

**2022 年山东省（济南市山东大学第二医院起步区新院  
（一期）项目）专项债券（二期调整）**

**项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2022]E6233 号**

**公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）**

**二〇二二年九月一日**





## 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

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子邮箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

### 2022 年山东省（济南市山东大学第二医院起步区新院 （一期）项目）专项债券（二期调整） 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6233 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对山东大学第二医院起步区新院（一期）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，本次评价的山东大学第二医院起步区新院（一期）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、山东大学第二医院起步区新院（一期）项目，投资概（估）算总额 280,546.69 万元，其中工程费用 236,007.41 万元，工程建设其他费用 15,429.00 万元，基本预备费 24,613.20 万元，建设期利息 4,497.08 万元。投资明细详见下表：

表 1：

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	236,007.41
二	工程建设其他费用	15,429.00
三	基本预备费	24,613.20
四	建设期利息	4,497.08
合计		280,546.69

2、该项目资金筹措方案为：资本金 57,643.33 万元，占项目总投资的 20.55%，前期已申请发行的省政府专项债券资金 58,000.00 万元，占项目总投资的 20.67%，本期拟调整的专项债券资金 2,000.00 万元，占项目总投资的 0.71%，后续资金 162,903.36 万元占项目总投资的 58.07%，由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 50,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。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		本期拟调整 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		
山东大学第二医院起步区新院（一期）项目	280,546.69	57,643.33	58,000.00		2,000.00	162,903.36
合计	280,546.69	57,643.33	58,000.00		2,000.00	162,903.36

## 二、应付专项债券本息情况

### 1、本次拟调整专项债券应付本息

济南新旧动能转换起步区黄河体育及科技园区基础设施一期工程室外工程及相应配套设施工程（城市智慧停车场）于 2022 年 6 月 9 日已发行专项债券 80,000.00 万元，利率为 3.37%，期限 30 年，每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110 号）及《山





东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92 号）的要求，现拟将其中未使用专项债券资金 1,000.00 万元调整到该项目使用，本次拟调整专项债券应付本息情况如下：

表 3： 本次拟调整专项债券融资还本付息测算表 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		1,000.00		1,000.00	3.37%		
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2028 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2029 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2030 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2031 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2032 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2033 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2034 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2035 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2036 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2037 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2038 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2039 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2040 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2041 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2042 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2043 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2044 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2045 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2046 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2047 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2048 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2049 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70





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
2050 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2051 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2052 年	1,000.00		1,000.00		3.37%	33.70	1,033.70
合计		1,000.00	1,000.00			1,011.00	2,011.00

济南新旧动能转换先行区引爆区安置西区配套南地块 15 班幼儿园项目于 2022 年 6 月 27 日已发行专项债券 1,000.00 万元，利率为 3.29%，期限 20 年，每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。按照《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预【2021】110 号）及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预（2022）71 号）的要求，现拟将上述未使用专项债券资金 1,000.00 万元调整到该项目使用。本次拟调整专项债券应付本息情况如下：

表 4： 本次拟调整专项债券融资还本付息测算表 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		1,000.00		1,000.00	3.29%		
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2028 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2029 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2030 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2031 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2032 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2033 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2034 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2035 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2036 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2037 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2038 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2039 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45







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
2040 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2041 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2042 年	1,000.00		1,000.00		3.29%	16.45	1,016.45
合 计		1,000.00	1,000.00			329.00	1,329.00

## 2、已发行专项债券还本付息测算表

表 5: 2020 年 9 月已发行专项债券还本付息情况

单位: 万元

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2020 年		8,000.00		8,000.00	3.33%		
2021 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2022 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2026 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2027 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2028 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2029 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2030 年	8,000.00		8,000.00		3.33%	266.40	8,266.40
合 计		8,000.00	8,000.00			2,664.00	10,664.00

表 6: 2021 年 6 月已发行专项债券还本付息情况

单位: 万元

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	168.50	168.50
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00





年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2031 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	168.50	10,168.50
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

表 7: 2021 年 11 月已发行专项债券还本付息情况 单位: 万元

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		40,000.00		40,000.00	3.47%		
2022 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2036 年	40,000.00		40,000.00		3.47%	1,388.00	41,388.00
合计	40,000.00	40,000.00			20,820.00	60,820.00	40,000.00

