



0510202204004103

报告文号：苏公W[2022]E6067号

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展
专项债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券
（十九期）济南市历城方舱隔离点
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6067 号**

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年五月五日



公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡

Wuxi, Jiangsu, China

总机: 86 (510) 68798988

Telephone: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

Fax: 86 (510) 68567788

电子邮箱: mail@gztycpa.cn

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项 债券（八期）—2022 年山东省政府专项债券 （十九期）济南市历城方舱隔离点 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6067 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对 历城方舱隔离点项目收益与融资平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。项目实施单位对债券存续期内项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项评价，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的历城方舱隔离点项目，预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况



1、历城方舱隔离点项目，投资概（估）算总额 12,000.00 万元，包括工程费用 8,654.00 万元，工程建设其他费用 2,462.00 万元，基本预备费 884.00 万元。明细如下：

表 1

单位：万元

| 序号 | 费用类别 | 金额 |
|----|----------|-----------|
| 一 | 工程费用 | 8,654.00 |
| 二 | 工程建设其它费用 | 2,462.00 |
| 三 | 基本预备费 | 884.00 |
| 合计 | | 12,000.00 |

2、本期拟申请专项债券资金 6,500.00 万元（占总投资的 54.17%），剩余部分资金来源：资本金 5,500.00 万元（占总投资的 45.83%）。项目资金来源情况如下：

表 2：

单位：万元

| 项目名称 | 项目概算 总投资 | 资金来源 | | | | |
|-----------|-------------|----------|---------------------------|--------|------------------|----------|
| | | 资本金 | 已存续的债务类资金 | | 本期拟申请的专项 债券资金 | 其他 资金 |
| | | | 已申请发行的省 政府专项债券资 金金额 | 其他融资金额 | | |
| 历城方舱隔离点项目 | 12,000.00 | 5,500.00 | | | 6,500.00 | |
| 合 计 | 12,000.00 | 5,500.00 | | | 6,500.00 | |

二、应付专项债券本息情况

根据项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 6,500.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。该项目还本付息预测如下：

表 3： 专项债券还本付息测算表

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|--------|----------|----------|--------|----------|-------|--------|--------|
| 2022 年 | | 6,500.00 | | 6,500.00 | 4.00% | 130.00 | 130.00 |
| 2023 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2024 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2025 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2026 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |



| | | | | | | | |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|-----------|
| 2027 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2028 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2029 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2030 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2031 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2032 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2033 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2034 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2035 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2036 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2037 年 | 6,500.00 | | 6,500.00 | | 4.00% | 130.00 | 6,630.00 |
| 合计 | | 6,500.00 | 6,500.00 | | | 3,900.00 | 10,400.00 |

三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对该项目净收益预测的审核，通过对隔离住房出租收入及伙食费收入以及相关运营成本、税费的估算，测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 23,341.87 万元。

测算过程详见后附：“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

该项目预期产生的现金流入主要为历城方舱隔离点项目隔离住房出租收入及伙食费收入。建设资金包含项目资本金、专项债券。根据项目收益与融资平衡分析，该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 23,341.87 万元，还本付息总额为 10,400.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.24 倍，预期项目产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资平衡。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 5：单位：万元

| 融资方式 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|------|----------|----------|-----------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 专项债券 | 6,500.00 | 3,900.00 | 10,400.00 | 23,341.87 |
| 融资合计 | 6,500.00 | 3,900.00 | 10,400.00 | |
| 覆盖倍数 | | | | 2.24 |



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6067 号专项报告签字盖章页)

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

公证天业会计师事务所

（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 5 月 5 日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、编制基础

《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。我们结合历城方舱隔离点项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

二、基本假设

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

三、项目基本情况

（一）项目名称

历城方舱隔离点项目。

（二）项目单位

立项主体单位名称：济南发展国有工业资产经营有限公司

统一社会信用代码：91370112863093732C

法定代表人：盖学刚

注册资本：10000 万元

单位地址：济南市历城区花园路 107 号鑫都大厦 8 楼 801、803 室

济南发展国有工业资产经营有限公司该单位为历城区平台山东历城城市发展集团有限公司的全资子公司，主要在济南市历城区人民政府授权范围内，依据产权关系经营国有工业资产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）项目规划审批

