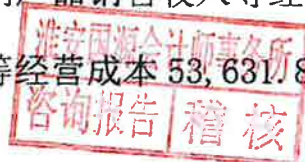
河下古镇茶巷整治提升工程项目 2024 年将发行专项债券 2400 万元，期限为 15 年，起息日 2024 年，到期日 2039 年。

（二）融资平衡方案

本批债券存续期内预期总收益 553,673.75 万元，债券发行期限拟为 30 年，本批债券存续期内应付债务资金本息之和 239,400.00 万元（其中本批拟申请债券的本息之和 124,520.00 万元，计划以后拟申请债券的本息之和 114,880.00 万元），项目收益覆盖倍数 2.31，其中：

1、新润河综合治理工程项目。债券发行期拟为 30 年。债券存续期内预期收益 29,535.05 万元，其中经营性收益 29,535.05 万元（水资源费、污水处理费等经营收入 36,453.00 万元，管理、维修费用等经营成本 6,917.95 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 11,400.00 万元，其中债务还本 6,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 3,000.00 万元，偿还以后申请债券本金 3,000.00），利息支出 5,400.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 3,600.00 万元，偿还以后申请的债券利息 1,800.00 万元）。项目收益覆盖倍数 2.59。

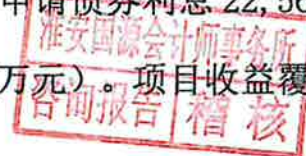
2、大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目。债券发行期拟为 30 年。债券存续期内预期收益 129,486.40 万元，其中经营性收益 129,486.40 万元（门票收入、文创产品销售收入等经营收入 183,118.20 万元，人工费、燃料动力费等经营成本 53,631.80 万



元)。债券存续期内应付债务资金本息之和 49,960.00 万元，其中债务还本 25,600.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 15,000.00 万元，偿还以后申请债券本金 10,600.00），利息支出 24,360.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 18,000.00 万元，偿还以后申请的债券利息 6,360.00 万元）。项目收益覆盖倍数 2.59。

3、电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目。债券发行期拟为 30 年。债券存续期内预期收益 118,729.52 万元，其中经营性收益 118,729.52 万元（房屋租赁、停车位收费等经营收入 148,412.04 万元，管理、维护费用等经营成本 29,682.52 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 40,400.00 万元，其中债务还本 24,800.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 1,200.00 万元，偿还以后申请债券本金 23,600.00），利息支出 15,600.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 1,440.00 万元，偿还以后申请的债券利息 14,160.00 万元）。项目收益覆盖倍数 2.94。

4、淮安经济开发区标准化厂房建设项目。债券发行期拟为 30 年。债券存续期内预期收益 120,256.33 万元，其中经营性收益 120,256.33 万元（厂房租金等经营收入 161,501.58 万元，人力、运营等经营成本 41,245.25 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 69,200.00 万元，其中债务还本 36,200.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 18,800.00 万元，偿还以后申请债券本金 17,400.00），利息支出 33,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 22,560.00 万元，偿还以后申请的债券利息 10,440.00 万元）。项目收益覆盖倍



数 1.74。

5、淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目。债券发行期拟为 30 年。债券存续期内预期收益 102,085.76 万元，其中经营性收益 102,085.76 万元（管廊租赁费等经营收入 128,520.00 万元，管道检修、疏通费用等经营成本 26,434.24 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 54,480.00 万元，其中债务还本 28,800.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 14,000.00 万元，偿还以后申请债券本金 14,800.00），利息支出 25,680.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 16,800.00 万元，偿还以后申请的债券利息 8,880.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.87。

6、河下古镇茶巷整治提升工程项目。债券发行期拟为 30 年。债券存续期内预期收益 53,580.69 万元，其中经营性收益 53,580.69 万元（租金收入、门票收入等经营收入 67,823.75 万元，管理费用、营业费用等经营成本 14,243.06 万元）。债券存续期内应付债务资金本息之和 13,960.00 万元，其中债务还本 7,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 4,600.00 万元，偿还以后申请债券本金 2,400.00），利息支出 6,960.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 5,520.00 万元，偿还以后申请的债券利息 1,440.00 万元）。项目收益覆盖倍数 3.84。

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）

序号	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	新润河综合整治工程项目	29,535.05	30	11,400.00	2.59
2	大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目	129,486.40	30	49,960.00	2.59
3	电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目	118,729.52	30	40,400.00	2.94
4	淮安经济开发区标准化厂房建设项目	120,256.33	30	69,200.00	1.74
5	淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目	102,085.76	30	54,480.00	1.87
6	河下古镇茶巷整治提升工程项目	53,580.69	30	13,960.00	3.84
合计		553,673.75		239,400.00	2.31

(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 553,673.75 万元，应付债务资金本息之和 239,400.00 万元，预期收支差额 314,273.75 万元。具体情况见下表：

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2023						
2024					2,264.00	2,264.00
2025	9,164.77	2,151.94	7,012.83		4,360.00	4,360.00
2026	25,055.60	5,947.31	19,108.29		5,136.00	5,136.00
2027	25,083.80	5,951.01	19,132.79		5,136.00	5,136.00
2028	25,153.30	5,960.01	19,193.29		5,136.00	5,136.00
2029	25,199.60	5,978.11	19,221.49		5,136.00	5,136.00
2030	25,212.30	5,979.81	19,232.49		5,136.00	5,136.00
2031	25,263.40	5,986.41	19,276.99		5,136.00	5,136.00
2032	25,305.00	6,004.21	19,300.79		5,136.00	5,136.00
2033	25,356.20	6,010.91	19,345.29		5,136.00	5,136.00
2034	25,369.30	6,012.51	19,356.79		5,136.00	5,136.00
2035	25,410.30	6,030.61	19,379.69		5,136.00	5,136.00
2036	25,461.90	6,037.21	19,424.69		5,136.00	5,136.00
2037	25,475.50	6,039.01	19,436.49		5,136.00	5,136.00
2038	25,518.70	6,057.81	19,460.89		5,136.00	5,136.00
2039	25,570.80	6,064.51	19,506.29	52,400.00	5,136.00	57,536.00
2040	25,584.40	6,066.31	19,518.09	19,400.00	3,040.00	22,440.00
2041	25,668.00	6,090.61	19,577.39		2,264.00	2,264.00
2042	25,681.60	6,092.41	19,589.19		2,264.00	2,264.00
2043	25,695.60	6,094.21	19,601.39		2,264.00	2,264.00
2044	25,780.60	6,119.21	19,661.39		2,264.00	2,264.00

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核



2045	25,794.70	6,121.11	19,673.59		2,264.00	2,264.00
2046	25,849.30	6,128.11	19,721.19		2,264.00	2,264.00
2047	25,898.40	6,148.91	19,749.49		2,264.00	2,264.00
2048	25,950.90	6,155.71	19,795.19		2,264.00	2,264.00
2049	25,965.50	6,157.51	19,807.99		2,264.00	2,264.00
2050	26,018.30	6,179.21	19,839.09		2,264.00	2,264.00
2051	26,071.30	6,186.11	19,885.19		2,264.00	2,264.00
2052	26,088.40	6,188.41	19,899.99		2,264.00	2,264.00
2053	26,181.10	6,215.61	19,965.49	56,600.00	2,264.00	58,864.00
合计	725,828.57	172,154.82	553,673.75	128,400.00	111,000.00	239,400.00

2、各项目预期收益和预期支出情况

(1) 新润河综合治理工程项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2023					0.00	0.00
2024					120.00	120.00
2025	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2026	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2027	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2028	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2029	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2030	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2031	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2032	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2033	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2034	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2035	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2036	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2037	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2038	1,257.00	238.55	1,018.45		240.00	240.00
2039	1,257.00	238.55	1,018.45	3,000.00	240.00	3,240.00
2040	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2041	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2042	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2043	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2044	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2045	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2046	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核



2047	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2048	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2049	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2050	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2051	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2052	1,257.00	238.55	1,018.45		120.00	120.00
2053	1,257.00	238.55	1,018.45	3,000.00	120.00	3,120.00
合计	36,453.00	6,917.95	29,535.05	6,000.00	5,400.00	11,400.00

(2) 大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2023					0.00	0.00
2024					600.00	600.00
2025					840.00	840.00
2026	6,000.40	1,791.20	4,209.20		1,024.00	1,024.00
2027	6,028.60	1,794.90	4,233.70		1,024.00	1,024.00
2028	6,098.10	1,803.90	4,294.20		1,024.00	1,024.00
2029	6,144.40	1,822.00	4,322.40		1,024.00	1,024.00
2030	6,157.10	1,823.70	4,333.40		1,024.00	1,024.00
2031	6,208.20	1,830.30	4,377.90		1,024.00	1,024.00
2032	6,249.80	1,848.10	4,401.70		1,024.00	1,024.00
2033	6,301.00	1,854.80	4,446.20		1,024.00	1,024.00
2034	6,314.10	1,856.40	4,457.70		1,024.00	1,024.00
2035	6,355.10	1,874.50	4,480.60		1,024.00	1,024.00
2036	6,406.70	1,881.10	4,525.60		1,024.00	1,024.00
2037	6,420.30	1,882.90	4,537.40		1,024.00	1,024.00
2038	6,463.50	1,901.70	4,561.80		1,024.00	1,024.00
2039	6,515.60	1,908.40	4,607.20	6,000.00	1,024.00	7,024.00
2040	6,529.20	1,910.20	4,619.00	4,600.00	784.00	5,384.00
2041	6,612.80	1,934.50	4,678.30		600.00	600.00
2042	6,626.40	1,936.30	4,690.10		600.00	600.00
2043	6,640.40	1,938.10	4,702.30		600.00	600.00
2044	6,725.40	1,963.10	4,762.30		600.00	600.00
2045	6,739.50	1,965.00	4,774.50		600.00	600.00
2046	6,794.10	1,972.00	4,822.10		600.00	600.00
2047	6,843.20	1,992.80	4,850.40		600.00	600.00
2048	6,895.70	1,999.60	4,896.10		600.00	600.00
2049	6,910.30	2,001.40	4,908.90		600.00	600.00
2050	6,963.10	2,023.10	4,940.00		600.00	600.00
2051	7,016.10	2,030.00	4,986.10		600.00	600.00

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核



2052	7,033.20	2,032.30	5,000.90		600.00	600.00
2053	7,125.90	2,059.50	5,066.40	15,000.00	600.00	15,600.00
合计	183,118.20	53,631.80	129,486.40	25,600.00	24,360.00	49,960.00

(3) 电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2023						
2024					48.00	48.00
2025					696.00	696.00
2026	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2027	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2028	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2029	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2030	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2031	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2032	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2033	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2034	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2035	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2036	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2037	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2038	5,300.43	1,060.09	4,240.34		992.00	992.00
2039	5,300.43	1,060.09	4,240.34	16,200.00	992.00	17,192.00
2040	5,300.43	1,060.09	4,240.34	7,400.00	344.00	7,744.00
2041	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2042	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2043	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2044	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2045	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2046	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2047	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2048	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2049	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2050	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2051	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2052	5,300.43	1,060.09	4,240.34		48.00	48.00
2053	5,300.43	1,060.09	4,240.34	1,200.00	48.00	1,248.00
合计	148,412.04	29,682.52	118,729.52	24,800.00	15,600.00	40,400.00

(4) 淮安经济开发区标准化厂房建设项目



单位：万元



年度	预期收益			预期支出		
	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2023						
2024					752.00	752.00
2025	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2026	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2027	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2028	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2029	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2030	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2031	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2032	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2033	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2034	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2035	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2036	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2037	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2038	5,569.02	1,422.25	4,146.77		1,448.00	1,448.00
2039	5,569.02	1,422.25	4,146.77	17,400.00	1,448.00	18,848.00
2040	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2041	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2042	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2043	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2044	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2045	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2046	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2047	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2048	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2049	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2050	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2051	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2052	5,569.02	1,422.25	4,146.77		752.00	752.00
2053	5,569.02	1,422.25	4,146.77	18,800.00	752.00	19,552.00
合计	161,501.58	41,245.25	120,256.33	36,200.00	33,000.00	69,200.00

(5) 淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2023						
2024					560.00	560.00
2025					856.00	856.00



2026	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2027	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2028	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2029	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2030	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2031	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2032	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2033	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2034	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2035	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2036	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2037	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2038	4,590.00	944.08	3,645.92		1,152.00	1,152.00
2039	4,590.00	944.08	3,645.92	7,400.00	1,152.00	8,552.00
2040	4,590.00	944.08	3,645.92	7,400.00	856.00	8,256.00
2041	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2042	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2043	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2044	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2045	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2046	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2047	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2048	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2049	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2050	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2051	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2052	4,590.00	944.08	3,645.92		560.00	560.00
2053	4,590.00	944.08	3,645.92	14,000.00	560.00	14,560.00
合计	128,520.00	26,434.24	102,085.76	28,800.00	25,680.00	54,480.00

(6) 河下古镇茶巷整治提升工程项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	经营收入	减：经营成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2023						
2024					184.00	184.00
2025	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2026	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2027	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2028	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2029	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2030	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00



2031	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2032	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2033	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2034	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2035	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2036	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2037	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2038	2,338.75	491.14	1,847.61		280.00	280.00
2039	2,338.75	491.14	1,847.61	2,400.00	280.00	2,680.00
2040	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2041	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2042	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2043	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2044	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2045	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2046	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2047	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2048	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2049	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2050	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2051	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2052	2,338.75	491.14	1,847.61		184.00	184.00
2053	2,338.75	491.14	1,847.61	4,600.00	184.00	4,784.00
合计	67,823.75	14,243.06	53,580.69	7,000.00	6,960.00	13,960.00

(四) 还本付息情况

单位：万元

项目名称	债券本金	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
			①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
新润河综合治理工程项目	6,000.00	2023		3,000.00	3,000.00			3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		2024	3,000.00	3,000.00				6,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2025	6,000.00					6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2026	6,000.00					6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2027	6,000.00					6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2028	6,000.00					6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2029	6,000.00					6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2030	6,000.00					6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2031	6,000.00					6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2032	6,000.00					6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00

6,000.00 240.00 120.00 240.00 240.00
6,000.00 240.00 120.00 240.00 240.00
咨询报告 稽核



		2033	6,000.00						6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2034	6,000.00						6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2035	6,000.00						6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2036	6,000.00						6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2037	6,000.00						6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2038	6,000.00						6,000.00	240.00	120.00	240.00	240.00
		2039	6,000.00			3,000.00			3,000.00	240.00	120.00	3,240.00	3,240.00
		2040	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2041	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2042	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2043	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2044	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2045	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2046	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2047	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2048	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2049	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2050	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2051	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2052	3,000.00						3,000.00	120.00	120.00	120.00	120.00
		2053	3,000.00			3,000.00	3,000.00		0.00	120.00	120.00	3,120.00	3,120.00
		小计		6,000.00	3,000.00	6,000.00	3,000.00			5,400.00	3,600.00	11,400.00	11,400.00
项目名称	债券本金	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计	
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息			
				②		③			⑤				⑥=③-⑤
大运 河国家 文化公 园百里 画廊基 础设施 提升工 程项目	25,600.00	2023		15,000.00	15,000.00			15,000.00					
		2024	15,000.00	6,000.00					21,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00
		2025	21,000.00	4,600.00					25,600.00	840.00	600.00	840.00	840.00
		2026	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00
		2027	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00
		2028	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00
		2029	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00
		2030	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00
		2031	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00
		2032	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00
		2033	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00
		2034	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00

咨询报告 稽核



		2035	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00	
		2036	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00	
		2037	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00	
		2038	25,600.00						25,600.00	1,024.00	600.00	1,024.00	1,024.00	
		2039	25,600.00				6,000.00		19,600.00	1,024.00	600.00	7,024.00	7,024.00	
		2040	19,600.00				1,600.00		15,000.00	784.00	600.00	5,384.00	5,384.00	
		2041	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2042	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2043	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2044	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2045	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2046	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2047	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2048	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2049	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2050	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2051	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2052	15,000.00						15,000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	
		2053	15,000.00				15,000.00	15,000.00	0.00	600.00	600.00	15,600.00	15,600.00	
		小计		25,600.00	15,000.00	25,600.00	15,000.00			24,360.00	18,000.00	49,960.00	49,960.00	
项目名称	债券本金	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计		
			当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金	当年偿还利息		其中：本期债券利息					
			①	②		③		④=①-②-③	⑤		⑥=③+⑤			
电商园区平台及公共设施配套工程	24,800.00	2023		1,200.00	1,200.00			1,200.00						
		2024	1,200.00	16,200.00				17,400.00	48.00	48.00	48.00	48.00		48.00
		2025	17,400.00	7,400.00				24,800.00	696.00	48.00	696.00	696.00		696.00
		2026	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
		2027	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
		2028	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
		2029	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
		2030	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
		2031	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
		2032	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
		2033	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
		2034	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
		2035	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00
2036	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00		992.00		

24,800.00 992.00 48.00
24,800.00 992.00 48.00
咨询报告 稽核



		2037	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00
		2038	24,800.00					24,800.00	992.00	48.00	992.00	992.00
		2039	24,800.00			16,200.00		8,600.00	992.00	48.00	17,192.00	17,192.00
		2040	8,600.00			7,100.00		1,200.00	344.00	48.00	7,744.00	7,744.00
		2041	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2042	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2043	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2044	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2045	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2046	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2047	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2048	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2049	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2050	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2051	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2052	1,200.00					1,200.00	48.00	48.00	48.00	48.00
		2053	1,200.00			1,200.00	1,200.00	0.00	48.00	48.00	1,248.00	1,248.00
		小计		24,800.00	1,200.00	24,800.00	1,200.00		15,600.00	1,440.00	40,400.00	40,400.00
项目 名称	债券本金	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息 合计	其中：本期偿 券在续期内 支付全部债 券本息合计
			当年新增本 金	其中：本期 新增本金	当年偿还本 金	其中：偿还 本期本金	当年偿还利 息		其中：本期 债券利息			
			①	②		③		④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤	
淮安 经济 开发 区标 准化 厂房 建设 项目	36,200.00	2023		18,800.00	18,800.00			18,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		2024	18,800.00	17,400.00				36,200.00	752.00	752.00	752.00	752.00
		2025	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2026	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2027	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2028	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2029	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2030	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2031	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2032	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2033	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2034	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2035	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2036	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2037	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00
		2038	36,200.00					36,200.00	1,448.00	752.00	1,448.00	1,448.00



