



0510202204004102
报告文号：苏公W[2022]E6068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
(九期) — 2022 年山东省政府专项债券 (二十期)
济南市长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6068 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 (九期) — 2022 年山东省政府专项债券 (二十期) 济南市长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6068 号

致: 山东省财政厅

我们接受委托,对济南市长清区新冠疫情集中隔离医学观察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,本次评价的济南市长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目,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、济南市长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目，投资概（估）算总额 20,000.00 万元，包括工程费用 15,742.00 万元，工程建设其他费用 2,512.00 万元，预备费用 1,746.00 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	15,742.00
二	工程建设其他费用	2,512.00
	预备费用	1,746.00
合计		20,000.00

2、本期拟申请专项债券资金 16,000.00 万元（占总投资的 80.00%），剩余部分资金来源：资本金 4,000.00 万元（占总投资的 20.00%）。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		
济南市长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目	20,000.00	4,000.00	-	-	16,000.00	-
合 计	20,000.00	4,000.00	-	-	16,000.00	-

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 16,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。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		16,000.00		16,000.00	4.20%	336.00	336.00
2023 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2024 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2025 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2026 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2027 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2028 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2029 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2030 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2031 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2032 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2033 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2034 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2035 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2036 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2037 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2038 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2039 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2040 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2041 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2042 年	16,000.00		16,000.00	0.00	4.20%	336.00	16,336.00
合计		16,000.00	16,000.00			13,440.00	29,440.00

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，通过对运营期疫情期间隔离收入、疫情结束后其他租赁收入、综合配套楼租赁收入、车位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 39,353.55 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济南市长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目疫情期间隔离收入、疫情结束后其他租赁收入、综合配套楼租赁收入、车位费收入。建设资金包含项目资本金和专项债券。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 39,353.55 万元，还本付息总额为 29,440.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 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 4：

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	16,000.00	13,440.00	29,440.00	39,353.55
融资合计	16,000.00	13,440.00	29,440.00	
覆盖倍数				1.34



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6068 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 · 无锡



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）。我们结合济南市长清区新冠疫情集中隔离医学观察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

长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目。

（二）项目单位

济南金惠产业发展有限公司成立于 2020 年 10 月 22 日，是济南长清财金投资有限公司（国有独资）的全资子公司，公司注册资本 5000 万元，法定代表人于磊，注册地址位于山东省济南市长清区文昌街道经十西路 17166 号一楼 101 室，

经营范围一般项目：网络技术服务；机械设备租赁；第二类医疗器械销售；园区管理服务；第一类医疗器械销售；非居住房地产租赁；住房租赁；园林绿化工程施工；机械设备销售；软件销售；以自有资金从事投资活动；科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；工程造价咨询业务；道路货物运输站经营。（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）许可项目：房地产开发经营；第三类医疗器械经营；建设工程施工；建设工程设计；道路货物运输（不含危险货物）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）项目规划审批

1、2022年1月12日，济南市自然资源和规划局出具《关于商请长清区新冠疫情集中隔离医学观察点用地规划意见的函》（济自然规划管函（二）[2022]3号）用地如存在国有建设土地，须按照无缝衔接原则完善相关土地征用手续。

2、2022年1月26日，该项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2201-370113-04-01-530462。

3、山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司出具《长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目可行性研究报告》。

4、2022年4月21日，济南市长清区自然资源局出具《关于济南市长清区疫情防控集中隔离点建设项目用地情况的审查意见》济南市长清区自然资源局对位于文昌片区，东至区委党校、西至大柿子园村、北至丹桂路的疫情防控集中隔离点项目用地，正在办理土地征收手续，同时该地块符合先行用地条件。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于文昌街道(镇)文昌片区，东至党校、西至大柿子园村、北至丹桂路。该项目规划用地2公顷(约30亩)，规划建设总建筑面积约29000平方米，其中，规划地上建筑面积约25000平方米，规划地下建筑面积约4000平方米。用地内西北侧、西南侧、东南侧设置三座隔离楼，分别为六层和两栋七