2022年3月25日，历城方舱隔离点取得山东省建设项目备案证明，项目代码为2203-370112-04-01-815544。

项目其他建设审批手续正在办理过程中。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于济南市历城区唐东村，唐王安置房以东，唐王中路以西，临港北路以南。项目主要为新冠疫情防控建设历城区方舱隔离点，项目用地面积45754.16 m²，建筑面积约24335 m²，建设1000间隔离房及其他用房。

（五）项目建设期限—项目进展

该项目建设期3个月，预计工期为2022年3月至2022年6月。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

（1）中共中央办公厅 国务院办公厅印发《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》

（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）《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）

（4）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）

（5）《山东省建设工程概算定额》（2018版）

（6）《建设工程设计文件编制深度规定》（2016版）

（7）最新《济南工程造价信息》

（8）建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

(9) 建设单位提供的有关基础数据资料

(10) 其他相关资料;

(11) 项目《可行性研究报告》;

(12) 项目实施方案。

2、估算总额

项目投资概(估)算总额 12,000.00 万元, 包括工程费用 8,654.00 万元, 工程建设其他费用 2,462.00 万元, 基本预备费 884.00 万元。明细如下:

表 1

单位: 万元

| 序号 | 费用类别 | 金额 |
|----|----------|-----------|
| 一 | 工程费用 | 8,654.00 |
| 二 | 工程建设其它费用 | 2,462.00 |
| 三 | 基本预备费 | 884.00 |
| 合计 | | 12,000.00 |

(二) 资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 6,500.00 万元(占总投资的 54.17%), 剩余部分资金来源: 资本金 5,500.00 万元(占总投资的 45.83%)。项目资金来源情况如下:

表 2:

单位: 万元

| 项目名称 | 项目概算 总投资 | 资金来源 | | | | |
|-----------|-------------|----------|---------------------------|--------|------------------|----------|
| | | 资本金 | 已存续的债务类资金 | | 本期拟申请的专项 债券资金 | 其他 资金 |
| | | | 已申请发行的省 政府专项债券资 金金额 | 其他融资金额 | | |
| 历城方舱隔离点项目 | 12,000.00 | 5,500.00 | | | 6,500.00 | |
| 合计 | 12,000.00 | 5,500.00 | | | 6,500.00 | |

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

根据可行性研究报告及项目实施方案数据, 该项目预期收入主要来源于隔离住房出租收入及伙食费收入。运营期各年收入预测如下:

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

| 年度 | 隔离住宿费收入（含餐费） | 合计 |
|--------|--------------|-----------|
| 2022 年 | 2,016.00 | 2,016.00 |
| 2023 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2024 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2025 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2026 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2027 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2028 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2029 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2030 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2031 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2032 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2033 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2034 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2035 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2036 年 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 2037 年 | 2,016.00 | 2,016.00 |
| 合计 | 60,480.00 | 60,480.00 |

收入预测方法说明：

该项目预期收入主要来源于隔离住房出租收入及伙食费收入。运营期各年收入预测如下：

1、隔离住房出租收入及伙食费收入

该项目为方舱医院项目，项目建成后可提供 1000 张床位，根据历城区方舱租赁合同，每个床位费（含餐费）暂按 300 元/天计取，隔离期为 14 天，按 12 个隔离期测算，隔离病房入住率按 80%考虑。

（二）运营成本预测

该项目总成本费用包括原材料成本、燃料动力费、工资及福利费、修缮维护费及管理费用、税费、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

| 年度 | 餐饮成本 | 工资与福利 | 燃料及动力费 | 修缮维护费 | 合计 |
|--------|-----------|-----------|----------|--------|-----------|
| 2022 年 | 336.00 | 513.00 | 132.00 | 14.25 | 995.25 |
| 2023 年 | 672.00 | 1,026.00 | 264.00 | 28.50 | 1,990.50 |
| 2024 年 | 672.00 | 1,026.00 | 264.00 | 28.50 | 1,990.50 |
| 2025 年 | 672.00 | 1,026.00 | 264.00 | 28.50 | 1,990.50 |
| 2026 年 | 672.00 | 1,026.00 | 264.00 | 28.50 | 1,990.50 |
| 2027 年 | 672.00 | 1,077.30 | 264.00 | 28.50 | 2,041.80 |
| 2028 年 | 672.00 | 1,077.30 | 264.00 | 28.50 | 2,041.80 |
| 2029 年 | 672.00 | 1,077.30 | 264.00 | 28.50 | 2,041.80 |
| 2030 年 | 672.00 | 1,077.30 | 264.00 | 28.50 | 2,041.80 |
| 2031 年 | 672.00 | 1,077.30 | 264.00 | 28.50 | 2,041.80 |
| 2032 年 | 672.00 | 1,131.17 | 264.00 | 28.50 | 2,095.67 |
| 2033 年 | 672.00 | 1,131.17 | 264.00 | 28.50 | 2,095.67 |
| 2034 年 | 672.00 | 1,131.17 | 264.00 | 28.50 | 2,095.67 |
| 2035 年 | 672.00 | 1,131.17 | 264.00 | 28.50 | 2,095.67 |
| 2036 年 | 672.00 | 1,131.17 | 264.00 | 28.50 | 2,095.67 |
| 2037 年 | 336.00 | 565.58 | 132.00 | 14.25 | 1,047.83 |
| 合计 | 10,080.00 | 16,224.91 | 3,960.00 | 427.50 | 30,692.41 |

