

2022 年山东省（济南市市本级北大槐树 B 地块
租赁住房试点项目）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]E6219 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

电子信箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省（济南市市本级北大槐树 B 地块 租赁住房试点项目）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]E6219 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对北大槐树 B 地块租赁住房试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，本次评价的北大槐树 B 地块租赁住房试点项目，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、北大槐树 B 地块租赁住房试点项目，投资概（估）算总额总投资 149,958.52 万元，其中工程费用 69,270.11 万元，工程建设其它费用 70,137.10 万元，基本预备费





7,795.43 万元，建设期利息 2,755.88 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	69,270.11
二	工程建设其它费用	70,137.10
三	基本预备费	7,795.43
四	建设期利息	2,755.88
合计		149,958.52

2、本期拟调整的专项债券资金 40,531.00 万元（占总投资的 27.03%），剩余部分资金来源：资本金 30,200.00 万元（占总投资的 20.14%），2022 年 5 月已发行专项债券资金 4,900.00 万元（占总投资的 3.27%），已到位住房租赁试点项目专项奖补资金 2,814.00 万元（占总投资的 1.88%），后续资金 71,513.52 万元（占总投资的 47.69%）由项目单位自筹资金解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 21,500.00 万元部分融资成本暂按照 4.90%进行测算。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	已到位奖补资金	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		
北大槐树 B 地块租赁住房试点项目	149,958.52	30,200.00	2,814.00	4,900.00		40,531.00	71,513.52
合 计	149,958.52	30,200.00	2,814.00	4,900.00		40,531.00	71,513.52

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

文庄片区租赁住房试点项目于 2022 年 6 月发行专项债券 78,300.00 万元，票面利率 3.27%，期限 20 年，每半年付息一次。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,现拟将未使用专项债券资金 40,531.00 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		40,531.00		40,531.00	3.27%	662.68	662.68
2023 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2024 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2025 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2026 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2027 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2028 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2029 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2030 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2031 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2032 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2033 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2034 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2035 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2036 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2037 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2038 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2039 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2040 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2041 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2042 年	40,531.00		40,531.00		3.27%	662.68	41,193.68
合计		40,531.00	40,531.00			26,507.27	67,038.27

2、以前年度已发行专项债券应付本息

根据项目资金筹措计划,2022 年 5 月已发行地方政府专项债券 4,900.00 万元,年利率 3.28%,期限 20 年,每半年付息一次,到期一次偿还本金。2022 年 5 月专项债券应付本息情况如下:





表 4: 2022 年 5 月发行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		4,900.00		4,900.00	3.28%	80.36	80.36
2023 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2024 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2025 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2026 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2027 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2028 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2029 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2030 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2031 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2032 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2033 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2034 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2035 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2036 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2037 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2038 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2039 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2040 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2041 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2042 年	4,900.00		4,900.00		3.28%	80.36	4,980.36
合计		4,900.00	4,900.00			3,214.40	8,114.40

3、专项债券息还本付息测算汇总表

表 5: 专项债券还本付息测算汇总表 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
2022 年		45,431.00		45,431.00	743.04	743.04
2023 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2024 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2025 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2026 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2027 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2028 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08





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
2029 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2030 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2031 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2032 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2033 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2034 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2035 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2036 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2037 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2038 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2039 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2040 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2041 年	45,431.00			45,431.00	1,486.08	1,486.08
2042 年	45,431.00		45,431.00		743.04	46,174.04
合计		45,431.00	45,431.00		29,721.67	75,152.67

4、银行借款应付本息

按照资金筹集计划，拟银行借款筹集资金 21,500.00 万元，假设利率 4.90%，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。还本付息测算表如下：

表 6: 银行借款还本付息测算表 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		21,500.00		21,500.00	4.90%	526.75	526.75
2024 年	21,500.00		2,000.00	19,500.00	4.90%	1,004.50	3,004.50
2025 年	19,500.00		2,000.00	17,500.00	4.90%	906.50	2,906.50
2026 年	17,500.00		3,000.00	14,500.00	4.90%	784.00	3,784.00
2027 年	14,500.00		4,000.00	10,500.00	4.90%	612.50	4,612.50
2028 年	10,500.00		4,000.00	6,500.00	4.90%	416.50	4,416.50
2029 年	6,500.00		5,000.00	1,500.00	4.90%	196.00	5,196.00
2030 年	1,500.00		1,500.00		4.90%	36.75	1,536.75
合计		21,500.00	21,500.00			4,483.50	25,983.50