		2039	36,200.00			17,400.00		18,800.00	1,448.00	752.00	18,848.00	18,848.00	
		2040	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2041	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2042	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2043	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2044	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2045	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2046	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2047	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2048	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2049	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2050	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2051	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2052	18,800.00					18,800.00	752.00	752.00	752.00	752.00	
		2053	18,800.00			18,800.00	18,800.00	0.00	752.00	752.00	19,552.00	19,552.00	
		小计		36,200.00	18,800.00	36,200.00	18,800.00		33,000.00	22,560.00	69,200.00	69,200.00	
项目 名称	债券本金	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息 合计	其中：本期债 券存续期内 支付全部债 券本息合计	
				当年新增本 金	其中：本期 新增本金	当年偿还本 金	其中：偿还 本期本金		当年偿还利 息	其中：本期 债券利息			
			①	②			③		④=①+②-③	⑤		⑥=③-⑤	
淮安 经济 开发 区基 础设 施提 升二 期工 程项 目	28,800.00	2023		14,000.00	14,000.00			14,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		2024	14,000.00	7,400.00					21,400.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2025	21,400.00	7,400.00					28,800.00	856.00	560.00	856.00	856.00
		2026	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2027	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2028	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2029	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2030	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2031	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2032	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2033	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2034	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2035	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2036	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2037	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2038	28,800.00						28,800.00	1,152.00	560.00	1,152.00	1,152.00
		2039	28,800.00				7,400.00		21,400.00	1,152.00	560.00	8,552.00	8,552.00
2040	21,400.00				7,400.00		14,000.00	560.00	560.00	8,256.00	8,256.00		

淮安国投集团
咨询报告 稽核



		2041	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2042	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2043	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2044	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2045	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2046	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2047	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2048	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2049	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2050	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2051	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2052	14,000.00						14,000.00	560.00	560.00	560.00	560.00
		2053	14,000.00				14,000.00	14,000.00	0.00	560.00	560.00	14,560.00	14,560.00
		小计		28,800.00	14,000.00		28,800.00	14,000.00		25,680.00	16,800.00	54,480.00	54,480.00
项目 名称	债券本金	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息 合计	其中：本期债 券存续期内 支付全部债 券本息合计	
				当年新增本 金	其中：本期 新增本金	当年偿还本 金	其中：偿还 本期本金		当年偿还利 息	其中：本期 债券利息			
			①	②			③	④=①+②-③	⑤		⑥=③+⑤		
河下 古镇 茶巷 整治 提升 工程 项目	7,000.00	2023		4,600.00	4,600.00			4,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		2024	4,600.00	2,400.00					7,000.00	184.00	184.00	184.00	184.00
		2025	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2026	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2027	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2028	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2029	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2030	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2031	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2032	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2033	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2034	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2035	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2036	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2037	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2038	7,000.00						7,000.00	280.00	184.00	280.00	280.00
		2039	7,000.00					2,400.00		4,600.00	280.00	184.00	2,680.00
2040	4,600.00							4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00	
2041	4,600.00							4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00	
2042	4,600.00							4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00	

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核



	2043	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2044	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2045	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2046	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2047	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2048	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2049	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2050	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2051	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2052	4,600.00					4,600.00	184.00	184.00	184.00	184.00
	2053	4,600.00			4,600.00	4,600.00	0.00	184.00	184.00	4,784.00	4,784.00
	小计		7,000.00	4,600.00	7,000.00	4,600.00		6,960.00	5,520.00	13,960.00	13,960.00
合计			128,400.00	56,600.00	128,400.00	56,600.00		111,000.00	67,920.00	239,400.00	239,400.00

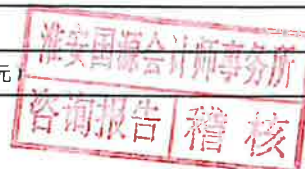
根据上表，项目全部债券存续期内（2023年至2053年）还本付息总额为239,400.00万元。本期债券存续期内（2023年至2053年）还本付息总额为239,400.00万元。

六、项目资金平衡情况

（一）新润河综合治理工程项目

单位：亿元

项目名称	新润河综合整治工程项目
项目类型（一级）	农林水利
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）	0.3
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	新润河拓宽疏浚5km，新建生态护岸约8.35km，暗涵改明渠193m，拆建涵闸5座，新、拆建桥梁7座；新建截污管线约1528m，新建交通道路1.72km等；建设河道管理信息化、自动化设施设备。项目总投资13152万元。
项目建设期	2023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）	30
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	1.3125
其中：不含专项债券的项目资本金	0.7125
专项债券融资	0.6
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							0.3	0.3			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	2.9535										
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		2025年	0.1018
2026年	0.1018	2027年	0.1018	2028年	0.1018	2029年	0.1018	2030年	0.1018	2031年	0.1018
2032年	0.1018	2033年	0.1018	2034年	0.1018	2035年	0.1018	2036年	0.1018	2037年	0.1018
2038年	0.1018	2039年	0.1018	2040年	0.1018	2041年	0.1018	2042年	0.1018	2043年	0.1018
2044年	0.1018	2045年	0.1018	2046年	0.1018	2047年	0.1018	2048年	0.1018	2049年	0.1018
2050年	0.1018	2051年	0.1018	2052年	0.1018	2053年	0.1031	2054年		2055年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资									2.25		
债券存续期内项目总债务融资本息		1.14		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.59			
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				4.92			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		1.14		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.59			
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				4.92			
项目收益预测依据	<p>运营收入：本项目落成后，每年可向周边居民及工商业企业供水1000万吨，平均每吨可收取水资源费0.4元，则每年实现收入400万元；其次，周边居民及各类企业可通过本项目日排放各类污水约1.2万吨至污水处理厂，每吨收取污水处理费1.5元，每年可实现污水处理费收入657万元；同时，本项目周边计划种植各类绿植，预计每年可实现销售收入200万元。</p> <p>运营成本：本项目的总成本构成主要为项目管理及维修费用，其中管理费按每年经营项目本身经营收入的10%计算，维修养护费用按项目本身经营收入5%计算；同时，项目周边绿植采购幼苗成本按每年20万元计算，绿植养护成本按每年30万元计算。</p>										

（二）大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目

单位：亿元

项目名称	大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目
项目类型（一级）	文化旅游
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）	
项目简要描述	本项目主要建设内容包括保护传承工程、环境配套工程及文旅融合工程，主要对河下古镇片区、区内重点景点、名人故居、萧湖景区进行改善，涉及房屋面积77383.26㎡，提升改造周边环境和旅游标记标识，打造河下大桥到水上立交段里运河市民共享开放旅游线路约8km和必要的外围连接路。项目总投资32000万元。
项目建设期	2023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）	30

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核



债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		3.2									
其中：不含专项债券的项目资本金		0.64									
专项债券融资		2.56									
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								1.5	0.6	0.46	
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		12.9486									
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		2025年	
2026年	0.4209	2027年	0.4234	2028年	0.4294	2029年	0.4322	2030年	0.4333	2031年	0.4378
2032年	0.4402	2033年	0.4446	2034年	0.4458	2035年	0.4481	2036年	0.4526	2037年	0.4537
2038年	0.4562	2039年	0.4607	2040年	0.4619	2041年	0.4678	2042年	0.469	2043年	0.4702
2044年	0.4762	2045年	0.4775	2046年	0.4822	2047年	0.485	2048年	0.4896	2049年	0.4909
2050年	0.494	2051年	0.4986	2052年	0.5001	2053年	0.5067	2054年		2055年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资										4.05	
债券存续期内项目总债务融资本息		4.996		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						2.59	
债券存续期内项目总债务融资本金		2.56		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						5.06	
债券存续期内项目总地方债券融资本息		4.996		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						2.59	
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.56		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						5.06	
项目收益预测依据		<p>一、项目运营收入：</p> <p>本项目营业收入约为183118.2万元，包括：</p> <p>（1）四大名著——施耐庵、罗贯中著书旧址</p> <p>①门票收入：预计于2026年淮安旅游约3500万人次，之后每年增长1%。四大名著——施耐庵、罗贯中著书旧址每年旅游人数为当年淮安旅游总人数的0.5%，门票单价为30元/人次；</p> <p>②文创产品销售收入：文创产品销售人数约为旅游人数的30%，人均消费约为60元/人；</p> <p>③停车场收入：共有停车位数为95个，平均停车费用约为20元/个/天，参考项目以往旅游人数，停车率按首年50%，其后每年递增10%，直至70%后不再增长；</p> <p>项目债券期内四大名著——施耐庵、罗贯中著书旧址营业收入预计约为28326.2万元。</p> <p>（2）河下古镇</p> <p>①旅游讲解收入：预计河下古镇讲解消费人次约为当年淮安旅游总人数的0.5%，单价约为20元/人次；</p>									



	<p>②商铺出租收入：商铺可出租面积为 2234.08 m²，出租单价首年为 360 元/m²/年，其后每三年增长 0.5%；</p> <p>③美食街摊位出租收入：设计摊位数量约 150 个，首年出租价格为 30000 元/个/年，其后每三年增长 0.5%；</p> <p>④广告位出租收入：设计广告位数量 240 个，平均出租价格为 20000 元/个/年；</p> <p>⑤停车场收入：共有停车位数为 84 个，平均停车费用 20 元/个/天，参考项目以往旅游人数，停车率前两年为 90%，其后每年为 95%；</p> <p>项目债券期内河下古镇营业收入预计约为 44684.0 万元。</p> <p>(3) 区内博物馆、名人故居</p> <p>①门票收入：预计每年旅游人次为当年淮安旅游总人数的 1%，单价约为 30 元/人次；</p> <p>②讲解收入：预计区内博物馆、名人故居讲解消费人数约为旅游人数的 10%，人均单价为约 20 元；</p> <p>③二销收入：二销消费人数为旅游人数的 30%，人均单价约为 10 元；</p> <p>④广告位出租收入：设计广告位数量 25 个，出租单价为 20000 元/个/年；</p> <p>⑤停车场收入：共有停车位数为 120 个，平均停车费用为 20 元/个/天，根据旅游年人次，停车率按首年 60%，其后每年增长 10%计算，增长至 90%后不再增长；</p> <p>项目债券期内区内博物馆、名人故居营业收入预计约为 42894.0 万元。</p> <p>(4) 萧湖景区</p> <p>①旅游讲解收入：预计每年旅游人数为当年淮安总旅游人数的 0.1%，单价约为 20 元/人次；</p> <p>②广告位出租收入：设计广告位数量 25 个，出租单价为 20000 元/个/年；</p> <p>③零售收入：预计每年零售消费人数为当年淮安总旅游人数的 0.1%，单价约为 15 元/人次；</p> <p>项目债券期内萧湖景区营业收入预计约为 5334.0 万元。</p> <p>(5) 青少年实践基地的研学中心</p> <p>①研学中心收入：预计接待约 15000 人/年，单价约为 800 元/人次；</p> <p>②训练场基地收入：预计接待约 10000 人/年，单价为 500 元/人次；</p> <p>项目债券期内萧湖景区营业收入预计约为 47600.0 万元。</p> <p>(6) 水上游线</p> <p>①游船收入：预计每年旅游人数约为 90000 人，单价为 30 元/人次；</p> <p>②餐饮收入：预计每年餐饮人数约为 30000 人，单价为 80 元/人次；</p> <p>项目债券期内水上游线营业收入预计约为 14280.0 万元。</p> <p>二、项目运营成本</p> <p>本项目总成本估算包括人工费、燃料动力费、维修保养费、其他经营费用等。</p> <p>(1) 人工费：预计增加人员 80 人，年均工资约 5 万元/人/年；</p> <p>(2) 燃料动力费：约为年营业收入的 5%；</p> <p>(3) 维修保养费：约为建设投资（不含建设期利息）的 2%，每年约 611.2 万元；</p> <p>(4) 其他经营费用：约为年营业收入的 8%。</p> <p>项目债券期内运营成本合计约 53631.8 万元。</p> <p>综上，债券存续期内项目经营收益约为 129486.4 万元。</p>
--	--

(三) 电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目

单位：亿元

项目名称	电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目
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)											
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	本项目拟实施智慧园区平台、公共智慧停车场、园区形象改造提升、天然气管道建设、产业园道路改造提升、高标仓库建设等工程。项目总投资 35500 万元。										
项目建设期	2023 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）	30										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	3.55										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.07										
专项债券融资	2.48										
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	2026 年	2025 年及以后年度
专项债券融资							0.12	1.62	0.74		
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
11.873											
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		2025 年	
2026 年	0.424	2027 年	0.424	2028 年	0.424	2029 年	0.424	2030 年	0.424	2031 年	0.424
2032 年	0.424	2033 年	0.424	2034 年	0.424	2035 年	0.424	2036 年	0.424	2037 年	0.424
2038 年	0.424	2039 年	0.424	2040 年	0.424	2041 年	0.424	2042 年	0.424	2043 年	0.424
2044 年	0.424	2045 年	0.424	2046 年	0.424	2047 年	0.424	2048 年	0.424	2049 年	0.424
2050 年	0.424	2051 年	0.424	2052 年	0.424	2053 年	0.425	2054 年		2055 年	
						债券存续期内项目总收益/项目总投资				3.34	
债券存续期内项目总债务融资本息		4.04		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				2.94			
债券存续期内项目总债务融资本金		2.48		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				4.79			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		4.04		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				2.94			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.48		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				4.79			





项目收益预测依据	<p>一、运营收入：</p> <p>本项目落成后，（1）可新增 72000 平方米高标准仓库及 3000 平方米管理用房，均可产生租赁收益，其中高标准仓储用房租金按 30 元/平方米/月收取，管理用房按 50 元/平方米/月收取，则每年可实现租赁收入 $72000*30*12+3000*50*12=2772$ 万元；（2）另可新增货车停车位 998 个，小车停车位 225 个，其中货车停车位每个按 80 元/天收取停车费，小车停车位按每个 30 元/天收取停车费，使用率均按 80% 计算，则每年可收取停车费 $(998*80+225*30)*80\%=2528.43$ 万元。</p> <p>本项目每年可实现经营收入合计 $2772+2528.43=5300.43$ 万元。</p> <p>二、运营成本</p> <p>本项目的总成本构成主要为园区整体管理及维护费用，每年按经营收入的 20% 计提，即每年需支出运营成本 $5300.43*20\%=1060.09$ 万元。</p>
----------	---

（四）淮安经济开发区标准化厂房建设项目

单位：亿元

项目名称	淮安经济开发区标准化厂房建设项目								
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）	1.88								
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	<p>本项目位于淮安经济开发区淮昆产业园范围内，共涉及四个地块，分别为：HA08-01-24 地块：经十九路西侧绿化带西侧，东七路北侧，东三路东侧，东六路南侧；HA08-03-14 地块：山阳大道北侧，经十八路东侧；HA08-01-02 地块：广州路南侧，东一路东侧；HA08-01-13 地块：经十九路东侧，楚菱路北侧。工业建设用地共 166336.75m²。总建筑面积 151293.1m²，包括厂房 133141.6m²、服务用房 12904.61m²、仓库 3948.18m²、辅助用房 1298.71m²，配套建设道路广场、厂区绿化、供配电、综合管网、室外照明、智能化及安保工程等。</p>								
项目建设期	2023 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）	30								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	5.1938								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.5738								
专项债券融资	3.62								
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							1.88	1.74	
其他债务融资									



债券存续期内项目总收益		12.0256										
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		2025年	0.4147	
2026年	0.4147	2027年	0.4147	2028年	0.4147	2029年	0.4147	2030年	0.4147	2031年	0.4147	
2032年	0.4147	2033年	0.4147	2034年	0.4147	2035年	0.4147	2036年	0.4147	2037年	0.4147	
2038年	0.4147	2039年	0.4147	2040年	0.4147	2041年	0.4147	2042年	0.4147	2043年	0.4147	
2044年	0.4147	2045年	0.4147	2046年	0.4147	2047年	0.4147	2048年	0.4147	2049年	0.4147	
2050年	0.4147	2051年	0.4147	2052年	0.4147	2053年	0.414	2054年		2055年		
										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			6.92			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			3.62			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金			3.32			
债券存续期内项目总地方债券融资本息			6.92			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息			1.74			
债券存续期内项目总地方债券融资本金			3.62			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金			3.32			
项目收益预测依据		<p>项目运营收入：项目主要收入来源为厂房租金收入。该项目建成后厂房面积合计133142平方米，仓库3948平方米，办公用房12905平方米，均可产生租赁收益。根据2021年全国类似等级城市的类似物业的租金市场行情的调查分析，普通地级市标准厂房及仓库的租金单价为1元/平方米/天；办公用房1.2元/平方米/天。则每年可实现租赁收入5569.02万元。</p> <p>项目运营成本：本项目的总成本构成主要为人力成本及运营成本，人力成本为管理人员共6人，按5万元/人/年扣除人力成本，运营成本按每年按经营收入的25%计提，即每年需支出运营成本1422.25万元。</p>										

（五）淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目

单位：亿元

项目名称	淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目
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）	1.4
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	本项目新建、改造淮安经济开发区内雨污水管道约45.98公里；改造地下电力、燃气、自来水管道路约10.56公里；弱电管道铺设10.56公里；新开挖两条河道共3500米；配套实施道路工程等。项目总投资42204万元。
项目建设期	2023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）	30
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	4.2204



其中：不含专项债券的项目资本金	1.3401										
专项债券融资	2.88										
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							1.4	0.74	0.74		
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
10.2086											
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		2025年	
2026年	0.3646	2027年	0.3646	2028年	0.3646	2029年	0.3646	2030年	0.3646	2031年	0.3646
2032年	0.3646	2033年	0.3646	2034年	0.3646	2035年	0.3646	2036年	0.3646	2037年	0.3646
2038年	0.3646	2039年	0.3646	2040年	0.3646	2041年	0.3646	2042年	0.3646	2043年	0.3646
2044年	0.3646	2045年	0.3646	2046年	0.3646	2047年	0.3646	2048年	0.3646	2049年	0.3646
2050年	0.3646	2051年	0.3646	2052年	0.3646	2053年	0.3644	2054年		2055年	
								债券存续期内项目总收益/项目总投资		2.42	
债券存续期内项目总债务融资本息		5.448		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.87			
债券存续期内项目总债务融资本金		2.88		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				3.54			
债券存续期内项目总地方债券融资本息		5.448		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.87			
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.88		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				3.54			
项目收益预测依据	<p>项目经营收入：本项目建设后，可辐射园区内各类企业逾120家，目前主要考虑公用物料管线有：蒸汽、污水、生产水、天然气等管线，各入廊管线单位的管廊使用费用可按其入廊管线占用管廊空间的投影面积计算，本管廊总展开投影面积为34万m²，生产运营期间营收单价为180元/m²/年，本着谨慎性原则，按满负荷计划收取的管廊租赁费用75%计算，年均收入为34*180*75%=4590万元。</p> <p>项目运营成本：本项目的总成本构成主要为管道检修及疏通费用，其中，人员工资及福利费按10万元/年/人考虑，共员工10人计算，建设期完成后开始计费，则运营期内，每年需支出100万元；管理费用主要为维修及养护费用，每年按本项目固定资产原值2%计量，即每年项目管理成本为42204*0.02=844.08万元。</p>										