成本预测方法说明：

1、外购燃料及动力费

主要为电费支出，项目年耗电量约 264 万 kWh，按照每度电 1 元计算。

2、折旧费用

该项目固定资产原值为 12,000.00 万元，折旧年限按 20 年计算，净残值率取 5%。

3、工资及福利费

项目建成后需要工作人员 150 名，参照起步区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人均年工资按 60000 元/人年计，福利费按照工资薪资总额的 14%计算，每 5 年上浮 5%。

4、修缮维护费

项目年修缮维护费按固定资产折旧费的 5%计取。

5、餐饮成本

该项目为方舱医院项目，项目餐费成本按照每人每天 50 元进行计算，隔离期为 14 天，按 12 个隔离期测算，隔离病房入住率按 80%考虑。

6、相关税费

结合该项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 5：项目税费表

| 税目 | 税率 | 类别 |
|--------|-----------|------------------|
| 增值税 | 13% | 外购设备、外购电、修理费 |
| | 9% | 工程类费用、租赁收入、外购自来水 |
| | 6% | 其他服务类费用 |
| 城建税 | 7% | |
| 教育费附加 | 3% | |
| 地方教育附加 | 2% | |
| 房产税 | 4% | |
| 土地使用税 | 2 元/平方米·年 | |
| 企业所得税 | 25% | |

7、利息支出

根据项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 6,500.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。该项目还本付息预测如下：

表 6：专项债券还本付息测算表

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息合计 |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|-----------|
| 2022 年 | | 6,500.00 | | 6,500.00 | 4.00% | 130.00 | 130.00 |
| 2023 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2024 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2025 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2026 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2027 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2028 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2029 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2030 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2031 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2032 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2033 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2034 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2035 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2036 年 | 6,500.00 | | | 6,500.00 | 4.00% | 260.00 | 260.00 |
| 2037 年 | 6,500.00 | | 6,500.00 | | 4.00% | 130.00 | 6,630.00 |
| 合计 | | 6,500.00 | 6,500.00 | | | 3,900.00 | 10,400.00 |

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表

单位：万元

| 年度 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、收入/成本/税金 | | | | | | | | |
| 营业收入 | 1,849.54 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 |
| 营业成本 | 955.43 | 1,910.86 | 1,910.86 | 1,910.86 | 1,910.86 | 1,962.16 | 1,962.16 | 1,962.16 |
| 税金及附加 | - | - | - | - | 17.87 | 30.39 | 30.39 | 30.39 |
| 息税折旧及摊销前利润 | 894.11 | 1,788.22 | 1,788.22 | 1,788.22 | 1,770.35 | 1,706.53 | 1,706.53 | 1,706.53 |
| 二、折旧和摊销 | | | | | | | | |
| 总折旧和摊销 | 285.00 | 570.00 | 570.00 | 570.00 | 570.00 | 570.00 | 570.00 | 570.00 |
| 息税前利润 | 609.11 | 1,218.22 | 1,218.22 | 1,218.22 | 1,200.35 | 1,136.53 | 1,136.53 | 1,136.53 |
| 三、财务费用 | | | | | | | | |
| 利息支出 | 130.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 |
| 总财务费用 | 130.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 |
| 税前利润 | 479.11 | 958.22 | 958.22 | 958.22 | 940.35 | 876.53 | 876.53 | 876.53 |
| 四、所得税 | | | | | | | | |
| 所得税费用 | 119.78 | 239.56 | 239.56 | 239.56 | 235.09 | 219.13 | 219.13 | 219.13 |
| 五、净利润 | 359.33 | 718.67 | 718.67 | 718.67 | 705.26 | 657.39 | 657.39 | 657.39 |