层，东北侧设置一栋六层综合楼。隔离楼以新冠疫情发生时可满足隔离条件的用房为主，主要承担长清区范围内国内本土人员和济南市范围内国外入境人员的隔离任务，为隔离人员提供隔离住宿。综合楼以医护人员宿舍、疫情防控指挥部、心理咨询室等相关配套用房为主。隔离楼内部设置隔离床位不少于 400 床，综合楼配套服务床位不少于 100 床。地下设置人防区域、地下停车库和地下设备用房等。年主要能耗:水 42452 立方米，电 460 万度，气 5 万立方米，(折合 635.47 吨标准煤(当量值)，1505.33 吨标准煤(等价值))。

(五) 项目建设期限—项目进展

该项目预计工期为 2022 年 1 月至 2022 年 7 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) 《国家卫生健康委住房和城乡建设部医学隔离观察临时设施设计导则（试行）》；

(2) 《省住建厅省卫健委“方舱式”临时应急医疗救治场所设计导则（试行）》；

(3) 《山东省建筑工程消耗量定额价目表》；

(4) 《山东省安装工程消耗量定额价目表》；

(5) 《投资项目可行性研究指南》；

(6) 设备及材料按现行市场价格估算；

(7) 当地类似工程建设经济指标；

(8) 《长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目可行性研究报告》；

(9) 《长清区新冠疫情集中隔离医学观察点项目专项债券实施方案》；

(10) 建设单位提供的其它材料。

2、估算总额

项目估算总投资 20,000.00 万元，包括工程费用 15,742.00 万元，工程建设其他费用 2,512.00 万元，预备费用 1,746.00 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	15,742.00
二	工程建设其他费用	2,512.00
三	预备费用	1,746.00
合计		20,000.00

(二) 资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 16,000.00 万元（占总投资的 80.00%），剩余部分资金来源：资本金 4,000.00 万元（占总投资的 20.00%）。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		
济南市长清区新冠 疫情集中隔离医学 观察点项目	20,000.00	4,000.00	-	-	16,000.00	-
合 计	20,000.00	4,000.00	-	-	16,000.00	-

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疫情期间隔离收入、疫情结束后其他租赁收入、综合配套楼休息室收入、综合配套楼办公区域租赁收入及车位费收入。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	疫情期间隔 离收入	疫情结束后 其他租赁收 入	综合配套楼 休息室收入	综合配套楼 办公区域租 赁收入	车位费收入	总收入合计
2022 年	1,946.67					1,946.67
2023 年	4,088.00					4,088.00
2024 年	3,504.00					3,504.00
2025 年	1,752.00					1,752.00
2026 年	1,168.00					1,168.00

年度	疫情期间隔离收入	疫情结束后其他租赁收入	综合配套楼休息室收入	综合配套楼办公区域租赁收入	车位费收入	总收入合计
2027 年		1,642.50	456.25	124.10	37.92	2,260.77
2028 年		2,069.55	670.69	130.31	39.82	2,910.36
2029 年		2,535.24	804.84	136.51	41.81	3,518.40
2030 年		2,661.99	845.08	143.96	43.90	3,694.92
2031 年		2,795.09	887.33	151.40	46.09	3,879.91
2032 年		2,934.81	931.68	158.85	48.40	4,073.73
2033 年		3,081.51	978.26	166.29	50.82	4,276.88
2034 年		3,235.58	1,027.17	174.98	53.36	4,491.09
2035 年		3,397.37	1,078.53	183.67	56.02	4,715.60
2036 年		3,567.26	1,132.46	192.36	58.83	4,950.90
2037 年		3,745.61	1,189.08	202.28	61.77	5,198.74
2038 年		3,932.88	1,248.53	212.21	64.86	5,458.48
2039 年		4,129.53	1,310.96	223.38	68.10	5,731.98
2040 年		4,336.03	1,376.52	234.55	71.50	6,018.60
2041 年		4,552.83	1,445.34	245.72	75.08	6,318.96
2042 年		2,390.24	758.81	129.06	39.42	3,317.52
合计	12,458.67	51,008.03	16,141.53	2,809.62	857.67	83,275.53