### 3、专项债券还本付息情况汇总表

表 8: 专项债券还本付息情况汇总表 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	应付利息	应付本息合计
2020 年		8,000.00		8,000.00		
2021 年	8,000.00	50,000.00		58,000.00	434.90	434.90
2022 年	58,000.00	2,000.00		60,000.00	1,991.40	1,991.40
2023 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2024 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55





年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2025 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2026 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2027 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2028 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2029 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2030 年	60,000.00		8,000.00	52,000.00	2,041.55	10,041.55
2031 年	52,000.00		10,000.00	42,000.00	1,606.65	11,606.65
2032 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2033 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2034 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2035 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2036 年	42,000.00		40,000.00	2,000.00	1,438.15	41,438.15
2037 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2038 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2039 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2040 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2041 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2042 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	50.15	1,050.15
2043 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2044 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2045 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2046 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2047 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2048 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2049 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2050 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2051 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2052 年	1,000.00		1,000.00		33.70	1,033.70
合计		60,000.00	60,000.00		28,194.00	88,194.00

#### 4、其他资金还本付息测算表

后续资金 162,903.36 万元由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集(不作为后续债券额度分配及发行承诺)解决。出于风险谨慎原则考虑,其中 50,000.00 万元部分融资







成本暂按照 4.20%进行测算。

表 9: 其他资金还本付息测算表 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
2023 年		50,000.00		50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2024 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2025 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2044 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2045 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2046 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2047 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2048 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2049 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2050 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2051 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2052 年	50,000.00		50,000.00		4.20%	2,100.00	52,100.00





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
合 计		50,000.00	50,000.00			63,000.00	113,000.00

### 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，通过对运营期车位出租收入、物业收入以及指定地块土地出让收益以及相关运营成本、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 266,920.88 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

本次专项债融资项目收入为运营期车位出租收入、物业收入以及指定地块土地出让收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 266,920.88 万元，还本付息总额为 201,194.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.33 倍，最终在 2052 年到期偿还专项债券及其他融资本息后，仍有 70,223.95 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 10:

单位：万元

融资形式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已发行债券融资	58,000.00	26,854.00	84,854.00	266,920.88
本次债券融资	2,000.00	1,340.00	3,340.00	
其他资金	50,000.00	63,000.00	113,000.00	
融资合计	110,000.00	91,194.00	201,194.00	
覆盖倍数				1.33





(此页无正文，为苏公 W[2022]E6233 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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 9 月 1 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）、财预〔2021〕110号财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知、《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92号）。我们结合山东大学第二医院起步区新院（一期）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

山东大学第二医院起步区新院（一期）项目。

### （二）项目单位

项目立项登记主体为济南城建动能转换开发建设集团有限公司，法定代表人：杜连平，企业地址：济南市天桥区大桥街道104国道106号济南北区创业



中心，公司注册资本 290,000.00 万元。

经营范围：城市开发、建设、投资与经营；国有资产运营与管理（以上范围为经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；土地整理服务；市政工程、园林景观工程、建筑安装工程（以上凭资质证经营）建筑工程劳务分包；房地产开发经营。（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

1、2021 年 4 月 16 日，济南新旧动能转换先行区管理委员会部出具《关于先行区崔寨片区综合服务园 B-1、B-2 地块用地规划意见的函》（济先建设规管意见函[2021]54 号），原则同意规划选址。

2、2020 年 4 月 30 日，济南新旧动能转换先行区管委会建设管理部出具《关于山东大学第二医院北院区（一期）工程项目用地预审意见的函》（济先建设土管函[2020]11 号），同意该项目用地。

3、2020 年 7 月 11 日，该项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2020-370192-84-03-067207）。

4、山东大学第二医院起步区新院（一期）项目可研报告。

5、2021 年项目设计方案最终确定，山大二院起步区新院（一期）项目进行了备案变更，部分内容发生变化，主要如下：（1）项目名称由“山大二院先行区新院（一期）项目”变更为“项目名称由山大二院起步区新院（一期）项目”；（2）建筑面积由 17.20 万 m<sup>2</sup>调整为 18.27 万 m<sup>2</sup>；（3）投资估算由 172000 万元调整为 288612.69 万元，并经管委会发改部门批准。