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，通过对运营期房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入以及燃料动力费、工资及福利费、修理费及管理费用、税费、折旧摊销费、利息支出的估算，测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 137,132.24 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北大槐树 B 地块租赁住房试点项目房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入，建设资金包含项目资本金、专项债券及银行借款。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 137,132.24 万元，还本付息总额为 101,136.17 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 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 7：

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	45,431.00	29,721.67	75,152.67	137,132.24
银行借款	21,500.00	4,483.50	25,983.50	
融资合计	66,931.00	34,205.17	101,136.17	
覆盖倍数				1.36





(此页无正文，为苏公 W[2022]E6219 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）。我们结合北大槐树B地块租赁住房试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

北大槐树B地块租赁住房试点项目。

（二）项目单位

项目主体单位名称：济南泉城更新置业有限责任公司

统一社会信用代码：91370100MA3UC43G6

法定代表人：王宇靖

注册资本：5000 万元

单位地址：济南市槐荫区北大槐树街 168-7 号

经营范围：一般项目：住房租赁（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（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）。

（三）项目规划审批

1、2021 年 11 月 11 日，取得济南市自然资源和规划局《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字[2021]-04-0089 号）；

2、2020 年 1 月，山东民通环境安全科技有限公司出具《北大槐树 B 地块租赁住房试点项目可行性研究报告》

3、2020 年 11 月 12 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370104-47-03-132535）；

4、2020 年 11 月 13 日，取得济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室关于《北大槐树 B 地块租赁住房试点项目国有建设用地使用权说明》（编号：[2020]土地说明 08 号）；

5、项目商业商务用地新建租赁型公寓申请已由济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组批准；

6、项目目前正在进行基坑开挖。

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

项目位于济南市槐荫区经一路北侧，纬十二路东侧，规划建设总用地面积约 31000m²，总建筑面积约 135300m²，地上建筑面积约 89000m²，其中租赁型公寓面积 42300m²，商业面积 41600m²，服务管理用房及配套用房 3500m²，设备夹层面积 1600m²，地下建筑面积约 46300m²，其中地下车库及设备面积 29812.83m²，地下人防面积 8087.17m²，地下商业面积 6900m²。项目建设租赁住房 1066 套，车位 959 个。

（五）项目建设期限—项目进展

该项目建设期约 27 个月，已于 2021 年 10 月开工建设，预计 2023 年 12 月竣工。

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）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，2016 年 3 月 17 日；

（2）《财政部住房城乡建设部关于开展中央财政支持住房租赁市场开展试点的通知》（财综〔2019〕2 号），2019 年 1 月 18 日；

（3）《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号），2016 年 5 月 17 日；

（4）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，2016 年 3 月 7 日；

（5）《济南市人民政府办公厅关于培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》（济政办字〔2019〕67 号），2019 年 12 月 30 日；

（6）2006 年国家发改委、建设部编制的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（7）2018 年《山东省建筑工程概算定额》；

（8）2018 年《山东省安装工程概算定额》；

（9）2018 年《山东省市政工程概算定额》；

（10）济南材料参考价格；

（11）同类工程造价情况；

（12）项目《可行性研究报告》；

（13）项目实施方案。

（14）其他相关资料；

2、估算总额

项目估算总投资 149,958.52 万元，其中工程费用 69,270.11 万元，工程建设其它费用 70,137.10 万元，基本预备费 7,795.43 万元，建设期利息 2,755.88 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	69,270.11
二	工程建设其它费用	70,137.10
三	基本预备费	7,795.43
四	建设期利息	2,755.88
合计		149,958.52

（二）资金筹措方案

本期拟调整的专项债券资金 40,531.00 万元（占总投资的 27.03%），剩余部分资金来源：资本金 30,200.00 万元（占总投资的 20.14%），2022 年 5 月已发行专项债券资金 4,900.00 万元（占总投资的 3.27%），已到位住房租赁试点项目专项奖补资金 2,814.00 万元（占总投资的 1.88%），后续资金 71,513.52 万元（占总投资的 47.69%）由项目单位自筹资金解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 21,500.00 万元部分融资成本暂按照 4.90%进行测算。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	已到位奖补资金	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		
北大槐树 B 地块租赁住房试点项目	149,958.52	30,200.00	2,814.00	4,900.00		40,531.00	71,513.52
合计	149,958.52	30,200.00	2,814.00	4,900.00		40,531.00	71,513.52