（六）河下古镇茶巷整治提升工程项目

单位：亿元

项目名称	河下古镇茶巷整治提升工程项目
------	----------------



项目类型（一级）	文化旅游										
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）	0.46										
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	本项目占地约 32.95 亩，建设内容主要包括改造、修缮现有旅游资源，新建休闲小站、淮扬菜非遗体验区等 5000 平方米，非遗酒肆、淮剧茶艺馆等文化旅游配套用房 4200 平方米，地下停车场 7200 平方米，配套建设茶巷公共设施、道路和数字产业服务系统等工程。项目总投资 18500 万元。										
项目建设期	2023 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）	30										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	1.85										
其中：不含专项债券的项目资本金	1.15										
专项债券融资	0.7										
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							0.46	0.24			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
5.3581											
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		2025 年	0.1848
2026 年	0.1848	2027 年	0.1848	2028 年	0.1848	2029 年	0.1848	2030 年	0.1848	2031 年	0.1848
2032 年	0.1848	2033 年	0.1848	2034 年	0.1848	2035 年	0.1848	2036 年	0.1848	2037 年	0.1848
2038 年	0.1848	2039 年	0.1848	2040 年	0.1848	2041 年	0.1848	2042 年	0.1848	2043 年	0.1848
2044 年	0.1848	2045 年	0.1848	2046 年	0.1848	2047 年	0.1848	2048 年	0.1848	2049 年	0.1848
2050 年	0.1848	2051 年	0.1848	2052 年	0.1848	2053 年	0.1837	2054 年		2055 年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资										2.90	
债券存续期内项目总债务融资本息	1.396		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						3.84		

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核



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	7.65
债券存续期内项目总地方债券融资本息	1.396	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	3.84
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	7.65
项目收益预测依据	<p>运营收入：本项目落成后，自2025年起可产生多项经营性收入，其中：新增商铺5000平方米，租金按1000元/年/平方米计算，出租率按90%计算，则每年可实现租金收入450万元；新增停车位293个，按日均30元/天/个计算，使用率90%，每年可实现收入288.75万元；非遗酒肆、淮剧茶艺馆等文化旅游配套用房以进行文化展示及文艺表演，预计每年可接待旅客30万人次，门票按50元/人计算，则每年可实现门票收入1500万元；新增广告位50个，按2万元/年/个计算，则每年可实现收入100万元。经测算，项目每年可实现经营收入450+288.75+1500+100=2338.75万元。</p> <p>运营成本：本项目的总成本构成主要为管理费用、营业费用及税费，其中管理费用按全年经营收入的8%测算，营业费用按全年经营收入的7%测算，相关税费按收入的6%测算。</p>		

七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况

项目全部债务存续期内资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	全部债务存续期内 预期收益①	全部债务存续期内应付 债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
1	新涧河综合整治工程项目	29,535.05	11,400.00	2.59
2	大运河国家文化公园百里画廊基础设施提升工程项目	129,486.40	49,960.00	2.59
3	电商园智慧园区平台及公共基础设施配套工程项目	118,729.52	40,400.00	2.94
4	淮安经济开发区标准化厂房建设项目	120,256.33	69,200.00	1.74
5	淮安经济开发区基础设施提升二期工程项目	102,085.76	54,480.00	1.87
6	河下古镇茶巷整治提升工程项目	53,580.69	13,960.00	3.84
合计		553,673.75	239,400.00	2.31

八、评估意见

（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2023年江苏省政府债券之淮安市城镇建设项目2023-2053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：

2023年江苏省政府债券之淮安市城镇建设项目债券额度56,600.00万元。该项目在本批债券存续期内预期收益553,673.75万元，本批债券存续期内应付债务本息之和239,400.00万元，覆盖倍数2.31倍。本次评估的2023年江苏省政府债券之淮安市城镇建设



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) 项目全部债务

项目全部债务存续期内预期收益 553,673.75 万元，债券存续期内应付债务本息之和 239,400.00 万元，覆盖倍数 2.31 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 淮安

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023 年 10 月 6 日





统一社会信用代码

9132089108930822X4

营业执照

编号 3208910893082211010062



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

出资额 102万元整

成立日期 2014年01月02日

主要经营场所 淮安经济技术开发区小康城3区90号

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，出具相关审计报告；基本建设财务管理咨询；税务咨询、税务培训；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）

淮安国源会计师事务所
咨询报告 稽核

登记机关

2022年11月01日



证书序号 0012318

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一三年十一月二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：淮安国源会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈德茂

主任会计师：陈德茂

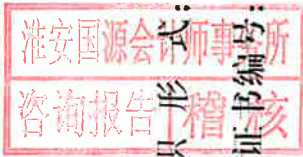
经营场所：淮安经济技术开发区小虞城3区90号

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]56号

批准执业日期：2013年12月26日





姓名	陈德茂
Full name	陈德茂
性别	男
Sex	男
出生日期	1964-05-10
Date of birth	1964-05-10
工作单位	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
Working unit	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	320823196405100211
Identity card No.	320823196405100211



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.

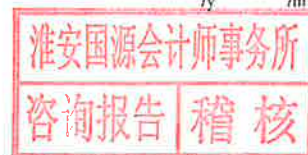
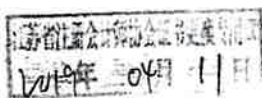


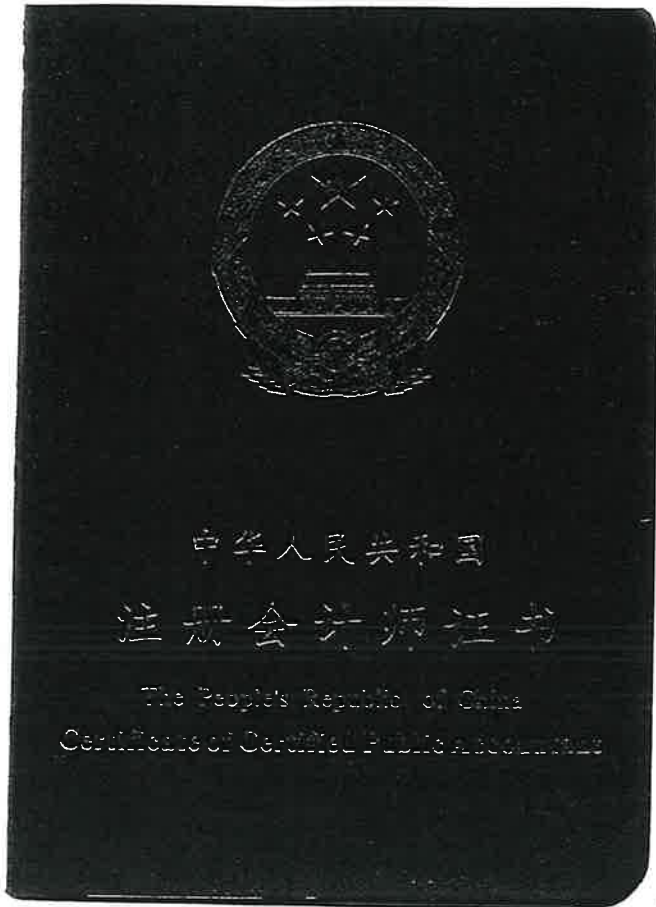
陈德茂的年检二维码

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





姓名	仇应波
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1966-09-07
Date of birth	
工作单位	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	320802196609072038
Identity card No.	



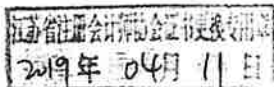
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

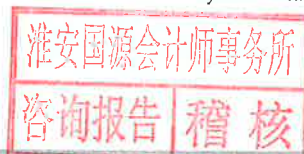
证书编号: 320800010001
No. of Certificate

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



仇应波的年检二维码



2023 年江苏省政府债券（城镇专项债）

之盐城市区项目财务评估报告

苏亚盐咨[2023]47 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 8 楼

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[2023]47号

2023年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券） 之盐城市区项目财务评估报告

盐城市财政局：

我们接受委托，对2023年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之盐城市区项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。盐城市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2023年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之盐城市区项目专项债券，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。

项目总体情况如下：

1. 项目建设资金来源情况

2023年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之盐城市区项目为滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段和复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目，共计2个项目。项目总投资44.9455亿元，计划发行江苏省政府专项债券资金28.00亿元（本次拟发行8.80亿元）；不含专项债券的项目资本金16.9455亿元。项目建设资金来源情况如下：



表 1 2023 年第十批次江苏省政府债券之盐城市区项目资金来源情况表

序号	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（亿元）					
			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 [注 1]	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注 2]	已有地方政府专项债券资金金额⑦ [注 3]	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 [注 4]
1	滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段	13.0050	8.8000	3.8000	0.0050	0.4000		
2	复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目 [注 5]	31.9405			16.9405	4.0000	5.0000	6.0000
合 计		44.9455	8.8000	3.8000	16.9455	4.4000	5.0000	6.0000

[注 1]已有地方政府专项债券资金金额（资本金）：2020 年第十批新增城镇建设专项债券金额 88,000.00 万元，期限 2020 年 11 月 1 日—2035 年 11 月 2 日，年利率 3.88%每半年付息一次，到期还本付息。

[注 2]其他资本金为单位自有资金。

[注 3]已有地方政府专项债券资金金额(非资本金部分):2022 年第十批新增城镇建设专项债券金额 4,000.00 万元，期限 2022 年 11 月 16 日—2037 年 11 月 17 日，年利率 2.93%，每半年付息一次，到期还本付息；2023 年第三批新增城镇建设专项债券金额 40,000.00 万元，期限 2023 年 3 月 12 日—2038 年 3 月 13 日，年利率 3.13%每半年付息一次，到期还本付息。

[注 4]其他资金（非资本金）为 2024 年计划发行政府债，发行期限 30 年，预计年利率 3.2%。

[注 5]项目原计划（2023 年度第三批新增城镇建设专项债券时）申请 90,000.00 万元政府债，根据最新政府债券安排，申请金额变更为 150,000.00 万元，按照最新的筹资安排重新测算项目收益对融资本息的覆盖倍数。

2. 融资应付本息情况

2023 年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债）之盐城市区项目计划融资 28.00 亿元，其中：本次申请江苏省政府专项债券资金 8.80 亿元。债券发行期间，计划发行债券利率参考 2023 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，



30年期按3.2%进行测算，在融资期内每年支付融资利息一次；已发行成功债券按照实际利率及还款付息方式进行测算，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

(1) 本期债券存续期应付融资本息情况

表2 2023年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债）之盐城市区项目
本期债券存续期内应付本息情况表

单位：亿元

序号	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
1	滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段	13.0000		13.0000	8.2625		8.2625	21.2625		21.2625
2	复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目	9.0000		9.0000	12.2460		12.2460	21.2460		21.2460
合计		22.0000		22.0000	20.5085		20.5085	42.5085		42.5085

(2) 全部债务存续期应付融资本息情况

表3 2023年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债）之盐城市区项目
全部债务存续期内应付本息情况表

单位：亿元

序号	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



序号	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
1	滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段	13.0000		13.0000	8.9454		8.9454	21.9454		21.9454
2	复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目	15.0000		15.0000	12.4380		12.4380	27.4380		27.4380
合计		28.0000		28.0000	21.3834		21.3834	49.3834		49.3834

3. 项目融资与收益平衡方案

2023年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债）之盐城市区项目以项目专项收入以及政府性基金收入（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：

（1）本期债券存续期内资金平衡方案

表4 2023年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债）之盐城市区项目
本期债券存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段	39.1189	21.2625	1.84
2	复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目	34.1086	21.2460	1.61
合计		73.2275	42.5085	1.72

（2）项目全部债务存续期资金平衡方案



表 5 2023 年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债）之盐城市区项目
全部债务存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
1	滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段	39.1189	21.9454	1.78
2	复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目	35.0308	27.4380	1.28
合计		74.1497	49.3834	1.50

综上所述，可以实现项目收益和融资平衡。

4. 其他说明


我们提醒报告信息使用者注意：由于被评价的各项目目前处于建设期，项目单位在编制项目收益与融资平衡测算报告时运用了一系列假设，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是否发生具有不确定性，即使发生也可能与预测结果存在重大变动，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。


附件：

1. 项目详细信息
2. 2023 年第十批次江苏省政府债券之盐城市区项目收益与融资平衡测算说明



中国·盐城

中国注册会计师：


中国注册会计师：


二〇二三年十月七日



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）	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）	3.8000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	3.8000										
项目简要描述	为了完善盐城滨海港区集散运输体系，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）。该专用线主要是为了满足滨海港集运输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，出站后跨越黄河折向东，于淮镇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）	30										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	13.0050										
其中：不含专项债券的项目资本金	0.0050										
专项债券融资	13.0000										
其他债务融资											
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2028年及以后年度	
专项债券融资	8.8000		0.4000	3.8000							
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
39.1189亿											
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2023年		2024年	0.1858	2025年	0.2091	2026年	0.2091	2027年	0.2091	2028年	0.2091
2029年	0.2091	2030年	0.4811	2031年	0.4811	2032年	0.4811	2033年	8.4811	2034年	0.4811
2035年	11.3811	2036年	0.4811	2037年	0.4811	2038年	0.4811	2039年	0.4811	2040年	0.4811
2041年	1.0535	2042年	1.0535	2043年	1.0535	2044年	1.0535	2045年	1.0535	2046年	1.0535
2047年	1.0535	2048年	1.0535	2049年	1.0535	2050年	1.0535	2051年	1.0535	2052年	1.0535
2053年	1.0535	2054年		2055年		2056年		2057年		2058年	
债券存续期内项目总收益/项目总投资											
3.01											
债券存续期内项目总债务融资本息											
21.2625亿											
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息											
1.84											
债券存续期内项目总债务融资本金											
13.0000亿											
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金											
3.01											
债券存续期内项目总地方债券融资本息											
21.2625亿											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息											
1.84											
债券存续期内项目总地方债券融资本金											
13.0000亿											
债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金											
3.01											
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										



地方政府新增专项债券项目信息披露模板

项目名称	复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目										
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)	5.0000										
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	该项目主要包括综合医院、体检中心等,用地面积165576m ² ,建筑面积152345.33m ² ,其中新建建筑36165.68m ² ,改造原创客园建筑116179.65m ² ,容积率0.85。主要内容为门诊楼、急诊楼、住院楼、体检楼、医技楼、手术中心、地下室、变电所、液氧站及室外总体等的建设,以及医疗设备采购(约14亿元)。项目编号2204-320904-89-01-728172。										
项目建设期	— 2022年至 2024年										
项目运营期	2025年至 2055年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	30										
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	31.9405										
其中:不含专项债券的项目资本金	16.9405										
专项债券融资	15.0000										
其他债务融资											
项目分年融资计划(单位:亿元)											
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2028年及以后年度	
专项债券融资				9.0000	6.0000						
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益											
34.1086亿											
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)											
2023年		2024年		2025年	0.3427	2026年	0.4451	2027年	0.5558	2028年	0.6753
2029年	0.8048	2030年	0.9069	2031年	1.0212	2032年	1.1489	2033年	1.2913	2034年	1.3616
2035年	1.4063	2036年	1.4576	2037年	1.5164	2038年	1.5833	2039年	1.5957	2040年	1.5595
2041年	1.5222	2042年	1.4838	2043年	1.4442	2044年	1.4034	2045年	1.3615	2046年	1.3182
2047年	1.2737	2048年	1.2278	2049年	1.1806	2050年	1.1319	2051年	1.0818	2052年	1.0301
2053年	0.9770	2054年		2055年		2056年		2057年		2058年	
					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息			21.2460亿		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			9.0000亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					3.79	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			21.2460亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.61	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			9.0000亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					3.79	
项目收益预测依据	根据经济技术指标并参照盐城市综合性医院运营数据及市场行情基础对收益进行预测。										



附件 2:

2023 年第十批次江苏省政府债券之盐城市区项目

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 2023 年第十批江苏省政府债券发行准备工作的通知》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 30 年期不高于 3.2%，按照 3.2% 计算；
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. 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；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. 政府性基金收入，能按期足额到位；
8. 项目单位申请项目和预期出让收益提交审核的资料、文件真实、完整且合规、合法；
9. 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

2023 年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之盐城市区项目包括滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段和复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目，共计 2 个项目，申请专项债券资金 8.8 亿元，债券期限 30 年，具体情况如下：



（一）滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段

本项目本次申请额度为 3.8 亿元，期限 30 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）。

可研批复该项目估算总投资 433,520.00 万元。根据投资计划，滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段投资额为 130,050.00 万元。

（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)一盐城段资金总需求 130,050.00 万元，其中：①专项债券融资 130,000.00 万元（已发行债券资金 92,000.00 万元，本次拟申请金额 38,000.00 万元）；②不含专项债券的项目资本金 50.00 万元。项目资金来源如下：

表 1-1 资金来源情况表

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[注 1]	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金 ⑥[注 2]	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 [注 3]
滨海港铁路专用线(滨海港铁路支线)一盐城段	130,050.00	88,000.0	38,000.00	50.00	4,000.00		

[注 1]资本金中已有地方政府专项债券资金具体情况为：2020 年第十批新增城镇建设专项债券金额 88,000.00 万元，期限 2020 年 11 月 1 日—2035 年 11 月 2 日，年利率 3.88%每半年付息一次，到期还本付息。

[注 2]其他资本金为项目单位的自有资金 50.00 万元。

[注 3]非资本金中已有地方政府专项债券资金具体情况为：2022 年第十批新增城镇建设专项债券金额 4,000.00 万元，期限 2022 年 11 月 16 日—2037 年 11 月 17 日，年利率 2.93%，每半年付息一次，到期还本付息。

项目建设期为 2020 年 10 月至 2023 年 12 月，2024 年正式投入运营；目前该项目正在建设中。

2. 融资本息情况

滨海港铁路专用线(滨海港铁路支线)一盐城段项目拟申请专项债券额度为



130,000.00 万元，已申请 92,000.00 万元，本次拟申请 38,000.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考 2023 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，30 年期按 3.2% 进行预测，在融资期内每年支付融资利息一次；已发行成功债券按照实际利率及还款付息方式进行测算，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 1-2 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