### （四）项目规模与主要建设内容

该项目位于济南新旧动能转换区先行区崔寨片区综合服务园 B-1、B-2 地块，220 国道西侧，中心大街以南。项目总规划设置床位 1000 张，规划建设用地约 6.6 公顷，总建筑面积约 18.27 万平方米。建设内容包括急诊急救中心、门诊医技综合楼、1 号病房楼、2 号病房楼、综合楼、综合地下、医废暂存、污水处理及液氧站等。

### （五）项目建设期限—项目进展

该项目于 2020 年 11 月开工建设，建设期 36 个月，预计 2023 年 10 月竣工并开始试运营。

## 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）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）该项目方案图纸；

（5）定额编制依据《山东省建设工程概算定额》(2018 版)、材料价格编制依据为济南市定额站发布的最新《济南市工程造价信息》；

（6）类似工程建设经济指标；

（7）现行建筑工程投资估算的有关规定；

（8）项目可行性研究报告；

（9）项目实施方案；

（10）项目单位提供的其他资料。

#### 2、估算总额

投资概算总额 280,546.69 万元，其中工程费用 236,007.41 万元，工程建设其他费用 15,429.00 万元，基本预备费 24,613.20 万元，建设期利息 4,497.08 万元。投资明细详见下表：

表 1：

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	236,007.41
二	工程建设其他费用	15,429.00
三	基本预备费	24,613.20
四	建设期利息	4,497.08
合计		280,546.69

### （二）资金筹措方案

该项目资金筹措方案为：资本金 57,643.33 万元，占项目总投资的 20.55%，前期已申请发行的省政府专项债券资金 58,000.00 万元，占项目总投资的 20.67%，本期拟调整的专项债券资金 2,000.00 万元，占项目总投资的 0.71%，

后续资金 162,903.36 万元占项目总投资的 58.07%，由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 50,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20% 进行测算。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		本期拟调整的专项 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		
山东大学第二医院 起步区新院（一期） 项目	280,546.69	57,643.33	58,000.00		2,000.00	162,903.36
合计	280,546.69	57,643.33	58,000.00		2,000.00	162,903.36

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

该项目预期收入主要来源于车位出租收入、物业收入以及指定地块土地出让收益。运营期各年收入预测如下：

表 3：经营活动收入预测表（单位：万元）

年限	车位出租收入	物业收入	土地出让收益	合计
2023 年	73.56	54.81	24,315.80	24,444.17
2024 年	465.88	349.87	25,864.80	26,680.55
2025 年	490.40	372.16	27,512.50	28,375.06
2026 年	527.18	395.91	29,264.90	30,187.99
2027 年	563.96	421.12	31,129.10	32,114.18
2028 年	600.74	447.98	39,452.40	40,501.12
2029 年	637.52	476.48	14,987.60	16,101.60
2030 年	674.30	506.81	68,153.95	69,335.06
2031 年	723.34	449.29		1,172.63
2032 年	772.38	573.50		1,345.88
2033 年	821.42	610.04		1,431.46
2034 年	870.46	648.95		1,519.41

年限	车位出租收入	物业收入	土地出让收益	合计
2035 年	931.76	690.24		1,622.00
2036 年	993.06	734.27		1,727.33
2037 年	1,054.36	781.04		1,835.40
2038 年	1,115.66	830.74		1,946.40
2039 年	1,189.22	883.72		2,072.94
2040 年	1,262.78	939.99		2,202.77
2041 年	1,348.60	999.92		2,348.52
2042 年	1,434.42	1,063.68		2,498.10
2043 年	1,520.24	1,131.46		2,651.70
2044 年	1,618.32	1,203.44		2,821.76
2045 年	1,716.40	1,280.18		2,996.58
2046 年	1,826.74	1,361.66		3,188.40
2047 年	1,937.08	1,448.45		3,385.53
2048 年	2,059.68	1,540.71		3,600.39
2049 年	2,194.54	1,638.82		3,833.36
2050 年	2,329.40	1,743.14		4,072.54
2051 年	2,476.52	1,854.22		4,330.74
2052 年	1,537.61	1,150.48		2,688.09
合 计	35,767.53	26,583.08	260,681.05	323,031.66