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，该项目主要收益来源为房屋租赁收入、车位出租收入、商铺出租收入、物业管理费收入。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	营业收入				总收入合计
	房屋租赁收入	车位出租收入	商铺出租收入	物业管理费收入	
2024 年	1,842.05	276.19	3,724.80	81.22	5,924.26
2025 年	2,015.89	302.26	4,076.33	86.29	6,480.77
2026 年	2,198.51	329.64	4,445.60	91.37	7,065.11
2027 年	2,390.27	358.39	4,833.35	106.09	7,688.09
2028 年	2,539.72	380.80	5,135.56	109.44	8,165.52
2029 年	2,615.91	392.22	5,289.63	109.44	8,407.20
2030 年	2,694.39	403.99	5,448.32	120.38	8,667.08
2031 年	2,775.22	416.11	5,611.77	120.38	8,923.48
2032 年	2,858.48	428.59	5,780.12	120.38	9,187.57
2033 年	2,944.23	441.45	5,953.52	132.42	9,471.63
2034 年	3,032.56	454.69	6,132.13	132.42	9,751.80
2035 年	3,123.54	468.34	6,316.09	132.42	10,040.38
2036 年	3,217.24	482.39	6,505.58	145.66	10,350.87
2037 年	3,313.76	496.86	6,700.74	145.66	10,657.02
2038 年	3,413.17	511.76	6,901.77	145.66	10,972.36
2039 年	3,515.57	527.12	7,108.82	160.23	11,311.73
2040 年	3,621.03	542.93	7,322.08	160.23	11,646.27
2041 年	3,729.67	559.22	7,541.75	160.23	11,990.86
2042 年	1,600.65	240.00	3,236.67	73.44	5,150.75
合计	53,441.85	8,012.94	108,064.61	2,333.36	171,852.76

收入预测方法说明：

1、房屋租赁收入

项目建设租赁住房 1066 户，均为不大于 40 m²的公寓。参考现在的市场行情，平均月租金暂按 1800 元/户，年租金增长率暂按 3%考虑，初始出租率按 80%

考虑，每年增长 5%，2028 年之后出租率保持在 98%，计算得运营期房屋租赁收入约为 1,842.05 万元。

2、车位出租收入

项目共规划车位 959 个，车位全部用于出租，参考现在的市场行情，月租金暂按 300 元/个，年租金增长率暂按 3%考虑，初始出租率按 80%考虑，每年增长 5%，2028 年之后出租率保持在 98%，计算得运营期车位出租收入 276.19 万元。

3、商铺出租收入

为方便租户并提升周边经济环境，项目共规划商业配套面积 4.85 万平方米，商铺对外出租，参考现在市场行情，月租金按 80 元/平方米，年租金增长率暂按 5%考虑，初始出租率按 80%考虑，每年增长 5%，2028 年之后出租率保持在 98%，计算得运营期商铺出租收入约为 3,725 万元。

4、物业管理费收入

项目运营后为租户提供物业管理服务，参考现在市场行情，服务单价为 2 元/月·m²，住宅面积 42,300 m²，每三年按 10%速度增长，初始出租率按 80%考虑，每年增长 5%，2028 年之后出租率保持在 98%，计算得运营期物业管理费收入约为 81.22 万元。

5、政府补贴收入

根据 2021 年 1 月 9 日济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室印发的《关于发放住房租赁试点项目专项奖补资金的通知》，该项目补助标准为 600 元/平方米，共取得奖补资金 2,814 万元。

(二) 运营成本预测

该项目总成本费用包括燃料动力费、工资及福利费、修理费及管理费用、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	外购燃料及动力	工资及福利费	修理费及管理费用	运营成本合计
2024 年	41.86	103.74	79.45	483.87
2025 年	41.86	108.93	79.55	528.95
2026 年	41.86	114.37	79.66	576.30
2027 年	41.86	120.09	79.78	626.03
2028 年	41.86	126.10	79.90	664.78
2029 年	41.86	132.40	80.02	684.54
2030 年	41.86	139.02	80.15	704.89
2031 年	41.86	145.97	80.29	725.85
2032 年	41.86	153.27	80.44	747.44
2033 年	41.86	160.93	80.59	769.68
2034 年	41.86	168.98	80.75	1,873.21
2035 年	41.86	177.43	80.92	1,725.13
2036 年	41.86	186.30	81.10	1,777.73
2037 年	41.86	195.62	81.29	1,831.05
2038 年	41.86	205.40	81.48	1,885.97
2039 年	41.86	215.67	81.69	1,943.45
2040 年	41.86	226.45	81.90	2,001.71
2041 年	41.86	237.77	82.13	2,061.72
2042 年	17.44	104.03	34.32	885.22
合计	770.92	3,022.48	1,485.41	22,497.53