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）盐城段	2020		88,000.00		88,000.00			
	2021	88,000.00			88,000.00	3,414.40	3,414.40	
	2022	88,000.00	4,000.00		92,000.00	3,414.40	3,414.40	
	2023	92,000.00	38,000.00		130,000.00	3,531.60	3,531.60	
	2024-2034 各年	130,000.00			130,000.00	4,747.60	4,747.60	
	……							
	2035	130,000.00		88,000.00	42,000.00	4,747.60	92,747.60	
	2036	42,000.00			42,000.00	1,333.20	1,333.20	
	2037	42,000.00		4,000.00	38,000.00	1,333.20	5,333.20	
	2038-2052 各年	38,000.00			38,000.00	1,216.00	1,216.00	
	……							
	2053	38,000.00		38,000.00		1,216.00	39,216.00	
	全部债务存续期			130,000.00	130,000.00		89,454.00	219,454.00
	其中：本期债券存续期（2023-2053 年度）			38,000.00	130,000.00		82,625.20	212,625.20

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 212,625.20 万元；全部债务存续期应还本付息金额为 219,454.00 万元。

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。本期债券存续期各年预期收益累计为 391,189.00 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 391,189.00 万元，各年收益如下：

表 1-3 项目预期收益

单位：万元

年份	专项收入 [注 1]	付现成本 [注 2]	专项收益	政府性基金 收入[注 3]	预期收益
2024	7,696.00	5,838.00	1,858.00	80,000.00	111,557.00
2025	8,658.00	6,567.00	2,091.00		
2026	8,658.00	6,567.00	2,091.00		
2027	8,658.00	6,567.00	2,091.00		
2028	8,658.00	6,567.00	2,091.00		
2029	8,658.00	6,567.00	2,091.00		
2030	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2031	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2032	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2033	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2034	15,308.00	10,497.00	4,811.00	109,000.00	279,632.00
2035	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2036	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2037	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2038	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2039	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2040	15,308.00	10,497.00	4,811.00		
2041	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2042	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2043	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2044	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2045	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2046	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2047	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2048	29,299.00	18,764.00	10,535.00		



年份	专项收入 [注 1]	付现成本 [注 2]	专项收益	政府性基金 收入[注 3]	预期收益
2049	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2050	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2051	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2052	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
2053	29,299.00	18,764.00	10,535.00		
本期债券存续 期内小计	600,261.00	398,072.00	202,189.00	189,000.00	391,189.00
全部债务期内 合计	600,261.00	398,072.00	202,189.00	189,000.00	391,189.00

[注 1]①项目预期收入：a.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，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 2024 年货运收入为 5,597.00 万元，2025 年至 2029 年各年货运收入为 7,084.00 万元，2030 年至 2040 年各年货运收入为 12,525.00 万元，2041 年至 2053 年 23,971.00 万元（年收入取整）。b.装卸收入、租赁收入等：按货运收入的 10%进行估算。

[注 2]项目付现成本：a.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 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 2040 年各年货运经营成本为 5,758.00 万元，2041 年至 2053 年各年货运经营成本为 8,811.00 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。③盐城市权益比为 60%，剔除不能享有的 40%权益（经营收入—经营付现成本）*40%。

[注 3]在债券存续期内政府性基金收入中安排 189,000.00 万元额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，滨海港铁路专用线（滨海港铁路支线）—盐城段以专项收入和政府性基金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：

表 1-4 本期债券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	本期债券存续期内 预期收益①	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



项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	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）—盐城段	391,189.00	212,625.00	1.84

表 1-5 全部债务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	全部债务存续期内 预期收益①	全部债务存续期 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）—盐城段	391,189.00	219,454.00	1.78

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（二）复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目

本项目本次申请额度为 5 亿元，期限 30 年，具体情况如下：

1. 项目概况

（1）项目审批情况

2023 年 5 月 23 日，盐城市大丰区行政审批局下发复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目的备案证，项目编码 2204-320904-89-01-728172，项目备案证显示总投资约为 319405 万元，备案证号：大行审备〔2023〕343 号，（原备案证号大行审备〔2023〕314 号、大行审备〔2022〕666 号作废）。

（2）项目建设内容及规模

建设地点：该项目拟建于盐城市大丰区斗龙港旅游度假区中心区域，东至经三路，南至新区大道，西至新时代大道，北至纬五西路。

建设内容：该项目主要包括综合医院、体检中心等，用地面积 165576m²，建筑面积 152345.33m²，其中新建建筑 36165.68m²，改造原创客园建筑 116179.65m²，容积率 0.85。主要内容为门诊楼、急诊楼、住院楼、医技楼、手术中心、体检中心大楼、地下室、变电所、液氧站及室外总体等的建设，床位数



规模暂定为 680 床。

(3) 项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 319,405.00 万元，其中：①专项债券融资 150,000.00 万元，已发行金额 40,000.00 万元，本次拟申请金额 50,000.00 万元，后续计划申请 60,000.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 169,405.00 万元。项目资金来源如下：

表 2-1 项目资金来源情况表

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 [注 1]	已有地方 政府专项 债券资金 金额 ⑦[注 2]	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 [注 3]
复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心项目	319,405.00			169,405.00	40,000.00	50,000.00	60,000.00

[注 1]其他资本金为建设单位的自有资金；

[注 2]已有地方政府专项债券资金（非资本金部分）：2023 年第三批新增城镇建设专项债券金额 40,000.00 万元，期限 2023 年 3 月 12 日—2038 年 3 月 13 日，年利率 3.13%；每半年付息一次，到期还本付息；

[注 3] 其他资金（非资本金部分）为 2024 年计划发行政府债，发行期限 30 年，预计年利率 3.2%。项目原计划（2023 年度第三批新增城镇建设专项债券时）拟申请 90,000.00 万元政府债，根据最新政府债券安排，申请金额变更为 150,000.00 万元，按照最新的筹资安排重新测算项目收益对融资本息的覆盖倍数。

建设工作计划约 2 年，该项目已于 2022 年 11 月开工，预计 2024 年 11 月完工，2025 年投入运营；目前项目正在建设中。

2. 融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 150,000.00 万元，其中，已发行 40,000.00 万元，本次申请发行 50,000.00 万元，后续计划发行 60,000.00 万元。债券发行期



间，计划发行债券利率参考 2023 年发行的江苏省地方政府专项债券票面利率，30 年期按 3.2%进行预测，在融资期内每年支付融资利息一次；已发行成功债券按照实际利率及还款付息方式进行测算，自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 2-2 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

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
复旦大学 附属中山 医院苏北 健康管理 中心项目	2023-1		40,000.00		40,000.00		
	2023-2	40,000.00	50,000.00		90,000.00	626.00	626.00
	2024	90,000.00	60,000.00		150,000.00	2,852.00	2,852.00
	2025-2037 各年	150,000.00			150,000.00	4,772.00	4,772.00
						
	2038	150,000.00		40,000.00	110,000.00	4,146.00	44,146.00
	2039-2052 各年	110,000.00			110,000.00	3,520.00	3,520.00
						
	2053	110,000.00		50,000.0000	60,000.00	3,520.00	53,520.00
	2054	60,000.00		60,000.0000		1,920.00	61,920.00
	全部债务存 续期		150,000.00	150,000.00		124,380.00	274,380.00
	其中：本期债 券存续期 (2023-2053 年度)		110,000.00	90,000.00		122,460.00	212,460.00

[注]2023-1 表示 2023 年第三批新增城镇建设专项债券;2023-2 表示 2023 年第十批新增城镇建设专项债券。

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 212,460.00 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 274,380.00 万元。



3. 偿债预期收益

复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心作为复旦大学附属中山医院在中国唯一成立的健康管理中心，是盐城市大丰区推进长三角一体化产业发展基地建设的重要成果，该中心包括医疗、体检和康养三大板块，以沿海生态环境为基础，以促进大众健康为目的，利用生态资源、景观资源与医学、养生学有机融合，开展保健养生、康复疗养、健康养老的服务活动，是科学、合理利用沿海资源，是实施健康中国战略、健康盐城的重要措施，意义十分重大。项目建成后，可通过医院的住院收入、门急诊收入、体检费收入等作为偿还政府专项债融资本息的来源，根据规划设计参照盐城市三级甲等综合医院水平进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 341,086.00 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 350,308.00 万元，项目收益预测如下：

表 2-3 项目预测收益汇总表

单位：万元

年份	专项收入[注 1]	付现成本[注 2]	专项收益
2025	41,849.00	38,422.00	3,427.00
2026	45,686.00	41,235.00	4,451.00
2027	49,734.00	44,176.00	5,558.00
2028	54,012.00	47,259.00	6,753.00
2029	58,545.00	50,497.00	8,048.00
2030	61,619.00	52,550.00	9,069.00
2031	65,001.00	54,789.00	10,212.00
2032	68,721.00	57,232.00	11,489.00
2033	72,814.00	59,901.00	12,913.00
2034	74,551.00	60,935.00	13,616.00
2035	75,376.00	61,313.00	14,063.00
2036	76,284.00	61,708.00	14,576.00
2037	77,283.00	62,119.00	15,164.00
2038	78,381.00	62,548.00	15,833.00
2039	78,898.00	62,941.00	15,957.00
2040	78,898.00	63,303.00	15,595.00
2041	78,898.00	63,676.00	15,222.00
2042	78,898.00	64,060.00	14,838.00



年份	专项收入[注 1]	付现成本[注 2]	专项收益
2043	78,898.00	64,456.00	14,442.00
2044	78,898.00	64,864.00	14,034.00
2045	78,898.00	65,283.00	13,615.00
2046	78,898.00	65,716.00	13,182.00
2047	78,898.00	66,161.00	12,737.00
2048	78,898.00	66,620.00	12,278.00
2049	78,898.00	67,092.00	11,806.00
2050	78,898.00	67,579.00	11,319.00
2051	78,898.00	68,080.00	10,818.00
2052	78,898.00	68,597.00	10,301.00
2053	78,898.00	69,128.00	9,770.00
本期债券存续期内小计	2,083,326.00	1,742,240.00	341,086.00
2054	78,898.00	69,676.00	9,222.00
合计	2,162,224.00	1,811,916.00	350,308.00

[注 1]①住院收入：规划新增床位 680 个；参照盐城市第一人民医院以及第三人民医院等综合性医院经营数据，按每个床位按每日 1,400.00 元，床位利用率基期按 60%预测，每年增加 5%，达到 80%水平维持不变；②急诊收入：参照盐城市第一人民医院以及第三人民医院并结合大丰区人民医院和大丰区中医院经营数据，按照 350 元每人次数匡算，基期按照 50 万人次匡算，就诊人次每年增长 10%，达到 110 万人次维持稳定；③体检费收入：根据可行性调研情况按照人均收费 700 元，体检人次基期 5 万人次/年，每年增长 10%。增长到 18 万人次/年后稳定不变。

[注 2]①药品及材料成本：药品及材料成本约占住院及门诊收入之和的 60%；②工资及福利费：可研报告反映规划新增 1000 人，人均工资 7 万元，福利费占比 14%，工资每年增长率为 3%；③水电暖气物业等其他经营管理费用按照营业收入的 10%预测；④根据与复旦大学附属中山医院签署的合作框架协议，投入运营后每年支付 2000 万元及医疗收入的 8%作为管理费。

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，复旦大学附属中山医院苏北健康管理中心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：

表 2-4 本期债券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	本期债券存续期内预期收益①	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



项目名称	本期债券存续期内预期收益①	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
复旦大学附属中山医院 苏北健康管理中心项目	341,086.00	212,460.00	1.61

表 2-5 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

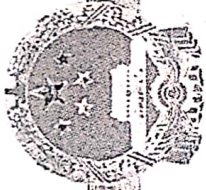
项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
复旦大学附属中山医院 苏北健康管理中心项目	350,308.00	274,380.00	1.28

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

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2023年第十批次江苏省政府债券（城镇建设专项债券）之盐城市区项目，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。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913209020893564595 (1/1)

编号 320913000202307270070



扫描二维码或“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 苏亚会计师事务所(特殊普通合伙) 盐城分所

负责人 饶聚丽

类型 特殊普通合伙(非企业分支机构)

成立日期 2014年01月03日

经营范围 一般项目：会计师事务所服务；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）；税务服务；资产评估；企业管理咨询；破产清算服务（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）

经营场所 盐城市盐南高新区新都街道人民南路5号盐城国际创投中心南楼8001-8004、8008-8011室



登记机关

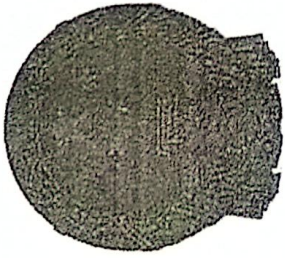
2023年07月27日

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：苏亚金城会计师事务所（特殊普通合伙）
 负责人：倪景丽
 经营场所：盐城市盐南高新区新都街道人民南路5号
 盐城国际创投中心南楼8001-8004、8008
 -8011室



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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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

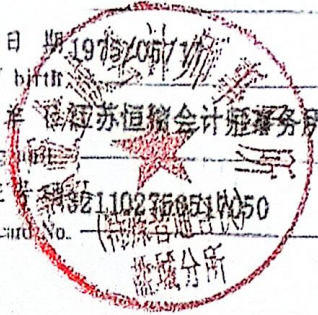
2023年8月15日

中华人民共和国财政部制





姓名 饶景丽
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1975/05/17
 Date of birth _____
 工作单位 恒冠苏恒瑞会计师事务所
 Working unit _____
 身份证号码 321102750517050
 Identity card No. _____



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
 [Stamp: 恒冠苏恒瑞会计师事务所 CPAs]
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年10月25日
 / /

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 [Stamp: 恒冠苏恒瑞会计师事务所 CPAs]
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年11月6日
 / /

证书编号: 321100010034
 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: 2002年07月25日
 Date of issuance

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

年 月 日
 / /





姓名 Full name 张松
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1988-05-01
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. 500230198805017520



证书编号: 320000260001
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2012 年 12 月 27 日
Date of Issuance 年 月 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.



张松 320000260001

年 月 日



2023 年第十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[2023]第 003 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

2023 年第十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[2023]第 003 号

我们接受委托,对镇江市辖区纳入 2023 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: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,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。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 1,838,216.84 万元,其中:项目资本金 792,555.84 万元、已申请发行的省政府专项债券 820,861.00 万元、拟申请的城镇建设专项债券 170,000.00 万元、后期计划申请的专项债券 54,800.00 万元。已申请发行的省政府专项债券 820,825.00 万元,期限分别为七年、十年、十五年、三十年,利率分别为 3.54%、3.45%、3.88%、3.94%、3.98%、2.88%、3.18%、3.30%、3.37%、3.49%,自发行之日起按债券期限还本付息。本次拟申请发行三十年期的城镇建设专项债券融资金额为 170,000.00 万元,假设城镇建设专项债券融资利率

3.02%（预计），每年支付利息，第三十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 54,800.00 万元，假设专项债券融资利率 2.82%（预计），期限为十五年，每年支付利息，第十五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 金额 (亿元)
1	镇江市	清河湾一期二期项目	城镇老旧小区改造	1.25	30年	清河湾一期：项目位于运粮河以北，太平路以东，工程由8幢11层小高层组成，合计590套住宅，配有独立自行车库，底下汽车库配有立体停车位499个，其中立体机械停车位377个，平面停车位122个。 清河湾二期规划征用土地49200平方米，其中可开发用地面积45500平方米，总建筑面积104443.56平方米，其中地上不计容建筑面积841.12平方米，地下建筑面积35607.62平方米，项目建筑占地11389.56平方米，建筑密度为25.03%；绿化面积13650平方米，绿化率30%，道路面积20460.44平方米。	2023年计划投资1.25亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江城市建设产业集团有限公司	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 金额 (亿元)
2	镇江市	官塘新城水系和景观建设	农林水利	3.80	30年	项目位于镇江市官塘片区，东至沪宁城际铁路，南至312国道、338省道，西至南山风景区、回龙水库，北至四平河、周家河与城际铁路交汇处。主要内容及规模：1、征地拆迁。2、回龙水库整治扩容。3、水系整理（连接水系、小型水库、凤栖湖）。4、污水截流工程（现向水体排污水口）。5、山体地质灾害防护。6、物理水处理工程。7、生化水处理工程。8、过境交通干线城市化道路改造。9、生态绿化工程。	2023年计划投资3.8亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江交通产业集团有限公司	是	-
3	镇江市	李家大山旧城区城中村改造项目	城镇老旧小区改造	7.00	30年	项目北至黄山西路，南至北府路，西至檀山路，东至百盛家园；建设内容及规模：项目占地约575.7亩，主要建设内容包括：（1）征收区域内现有房屋建筑，完成区域内场地平整。（2）建设保障性安置房30万平方米、公共配套建筑6.4万平方米及相关道路。	2023年计划投资7亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江交通产业集团有限公司	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)
4	镇江市	“青山绿水”工程黄 鹤景区生态修复项目	生态环保	0.13	30年	项目总用地面积 50.96 公顷,其中可建设 用地 10.53 公顷。项目建设内容包括拆迁、 生态修复、文物古迹修复和完善服务设 施,其中主要包括拆迁 11.2 万平方米; 调整山体地形和治理滑坡完成土方工程 2.1 万平方米;增培植被;修建主干道 8800 平方米;修复景区中具有代表性的文物古 迹,建设标志性建筑;建设旅游会所 4.2 万平方米、修建游客服务中心 1.2 万平方 米、扩建生态停车场 2 个。	2023 年计划投资 0.13 亿元,剩余资 金根据合同约定投 入	镇江文化 旅游产业 集团有限 责任公司	是	-
5	镇江市	江苏大学京江校区建 设项目	教育	0.67	30年	项目建设地至于镇江高校园区西南侧,北 侧为长香路、东侧为长山中路和南侧为长 山南路,项目总用地 811 亩,主要建设内 容为建设教学楼、基础及专业实验室、学 生宿舍及体育馆、图文信息中心等,建筑 地上总面积 268731.92 平方米,半地下车 库面积 1317.07 平方米,地下建筑面积 20287.88 平方米。	2023 年计划投资 0.67 亿元,剩余资 金根据合同约定投 入。	镇江市高 校投资建 设发展 (集团) 有限公司	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)
6	镇江市	镇江市高校园区共享 区体育中心项目	教育	0.50	30年	项目位于高校园区中部，北依十里长山，东至海燕西路，西至长山中路。项目总用地面积约73.2亩，总建筑面积约41082平方米（含不计容），其中：计容32185平方米，地下建筑面积（不计容）8897平方米。容积率0.71。	2023年计划投资0.50亿元，剩余资金根据合同约定投入。	镇江市高校投资建设发展（集团）有限公司	是	-
7	镇江市	光华路公租房	城镇老旧小区改造	0.82	30年	项目建设内容：地上建筑面积161823平方米，包括公租房、配套服务用房及社区用房等；地下建筑28690平方米，包括地下机房、地下配套服务用房及地下车库等。项目选址及用地：该项目位于大港银山路北、光华路西地块，规划用地面积68564平方米（约合102.85亩）。	2023年计划投资0.82亿元，剩余资金根据合同约定投入。	江苏瀚瑞投资控股有限公司	是	-
8	镇江市	科技新城智能装备园 一期（8-11#楼）	产业园基础设施	0.30	30年	项目规划总用地29351.81平方米（约合44.03亩），新建3幢厂房、1幢办公楼及地下车库，总建筑面积为65897.49平方米，其中地上建筑面积58607.73平方米，地下建筑面积7289.76平方米。	2023年计划投资0.30亿元，剩余资金根据合同约定投入。	江苏瀚瑞投资控股有限公司	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额(亿元)
9	镇江市	逸翠园紫竹苑项目	城镇老旧小区改造	1.18	30年	位于项目通港路东,东丰路南,用地面积137005平方米(约合205.5亩),规划总建筑面积338382.4平方米,其中,住宅建筑面积318119.7平方米,商业办公建筑面积18432.7平方米,社区综合性管理用房建筑面积400平方米,物业管理用房建筑面积1430平方米。	2023年计划投资1.18亿元,剩余资金根据合同约定投入。	江苏瀚瑞投资控股有限公司	是	
10	镇江市	镇江科创园三期—丁卯精英公寓楼项目	产业园区基础设施	1.35	30年	镇江新区丁卯经十三路以东、南纬一路以南,项目规划总用地31264平方米(约合46.9亩),总建筑面积111961平方米,其中精英公寓面积87630平方米,商业用房面积1200平方米,其它配套用房面积1281平方米,地下建筑面积21850平方米。	2023年计划投资1.35亿元,剩余资金根据合同约定投入。	江苏瀚瑞投资控股有限公司	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	资金来源(万元)	
		项目总投资(万元) ①=②+③	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨
		资本金 ②=④+⑤+⑥	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	清河湾一期二期项目	126,415.00			59,115.00		12,500.00	54,800.00	
2	官塘新城水系和景观建设	464,000.00			154,100.00	271,900.00	38,000.00		
3	李家大山旧城区城中村改造项目	415,015.60			293,554.60	51,461.00	70,000.00		
4	“青山绿水”工程黄鹤景区生态修复项目	85,000.00			47,700.00	36,000.00	1,300.00		
5	江苏大学京江校区建设项目	216,284.00			100,484.00	109,100.00	6,700.00		
6	镇江市高校园区共享区体育中心项目	42,497.00			20,497.00	17,000.00	5,000.00		
7	光华路公租房	107,375.00			21,475.00	77,700.00	8,200.00		
8	科技新城智能装备园一期(8-11#楼)	37,505.23			26,805.23	7,700.00	3,000.00		
9	逸翠园紫竹苑项目	226,000.00			45,200.00	169,000.00	11,800.00		
10	镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目	118,125.01			23,625.01	81,000.00	13,500.00		
	合计	1,838,216.84	-	-	792,555.84	820,861.00	170,000.00	54,800.00	