收入预测方法说明：

### 1、车位出租收入

该项目车位拟全部出租，出租车位数 1226 个，参照周边地区类似项目出租价格，确定该项目每个车位的出租价格为 300 元/月，租金价格每年上浮 6.37%。

### 2、物业收入

该项目总建筑面积为 18.27 万平方米，物业费按每月 1.5 元/平方米计算，物业价格每年上浮 6.37%。

### 3、土地出让收益

该项目指定地块位于都市阳台片区 56-69 地块西邻 G104，东至济乐高速、南至黄河左岸、北至规划科创大道，总占地面积约 565 亩，其中居住用地 190 亩，商业用地 375 亩。2023 年-2027 年预计每年出让 30 亩居民用地、40 亩商业



用地，2028 年预计出让 40 亩居民用地、40 亩商业用地，2029 年预计出让 40 亩商业用地，2030 年预计出让 95 亩商业用地。

查询《济南公共资源交易项目成交确认书》，周边临近地块的出让情况如下：

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	出让单价（万元/亩）	出让时间
2019TDGPXXR0002	黄河北崔寨片区，国道 220 两侧	居住用地	26.85	360.00	2019-7-17
2019TDGPXXC0003	黄河北崔寨片区，国道 220 两侧	商业用地	28.43	200.00	2019-7-17

参考近期周边地块的出让情况，结合项目实际，该项目基准地价（2020 年）确定为商业用地 214.94 万元/亩，居住用地 386.89 万元/亩。济南市 2019-2021 年全市生产总值（GDP）平均增速为 6.37%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的生长，即增速为 6.37%。

（二）运营成本预测

项目的运营成本主要包括经营成本、折旧及摊销费用、利息支出等。

1、经营成本

（1）工资及福利费

项目劳动定员为 10 人，按 60000 元/人年计，福利费按照工资薪资总额的 14% 计算，员工年工资及福利费用为 68.40 万元。工资及福利费每年按照 3% 增长。

（2）其他管理费

其他管理费按工资及福利费的 30% 计取。

（3）修理费

项目年修理费按固定资产折旧费的 5% 计取。

表 4：经营活动支出汇总表（单位：万元）

年限	工资及福利费	其他管理费	修理费	合计
2023 年	11.40	320.82	3.42	335.64
2024 年	70.45	641.65	21.14	733.24
2025 年	72.56	641.65	21.77	735.98
2026 年	74.74	641.65	22.42	738.81

年限	工资及福利费	其他管理费	修理费	合计
2027 年	76.98	641.65	23.09	741.72
2028 年	79.29	641.65	23.79	744.73
2029 年	81.67	641.65	24.50	747.82
2030 年	84.12	641.65	25.24	751.01
2031 年	86.64	641.65	25.99	754.28
2032 年	89.24	641.65	26.77	757.66
2033 年	91.92	641.65	27.58	761.15
2034 年	94.68	641.65	28.40	764.73
2035 年	97.52	641.65	29.26	768.43
2036 年	100.45	641.65	30.14	772.24
2037 年	103.46	641.65	31.04	776.15
2038 年	106.56	641.65	31.97	780.18
2039 年	109.76	641.65	32.93	784.34
2040 年	113.05	641.65	33.92	788.62
2041 年	116.44	641.65	34.93	793.02
2042 年	119.93	641.65	35.98	797.56
2043 年	123.53	641.65	37.06	802.24
2044 年	127.24	641.65	38.17	807.06
2045 年	131.06	641.65	39.32	812.03
2046 年	134.99	641.65	40.50	817.14
2047 年	139.04	641.65	41.71	822.40
2048 年	143.21	641.65	42.96	827.82
2049 年	147.51	641.65	44.25	833.41
2050 年	151.94	641.65	45.58	839.17
2051 年	156.50	641.65	46.95	845.10
2052 年	94.03	374.29	28.21	496.53
合计	3,129.91	18,661.31	938.99	22,730.21

## 2、固定资产折旧费用

该项目固定资产折旧年限按 20 年计算，净残值率取 5%。固定资产折旧=固定资产原值\*（1-5%）/20 年。

## 3、无形资产摊销费用

该项目无形资产（土地费）10,378.80 万元，无形资产按 10 年摊销，无残

值。

#### 4、利息支出

##### (1) 本期拟调整专项债券应付本息

济南新旧动能转换起步区黄河体育及科技园区基础设施一期工程室外工程及相应配套设施工程（城市智慧停车场）于 2022 年 6 月 9 日已发行专项债券 80,000.00 万元，利率为 3.37%，期限 30 年，每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。按照《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预【2021】110 号）及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92 号）的要求，现拟将其中未使用专项债券资金 1,000.00 万元调整到该项目使用，本次拟调整专项债券应付本息情况如下：