成本预测方法说明:

1、燃料动力

自来水按 4.2 元/吨, 外购电按 0.55 元/度计取; 每年用水量按 8000 吨、用电量按 70 万度考虑。

2、该项目定员管理人员工资按 8 万元/人•年考虑, 其他人员工资按 5 万元/人•年考虑, 假设年增长率 5%; 福利费按工资总额的 14% 计取。

3、修理费: 按固定资产折旧费的 3% 计取。

4、管理费用: 按工资及福利费总额的 2% 计取。

5、固定资产中房屋建筑物折旧年限为 30 年, 净残值率为 5%; 机器设备折旧年限为 20 年, 净残值率为 5%。

6、无形资产土地和其他资产摊销年限分别为 40 年和 10 年。

7、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%	
水利基金	1%	
房产税	4%	
土地使用税	2 元/平方米•年	
企业所得税	25%	

8、利息支出

（1）本次拟调整专项债券应付本息

文庄片区租赁住房试点项目于 2022 年 6 月发行专项债券 78,300.00 万元，票面利率 3.27%，期限 20 年，每半年付息一次。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，现拟将未使用专项债券资金 40,531.00 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		40,531.00		40,531.00	3.27%	662.68	662.68
2023 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2024 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2025 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2026 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2027 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36

2028 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2029 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2030 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2031 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2032 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2033 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2034 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2035 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2036 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2037 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2038 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2039 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2040 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2041 年	40,531.00			40,531.00	3.27%	1,325.36	1,325.36
2042 年	40,531.00		40,531.00		3.27%	662.68	41,193.68
合计		40,531.00	40,531.00			26,507.27	67,038.27

(2) 以前年度已发行专项债券应付本息

根据项目资金筹措计划，2022 年 5 月已发行地方政府专项债券 4,900.00 万元，假设年利率 3.28%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。2022 年 5 月专项债券应付本息情况如下：

表 7：2022 年 5 月发行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		4,900.00		4,900.00	3.28%	80.36	80.36
2023 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2024 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2025 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2026 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2027 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2028 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2029 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2030 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2031 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2032 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72

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
2033 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2034 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2035 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2036 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2037 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2038 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2039 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2040 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2041 年	4,900.00			4,900.00	3.28%	160.72	160.72
2042 年	4,900.00		4,900.00		3.28%	80.36	4,980.36
合计		4,900.00	4,900.00			3,214.40	8,114.40

(3) 专项债券还本付息测算汇总表

表 8: 专项债券还本付息测算汇总表 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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		45,431.00		45,431.00		743.04	743.04
2023 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2024 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2025 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2026 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2027 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2028 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2029 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2030 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2031 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2032 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2033 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2034 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2035 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2036 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2037 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2038 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2039 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2040 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08

2041 年	45,431.00			45,431.00		1,486.08	1,486.08
2042 年	45,431.00		45,431.00			743.04	46,174.04
合计		45,431.00	45,431.00			29,721.67	75,152.67

(4) 银行借款应付本息

按照资金筹集计划，拟银行借款筹集资金 21,500.00 万元，假设利率 4.90%，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。还本付息测算表如下：

表 9: 银行借款还本付息测算表 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		21,500.00		21,500.00	4.90%	526.75	526.75
2024 年	21,500.00		2,000.00	19,500.00	4.90%	1,004.50	3,004.50
2025 年	19,500.00		2,000.00	17,500.00	4.90%	906.50	2,906.50
2026 年	17,500.00		3,000.00	14,500.00	4.90%	784.00	3,784.00
2027 年	14,500.00		4,000.00	10,500.00	4.90%	612.50	4,612.50
2028 年	10,500.00		4,000.00	6,500.00	4.90%	416.50	4,416.50
2029 年	6,500.00		5,000.00	1,500.00	4.90%	196.00	5,196.00
2030 年	1,500.00		1,500.00		4.90%	36.75	1,536.75
合计		21,500.00	21,500.00			4,483.50	25,983.50

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 10。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 11。