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	清河湾一期二期项目	30	162,296.00	101,815.00	1.5940
2	官塘新城水系和景观建设	30	560,505.00	458,909.00	1.2214
3	李家大山旧城区城中村改造项目	30	242,013.00	197,169.00	1.2274
4	“青山绿水”工程黄鹤景区生态修复项目	30	74,654.00	46,766.00	1.5963
5	江苏大学京江校区建设项目	30	238,755.00	193,292.00	1.2352
6	镇江市高校园区共享区体育中心项目	30	53,491.00	33,415.00	1.6008
7	光华路公租房	30	175,321.00	118,207.00	1.4832
8	科技新城智能装备园一期(8-11#楼)	30	36,443.00	17,031.00	2.1398
9	逸翠园紫竹苑项目	30	357,296.00	275,242.00	1.2981
10	镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目	30	180,967.00	147,010.00	1.2310
	合计		2,081,741.00	1,588,856.00	1.3102

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 镇江市

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二三年十月七日



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) 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；
- (九) 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、申请发行债券应付本息情况

本次项目拟申请的城镇建设专项债券 170,000.00 万元,假设专项债券融资利率 3.02% (预计),债券期限为三十年,每年支付利息,第三十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 54,800.00.00 万元,假设专项债券融资利率 2.82% (预计),债券期限为十五年,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。债券存续期内应偿还债券本金合计 1,045,661.00 万元,应偿还债券利息合计 543,195.00 万元。详细情况如下:

1、清河湾一期二期项目

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	期末本金余 额	债券利息	期末还本付 息
清河湾 一期二 期项目	2023 年		12,500.00			12,500.00		-
	2024 年	12,500.00		54,800.00		67,300.00	378.00	378.00
	2025 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2026 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2027 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2028 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2029 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2030 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2031 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2032 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2033 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2034 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2035 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2036 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2037 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2038 年	67,300.00				67,300.00	1,923.00	1,923.00
	2039 年	67,300.00				54,800.00	1,923.00	56,723.00
2040 年	67,300.00					12,500.00	378.00	378.00
2041 年	67,300.00					12,500.00	378.00	378.00

2042年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2043年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2044年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2045年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2046年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2047年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2048年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2049年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2050年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2051年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2052年	67,300.00				12,500.00	378.00	378.00
2053年	67,300.00			12,500.00		378.00	12,878.00
合计		12,500.00	54,800.00	67,300.00		34,515.00	101,815.00

2、官塘新城水系和景观建设

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	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
官塘新城水系和景观建设	2023年	271,900.00	38,000.00			309,900.00	9,597.00	9,597.00
	2024年	309,900.00				309,900.00	10,745.00	10,745.00
	2025年	309,900.00				309,900.00	10,745.00	10,745.00
	2026年	309,900.00				309,900.00	10,745.00	10,745.00
	2027年	309,900.00				309,900.00	10,745.00	10,745.00
	2028年	309,900.00			50,000.00	259,900.00	10,745.00	60,745.00
	2029年	259,900.00				259,900.00	8,755.00	8,755.00
	2030年	259,900.00				259,900.00	8,755.00	8,755.00
	2031年	259,900.00				259,900.00	8,755.00	8,755.00
	2032年	259,900.00				259,900.00	8,755.00	8,755.00
	2033年	259,900.00				259,900.00	8,755.00	8,755.00
	2034年	259,900.00				259,900.00	8,755.00	8,755.00

2035年	259,900.00			114,800.00	145,100.00	8,755.00	123,555.00
2036年	145,100.00			107,100.00	38,000.00	4,886.00	111,986.00
2037年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2038年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2039年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2040年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2041年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2042年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2043年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2044年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2045年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2046年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2047年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2048年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2049年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2050年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2051年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2052年	38,000.00				38,000.00	1,148.00	1,148.00
2053年	38,000.00			38,000.00	-	1,148.00	39,148.00
合计		38,000.00	-	309,900.00		149,009.00	458,909.00

3、李家大山旧城区城中村改造项目

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	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
李家大山旧城区城中村改造项目	2023年	51,461.00	70,000.00			121,461.00	2,048.00	2,048.00
	2024年	121,461.00				121,461.00	4,162.00	4,162.00
	2025年	121,461.00				121,461.00	4,162.00	4,162.00
	2026年	121,461.00				121,461.00	4,162.00	4,162.00
	2027年	121,461.00				121,461.00	4,162.00	4,162.00

2028年	121,461.00			51,461.00	70,000.00	4,162.00	55,623.00
2029年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2030年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2031年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2032年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2033年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2034年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2035年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2036年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2037年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2038年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2039年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2040年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2041年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2042年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2043年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2044年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2045年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2046年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2047年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2048年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2049年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2050年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2051年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2052年	70,000.00				70,000.00	2,114.00	2,114.00
2053年	70,000.00			70,000.00	-	2,114.00	72,114.00
合计		70,000.00		121,461.00		75,708.00	197,169.00

4、“青山绿水”工程黄鹤景区生态修复项目

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	期末本金余 额	债券利息	期末还本 付息
“青山 绿水” 工程黄 鹤景区 生态修 复项目	2023年	36,000.00	1,300.00			37,300.00	1,037.00	1,037.00
	2024年	37,300.00				37,300.00	1,076.00	1,076.00
	2025年	37,300.00				37,300.00	1,076.00	1,076.00
	2026年	37,300.00				37,300.00	1,076.00	1,076.00
	2027年	37,300.00				37,300.00	1,076.00	1,076.00
	2028年	37,300.00				37,300.00	1,076.00	1,076.00
	2029年	37,300.00				37,300.00	1,076.00	1,076.00
	2030年	37,300.00			36,000.00	1,300.00	1,076.00	37,076.00
	2031年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2032年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2033年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2034年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2035年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2036年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2037年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2038年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2039年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2040年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2041年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
	2042年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
2043年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00	
2044年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00	
2045年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00	
2046年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00	
2047年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00	
2048年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00	

2049年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
2050年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
2051年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
2052年	1,300.00				1,300.00	39.00	39.00
2053年	1,300.00			1,300.00		39.00	1,339.00
合计		1,300.00		37,300.00		9,466.00	46,766.00

5、江苏大学京江校区建设项目

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	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
江苏大学京江校区建设项目	2023年	109,100.00	6,700.00			115,800.00	3,732.00	3,732.00
	2024年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2025年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2026年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2027年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2028年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2029年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2030年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2031年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2032年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2033年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2034年	115,800.00				115,800.00	3,934.00	3,934.00
	2035年	115,800.00				69,100.00	46,700.00	73,034.00
	2036年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
	2037年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
	2038年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
	2039年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2040年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00	
2041年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00	

2042年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2043年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2044年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2045年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2046年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2047年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2048年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2049年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2050年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2051年	46,700.00				46,700.00	1,550.00	1,550.00
2052年	46,700.00			40,000.00	6,700.00	1,550.00	41,550.00
2053年	6,700.00			6,700.00	-	202.00	6,902.00
合计		6,700.00	-	115,800.00		77,492.00	193,292.00

6、镇江市高校园区共享区体育中心项目

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	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
镇江市高校园区共享区体育中心项目	2023年	17,000.00	5,000.00			22,000.00	547.00	547.00
	2024年	22,000.00				22,000.00	698.00	698.00
	2025年	22,000.00				22,000.00	698.00	698.00
	2026年	22,000.00				22,000.00	698.00	698.00
	2027年	22,000.00				22,000.00	698.00	698.00
	2028年	22,000.00				22,000.00	698.00	698.00
	2029年	22,000.00			5,000.00	17,000.00	698.00	5,698.00
	2030年	17,000.00				17,000.00	533.00	533.00
	2031年	17,000.00				17,000.00	533.00	533.00
	2032年	17,000.00				17,000.00	533.00	533.00
	2033年	17,000.00				17,000.00	533.00	533.00
	2034年	17,000.00				17,000.00	533.00	533.00

2035年	17,000.00				17,000.00	533.00	533.00
2036年	17,000.00				17,000.00	533.00	533.00
2037年	17,000.00			12,000.00	5,000.00	533.00	12,533.00
2038年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2039年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2040年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2041年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2042年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2043年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2044年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2045年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2046年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2047年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2048年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2049年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2050年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2051年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2052年	5,000.00				5,000.00	151.00	151.00
2053年	5,000.00			5,000.00	-	151.00	5,151.00
合计		5,000.00	-	22,000.00		11,415.00	33,415.00

7、光华路公租房

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	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
光华路公租房	2023年	77,700.00	8,200.00			85,900.00	2,909.00	2,909.00
	2024年	85,900.00				85,900.00	3,157.00	3,157.00
	2025年	85,900.00			39,700.00	46,200.00	3,157.00	42,857.00
	2026年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
	2027年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00

2028年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
2029年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
2030年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
2031年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
2032年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
2033年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
2034年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
2035年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
2036年	46,200.00				46,200.00	1,593.00	1,593.00
2037年	46,200.00			38,000.00	8,200.00	1,593.00	39,593.00
2038年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2039年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2040年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2041年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2042年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2043年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2044年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2045年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2046年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2047年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2048年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2049年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2050年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2051年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2052年	8,200.00				8,200.00	248.00	248.00
2053年	8,200.00			8,200.00		248.00	8,448.00
合计		8,200.00		85,900.00		32,307.00	118,207.00

8、科技新城智能装备园一期（8-11#楼）

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	期末本金余 额	债券利息	期末还本 付息
科技新城智能装备园一期（8-11#楼）	2023年	7,700.00	3,000.00			10,700.00	277.00	277.00
	2024年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2025年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2026年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2027年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2028年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2029年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2030年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2031年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2032年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2033年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2034年	10,700.00				10,700.00	368.00	368.00
	2035年	10,700.00			7,700.00	3,000.00	368.00	8,068.00
	2036年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2037年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2038年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2039年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2040年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2041年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2042年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2043年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2044年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2045年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
	2046年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
2047年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00	
2048年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00	

2049年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
2050年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
2051年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
2052年	3,000.00				3,000.00	91.00	91.00
2053年	3,000.00			3,000.00	-	91.00	3,091.00
合计		3,000.00	-	10,700.00		6,331.00	17,031.00

9、逸翠园紫竹苑项目

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	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
逸翠园紫竹苑项目	2023年	169,000.00	11,800.00			180,800.00	5,983.00	5,983.00
	2024年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2025年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2026年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2027年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2028年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2029年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2030年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2031年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2032年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2033年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2034年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2035年	180,800.00				180,800.00	6,339.00	6,339.00
	2036年	180,800.00			169,000.00	11,800.00	6,339.00	175,339.00
	2037年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
	2038年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
	2039年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
	2040年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2041年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00	

2042年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2043年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2044年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2045年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2046年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2047年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2048年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2049年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2050年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2051年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2052年	11,800.00				11,800.00	356.00	356.00
2053年	11,800.00			11,800.00	-	356.00	12,156.00
合计		11,800.00	-	180,800.00		94,442.00	275,242.00

10、 镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目

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	期末本金余额	债券利息	期末还本付息
镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目	2023年	81,000.00	13,500.00			94,500.00	2,918.00	2,918.00
	2024年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2025年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2026年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2027年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2028年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2029年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2030年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2031年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2032年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2033年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00
	2034年	94,500.00				94,500.00	3,326.00	3,326.00

2035年	94,500.00			15,000.00	79,500.00	3,326.00	18,326.00
2036年	79,500.00			66,000.00	13,500.00	2,744.00	68,744.00
2037年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2038年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2039年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2040年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2041年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2042年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2043年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2044年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2045年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2046年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2047年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2048年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2049年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2050年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2051年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2052年	13,500.00				13,500.00	408.00	408.00
2053年	13,500.00			13,500.00	-	408.00	13,908.00
合计		13,500.00	-	94,500.00		52,510.00	147,010.00

四、本期债券募投项目概述

本次申请发行城镇建设专项债券共有 10 个项目，各项目具体概况如下：

1、清河湾一期二期项目

清河湾一期：项目位于运粮河以北，太平路以东，工程由 8 幢 11 层小高层组成，合计 590 套住宅，配有独立自行车库，底下汽车库配有立体停车位 499 个，其中立体机械停车位 377 个，平面停车位 122 个。清河湾二期规划征用土地 49200 平方米，其中可开发用地面积 45500 平方米，总建筑面积 104443.56 平方米，其

中地上不计容建筑面积 841.12 平方米，地下建筑面积 35607.62 平方米，项目建筑占地 11389.56 平方米，建筑密度为 25.03%；绿化面积 13650 平方米，绿化率 30%，道路面积 20460.44 平方米。

镇江城市建设产业集团有限公司于 2020 年 1 月 3 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2020）6 号关于清河湾一期项目的批复。2020 年 3 月 30 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2020）124 号关于重新批准清河湾二期工程项目可行性研究报告的批复。

项目估算总投资 126415 万元。

2、官塘新城水系和景观建设

项目位于镇江市官塘片区，东至沪宁城际铁路，南至 312 国道、338 省道，西至南山风景区、回龙水库，北至四平河、周家河与城际铁路交汇处。主要建设内容及规模：1、征地拆迁。2、回龙水库整治扩容。3、水系整理（连接水系、小型水库、凤栖湖）。4、污水截流工程（现向水体排污口）。5、山体地质灾害防护。6、物理水处理工程。7、生化水处理工程。8、过境交通干线城市化道路改造。9、生态绿化工程。

镇江市交通投资建设发展公司（现名称镇江交通产业集团有限公司）于 2010 年 6 月 17 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改城建发（2010）277 号项目建议书的批复。2010 年 6 月 21 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2010）282 号项目可行性研究报告的批复。

项目估算总投资 46.4 亿元。

3、李家大山旧城区城中村改造项目

项目北至黄山西路，南至北府路，西至檀山路，东至百盛家园；建设内容及规模：项目占地约 575.7 亩，主要建设内容包括：（1）征收区域内现有房屋建筑，完成区域内场地平整。（2）建设保障性安置房 30 万平方米、公共配套建筑 6.4 万平方米及相关道路。

镇江交通产业集团有限公司于 2012 年 10 月 21 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2012）506 号项目建议书的批复。2014 年 5 月 30 日取得镇江市

发展和改革委员会镇发改城建发（2014）227号项目可行性研究报告的批复。

项目总投资估算为415015.6万元。

4、“青山绿水”工程黄鹤景区生态修复项目

项目总用地面积50.96公顷，其中可建设用地10.53公顷。项目建设内容包括拆迁、生态修复、文物古迹修复和完善服务设施，其中主要包括拆迁11.2万平方米；调整山体地形和治理滑坡完成土方工程2.1万平方米；增培植被；修建主干道8800平方米；修复景区中具有代表性的文物古迹，建设标志性建筑；建设旅游会所4.2万平方米、修建游客服务中心1.2万平方米、扩建生态停车场2个。