表 5： 本期拟调整专项债券融资还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金	本期新	本期偿还本	期末本金余	融资利	应付利	应付本息合
2022 年		1,000.00		1,000.00	3.37%		
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2028 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2029 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2030 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2031 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2032 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2033 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2034 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2035 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2036 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2037 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2038 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2039 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2040 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2041 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2042 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70

年度	期初本金	本期新	本期偿还本	期末本金余	融资利	应付利	应付本息合
2043 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2044 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2045 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2046 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2047 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2048 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2049 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2050 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2051 年	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2052 年	1,000.00		1,000.00		3.37%	33.70	1,033.70
合计		1,000.00	1,000.00			1,011.00	2,011.00

济南新旧动能转换先行区引爆区安置西区配套南地块 15 班幼儿园项目于 2022 年 6 月 27 日已发行专项债券 1,000.00 万元，利率为 3.29%，期限 20 年，每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。按照《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预【2021】110 号）及《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）的要求，现拟将其中未使用专项债券资金 1,000.00 万元调整到该项目使用。本次拟调整专项债券应付本息情况如下：

表 6: 本次拟调整专项债券融资还本付息测算表 单位：万元

年度	期初本金	本期新	本期偿还本	期末本金余	融资利	应付利	应付本息合
2022 年		1,000.00		1,000.00	3.29%		
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2028 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2029 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2030 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2031 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2032 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2033 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2034 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2035 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2036 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45



年度	期初本金	本期新	本期偿还本	期末本金余	融资利	应付利	应付本息合
2037 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2038 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2039 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2040 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2041 年	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2042 年	1,000.00		1,000.00	0.00	3.29%	16.45	1,016.45
合 计		1,000.00	1,000.00			329.00	1,329.00

(2) 已发行专项债券还本付息测算表

表 7: 2020 年 9 月已发行专项债券还本付息情况

单位: 万元

年度	期初本金余 额	本期发行金 额	本期偿还本 金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2020 年		8,000.00		8,000.00	3.33%		
2021 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2022 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2026 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2027 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2028 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2029 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2030 年	8,000.00		8,000.00		3.33%	266.40	8,266.40
合计		8,000.00	8,000.00			2,664.00	10,664.00

表 8: 2021 年 6 月已发行专项债券还本付息情况

单位: 万元

年度	期初本金余 额	本期发行金 额	本期偿还本 金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	168.50	168.50
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2031 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	168.50	10,168.50

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

表 9: 2021 年 11 月已发行专项债券还本付息情况 单位: 万元

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		40,000.00		40,000.00	3.47%		
2022 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2036 年	40,000.00		40,000.00		3.47%	1,388.00	41,388.00
合计	40,000.00	40,000.00			20,820.00	60,820.00	40,000.00

(3) 已发行专项债券还本付息测算表

表 10: 专项债券还本付息情况汇总表 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	应付利息	应付本息合计
2020 年		8,000.00		8,000.00		
2021 年	8,000.00	50,000.00		58,000.00	434.90	434.90
2022 年	58,000.00	2,000.00		60,000.00	1,991.40	1,991.40
2023 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2024 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2025 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2026 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2027 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2028 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2029 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2030 年	60,000.00		8,000.00	52,000.00	2,041.55	10,041.55
2031 年	52,000.00		10,000.00	42,000.00	1,606.65	11,606.65
2032 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2033 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2034 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2035 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2036 年	42,000.00		40,000.00	2,000.00	1,438.15	41,438.15
2037 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2038 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2039 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2040 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2041 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2042 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	50.15	1,050.15
2043 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2044 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2045 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2046 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2047 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2048 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2049 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2050 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2051 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2052 年	1,000.00		1,000.00		33.70	1,033.70
合计		60,000.00	60,000.00		28,194.00	88,194.00

#### (4) 其他资金还本付息测算表

后续资金 162,903.36 万元占项目总投资的 58.07%，由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 50,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。

表 11：其他资金还本付息测算表 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
2023 年		50,000.00		50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2024 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2025 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00