收入预测方法说明：

1、疫情期间隔离收入

为满足疫情防控需要，该项目将建设 400 间隔离病房。每间隔离病房暂按每天 400 元（含餐费）计算。由于预计未来 5 年内疫情可以被有效控制，所以隔离收入仅在运营前 5 年产生。床位使用率逐渐下降，运营初期床位使用率为 80%，第二年为 70%，第三年为 60%，第四年为 30%，第五年为 20%，五年后疫情得到控制，仍预留 10%床位用于应急需要。

2、疫情结束后其他租赁收入

疫情得以控制后，医院及配套设施将转做其他租赁，2027 年床位使用率为 50%，2028 年为 60%，2029 年及以后为 70%并保持稳定。每间隔离病房暂按每天 250 元计算，并以每年 5%的速度递增。

3、综合配套楼休息室收入

综合配套楼有配套休息室 100 间，疫情得以控制后可对外出租，2027 年房间使用率为 50%，2028 年为 70%，2029 年及以后为 80%并保持稳定。收费标准为 250 元/间/天，后续按每年 5%的速度递增。

4、综合配套楼办公区域租赁收入

综合配套楼办公区域面积为 3400 平方米，疫情得以控制后可对外出租，每平方米每日租金 1 元，日租金为 1 元/平方米，后续按每年 5%的速度递增。

5、车位费收入

综合配套楼配套车位 158 个，车位使用率按 80%计算，2027 年开始计算，每个车位月租金 250 元，以每年 5%的速度递增。

（二）运营成本预测

该项目总成本费用包括原材料费用、燃料动力费、人工福利费、折旧费、其他费用及利息支出等。运营支出是指扣除折旧费、利息支出的现金流出。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	原材料费用	燃料动力费用	工资及福利费	其他费用	运营成本合计
2022 年	584.00	139.65	125.00	97.33	945.98
2023 年	1,226.40	335.17	315.00	204.40	2,080.97
2024 年	1,051.20	335.17	331.00	175.20	1,892.57
2025 年	525.60	368.69	347.50	87.60	1,329.39
2026 年	350.40	368.69	365.00	58.40	1,142.49
2027 年	339.12	368.69	383.50	113.04	1,204.35
2028 年	436.55	405.56	402.50	145.52	1,390.13
2029 年	527.76	405.56	422.50	175.92	1,531.74
2030 年	554.24	405.56	443.50	184.75	1,588.05
2031 年	581.99	446.12	465.50	194.00	1,687.61
2032 年	611.06	446.12	489.00	203.69	1,749.87
2033 年	641.53	446.12	513.50	213.84	1,814.99
2034 年	673.66	490.74	539.00	224.55	1,927.95
2035 年	707.34	490.74	566.00	235.78	1,999.86
2036 年	742.64	490.74	594.50	247.55	2,075.43
2037 年	779.81	539.82	624.00	259.94	2,203.57
2038 年	818.77	539.82	655.00	272.92	2,286.51

年度	原材料费用	燃料动力费用	工资及福利费	其他费用	运营成本合计
2022 年	584.00	139.65	125.00	97.33	945.98
2039 年	859.80	539.82	688.00	286.60	2,374.22
2040 年	902.79	593.81	722.50	300.93	2,520.03
2041 年	947.84	593.81	758.50	315.95	2,616.10
2042 年	497.63	312.59	398.25	165.88	1,374.35
合计	14,360.13	9,062.99	10,149.25	4,163.79	37,736.16

成本预测方法说明：

1、原材料费用

原材料主要为采购的应急药品及生活用品，该项目疫情隔离期间暂按营业收入的 30%计取，疫情结束后其他租赁期间暂按营业收入的 15%计取。

2、工资及福利费

该项目预计人员 50 人，人均年工资 6 万元，后续年度以每年 5%的速度递增。

3、燃料动力费

该项目燃料动力费主要包括水电费，预计年用水量为 42,452.00 立方米，每立方暂按 4.35 元计算；年用电量为 438.23 万千瓦时，每千瓦时按 0.65 元计算，天然气 5 万立方米，每立方米 3.54 元，之后每三年递增 10%。