镇江市风景旅游发展有限责任公司于2009年10月14日取得镇江市发展和改革委员会镇发改城建发（2009）425号项目可行性研究报告（代项目建设书）的批复。

项目总投资估算为8.5亿元。

5、江苏大学京江校区建设项目

项目位于镇江高校园区西南侧，北侧为长香路、东侧为长山中路和南侧为长山南路。项目总用地811亩，主要建设内容为建设教学楼、基础及专业实验室、学生宿舍及体育馆、图文信息中心等，项目总建筑面积29.034万平方米，建筑物地上总面积268731.92平方米，半地下车库面积1317.07平方米，地下建筑面积20287.88平方米。

镇江市高校投资建设发展（集团）有限公司于2017年12月29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（2017）157号项目可行性研究报告的批复。

项目总投资估算为216284万元。

6、镇江市高校园区共享区体育中心项目

项目位于高校园区中部，北依十里长山，东至海燕西路，西至长山中路。项目总用地面积约73.2亩，总建筑面积约41082平方米（含不计容），其中：计容32185平方米，地下建筑面积（不计容）8897平方米。容积率0.71。

镇江市高校投资建设发展（集团）有限公司于2017年12月29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（2017）156号项目可行性研究报告的批复。

项目总投资 42497 万元。

7、 光华路公租房

项目位于大港银山路北、光华路西地块，规划用地面积 68564 平方米（约合 102.85 亩）。项目建设内容：地上建筑面积 161823 平方米，包括公租房、配套服务用房及社区用房等；地下建筑 28690 平方米，包括地下机房、地下配套服务用房及地下车库等。

镇江新区保障住房建设发展有限公司于 2011 年 7 月 12 日取得镇江新区经济发展局镇新经发（2011）191 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）4 号项目的复函。2023 年 6 月 1 日取得镇江新区行政审批局镇新审批经审函（2023）1 号关于历史遗留问题的复函。

项目匡算总投资 107375 万元。

8、 科技新城智能装备园一期（8-11#楼）

项目位于镇江新区经四路以西，南纬四路以北，项目规划总用地 29351.81 平方米（约合 44.03 亩），新建 3 幢厂房、1 幢办公楼及地下车库，总建筑面积为 65897.49 平方米，其中地上建筑面积 58607.73 平米，地下建筑面积 7289.76 平方米。

镇江新区城市建设投资有限公司于 2014 年 9 月 18 日取得镇江新区经济发展局镇新经发（2014）382 号项目重新备案通知。

项目总投资 37505.23 万元。

9、 逸翠园紫竹苑项目

项目用地面积 137005 平方米（约合 205.5 亩），规划总建筑面积 338382.4 平方米，其中，住宅建筑面积 318119.7 平方米，商业办公建筑面积 18432.7 平方米，社区综合性管理用房建筑面积 400 平方米，物业管理用房建筑面积 1430 平方米。

江苏大港股份有限公司于 2011 年 11 月 9 日取得镇江市发展和改革委员会镇

发改投资发〔2011〕562号项目的通知。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号项目的复函。

项目总投资22.6亿元。

10、镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目

项目位于镇江新区丁卯经十三路以东，南纬一路以南。项目总建筑面积为111961平方米，其中精英公寓面积87630平方米，商业用房面积1200平方米，其他配套用房面积1281平方米，地下建筑面积21850平方米。

镇江新区城市建设投资有限公司于2012年11月7日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2012〕287号项目备案的通知。2016年4月26日取得镇江新区经济发展局镇新经发〔2016〕452号调整项目备案总投资的复函。2023年6月1日取得镇江新区行政审批局镇新审批经审函〔2023〕1号关于历史遗留问题的复函。

项目总投资118125.01万元。

五、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）收入测算说明

1、清河湾一期二期项目

清河湾一期二期项目主要收入来源于安置房销售收入和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。

一期项目建成后预计可用于出售的住宅数量共有590套，参照目前周边可比项目销售价格确定销售均价。二期项目建成后预计可用于出售的建筑面积为104443.56 m²，参照目前周边可比项目销售价格确定销售均价。

经测算，该项目建成后预计住宅销售收入118,430.00万元，国有土地使用权出让形成的政府性基金收入62,918.00万元，合计181,348.00万元。

2、官塘新城水系和景观建设

官塘新城水系和景观建设收入主要来源于广告牌租赁收入、经营性苗圃收入和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。

项目将建成沿河（湖）游步道42.7公里，预计可设置广告牌420个，每个广告牌每年租赁收入1万元（含税）。

项目建成后 804000 平方米经营性苗圃种植生长期短、经济效益高的苗木，预计每年销售价格 60 元/平方米。

经测算，该项目建成后预计广告牌租赁收入 11,550.00 万元，经营性苗圃收入 144,720.00 万元，国有土地使用权出让形成的政府性基金收入 427,245.00 万元，合计 583,515.00 万元。

3、李家大山旧城区城中村改造项目

李家大山旧城区城中村改造项目收入主要来源于安置房销售收入和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。

项目建成后预计可用于出售的住宅面积 300000 m²，参照目前周边可比项目销售价格确定销售均价。

经测算，该项目建成后预计住宅销售收入 185,671.00 万元，国有土地使用权出让形成的政府性基金收入 76,911.00 万元，合计 262,582.00 万元。

4、“青山绿水”工程黄鹤景区生态修复项目

“青山绿水”工程黄鹤景区生态修复项目收入主要来源于资产租赁、停车服务和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。

项目建成后预计出租旅游会所 42000 平方米、游客服务中心 10000 平方米，旅游会所预计租赁价格 0.7 元/平方米·天（含税），游客服务中心中预计租赁价格 0.6 元/平方米·天（含税），预计于 2024 年开始出租，2024-2028 年出租率为 85%，2029-2053 年出租率 90%，每年租金递增 3%。

项目预计建成停车位 550 个，预计每个停车位 20 元/天（含税），预计于 2024 年开始运营，2024-2028 年停车位使用率为 85%，2029-2053 年使用率为 90%。

经测算，该项目建成后预计资产租赁收入 52,363.00 万元、停车服务收入 9,840.00 万元、国有土地使用权出让形成的政府性基金收入 28,002.00 万元，合计 90,205.00 万元。

5、江苏大学京江校区建设项目

江苏大学京江校区建设项目收入主要来源于资产租赁和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。

项目建成后可用于出租建筑面积为 1000 平方米，租金按年支付，预计 2024 年开始对外出租，出租率为 100%，预计租金单价 1 元/平方米·天（含税），每三年递增 5%。

经测算，该项目建成后预计资产租赁收入 1,266.00 万元，国有土地使用权出让形成的政府性基金收入 237,906.00 万元，合计 239,172.00 万元。

6、镇江市高校园区共享区体育中心项目

镇江市高校园区共享区体育中心项目收入主要来源于资产租赁和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。

项目建成后预计可出租资产包括共享区体育馆商业配套、共享区体育馆健身运动场馆区、室内恒温游泳馆、大型活动场地，其中共享区体育馆商业配套出租按 1825 元/平方米*年测算、共享区体育馆健身运动场馆区出租按 365 元/平方米*年测算、室内恒温游泳馆出租按 1095 元/平方米*年测算、大型活动场地出租按 80 元/平方米*年测算，每三年上涨 10%。

经测算，该项目建成后预计资产租赁收入 62,802.00 万元，国有土地使用权出让形成的政府性基金收入 11,473.00 万元，合计 74,275.00 万元。

7、光华路公租房

光华路公租房项目主要来源于资产租赁、停车位租金收入和不动产销售收入。

项目建成后预计可用于出租的地上建筑面积 161823 m²，预计出租率 100%，租金 15 元/平方米·月（含税），以后每年递增 1%；地下建筑面积 28690 m²，预计可用于出租的车位为 1000 个，预计出租率 80%，租金 100 元/月（含税），以后每年递增 1%。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 4% 增长率估算未来销售日的出售收入。

经测算，该项目建成后预计住宅出租收入 89,393.00 万元、停车位租金收入 2,947.00 万元、不动产销售收入 105,072.00 万元，合计 197,412.00 万元。

8、科技新城智能装备园一期（8-11#楼）

镇江科技新城智能装备产业园一期（8-11#楼）建设项目收入主要来源于资产租赁收入和不动产出售收入。

项目建成后厂房及办公楼建筑面积 58607.73 平方米，预计出租率 80%。租金价格为 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 4%增长率估算未来销售日的出售收入。

经测算，该项目建成后预计资产租赁收入 23,220.00 万元，厂房及办公楼出售收入 19,948.00 万元，合计 43,168.00 万元。

9、逸翠园紫竹苑项目

逸翠园紫竹苑项目收入主要来源于住宅出售收入、商业用房出售收入和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。

项目建成后预计可用于出售的住宅面积 318119.7 m²，商业用房面积 18432.7 m²，参照目前周边可比项目销售价格确定销售均价。

经测算，该项目建成后预计住宅销售收入 221,804.00 万元，商业用房销售收入 16,914.00 万元，国有土地使用权出让形成的政府性基金收入 135,124.00 万元，合计 373,842.00 万元。

10、镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目

镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目收入主要来源于资产租赁、不动产销售收入。

项目建成后预计出租公租房。公租房出租收入根据预计的可出租面积 87630 平方米乘以每年出租率乘以租赁价格 15 元/平方米·月（含税）确定。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 4%增长率估算未来销售日的出售收入。

经测算，该项目建成后预计房产租赁收入 38,644.00 万元，不动产销售收入 151,257.00 万元，合计 189,901.00 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							国有土地使用权出让形成的政府性基金收入	合计	
		商业用房收入	安置房收入	其他不动产收入	资产租赁收入	停车服务收入	广告收入	文化旅游收入	污水处理收入	经营性苗圃收入				
1	清河湾二期二期项目		118,430.00										62,918.00	181,348.00
2	官塘新城水系和景观建设						11,550.00					144,720.00	427,245.00	583,515.00
3	李家大山旧城区城中村改造项目		185,671.00										76,911.00	262,582.00
4	“青山绿水”工程黄鹤景区生态修复项目				52,363.00	9,840.00							28,002.00	90,205.00
5	江苏大学京江校区建设项目				1,266.00								237,906.00	239,172.00
6	镇江市高校园区共享区体育中心项目				62,802.00								11,473.00	74,275.00
7	光华路公租房			105,072.00	89,393.00	2,947.00								197,412.00
8	科技新城智能装备园一期(8-11#楼)			19,948.00	23,220.00									43,168.00
9	逸翠园紫竹苑项目	16,914.00	221,804.00										135,124.00	373,842.00

（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	清河湾一期二期项目	1,283.00	17,769.00	19,052.00
2	官塘新城水系和景观建设	120.00	22,890.00	23,010.00
3	李家大山旧城区城中村改造项目	2,000.00	18,569.00	20,569.00
4	“青山绿水”工程黄鹤景区生态修复项目	6,715.00	8,836.00	15,551.00
5	江苏大学京江校区建设项目	165.00	252.00	417.00
6	镇江市高校园区共享区体育中心项目	8,223.00	12,561.00	20,784.00
7	光华路公租房	12,856.00	9,235.00	22,091.00
8	科技新城智能装备园一期（8-11#楼）	3,245.00	3,480.00	6,725.00
9	逸翠园紫竹苑项目	4,604.00	11,942.00	16,546.00
10	镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目	5,058.00	3,876.00	8,934.00
	合计	44,269.00	109,410.00	153,679.00

六、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							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	清河湾一期二期项目	162,296.00	11,340.00	12,500.00	-	-	23,175.00	54,800.00	-	60,481.00	1.5940
2	官塘新城水系和景观建设	560,505.00	34,440.00	38,000.00	114,569.00	271,900.00				101,596.00	1.2214
3	李家大山旧城区城中村改造项目	242,013.00	63,420.00	70,000.00	12,288.00	51,461.00				44,844.00	1.2274
4	“青山绿水”工程 黄鹤景区生态修复项目	74,654.00	1,170.00	1,300.00	8,296.00	36,000.00				27,888.00	1.5963
5	江苏大学京江校区建设项目	238,755.00	6,060.00	6,700.00	71,432.00	109,100.00				45,463.00	1.2352
6	镇江市高校园区共享区体育中心项目	53,491.00	4,530.00	5,000.00	6,885.00	17,000.00				20,076.00	1.6008

7	光华路公租房	175,321.00	7,440.00	8,200.00	24,867.00	77,700.00				57,114.00	1.4832
8	科技新城智能装备园一期(8-11#楼)	36,443.00	2,730.00	3,000.00	3,601.00	7,700.00	-	-	-	19,412.00	2.1398
9	逸翠园紫竹苑项目	357,296.00	10,680.00	11,800.00	83,762.00	169,000.00	-	-	-	82,054.00	1.2981
10	镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目	180,967.00	12,240.00	13,500.00	40,270.00	81,000.00	-	-	-	33,957.00	1.2310
	合计	2,081,741.00	154,050.00	170,000.00	365,970.00	820,861.00	23,175.00	54,800.00	492,885.00	1.3102	

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。

七、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）其他风险

镇江市 2022 年地区生产总值 5017 亿元。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。

八、附件

镇江市城镇建设项目明细表

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

三、项目详细信息

项目1		清河湾二期项目									
项目名称		城镇老旧小区改造									
项目类型（一级）											
项目类型（二级）		1.25									
本项目专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)		1.25									
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		清河湾一期:项目位于运粮河以北,太平路以东,工程由8幢11层小高层组成,合计590套住宅,配有独立自行车库,底下汽车库配有立体停车位499个,其中立体机									
项目建设期		2020年至		2026年		2027年至		2053年			
项目运营期		30									
本项目拟发行债券期限(单位:年)		30									
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)		12.6415									
其中:不含专项债券的项目资本金		5.9115									
专项债券融资		6.73									
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								1.25	5.48		
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		13.2296									
		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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1.4908	1.4908	0.497	0.497	0.497	0.497	0.497	0.497	0.497	0.497	0.497	0.497
0.5963	0.5963	0.1988	0.1988	0.1988	0.1988	0.1988	0.1988	0.1988	0.1988	0.1988	0.1988
0.2982	0.2982	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993
0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993
0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993	0.0993
债券存续期内项目总债务融资本息		10.182									
债券存续期内项目总债务融资本金		6.73									
债券存续期内项目总地方债券融资本息		10.1815									
债券存续期内项目总地方债券融资本金		6.73									
项目收益预测依据		项目主要收入来源于安置房销售收入和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入									

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。

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

三、项目详细信息

项目1	李家大山旧城区域城中村改造项目									
项目名称	城镇老旧小区改造									
项目类型（一级）										
项目类型（二级）	7									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位: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	项目北至黄山西路,南至北府路,西至檀山路,东至百盛家园;建设内容及规模:项目占地约575.7亩,主要建设内容包含:(1)征收区域内现有房屋									
项目建设期	2012年至2023年		2024年至2053年							
项目运营期	30									
本项目拟发行债券期限(单位:年)	41.50156									
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	29.35546									
其中:不含专项债券的项目资本金	12.1461									
专项债券融资										
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	2025年及以后年度
专项债券融资		5.1461					7			
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	24.2013									
	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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1.1557	0.8255	0.3302	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651
0.8255	0.4953	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651
0.4953	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651
0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651
0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651	0.1651
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/项目总投资									
19.7169	债券存续期内项目总收益/项目总投资									
12.1461	债券存续期内项目总收益/项目总投资									
19.7169	债券存续期内项目总收益/项目总投资									
12.1461	债券存续期内项目总收益/项目总投资									
项目收益预测依据	收入主要来源于安置房销售收入和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。									

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。

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

三、项目详细信息

“青山绿水”工程黄鹞景区生态修复项目												
生态环保												
项目名称												
项目类型（一级）												
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)	0.13											
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	项目总面积50.96公顷。项目建设内容包括拆迁、生态修复、文物古迹修复和完善服务设施,其中主要包括拆迁11.2万平方米;调整山体地形和治理											
项目建设期	2015年至2023年											
项目运营期	2024年至2053年											
本项目拟发行债券期限(单位:年)	30											
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	8.5											
其中:不含专项债券的项目资本金	4.77											
专项债券融资	3.73											
其他债务融资	0											
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	2026年	2027年	2028年及以后年度
专项债券融资				3.6					0.13			
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益	7.4654											
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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
0.1082	0.1082	0.1107	0.1131	0.1223	0.1036	0.1036	0.1036	0.1036	0.1036	0.1036	0.1036	0.1058
2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
0.1310	0.1340	0.1372	0.1404	0.1437	0.1472	0.1507	0.1544	0.158	0.1618	0.1659	0.1700	0.1742
2046年	2047年	2048年	2049年	2050年								
0.1785	0.1831	0.1877	0.1923	0.1973								
0.2024	0.2075	0.2128	0.2183	0.2238								
债券存续期内项目总收益/项目总投资												
债券存续期内项目总债务融资本息	0.8783											
债券存续期内项目总债务融资本金	1.5963											
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.0014											
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.5963											
项目收益预测依据	项目收入主要来源于资产租赁、停车服务和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。											

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。

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

三、项目详细信息

项目1	江苏大学京江校区建设项目									
项目名称	民生服务									
项目类型（一级）	其他教育									
项目类型（二级）	0.67									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	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)	0.67									
项目简要描述	用地面积811亩, 主要建设内容为建设教学楼、基础及专业实验室、学生宿舍及体育馆、图文信息中心等, 项目总建筑面积29.034万平方米, 建筑物地上									
项目建设期	2018年至2023年									
项目运营期	2024年至2053年									
本项目拟发行债券期限(单位:年)	30									
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	21.6284									
其中:不含专项债券的项目资本金	10.0484									
专项债券融资	11.58									
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				6.91			4		0.67	
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	23.8755									
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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
2026年	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023
2032年	0.0025	0.0026	0.0026	0.0026	0.0026	0.0026	0.0026	0.0026	0.0026	0.0026
2038年	0.0027	0.0028	0.0028	0.0028	0.0028	0.0028	0.0028	0.0028	0.0028	0.0028
2044年	0.003	0.0032	0.0032	0.0032	0.0032	0.0032	0.0032	0.0032	0.0032	0.0032
2050年	0.0034	0.0035	0.0035	0.0035	0.0035	0.0035	0.0035	0.0035	0.0035	0.0035
债券存续期内项目总收益/项目总投资										
债券存续期内项目总债务融资本息	1.1039									
债券存续期内项目总债务融资本金	1.2352									
债券存续期内项目总地方债券融资本息	2.0618									
债券存续期内项目总地方债券融资本金	1.2352									
项目收益预测依据	江苏大学京江校区建设项目收入主要来源于资产租赁收益和土地出让收益。									