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
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2044 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2045 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2046 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2047 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2048 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2049 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2050 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2051 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2052 年	50,000.00		50,000.00		4.20%	2,100.00	52,100.00
合 计		50,000.00	50,000.00			63,000.00	113,000.00

### （三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 12。

### （四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 13。

表 12：项目运营损益表

单位：万元

年度	2021 年	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	-	-	24,435.00	26,622.28	28,313.50	30,122.05	32,043.77	40,426.16	16,021.99	69,250.69	1,087.47	1,249.65
营业成本	-	-	335.64	733.24	735.98	738.81	741.72	744.73	747.82	751.01	754.28	757.66
税金及附加	-	-	1.10	6.99	7.39	7.91	8.45	9.00	9.55	10.12	10.22	-
息税折旧及摊销前利润	-	-	24,099.36	25,889.04	27,577.52	29,383.24	31,302.05	39,681.43	15,274.17	68,499.68	333.19	491.99
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销	-	-	2,311.81	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85
息税前利润	-	-	21,787.55	12,018.19	13,706.67	15,512.39	17,431.20	25,810.58	1,403.32	54,628.83	-13,537.66	-13,378.86
三、财务费用												
利息支出	434.90	1,991.40	2,070.78	2,070.78	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	3,706.65
总财务费用	434.90	1,991.40	2,070.78	2,070.78	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	3,706.65
税前利润	-434.90	-1,991.40	19,716.77	9,947.41	9,565.12	11,370.84	13,289.65	21,669.03	-2,738.23	50,487.28	-17,679.21	-17,085.51
四、所得税												
所得税费用			4,322.62	2,486.85	2,391.28	2,842.71	3,322.41	5,417.26		11,937.26		
五、净利润	-434.90	-1,991.40	15,394.15	7,460.56	7,173.84	8,528.13	9,967.24	16,251.77	-2,738.23	38,550.02	-17,679.21	-17,085.51

(续) 表 12: 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
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,329.11	1,410.81	1,506.00	1,603.77	1,704.13	1,807.26	1,924.73	2,045.29	2,180.57	2,319.45
营业成本	761.15	764.73	768.43	772.24	776.15	780.18	784.34	788.62	793.02	797.56
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	567.96	646.08	737.57	831.53	927.98	1,027.08	1,140.39	1,256.67	1,387.55	1,521.89
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	8,420.23	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97
息税前利润	-7,852.27	-12,186.89	-12,095.40	-12,001.44	-11,904.99	-11,805.89	-11,692.58	-11,576.30	-11,445.42	-11,311.08
三、财务费用										
利息支出	3,538.15	3,538.15	3,538.15	3,538.15	3,538.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15
总财务费用	3,538.15	3,538.15	3,538.15	3,538.15	3,538.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15
税前利润	-11,390.42	-15,725.04	-15,633.55	-15,539.59	-15,443.14	-13,956.04	-13,842.73	-13,726.45	-13,595.57	-13,461.23
四、所得税										
所得税费用										
五、净利润	-11,390.42	-15,725.04	-15,633.55	-15,539.59	-15,443.14	-13,956.04	-13,842.73	-13,726.45	-13,595.57	-13,461.23

(续) 表 12: 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	2,462.14	2,620.02	2,782.40	2,960.49	3,143.60	3,343.11	3,559.40	3,781.53	4,021.30	2,496.01	318,573.68
营业成本	802.24	807.06	812.03	817.14	822.40	827.82	833.41	839.17	845.10	496.53	22,730.21
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.73
息税折旧及摊销前利润	1,659.90	1,812.96	1,970.37	2,143.35	2,321.20	2,515.29	2,725.99	2,942.36	3,176.20	1,999.48	295,843.47
二、折旧和摊销											-
总折旧和摊销	6,296.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	257,362.53
息税前利润	-4,636.21	1,812.96	1,970.37	2,143.35	2,321.20	2,515.29	2,725.99	2,942.36	3,176.20	1,999.48	38,480.94
三、财务费用											-
利息支出	2,150.15	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	89,060.31
总财务费用	2,150.15	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	89,060.31
税前利润	-6,786.36	-320.74	-163.33	9.65	187.50	381.59	592.29	808.66	1,042.50	-134.22	-50,579.37
四、所得税											-
所得税费用											32,720.39
五、净利润	-6,786.36	-320.74	-163.33	9.65	187.50	381.59	592.29	808.66	1,042.50	-134.22	-83,299.76