4、其他费用

该项目其他费用主要为运营过程中产生的管理费用，按照营业收入的 5%计取。

5、折旧费

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，房屋建筑物折旧年限按 30 年计算，残值率为 5%。

6、相关税费

根据相关规定，该项目营业收入需缴纳增值税，增值税税率为 9%。城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2%。

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 16,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。该项目还本付息预测如下：

表 5：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		16,000.00		16,000.00	4.20%	336.00	336.00
2023 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2024 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2025 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2026 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2027 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2028 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2029 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2030 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2031 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2032 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2033 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2034 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2035 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2036 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2037 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2038 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2039 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2040 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2041 年	16,000.00			16,000.00	4.20%	672.00	672.00
2042 年	16,000.00		16,000.00		4.20%	336.00	16,336.00
合计		16,000.00	16,000.00			13,440.00	29,440.00

注：因新冠疫情持续时间存在重大不确定性，债券资金所形成的资产，在疫情结束后用途发生改变、迁移等情形，所产生的收益优先用于偿还本次发行债券本息。

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6: 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	1,946.67	4,088.00	3,504.00	1,752.00	1,168.00	2,072.17	2,668.03	3,225.77	3,387.60	3,557.20	3,734.90
营业成本	856.07	1,888.69	1,723.81	1,228.40	1,065.02	1,121.89	1,289.68	1,417.30	1,469.55	1,561.50	1,619.30
税金及附加											
息税折旧及摊销前利润	1,090.60	2,199.31	1,780.19	523.60	102.98	950.28	1,378.35	1,808.47	1,918.06	1,995.70	2,115.60
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	263.89	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33
息税前利润	826.71	1,565.98	1,146.86	-109.74	-530.35	316.95	745.02	1,175.14	1,284.72	1,362.37	1,482.27
三、财务费用											
利息支出	336.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
总财务费用	336.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
税前利润	490.71	893.98	474.86	-781.74	-1,202.35	-355.05	73.02	503.14	612.72	690.37	810.27
四、所得税											
所得税费用	122.68	223.49	118.72				18.25	125.78	153.18	172.59	202.57
五、净利润	368.04	670.48	356.15	-781.74	-1,202.35	-355.05	54.76	377.35	459.54	517.77	607.70

(续)表 6:

项目运营损益表

单位: 万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	3,921.16	4,117.55	4,323.38	4,539.13	4,766.35	5,004.48	5,255.22	5,518.01	5,793.40	3,041.60	75,437.96
营业成本	1,679.75	1,784.10	1,850.84	1,920.99	2,039.38	2,116.35	2,197.76	2,332.52	2,421.68	1,272.21	34,000.70
税金及附加						29.02	36.04	37.57	39.74	20.85	163.22
息税折旧及摊销前利润	2,241.41	2,333.45	2,472.54	2,618.13	2,726.97	2,859.12	3,021.43	3,147.92	3,331.98	1,748.53	41,274.04
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	633.33	316.67	12,350.00
息税前利润	1,608.08	1,700.12	1,839.21	1,984.80	2,093.63	2,225.79	2,388.09	2,514.59	2,698.65	1,431.87	28,924.04
三、财务费用											
利息支出	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	336.00	13,104.00
总财务费用	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	336.00	13,104.00
税前利润	936.08	1,028.12	1,167.21	1,312.80	1,421.63	1,553.79	1,716.09	1,842.59	2,026.65	1,095.87	15,820.04
四、所得税											
所得税费用	234.02	257.03	291.80	328.20	355.41	388.45	429.02	460.65	506.66	273.97	4,539.79
五、净利润	702.06	771.09	875.41	984.60	1,066.22	1,165.34	1,287.07	1,381.94	1,519.99	821.90	11,280.24