表 7（续）：项目运营损益表

单位：万元

| 年度 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 合计 |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一、收入/成本/税金 | | | | | | | | | |
| 营业收入 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 | 3,699.08 | 1,849.54 | 55,486.24 |
| 营业成本 | 1,962.16 | 1,962.16 | 2,016.03 | 2,016.03 | 2,016.03 | 2,016.03 | 2,016.03 | 1,008.01 | 29,497.84 |
| 税金及附加 | 30.39 | 30.39 | 30.39 | 30.39 | 30.39 | 30.39 | 30.39 | 15.20 | 337.00 |
| 息税折旧及摊销前利润 | 1,706.53 | 1,706.53 | 1,652.66 | 1,652.66 | 1,652.66 | 1,652.66 | 1,652.66 | 826.33 | 25,651.39 |
| 二、折旧和摊销 | | | | | | | | | |
| 总折旧和摊销 | 570.00 | 570.00 | 570.00 | 570.00 | 570.00 | 570.00 | 570.00 | 285.00 | 8,550.00 |
| 息税前利润 | 1,136.53 | 1,136.53 | 1,082.66 | 1,082.66 | 1,082.66 | 1,082.66 | 1,082.66 | 541.33 | 17,101.39 |
| 三、财务费用 | | | | | | | | | |
| 利息支出 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 130.00 | 3,900.00 |
| 总财务费用 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 130.00 | 3,900.00 |
| 税前利润 | 876.53 | 876.53 | 822.66 | 822.66 | 822.66 | 822.66 | 822.66 | 411.33 | 13,201.39 |
| 四、所得税 | | | | | | | | | |
| 所得税费用 | 219.13 | 219.13 | 205.67 | 205.67 | 205.67 | 205.67 | 205.67 | 102.83 | 3,300.35 |
| 五、净利润 | 657.39 | 657.39 | 617.00 | 617.00 | 617.00 | 617.00 | 617.00 | 308.50 | 9,901.04 |

表 8：项目资金测算平衡表

单位：万元

| 年度 | 合计 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|-------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 60,480.00 | 2,016.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 |
| 经营活动支出 | 30,692.41 | 995.25 | 1,990.50 | 1,990.50 | 1,990.50 | 1,990.50 | 2,041.80 | 2,041.80 | 2,041.80 |
| 支付的各项税费 | 6,445.72 | 119.78 | 239.56 | 239.56 | 239.56 | 401.89 | 502.81 | 502.81 | 502.81 |
| 经营活动产生的现金净额 | 23,341.87 | 900.97 | 1,801.94 | 1,801.94 | 1,801.94 | 1,639.61 | 1,487.39 | 1,487.39 | 1,487.39 |
| 二、投资活动产生的现金 | - | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | 12,000.00 | 12,000.00 | | | | | | | |
| 流动资金支出 | - | | | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -12,000.00 | -12,000.00 | | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | - | | | | | | | | |
| 资本金 | 5,500.00 | 5,500.00 | | | | | | | |
| 专项债券 | 6,500.00 | 6,500.00 | | | | | | | |
| 银行借款 | - | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 6,500.00 | | | | | | | | |
| 偿还银行借款本金 | - | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 3,900.00 | 130.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 |
| 支付银行借款利息 | - | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | 1,600.00 | 11,870.00 | -260.00 | -260.00 | -260.00 | -260.00 | -260.00 | -260.00 | -260.00 |
| 四、期初现金 | | - | 770.97 | 2,312.92 | 3,854.86 | 5,396.81 | 6,776.41 | 8,003.81 | 9,231.20 |
| 期内现金变动 | | 770.97 | 1,541.94 | 1,541.94 | 1,541.94 | 1,379.61 | 1,227.39 | 1,227.39 | 1,227.39 |
| 五、期末现金 | 12,941.87 | 770.97 | 2,312.92 | 3,854.86 | 5,396.81 | 6,776.41 | 8,003.81 | 9,231.20 | 10,458.60 |