表 10：项目运营损益表单位：万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	5,437.21	5,947.90	6,484.12	7,056.05	7,494.14	7,715.87	7,954.57	8,189.80	8,432.09	8,693.00
营业成本	211.20	216.48	222.02	227.84	233.95	240.37	247.11	254.18	261.61	269.41
税金及附加	483.87	528.95	576.30	626.03	664.78	684.54	704.89	725.85	747.44	769.68
息税折旧及摊销前利润	4,742.14	5,202.47	5,685.80	6,202.18	6,595.41	6,790.96	7,002.58	7,209.77	7,423.04	7,653.92
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	5,437.63	5,437.63	5,437.63	5,437.63	5,437.63	5,437.63	5,437.63	5,437.63	5,437.63	5,437.63
息税前利润	-695.49	-235.16	248.17	764.55	1,157.78	1,353.33	1,564.95	1,772.14	1,985.41	2,216.29
三、财务费用										
利息支出	2,490.58	2,392.58	2,270.08	2,098.58	1,902.58	1,682.08	1,522.83	1,486.08	1,486.08	1,486.08
总财务费用	2,490.58	2,392.58	2,270.08	2,098.58	1,902.58	1,682.08	1,522.83	1,486.08	1,486.08	1,486.08
税前利润	-3,186.08	-2,627.74	-2,021.92	-1,334.03	-744.81	-328.75	42.11	286.06	499.33	730.20
四、所得税										
所得税费用	-	-	-	-	-	-	10.53	71.51	124.83	182.55
五、净利润	-3,186.08	-2,627.74	-2,021.92	-1,334.03	-744.81	-328.75	31.58	214.54	374.50	547.65

(续) 表 10: 项目运营损益表单位: 万元

年度	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	8,950.05	9,214.80	9,499.99	9,780.87	10,070.17	10,381.89	10,688.82	11,004.95	4,727.36	157,723.67
营业成本	277.60	286.20	295.22	304.70	314.66	325.11	336.08	347.61	149.88	5,021.24
税金及附加	908.36	913.56	940.89	968.95	997.85	1,027.72	1,058.38	1,089.96	467.75	14,885.78
息税折旧及摊销前利润	7,764.08	8,015.04	8,263.87	8,507.21	8,757.66	9,029.06	9,294.35	9,567.38	4,109.74	137,816.64
二、折旧和摊销										-
总折旧和摊销	4,093.98	4,093.98	4,093.98	4,093.98	4,093.98	4,093.98	4,093.98	4,093.98	1,705.82	88,833.93
息税前利润	3,670.11	3,921.07	4,169.89	4,413.23	4,663.68	4,935.09	5,200.37	5,473.40	2,403.91	48,982.72
三、财务费用										-
利息支出	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	743.04	31,449.30
总财务费用	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	743.04	31,449.30
税前利润	2,184.03	2,434.98	2,683.81	2,927.15	3,177.60	3,449.00	3,714.29	3,987.32	1,660.87	17,533.42
四、所得税										-
所得税费用	546.01	608.75	670.95	731.79	794.40	862.25	928.57	996.83	415.22	6,944.19
五、净利润	1,638.02	1,826.24	2,012.86	2,195.36	2,383.20	2,586.75	2,785.72	2,990.49	1,245.65	10,589.23

表 11：项目资金测算平衡表单位：万元

年度	合计	建设期			运营期							
		2021 年	2022 年	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	171,852.76				5,924.26	6,480.77	7,065.11	7,688.09	8,165.52	8,407.20	8,667.08	8,923.48
经营活动支出	5,278.81				225.05	230.34	235.89	241.73	247.85	254.28	261.04	268.13
支付的各项税费	29,441.72				483.87	528.95	576.30	626.03	664.78	684.54	715.42	797.37
经营活动产生的现金净额	137,132.24				5,215.34	5,721.48	6,252.91	6,820.34	7,252.88	7,468.38	7,690.62	7,857.99
二、投资活动产生的现金	-											
建设成本支出	147,202.64	10,341.97	71,650.73	65,209.95								
投资活动产生的现金净额	-147,202.64	-10,341.97	-71,650.73	-65,209.95	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	-											
资本金	70,731.00	6,698.69	41,990.83	22,041.48	-							
专项债券	4,900.00		4,900.00	-								
银行借款	21,500.00		-	21,500.00								
自筹资金	52,827.52	3,643.28	25,502.94	23,681.30								
偿还债券本金	45,431.00											
偿还银行借款本金	21,500.00				2,000.00	2,000.00	3,000.00	4,000.00	4,000.00	5,000.00	1,500.00	-
支付债券利息	29,721.67		743.04	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08
支付银行借款利息	4,483.50		-	526.75	1,004.50	906.50	784.00	612.50	416.50	196.00	36.75	-
融资活动产生的现金净额	48,822.35	10,341.97	71,650.73	65,209.95	-4,490.58	-4,392.58	-5,270.08	-6,098.58	-5,902.58	-6,682.08	-3,022.83	-1,486.08
四、期初现金					0.00	724.76	2,053.65	3,036.48	3,758.24	5,108.53	5,894.83	10,562.61
期内现金变动					724.76	1,328.90	982.83	721.76	1,350.30	786.30	4,667.79	6,371.91
五、期末现金	38,751.94				724.76	2,053.65	3,036.48	3,758.24	5,108.53	5,894.83	10,562.61	16,934.52