表 7: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	合计	建设期	运营期									
		2022年1月-7月	2022年8月-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	83,275.53		1,946.67	4,088.00	3,504.00	1,752.00	1,168.00	2,260.77	2,910.36	3,518.40	3,694.92	3,879.91
经营活动支出	37,736.16		945.98	2,080.97	1,892.57	1,329.39	1,142.49	1,204.35	1,390.13	1,531.74	1,588.05	1,687.61
支付的各项税费	6,185.82		122.68	223.49	118.72	-	-	-	18.25	125.78	153.18	172.59
经营活动产生的现金净额	39,353.55	-	878.01	1,783.54	1,492.71	422.61	25.51	1,056.42	1,501.97	1,860.88	1,953.69	2,019.71
二、投资活动产生的现金	-											
建设成本支出	20,000.00	20,000.00										
投资活动产生的现金净额	-20,000.00	-20,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-											
资本金	4,000.00	4,000.00										
专项债券	16,000.00	16,000.00										
银行借款												
偿还债券本金	16,000.00											
偿还银行借款本金												
支付债券利息	13,440.00		336.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	-9,440.00	20,000.00	-336.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00
四、期初现金	-	-	-	542.01	1,653.55	2,474.26	2,224.87	1,578.38	1,962.80	2,792.78	3,981.65	5,263.35
期内现金变动		-	542.01	1,111.54	820.71	-249.39	-646.49	384.42	829.97	1,188.88	1,281.69	1,347.71
五、期末现金	9,913.55	-	542.01	1,653.55	2,474.26	2,224.87	1,578.38	1,962.80	2,792.78	3,981.65	5,263.35	6,611.06

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期										
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	4,073.73	4,276.88	4,491.09	4,715.60	4,950.90	5,198.74	5,458.48	5,731.98	6,018.60	6,318.96	3,317.52
经营活动支出	1,749.87	1,814.99	1,927.95	1,999.86	2,075.43	2,203.57	2,286.51	2,374.22	2,520.03	2,616.10	1,374.35
支付的各项税费	202.57	234.02	257.03	291.80	328.20	355.41	659.30	765.35	811.30	877.54	468.61
经营活动产生的现金净额	2,121.30	2,227.87	2,306.11	2,423.93	2,547.28	2,639.76	2,512.67	2,592.40	2,687.27	2,825.32	1,474.57
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
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	-					-	-	-	-	-	16,000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	336.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-16,336.00
四、期初现金	6,611.06	8,060.35	9,616.23	11,250.33	13,002.27	14,877.54	16,845.31	18,685.98	20,606.38	22,621.66	24,774.98
期内现金变动	1,449.30	1,555.87	1,634.11	1,751.93	1,875.28	1,967.76	1,840.67	1,920.40	2,015.27	2,153.32	-14,861.43
五、期末现金	8,060.35	9,616.23	11,250.33	13,002.27	14,877.54	16,845.31	18,685.98	20,606.38	22,621.66	24,774.98	9,913.55

（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 39,353.55 万元，还本付息总额为 29,440.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.34 倍，最终在 2042 年到期偿还专项债券本息后，仍有 9,913.55 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 8：

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	16,000.00	13,440.00	29,440.00	39,353.55
融资合计	16,000.00	13,440.00	29,440.00	
覆盖倍数				1.34

六、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

该项目建设存在的主要的风险因素，一是项目在施工期的噪声处置不当将会对周边居民产生影响；二是项目对周边交通的影响，可能对周边人群交通出行的影响。

（二）与项目收益相关的风险

1、收入波动风险

该项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2、风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的方舱医院数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型。



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；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设、会计咨询、管理咨询、会计培训；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

年01月29日

证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书

名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:



公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

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

说明

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

发证机关:



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

男

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

工作单位 Working unit

370111197008235215

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.

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: 370100380810
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

38%

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

名

Full name

性

Sex

出

Date of birth

工

Working unit

身

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

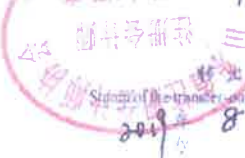
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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