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。

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

三、项目详细信息

项目1	镇江市高校园区共享区体育中心项目									
项目名称	镇江市高校园区共享区体育中心项目									
项目类型（一级）	民生服务									
项目类型（二级）	其他教育									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.5									
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	长山,东至海燕西路,西至长山中路。项目总用地面积约73.2亩,总建筑面积约41082平方米(含不计容),其中:计容32185平方米,地下建筑面积(不计容)									
项目建设期	2018年至2023年									
项目运营期	2024年至2053年									
本项目拟发行债券期限(单位:年)	30									
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	4.2497									
其中:不含专项债券的项目资本金	2.0497									
专项债券融资	2.2									
其他债务融资										
专项债券融资	项目分年融资计划(单位:亿元)									
其他债务融资	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	
			0.5			1.2	0.5			
债券存续期内项目总收益	5.3491									
	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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
0.0881	0.0881	0.0966	0.0966	0.0966	0.0966	0.0966	0.0966	0.0966	0.0966	0.0966
2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
0.1064	0.1064	0.1169	0.1169	0.1169	0.1169	0.1169	0.1169	0.1169	0.1169	0.1169
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
0.1285	0.1285	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415	0.1415
2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
0.1558	0.1558	0.1714	0.1714	0.1714	0.1714	0.1714	0.1714	0.1714	0.1714	0.1714
2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
0.1883	0.1883	0.2071	0.2071	0.2071	0.2071	0.2071	0.2071	0.2071	0.2071	0.2071
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				
						1.2587				
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										
1.6008										
债券存续期内项目总债务融资本金										
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金										
2.4314										
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										
1.6008										
债券存续期内项目总地方债券融资本金										
债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金										
2.4314										
项目收益预测依据										
镇江市高校园区共享区体育中心项目收入主要来源于资产租赁和土地出让。										

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6

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

三、项目详细信息

项目1

项目名称	光华路公租房											
项目类型（一级）	城镇老旧小区改造											
项目类型（二级）	0.82											
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.82											
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	项目建设内容:地上建筑面积161823平方米,包括公租房、配套服务用房及社区用房等;地下建筑28690平方米,包括地下机房、地下配套服务用房											
项目建设期	2011年至2023年		2024年至2052年									
项目运营期	30											
本项目拟发行债券期限(单位:年)	10.7375											
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	2.1475											
其中:不含专项债券的项目资本金	8.590000											
专项债券融资	0											
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	2025年及以后年度		
专项债券融资		3.97			3.8		0.82					
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益	17.5321											
	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	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	2025年	0.2155	
2026年	0.2176	0.2199	0.2221	2029年	0.2243	2030年	0.2266	2031年	0.2287	0.2287		
2032年	0.2311	0.2334	0.2357	2035年	0.2381	2036年	0.2404	2037年	0.2428	0.2428		
2038年	0.2453	0.2478	0.2504	2041年	0.2527	2042年	0.2552	2043年	0.2577	0.2577		
2044年	0.2604	0.263	0.2656	2047年	0.2684	2048年	0.2711	2049年	0.2737	0.2737		
2050年	0.2764	0.2792	10.6757	2053年	2054年	2055年						
				债券存续期内项目总收益/项目总投资								1.6328
债券存续期内项目总债务融资本息	11.8207											
债券存续期内项目总债务融资本金	8.59											
债券存续期内项目总地方债券融资本息	11.8207											
债券存续期内项目总地方债券融资本金	8.59											
项目收益预测依据	光华路公租房项目主要来源于住宅租金收入、停车位租金收入和不动产出售收入。											

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。

附件6

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

三、项目详细信息

项目名称	科技新城智能装备园一期(8-11#楼)										
项目类型(一级)	市政产业园区基础设施										
项目类型(二级)	0.3										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	0.3										
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	项目规划总用地29351.81平方米(约合44.03亩),新建3幢厂房、1幢办公楼及地下车库,总建筑面积为65897.49平方米,其中地上建筑面积										
项目建设期	2009年至2023年										
项目运营期	2024年至2053年										
本项目拟发行债券期限(单位:年)	30										
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	3.750523										
其中:不含专项债券的项目资本金	2.680523										
专项债券融资	1.070000										
其他债务融资	0										
	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	2025年及以后年度	
专项债券融资				0.77					0.3		
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益	3.6443										
	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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557
2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557
2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557	0.0557
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/项目总投资										
1.7031	1.7031										
债券存续期内项目总债务融资本金	债券存续期内项目总收益/项目总投资										
1.07	1.07										
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/项目总投资										
1.7031	1.7031										
债券存续期内项目总地方债券融资本金	债券存续期内项目总收益/项目总投资										
1.07	1.07										
项目收益预测依据	项目收入主要来源于资产租赁收入和不动产出售收入。										

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。

附件6

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

三、项目详细信息

项目1

项目名称	镇江科创园三期一丁卯精英公寓楼项目									
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施									
项目类型（二级）	1.35									
本只专项债券中用于该项目的金额(单位:亿元)	1.35									
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	镇江新区丁卯经十三路以东、南纬一路以南,项目规划总用地31264平方米(约合46.9亩),总建筑面积111961平方米,其中精英公寓面积									
项目建设期	2021年至2023年									
项目运营期	2024年至2053年									
本项目拟发行债券期限(单位:年)	30									
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	11.8125									
其中:不含专项债券的项目资本金	2.3625									
专项债券融资	9.450000									
其他债务融资	0									
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				1.5		6.6			1.35	
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	18.0967									
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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
2026年	0.0667	0.078	0.0891	0.1002	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057
2032年	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057
2038年	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057
2044年	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057
2050年	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057	0.1057
债券存续期内项目总债务融资本息	14.701									
债券存续期内项目总债务融资本金	9.45									
债券存续期内项目总地方债券融资本息	14.701									
债券存续期内项目总地方债券融资本金	9.45									
项目收益预测依据	项目收入主要来源于资产租赁、不动产销售和国有土地使用权出让形成的政府性基金收入。									

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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913211126979240500

(1/1)

编号 321121000202203080116



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

注册资本 500万元整

成立日期 2009年12月10日

住所 镇江市丹徒高新区冷通路168号高创大楼524室



经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业财务报告，出具验资证明；代理记账，出具纳税申报表；审核企业资产评估报告，出具验资证明；审核企业清算报告，出具清算审计报告；法律、法规规定的其他经营活动。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2022

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、出借、转让。

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

二〇一〇年三月十日

中华人民共和国财政部制



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



姓名 徐文
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 _____
 Date of birth _____
 工作单位 江苏仁和永信会计师事务所
 Working unit _____
 身份证 _____
 Identity card _____



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

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年 03月 30日



徐文(321100200007)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会



徐文的年检二维码



徐文 321100200007



姓名 Full name 杨士香
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth
 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. 321100200003



杨士香的年检二维码: 杨士香 321100200003 er
 this renewal.

证书编号:
 No. of Certificate 321100200003

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 月 日
 Date of Issuance y m d

二〇二〇 二十九

杨士香(321100200003)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

杨士香(321100200003)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会

泰州市人民医院新区医院（二期）项目

收益与融资平衡财务评价报告

经纬咨(2023)第 8014 号



泰州市人民医院新区医院（二期）项目

收益与融资平衡财务评价报告

经纬咨(2023)第 8014 号

泰州市财政局：

我们接受委托，对泰州市人民医院新区医院（二期）项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评价报告。相关项目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，并出具财务评价报告。

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，泰州市人民医院新区医院（二期）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，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、泰州市人民医院新区医院（二期）项目资金来源情况

泰州市人民医院新区医院（二期）项目总投资 6.9124 亿元，资金来源包括：拟申请江苏省政府城镇建设类专项债券 4.0000 亿元（其中：拟申请 2023 年第十批江苏省政府城镇建设类专项债券 0.5000 亿元），债券期限 30 年，其余 2.9124 亿元为其他资本金。项目建设资金来源情况如下：

泰州市人民医院新区医院（二期）项目资金来源汇总表

单位：亿元

项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源						债券期限
		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	



泰州市人民医院新 区医院（二期）	6.9124	0		2.9124		0.5000	3.5000	30年
---------------------	--------	---	--	--------	--	--------	--------	-----

注：（1）本期地方政府专项债券资金指 2023 年第十批江苏省政府城镇建设类专项债券资金。

（2）其他资金本 3.5000 亿元为以后年度拟申请的政府专项债券资金。

二、项目收益偿还政府债券本息情况

泰州市人民医院新区医院（二期）项目通过项目专项收入作为偿还政府债券本息的来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，30 年期债券年利率为 3.09%，在融资期内每年支付融资利息，到期偿还本金，项目资金平衡情况如下：

泰州市人民医院新区医院（二期）项目资金平衡情况表

单位：亿元

项目名称	发行期限	债券存续期内总债务融 资本息①	债券存续 期内项目 总收益②	对应政府性基金收入科 目	项目收益覆盖 倍数③=②/①
泰州市人民医院新区 医院（二期）	30年	7.7944	12.2844	其他地方自行试点项目 收益专项债券对应项目 专项收入	1.58

综上所述，项目可以实现收益和融资自求平衡。

附件： 泰州市人民医院新区医院（二期）项目收益与融资平衡测算说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十月九日



泰州市人民医院新区医院（二期）项目

收益与融资平衡测算说明

一、编制基础

根据《财政部办公厅关于做好 2023 年地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财办预〔2023〕151 号），结合本项目的项目投资计划、建设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、项目实施的资金来源能按预计方式实现，政府债券 30 年期年利率为 3.09%；
- 5、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；
- 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、债券募投项目概述

1、项目概况

根据泰州市发展和改革委员会《关于批准泰州市人民医院新区院区（二期）工程可行性研究报告的函》（泰发改函〔2021〕1 号）及《关于批准泰州市人民医院新区院区（二期）工程建设内容增加购置医疗设备的函》（泰发改函〔2022〕90 号），泰州市人民医院新区院区（二期）工程位于泰州市医药高新区洪泽湖路以北、市人社局以东、市中心血站和急救中心以南。项目拟建主要内容：新建学生宿舍、综合楼（科研楼）、健康管理中心、学术会议中心、配套设施用房等建筑，配置医学科研、医学教育及健康管理等相关医疗设备 1532 台（套）。总建筑面积 59781 平方米，其中地上建筑面积 39989 平方米，地下建筑面积 19792 平方米。项目总投资 69124 万元。项目建设期限：初定 2021 年-2023 年。



2、项目进展情况

该项目于 2020 年 9 月 21 日取得项目用地预审和选址意见书，2021 年 1 月 6 日取得可行性研究报告批复，2022 年 5 月 11 日取得可行性研究报告（增加购置医疗设备）批复，2020 年 11 月 19 日取得建设用地规划许可证，2021 年 11 月 4 日取得建设工程规划许可证，2021 年 11 月 25 日取得建设工程施工许可证，2022 年 5 月日开工建设，预计 2025 年竣工。

3、资金筹措方式

项目建设期从 2021 年至 2025 年，项目总投资 6.9124 亿元，资金来源包括：拟申请江苏省政府城镇建设类专项债券 4.0000 亿元（其中：拟申请 2023 年第十批江苏省政府城镇建设类专项债券 0.5000 亿元），债券期限 30 年，其余 2.9124 亿元为其他资本金。

4、项目预期收益情况

本项目通过项目专项收入作为融资平衡的还款来源，专项收入来源主要为医疗服务收入，具体如下：

（1）收益测算基础数据及来源

根据项目单位提供的相关收益预测说明，项目自 2026 年进入运营期，依据泰州市人民医院多年来年均收支情况测算本项目年收入和年支出。

（2）营业收入测算

①健康管理中心体检收入

体检收入=体检人次*平均每人次体检费用

平均每人次体检费用：根据调查，平均每人次体检费用约 600 元。

健康管理中心体检人次测算：泰州市人民医院原年体检人次约 5 万。项目建成后，保守估计年体检人次增加至 12 万。

经计算，项目运营期间正常年服务收入 7200 万元/年，运营期间累计收入合计 208800 万元。

（2）税金及附加测算

本项目按照非营利性医疗机构定位，根据国家《财政部、国家税务总局关于医疗卫生机构有关税收政策的通知》财税（2000）042 号文精神，免征条项税收。因此，项目建成后，所取得的医疗服务收入均未考虑税金及附加。



(3) 营业成本测算

本项目营业成本主要包括人员费用、材料费、燃料及动力费用、其他管理费用等。

①人员费用

根据医院规模和人员数量的设置方案，预计人员数量为 120 人，职工薪酬、福利费按 15 万元/人/年估算，年均人员费用支出约为 1800 万元。

②体检材料费估算

卫生材料及易耗品费：按体检费收入的 10%估算，约为 720 万元/年。

③燃料及动力费用估算

项目水电费用等燃料动力费约为 300 万元/年。

④其他管理费用

其他管理费用包括办公费、维修保养费、差旅费等，按总收入的 2%估算，其他管理费用约为 144 万元/年。

经计算，项目运营期间年营业成本 2964 万元/年，运营期间营业成本合计 85956 万元。

(4) 项目预期收益

本项目正常年服务收入 7200 万/年，经营成本 2964 元/年，经营净收益 4236 万元/年。

本项目预计 2026 年进入运营期，预计在 2054 年偿还全部债务，债务存续期间可用于偿还债务本金及利息的经营净收为 12.2844 亿元。各年收益情况见下表：

项目预期收益情况表

年度	各年收益（亿元）
2023	
2024	
2025	
2026	0.4236
2027	0.4236
2028	0.4236
2029	0.4236
2030	0.4236
2031	0.4236
2032	0.4236
2033	0.4236



2034	0.4236
2035	0.4236
2036	0.4236
2037	0.4236
2038	0.4236
2039	0.4236
2040	0.4236
2041	0.4236
2042	0.4236
2043	0.4236
2044	0.4236
2045	0.4236
2046	0.4236
2047	0.4236
2048	0.4236
2049	0.4236
2050	0.4236
2051	0.4236
2052	0.4236
2053	0.4236
2054	0.4236
合计	12.2844

5、融资本息情况

本项目拟申请江苏省政府城镇建设类专项债券 4.0000 亿元（其中：拟申请 2023 年第十批江苏省政府城镇建设类专项债券 0.5000 亿元，拟申请 2024 年江苏省政府城镇建设类专项债券 2.0000 亿元，拟申请 2025 年江苏省政府城镇建设类专项债券 1.5000 亿元），债券期限 30 年，利率取 3.09%，以项目专项收入作为还本付息的资金来源。在融资期内每年支付融资利息，到期偿还本金，债券存续期还本付息情况如下：

项目申请发行专项债券 4.0000 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
泰州市人民医院新区医院（二期）项目	2023		0.5000		0.5000		-
	2024	0.5000	2.0000		2.5000	0.0155	0.0155
	2025	2.5000	1.5000		4.0000	0.0773	0.0773
	2026	4.0000			4.0000	0.1236	0.1236
	2027	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320



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
	2028	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2029	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2030	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2031	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2032	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2033	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2034	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2035	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2036	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2037	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2038	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2039	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2040	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2041	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2042	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2043	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2044	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2045	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2046	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2047	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2048	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2049	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2050	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2051	4.0000			4.0000	0.1320	0.1320
	2052	4.0000		0.5000	3.5000	0.1236	0.6236
	2053	3.5000		2.0000	1.5000	0.1082	2.1082
	2054	1.5000		1.5000	-	0.0464	1.5464
	合计		4.0000	4.0000		3.7944	7.7944

6、项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，泰州市人民医院新区医院（二期）申请发行专项债券 4.0000 亿元，债券存续期间本息和 7.7944 亿元，债券存续期间可用于偿还政府专项债券融资本息的资金为 12.2844 亿元，为医疗服务收入。债券存续期间项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.58，可以覆盖债券本息。

详见附表：泰州市人民医院新区医院（二期）项目详细信息表。

四、收益与融资平衡测算结论



在上述项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，泰州市人民医院新区医院（二期）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，实现项目收益和融资平衡。



附表：泰州市人民医院新区医院（二期）项目详细信息表

项目名称	泰州市人民医院新区医院（二期）											
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（亿元）	0.5000											
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）												
项目简要描述	本项目位于泰州市医药高新区洪泽湖路以北、市人社局以东、市中心血站和急救中心以南，项目拟建主要内容：新建学生宿舍、综合楼（科研楼）、健康管理中心、学术会议中心、配套设施用房等建筑，配置医学科研、医学教育及健康管理等相关医疗设备1532台（套）。总建筑面积59781平方米，其中地上建筑面积39989平方米，地下建筑面积19792平方米。项目总投资69124万元。											
项目建设期	2021年至2025年											
项目运营期	2026年至2054年											
本项目拟发行债券期限（单位：年）	30											
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	6.9124											
其中：不含专项债券的项目资本金	2.9124											
专项债券融资	4.0000											
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	2025年及以后年度		
专项债券融资							0.5000	2.0000	1.5000			
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益	12.2844											
	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	2025年	2025年及以后年度						
2026年	0.4236	2027年	2028年	2029年	0.4236	2030年	2031年	0.4236	2032年	2033年	2034年	0.4236
2038年	0.4236	2039年	2040年	2041年	0.4236	2042年	2043年	0.4236	2044年	2045年	2046年	0.4236



2044年	0.4236	2045年	0.4236	2046年	0.4236	2047年	0.4236	2048年	0.4236	2049年	0.4236
2050年	0.4236	2051年	0.4236	2052年	0.4236	2053年	0.4236	2054年	0.4236	2055年	
债券存续期内项目总债务融资本息											
7.7944											
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地方债券融资本息											
7.7944											
债券存续期内项目总地方债券融资本金											
4.0000											
项目收入来源主要为医疗服务收入, 根据测算, 2026年至2054年项目经营净现金流约为12.2844亿元, 项目收益可以覆盖融资本息。											

执业证书

经审查，江苏经纬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。

批准文号：苏财协[1999]236号
证书编号：32120001

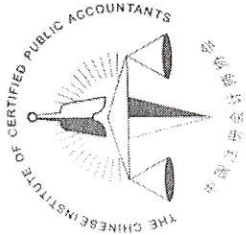
发证机关 江苏财政厅

1999 年 12 月 29 日

中华人民共和国财政部制



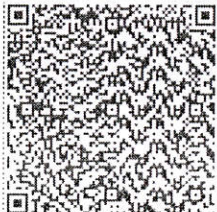
扫描全能王 创建



姓名 Full name 顾蓉蓉
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1976-09-06
 工作单位 Work unit 江苏经纬会计师事务有限公司
 身份证号 Identity No. 32050219760906006x



顾蓉蓉的年检二维码



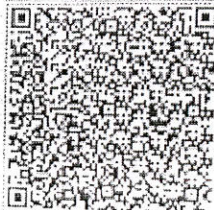
顾蓉蓉(321200010003)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验
Annual Renewal Re