(续) 表 11: 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	9,187.57	9,471.63	9,751.80	10,040.38	10,350.87	10,657.02	10,972.36	11,311.73	11,646.27	11,990.86	5,150.75
经营活动支出	275.57	283.39	291.59	300.21	309.26	318.76	328.74	339.21	350.21	361.76	155.79
支付的各项税费	872.27	952.23	2,419.21	2,333.88	2,448.69	2,562.84	2,680.37	2,805.70	2,930.28	3,058.55	1,300.44
经营活动产生的现金净额	8,039.73	8,236.01	7,041.00	7,406.30	7,592.92	7,775.42	7,963.26	8,166.81	8,365.78	8,570.55	3,694.52
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											
自筹资金											
偿还债券本金											45,431.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	1,486.08	743.04
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动产生的现金净额	-1,486.08	-1,486.08	-1,486.08	-1,486.08	-1,486.08	-1,486.08	-1,486.08	-1,486.08	-1,486.08	-1,486.08	-46,174.04
四、期初现金	16,934.52	23,488.17	30,238.09	35,793.01	41,713.23	47,820.06	54,109.40	60,586.57	67,267.30	74,147.00	81,231.46
期内现金变动	6,553.65	6,749.93	5,554.92	5,920.22	6,106.84	6,289.34	6,477.18	6,680.73	6,879.70	7,084.47	-42,479.52
五、期末现金	23,488.17	30,238.09	35,793.01	41,713.23	47,820.06	54,109.40	60,586.57	67,267.30	74,147.00	81,231.46	38,751.94

（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 137,132.24 万元，还本付息总额为 101,136.17 元，本息资金覆盖率可达到 1.36 倍，最终在 2042 年到期偿还专项债券及银行借款本息后，仍有 38,751.94 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 12：

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	45,431.00	29,721.67	75,152.67	137,132.24
银行借款	21,500.00	4,483.50	25,983.50	
融资合计	66,931.00	34,205.17	101,136.17	
覆盖倍数				1.36

六、项目风险与效益分析

（一）与项目建设相关的风险

1、施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。

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、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，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

4、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险。例如如果出现通货膨胀，使建设成本加大。

（二）与项目收益相关的风险

1、出租率达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对出租率较为敏感，如果市场

供需态势发生较大变化，出租面积、数量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、经营管理风险

主要投资者因经营管理不善而导致预期收益不能实现，取决于投资者及职员自身素质，包括对市场的预测能力和在设计、施工、营销、服务等环节的经营管理水平。



营业执照

(副本)

编号 320200666202110140004

扫描二维码“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

91320200078269333C (1/1)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

成立日期 2013年09月18日

营业期限 2013年09月18日至*****

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，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



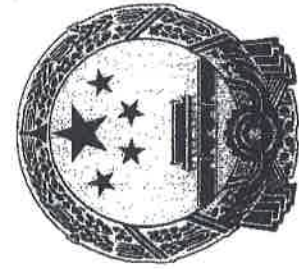
登记机关



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:



二〇一七年七月二日

中华人民共和国财政部制

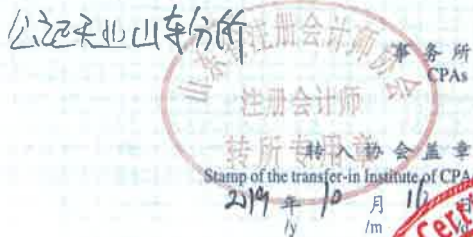


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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.



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: 山东天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 8 月 1 日
ly /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

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



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 Issuance ly /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