表 13：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	建设期				运营期			
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-10 月	2023 年 11-12 月	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	323,031.66		-		-	24,444.17	26,680.55	28,375.06	30,187.99
经营活动支出	22,730.21			-	-	335.64	733.24	735.98	738.81
支付的各项税费	33,380.57					4,332.89	2,552.11	2,460.23	2,916.56
经营活动现金净流量	266,920.88	-	-	-	-	19,775.64	23,395.20	25,178.85	26,532.62
二、投资活动产生的现金									
建设投资支出	276,049.61	10,000.00	49,565.10	2,471.68	214,012.83				
投资活动现金净流量	-276,049.61	-10,000.00	-49,565.10	-2,471.68	-214,012.83	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金流入	57,643.33	2,000.00		2,463.08	53,180.25				
债券融资款	60,000.00	8,000.00	50,000.00	2,000.00					
其他资金	162,903.36		-	-	162,903.36				
偿还债券本金	60,000.00								
偿还其他资金本金	50,000.00		-		-	-	-	-	-
支付债券利息	28,194.01		434.90	1,991.40	1,020.78	1,020.78	2,041.55	2,041.55	2,041.55
支付其他资金利息	63,000.00		-	-	1,050.00	1,050.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
融资活动现金净流量	79,352.68	10,000.00	49,565.10	2,471.68	214,012.83	-2,070.78	-4,141.55	-4,141.55	-4,141.55
四、期初现金		-	-	-	-	-	17,704.86	36,958.51	57,995.81
当年现金变动	70,223.95	-	-	-	-	17,704.86	19,253.65	21,037.30	22,391.07
五、期末现金	70,223.95	-	-	-	-	17,704.86	36,958.51	57,995.81	80,386.88

(续) 表 13: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期								
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	32,114.18	40,501.12	16,101.60	69,335.06	1,172.63	1,345.88	1,431.46	1,519.41	1,622.00
经营活动支出	741.72	744.73	747.82	751.01	754.28	757.66	761.15	764.73	768.43
支付的各项税费	3,401.27	5,501.22	89.16	12,031.75	95.38	-	-	-	-
经营活动现金净流量	27,971.19	34,255.17	15,264.62	56,552.30	322.97	588.22	670.31	754.68	853.57
二、投资活动产生的现金									
建设投资支出									
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金流入									
债券融资款									
其他资金									
偿还债券本金				8,000.00	10,000.00				
偿还其他资金本金	-	-							
支付债券利息	2,041.55	2,041.55	2,041.55	2,041.55	1,606.65	1,438.15	1,438.15	1,438.15	1,438.15
支付其他资金利息	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
融资活动现金净流量	-4,141.55	-4,141.55	-4,141.55	-12,141.55	-13,706.65	-3,538.15	-3,538.15	-3,538.15	-3,538.15
四、期初现金	80,386.88	104,216.52	134,330.14	145,453.21	189,863.96	176,480.28	173,530.35	170,662.51	167,879.04
当年现金变动	23,829.64	30,113.62	11,123.07	44,410.75	-13,383.68	-2,949.93	-2,867.84	-2,783.47	-2,684.58
五、期末现金	104,216.52	134,330.14	145,453.21	189,863.96	176,480.28	173,530.35	170,662.51	167,879.04	165,194.46

(续) 表 13: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期								
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,727.33	1,835.40	1,946.40	2,072.94	2,202.77	2,348.52	2,498.10	2,651.70	2,821.76
经营活动支出	772.24	776.15	780.18	784.34	788.62	793.02	797.56	802.24	807.06
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	955.09	1,059.25	1,166.22	1,288.60	1,414.15	1,555.50	1,700.54	1,849.46	2,014.70
二、投资活动产生的现金									
建设投资支出									
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金流入									
债券融资款									
其他资金									
偿还债券本金	40,000.00						1,000.00		
偿还其他资金本金									
支付债券利息	1,438.15	50.15	50.15	50.15	50.15	50.15	50.15	33.70	33.70
支付其他资金利息	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
融资活动现金净流量	-43,538.15	-2,150.15	-2,150.15	-2,150.15	-2,150.15	-2,150.15	-3,150.15	-2,133.70	-2,133.70
四、期初现金	165,194.46	122,611.40	121,520.50	120,536.57	119,675.02	118,939.02	118,344.37	116,894.76	116,610.52
当年现金变动	-42,583.06	-1,090.90	-983.93	-861.55	-736.00	-594.65	-1,449.61	-284.24	-119.00
五、期末现金	122,611.40	121,520.50	120,536.57	119,675.02	118,939.02	118,344.37	116,894.76	116,610.52	116,491.52