表 8：项目资金测算平衡表

单位：万元

| 年度 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 4,032.00 | 2,016.00 |
| 经营活动支出 | 2,041.80 | 2,041.80 | 2,095.67 | 2,095.67 | 2,095.67 | 2,095.67 | 2,095.67 | 1,047.83 |
| 支付的各项税费 | 502.81 | 502.81 | 489.34 | 489.34 | 489.34 | 489.34 | 489.34 | 244.67 |
| 经营活动产生的现金净额 | 1,487.39 | 1,487.39 | 1,447.00 | 1,447.00 | 1,447.00 | 1,447.00 | 1,447.00 | 723.50 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | | | | | | | | |
| 流动资金支出 | | | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | | | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 资本金 | | | | | | | | |
| 专项债券 | | | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | | | | | | | | 6,500.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 130.00 |
| 支付银行借款利息 | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | -260.00 | -260.00 | -260.00 | -260.00 | -260.00 | -260.00 | -260.00 | -6,630.00 |
| 四、期初现金 | 10,458.60 | 11,685.99 | 12,913.39 | 14,100.39 | 15,287.38 | 16,474.38 | 17,661.37 | 18,848.37 |
| 期内现金变动 | 1,227.39 | 1,227.39 | 1,187.00 | 1,187.00 | 1,187.00 | 1,187.00 | 1,187.00 | -5,906.50 |
| 五、期末现金 | 11,685.99 | 12,913.39 | 14,100.39 | 15,287.38 | 16,474.38 | 17,661.37 | 18,848.37 | 12,941.87 |

（五）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，该项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 23,341.87 万元，还本付息总额为 10,400.00 元，本息资金覆盖率可达到 2.24 倍，最终在 2037 年到期偿还专项债券本息后，仍有 12,941.87 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 9：

单位：万元

| 融资方式 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|------|----------|----------|-----------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 专项债券 | 6,500.00 | 3,900.00 | 10,400.00 | 23,341.87 |
| 融资合计 | 6,500.00 | 3,900.00 | 10,400.00 | |
| 覆盖倍数 | | | | 2.24 |

六、项目风险分析及应对

1、项目投资风险

该项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或对市场预测出现偏差，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展或效益。

2、自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

3、项目投资风险对策

为了保证项目投资工程顺利进行，一定要周密论证、科学计划、系统安排，具体可采取如下措施：

- （1）成立专门领导班子，加强管理、统筹规划；
- （2）并聘请房地产系统的专家作顾问，现场指导；
- （3）实施员工前期培训，储备相关技术和人才；
- （4）保持和加强与济南市有关部门的协调沟通，以确保项目的顺利进行；

4、自然条件风险对策

规避自然条件风险的主要策略有搞好水文地质勘探工作、搞好项目建设的招标工作、做出工程施工进度的详细计划、购买工程保险进行风险转移等。



营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

统一社会信用代码

91320200078269333C (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 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年09月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年09月18日至*****

执行事务合伙人 张彩斌

主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业财务报告，出具验资报告；清算、审计、评估、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动。



登记机关



证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书

名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:



公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
张彩斌
无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

特殊普通合伙
32020028
苏财会[2013]36号
2013年09月12日

说明

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

发证机关:



二〇一三年五月

中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

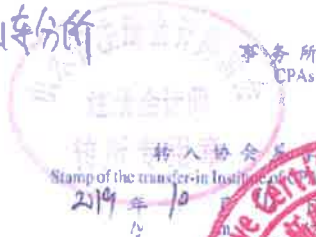
Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to

公证天业山东分所



李广兴

姓 Full name

性 Sex

1970-08-23

出生 Date of birth

江苏公证天业会计师事务所

特殊普通合伙 山东分所

370111197008235215

工作 Working unit

身份证 Identity card No.



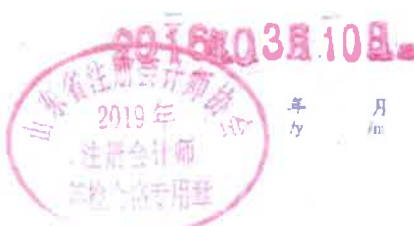
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 370100500012
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年 05月 30日
Date of Issuance



证书编号: 370100360810
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issue: /y /m /d



张元海

男

1972-08-27

江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所

370122720827443

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2016年03月10日

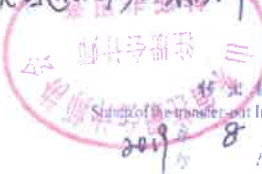
年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

更名公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d