本证书经检验



顾蓉蓉(321200010003)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

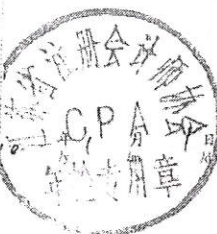


顾蓉蓉(321200010003)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号 No. of Certificate 321200010003

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

发证日期 Date of Issue 二〇一九年九月二十七日





2023年第十批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）

之沭阳县项目财务评估报告

天园专审字[2023]第 269 号

宿迁天园联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年九月二十八日

地址：宿迁经济开发区万源商厦八楼电话：0527-88811903



宿迁天园联合会计师事务所 Sugian Tianyuan C.P.A. Partnership

2023 年第十批江苏省政府债券（城镇建设专项债券）

之沭阳县项目财务评估报告

天园专审字[2023]第 269 号

沭阳县财政局：

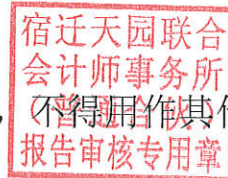
我们接受委托，对 2023 年第十批公开发行江苏省政府债券之沭阳县项目用于湖东增压站及管网工程收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。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。

本总体评价仅供湖东增压站及管网工程融资使用，不得用作其他任何目的。



一、项目基本情况

（一）湖东增压站及管网工程

1、项目备案情况

湖东增压站及管网工程批准文号：沭发基【2022】301 号；

项目代码：2205-321322-04-01-957012；

项目法人单位：沭阳县城乡水务发展有限公司；

建设地点：项目位于沭阳县高墟镇境内。

项目预计总投资 1935.20 万元；

建设规模及内容：1.将原湖东水厂改造成规模为 1 万吨/天增压站；

2.新铺设 DN300 供水管道 10.3 公里。

2、项目单位情况

单位名称：沭阳县城乡水务发展有限公司；

类型：有限责任公司；

统一社会信用代码：91321322MA1MU81J6W；

地址：沭阳县京沪高速东侧、柴米河北侧交汇处；

法定代表人：顾汉耀；

注册资本：20000 万元整；

成立日期：2016 年 09 月 09 日；

营业期限：2016年09月09日至2026年09月08日；

经营范围：自来水的生产、供应；污水处理及相关工程的设计、施工、安装；水产养殖、销售；市政工程设计、施工；供水设备、管材、水表销售；纯净水生产、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）

二、城镇建设专项债券应付本息情况

湖东增压站及管网工程本期债券已发行 1200 万元，期限为 15 年，票面利率为 2.89%；本期拟发行债券 300 万元，期限为 30 年，假设债券票面利率 3.3%，在债券存续期每半年付息一次，债券到期偿还本金。债券存续期应还本付息情况

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

分别如下：

1、湖东增压站及管网工程

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期新增本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023年	0	0	1200	1200	2.89%	17.34	17.34
2024年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2025年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2026年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2027年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2028年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2029年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2030年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2031年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2032年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2033年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2034年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2035年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2036年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2037年	1200	0		1200	2.89%	34.68	34.68
2038年	1200	1200		1200	2.89%	17.34	1217.34
小计		1200				520.2	1720.2
2023年	0		300	300	3.30%		0
2024年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2025年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2026年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2027年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2028年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2029年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2030年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2031年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2032年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2033年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2034年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2035年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2036年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2037年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2038年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2039年	300			300	3.30%	9.9	9.9



2040年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2041年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2042年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2043年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2044年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2045年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2046年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2047年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2048年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2049年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2050年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2051年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2052年	300			300	3.30%	9.9	9.9
2053年	300	300				9.9	309.9
小计		300				297	597
合计		1500				817.2	2317.2

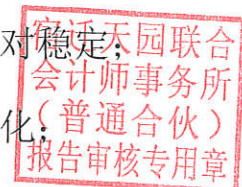
三、评价依据和假设

（一）主要依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；
3. 《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）；
4. 其他规范性文件。

（二）评价假设

1. 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；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、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；



6.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

7.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。

四、评价过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

第一阶段：与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

第二阶段：收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目建议书、可研性研究方案等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

第三阶段：安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

第四阶段：在上述工作基础上，与委托方就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评价机构内部评价报告三级复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评价分析

（一）本期项目投资资金筹措情况

项目投资规模为 1935.20 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

宿迁天园联合
会计师事务所
(普通合伙)
报告审核专用章

		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
湖东增压站及管网工程	1935.20			435.20	1200	300	
合计	1935.20			435.20	1200	300	

备注：湖东增压站及管网工程项目其他资本金 435.20 万元来源财政资金。

（二）项目运营收入、成本、税金、损益预测

1、项目预计净收入

（1）项目收入可行性

湖东增压站及管网工程：本项目未来的收入来源主要是水费销售收入。本工程用水量近 1.0 万 m³/d，远期 1.8 万 m³/d；现行城市供水水价由基本水价、水资源费、污水处理费、城市附加费组成。目前乡镇居民生活用水水价 2.0 元/m³，本工程运行期供水收费建议单价为 2.0 元/m³，供水成本约 1.15 元/m³，则水费收益按 0.85 元计算，计算水费收益时，水量按总水量的 80%（不含管网漏损及未预见水量）。

（2）项目预计出让净收入预测（单位：万元）

湖东增压站及管网工程净收入

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1. 项目收入	0	430	440	445	445	450	450	459	460
其中：水费销售收入	0	430	440	445	445	450	450	459	460
2. 项目成本	0	350.97	348.01	354.72	354.84	363.95	370.06	369.17	363.25
其中：水厂制水成本	0	255.85	255.85	260.6	260.72	269.83	272.94	273.05	272.82
电费	0	65.49	63.53	65.49	65.49	65.49	65.49	65.49	61.8
工资福利费	0	15	14	14	14	14	14	15	13
办公行政管理费	0	2	2	2	2	2	2	3	3
维修费	0	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21	4.21
年大修理提存	0	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42
3. 税金	0	9.68	9.91	10.03	10.03	10.14	10.14	10.34	10.36

其中：增值税	0	4.52	4.62	4.67	4.67	4.72	4.72	4.81	4.82
城建税及其他附加税费	0	4.95	5.07	5.13	5.13	5.19	5.19	5.3	5.31
印花税	0	0.21	0.22	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	0	69.35	82.08	80.25	80.13	75.91	69.8	79.49	86.39

(续)

年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1. 项目收入	470	480	478	485	460	470	472	475	468
其中：水费销售收入	470	480	478	485	460	470	472	475	468
2. 项目成本	365.33	371.2	371.2	370.2	368.72	367.16	375.05	372.2	370
其中：水厂制水成本	272.73	277.6	277.6	274.6	272.6	271.04	275.45	272.6	270.6
电费	61.8	61.8	61.8	61.8	61.82	61.82	65.2	65.2	64
工资福利费	14	15	15	15	15	15	15	15	16
办公行政管理费	3	3	3	5	5	5	5	5	5
维修费	5	5	5	5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
年大修理提存	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.9	8.9	8.9
3. 税金	10.6	10.83	10.77	10.94	10.36	10.59	10.64	10.71	10.55
其中：增值税	4.92	5.02	5	5.07	4.82	4.92	4.94	4.97	4.9
城建税及其他附加税费	5.44	5.56	5.53	5.62	5.31	5.43	5.46	5.5	5.41
印花税	0.24	0.25	0.24	0.25	0.23	0.24	0.24	0.24	0.24
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	94.07	97.97	96.03	103.86	80.92	92.25	86.31	92.09	87.45

(续)

年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
1. 项目收入	470	480	482	485	490	495	495	500	500
其中：水费销售收入	470	480	482	485	490	495	495	500	500
2. 项目成本	371	371.33	373.35	379.12	380.13	379.68	388.88	385.68	392.75
其中：水厂制水成本	273.6	272.6	272.6	277.73	277.82	278.48	287.79	283.48	288.05
电费	64	63.83	65.44	64.08	65	63.89	63.78	64.89	64.89
工资福利费	14	14	14	16	16	16	16	15	17
办公行政管理费	5	6	6	6	6	6	6	7	7
维修费	5.5	6	6	6	6	6	6	6	6.5
年大修理提存	8.9	8.9	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31	9.31
3. 税金	10.6	10.83	10.87	10.93	11.04	11.15	11.15	11.27	11.27
其中：增值税	4.92	5.02	5.04	5.07	5.12	5.17	5.17	5.22	5.22
城建税及其他附加税费	5.44	5.56	5.58	5.61	5.67	5.73	5.73	5.79	5.79
印花税	0.24	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.26	0.26

4. 息税前利润 (4=1-2-3)	88.4	97.84	97.78	94.95	98.83	104.17	94.97	103.05	95.98
-----------------------	------	-------	-------	-------	-------	--------	-------	--------	-------

(续)

年份	2050年	2051年	2052年	2053年	总计
1. 项目收入	500	510	517	547	14308
其中：水费销售收入	500	510	517	547	14308
2. 项目成本	396.5	395.08	391.72	391.83	11203.08
其中：水厂制水成本	291.02	291.6	287.6	288.49	8257.34
电费	65.67	65.67	66.12	65.34	1926.11
工资福利费	17	15	15	15	450
办公行政管理费	7	7	7	7	141
维修费	6.5	6.5	6.5	6.5	161.18
年大修理提存	9.31	9.31	9.5	9.5	267.45
3. 税金	11.27	11.49	11.49	12.27	322.25
其中：增值税	5.22	5.32	5.32	5.72	149.64
城建税及其他附加税费	5.79	5.91	5.91	6.27	165.31
印花税	0.26	0.26	0.26	0.28	7.3
4. 息税前利润 (4=1-2-3)	92.23	103.43	113.79	142.9	2782.67

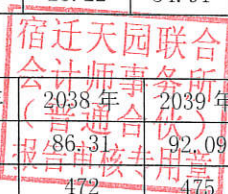
2、项目投资现金流量表（单位：万元）

湖东增压站及管网工程

序号	年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	经营活动产生的净现金流量	0	69.35	82.08	80.25	80.13	75.91	69.8	79.49	86.39
1.1	经营活动产生的现金流入	0	430	440	445	445	450	450	459	460
1.2	经营活动产生的现金流出	0	360.65	357.92	364.75	364.87	374.09	380.2	379.51	373.61
二	融资活动净现金流量	1482.66	-44.58	-44.58	-44.58	-44.58	-44.58	-44.58	-44.58	-44.58
2.1	融资活动产生的现金流入	1500								
2.2	融资活动产生的现金流出	17.34	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58
	其中：偿还债券本金									
	支付债券利息	17.34	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58
三	现金变动	1482.66	24.77	37.5	35.67	35.55	31.33	25.22	34.91	41.81

(续)

序号	年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一	经营活动产生的净现金流量	94.07	97.97	96.03	103.86	80.92	92.25	86.31	92.09	87.45
1.1	经营活动产生的现金流入	470	480	478	485	460	470	472	475	468
1.2	经营活动产生的现金流出	375.93	382.03	381.97	381.14	379.08	377.75	385.69	382.91	380.55
二	融资活动净现金流量	-44.58	-44.58	-44.58	-44.58	-44.58	-44.58	-1227.24	-9.9	-9.9



2.1	融资活动产生的现金流入									
2.2	融资活动产生的现金流出	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	1227.24	9.9	9.9
	其中：偿还债券本金							1200		
	支付债券利息	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	44.58	27.24	9.9	9.9
三	现金变动	49.49	53.39	51.45	59.28	36.34	47.67	-1140.93	82.19	77.55

(续)

序号	年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一	经营活动产生的净现金流量	88.4	97.84	97.78	94.95	98.83	104.17	94.97	103.05	95.98
1.1	经营活动产生的现金流入	470	480	482	485	490	495	495	500	500
1.2	经营活动产生的现金流出	381.6	382.16	384.22	390.05	391.17	390.83	400.03	396.95	404.02
二	融资活动净现金流量	-9.9	-9.9	-9.9	-9.9	-9.9	-9.9	-9.9	-9.9	-9.9
2.1	融资活动产生的现金流入									
2.2	融资活动产生的现金流出	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9
	其中：偿还债券本金									
	支付债券利息	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9	9.9
三	现金变动	78.5	87.94	87.88	85.05	88.93	94.27	85.07	93.15	86.08

(续)

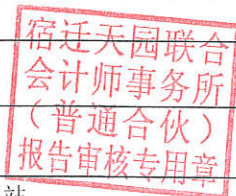
序号	年份	2050年	2051年	2052年	2053年	总计
一	经营活动产生的净现金流量	92.23	103.43	113.79	142.9	2782.67
1.1	经营活动产生的现金流入	500	510	517	547	14308
1.2	经营活动产生的现金流出	407.77	406.57	403.21	404.1	11525.33
二	融资活动净现金流量	-9.9	-9.9	-9.9	-309.9	-817.2
2.1	融资活动产生的现金流入					1500
2.2	融资活动产生的现金流出	9.9	9.9	9.9	309.9	2317.2
	其中：偿还债券本金				300	1500
	支付债券利息	9.9	9.9	9.9	9.9	817.2
三	现金变动	82.33	93.53	103.89	-167	1965.47

3、项目详细信息表

湖东增压站及管网工程

单位：亿元

项目名称	湖东增压站及管网工程	
项目类型（一级）	农林水利	
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)	0.1500	
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	建设规模及内容：1. 将原湖东水厂改造成规模为1万吨/天增压站 2. 新铺设DN300供水管道10.3公里	
项目建设期	2023年至2024年	



项目运营期	2024年至2053年											
本项目拟发行债券期限(单位:年)	30											
债券存续期内项目总投资(单位:亿元)	0.1935											
其中:不含专项债券的项目资本金	0.0435											
专项债券融资	0.1500											
其他债务融资	0.0000											
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						0.1500						
其他债务融资												
债券存续期内项目总收益	0.2783											
债券存续期内项目分年收益(单位:亿元)												
2023年		2024年	0.0069	2025年	0.0082	2026年	0.0080	2027年	0.0080	2028年	0.0076	
2029年	0.0070	2030年	0.0079	2031年	0.0087	2032年	0.0094	2033年	0.0098	2034年	0.0096	
2035年	0.0104	2036年	0.0081	2037年	0.0092	2038年	0.0087	2039年	0.0092	2040年	0.0088	
2041年	0.0088	2042年	0.0098	2043年	0.0098	2044年	0.0095	2045年	0.0099	2046年	0.0104	
2047年	0.0095	2048年	0.0103	2049年	0.0096	2050年	0.0092	2051年	0.0103	2052年	0.0114	
2053年	0.0143	2054年		2055年		2056年		2057年		2058年		
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.4382		
债券存续期内项目总债务融资本息	0.2300			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.2099		
债券存续期内项目总债务融资本金	0.1500			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.8553		
债券存续期内项目总地方债券融资本息	0.2300			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.2099		
债券存续期内项目总地方债券融资本金	0.1500			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.8553		
项目收益预测依据	项目单位提供的基本信息及其他相关资料											

(四) 资金的稳定性

通过查看湖东增压站及管网工程项目的预计出让收入对融资本息及自筹资金明细表,债券存续期内资金稳定性可靠,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。



六、评价结论

1、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2782.67万元。经过测算,总体的对全部债务存续期融资本息覆盖倍数为1.20倍(2782.67万元/2317.2万元),因而我们预计产生的项目收益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。

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

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	湖东增压站及管网工程项目	1500	817.2	2317.2	2782.67	1.20
	合计	1500	817.2	2317.2	2782.67	1.20

经测算,对本期债券存续期融资本息覆盖倍数为1.21倍(2782.67万元/2299.86万元),因而我们预计产生的项目收益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。

专项债券的本期债务存续期融资本息覆盖倍数表

单位:人民币万元、倍

序号	项目名称	融资本息			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
1	湖东增压站及管网工程项目	1500	799.86	2299.86	2782.67	1.21
	合计	1500	799.86	2299.86	2782.67	1.21

备注:本期利息为全部债务存续期利息扣除2023年度发行1200万元当年利息17.34万元,故本期利息为817.2万元减去17.34万元等于799.86万元。

2、就专项债本息覆盖情况发表意见

基于江苏省财政厅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,为湖东增压站及管网工程提供足够的资金支持,保证湖东增压站及管网工程的顺利施工。同时,收取项目



营运收入为后续资金回笼提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息要求。

宿迁天园联合会计师事务所
(普通合伙)



中国.江苏.宿迁

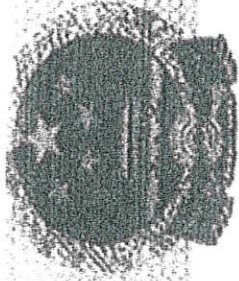
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年九月二十八日



执业证书

经审查，宿迁天园联合会计师事务所 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



批准文号：苏注协字[2010]第12号
证书编号：30130002

1999年12月17日

中华人民共和国财政部

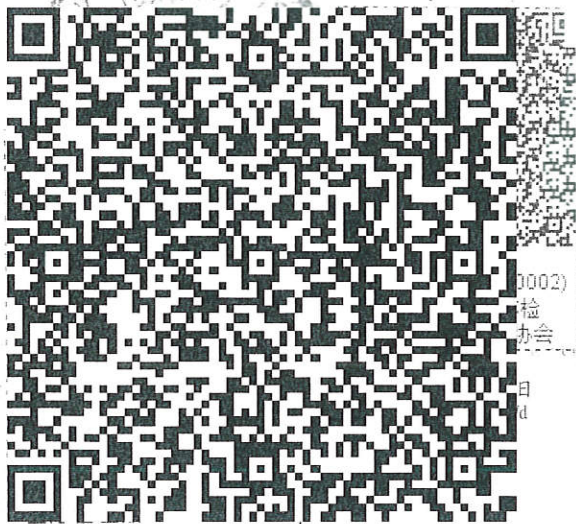


姓名: 周保泽
 Full name: 周保泽
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1963-02-06
 Date of birth: 1963-02-06
 工作单位: 浙江天图联合会计师事务所
 Working unit: 浙江天图联合会计师事务所
 身份证号码: 3208816302106081
 Identity card No.: 3208816302106081



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



0002)
 检
 办会
 日
 d



记
stration

格，继续有效一年。

周保泽 321300020002



周保泽(321300020002)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会



周保泽(321300020002)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会



姓名 王雷雷
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1977-12-08
 Date of birth
 工作单位 宿迁天园联合会会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 320819197712080011
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



王雷雷 321300020008

续有效一年。
 other year after

this renewal.



王雷雷(321300020008)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

王雷雷(321300020008)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会