(续) 表 13: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期							
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	2,996.58	3,188.40	3,385.53	3,600.39	3,833.36	4,072.54	4,330.74	2,688.09
经营活动支出	812.03	817.14	822.40	827.82	833.41	839.17	845.10	496.53
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	2,184.55	2,371.26	2,563.13	2,772.57	2,999.95	3,233.37	3,485.64	2,191.56
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出								
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金流入								
债券融资款								
其他资金								
偿还债券本金								1,000.00
偿还其他资金本金								50,000.00
支付债券利息	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70
支付其他资金利息	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
融资活动现金净流量	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-53,133.70
四、期初现金	116,491.52	116,542.37	116,779.93	117,209.36	117,848.23	118,714.48	119,814.15	121,166.09
当年现金变动	50.85	237.56	429.43	638.87	866.25	1,099.67	1,351.94	-50,942.14
五、期末现金	116,542.37	116,779.93	117,209.36	117,848.23	118,714.48	119,814.15	121,166.09	70,223.95

## （五）总体评价

本次专项债融资项目收入为运营期出租收入、物业收入以及指定地块土地出让收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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266,920.88万元，还本付息总额为201,194.00万元，本息资金覆盖率可达到1.33倍，最终在2052年到期偿还专项债券及其他融资本息后，仍有70,223.95万元现金结余，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 14:

单位：万元

融资形式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已发行债券融资	58,000.00	26,854.00	84,854.00	266,920.88
本次债券融资	2,000.00	1,340.00	3,340.00	
其他资金	50,000.00	63,000.00	113,000.00	
融资合计	110,000.00	91,194.00	201,194.00	
覆盖倍数				1.33

## 六、项目风险分析

### （一）与项目建设相关的风险

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如在拆迁过程中可能会存在征地补偿标准和人员安置途径不明确的风险。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

### （二）与项目收益有关的风险

#### 1、收入波动风险

该项目收入预测的准确性与预测的基础资料与社会经济发展水平、经济政策等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

#### 2、风险控制措施

广泛搜集项目周边同类土地价格数据及项目所在地区历史经济发展的相关资料，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 320200666202110140004

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

营业期限 2013年09月18日至\*\*\*\*\*

执行事务合伙人 张彩斌

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，出具有关报告；基本建设年度决算审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动；经相关部门批准后方可开展经营业务。



登记机关

2021年10月11日

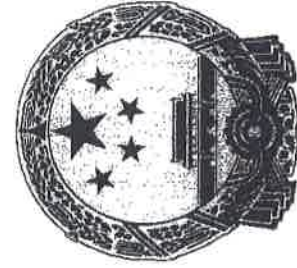
国家企业信用信息公示系统网址：

<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





证书序号: 0001495

## 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:

公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师: 张彩斌

经营场所:

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

批准执业文号: 32020028

批准执业日期:

苏财会[2013]36号

发证机关:





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



姓名 Full name	李广兴
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1970-06-23
工作单位 Working unit	江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码 Identity card No.	370111197006235215



证书编号:  
No. of Certificate

370100500012

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2008年 05月 30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2016年 03月 10日  
2019年  
注册会计师  
年检合格专用章



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

更名认证会计师事务所  
(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 月 日  
/y /m /d

张元海 男 1972-08-27  
姓名 性别 出生日期  
Full name Sex Date of birth  
张元海 男 1972-08-27  
工作单位 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所  
Working unit  
身份证号码 370122720827443  
Identity card No.



证书编号: 370100360010  
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 Issuance /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

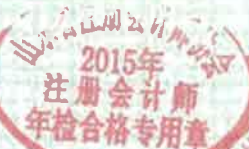
2018 年

注册会计师

年检合格专用章

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

年检合格专用章



2019 年  
注册会计师  
年检合格专用章

