

**2022 年山东省（济南市历城区 A3 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]E6223 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@jsgztycpa.com

Wuxi, Jiangsu, China

Tel: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@jsgztycpa.com

### 2022 年山东省（济南市历城区 A3 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]E6223 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对济南市历城区 A3 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，本次评价的济南市历城区 A3 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、该项目估算总投资为 70,929.18 万元。其中，工程费用 42,242.00 万元，工





程建设其它费用 23,190.00 万元，基本预备费 5,235.00 万元，建设期利息 262.18 万元。

表 1:

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	42,242.00
二	工程建设其它费用	23,190.00
三	基本预备费	5,235.00
四	建设期利息	262.18
合计		70,929.18

2、该项目资金筹措方案为：资本金 21,900.00 万元，占总投资的 30.88%；已到位奖补资金 6,588.58 万元，占总投资的 9.29%；已发专项债券资金金额 14,500.00 万元，占总投资的 20.44%；本期拟调整的专项债券资金 2,000.00 万元，占项目总投资的 2.82%；其他资金 25,926.00 万元，占总投资的 36.57%，其中拟银行借款 21,500.00 万元，自筹资金 4,426.00 万元。项目资金来源情况如下：

表 2:

单位: 万元

项目名称	项目概算总投资	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		
济南市历城区 A3 地块租赁住房试点项目	70,929.18	21,900.00	6,588.58	14,500.00	-	2,000.00	25,940.60
合 计	70,929.18	21,900.00	6,588.58	14,500.00	-	2,000.00	25,940.60

## 二、应付专项债券本息情况

### 1、已发行专项债券应付本息

根据该项目资金筹措计划，2022 年 1 月份已发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，年利率 3.19%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。2022 年 5 月份已发行地方政府专项债券 8,500.00 万元，年利率为 3.23%，期限 15 年，每半





年付息一次，到期一次偿还本金，还本付息测算表如下：本次调整的项目为唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施建设项目

表 3: 2022 年 5 月已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		8,500.00		8,500.00	3.23%	137.28	137.28
2023 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2024 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2025 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2026 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2027 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2028 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2029 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2030 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2031 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2032 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2033 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2034 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2035 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2036 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2037 年	8,500.00		8,500.00		3.23%	137.28	8,637.28
合计		8,500.00	8,500.00			4,118.25	12,618.25

表 4: 2022 年 1 月份已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		6,000.00		6,000.00	3.19%	95.70	95.70
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2025 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40





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
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2032 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2033 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2034 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2035 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2036 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2037 年	6,000.00		6,000.00		3.19%	95.70	6,095.70
合计		6,000.00				2,871.00	8,871.00

## 2、本期拟调整专项债券应付本息

济南市唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施建设项目于 2022 年 5 月发行专项债券 5,000.00 万元，票面利率 2.92%，期限 10 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），现拟将上述未使用专项债券资金 2,000.00 万元调整到该项目使用。本期拟调整专项债券应付本息情况如下：

表 5:

本期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		2,000.00		2,000.00	2.92%	29.20	29.20
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40





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
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2032 年	2,000.00		2,000.00		2.92%	29.20	2,029.20
合计		2,000.00	2,000.00			584.00	2,584.00

### 3、债券还本付息汇总表

表 6: 债券还本付息汇总表 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	-	16,500.00	-	16,500.00		262.18	262.18
2023 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2024 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2025 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2026 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2027 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2028 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2029 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2030 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2031 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2032 年	16,500.00	-	2,000.00	14,500.00		495.15	2,495.15
2033 年	14,500.00	-	-	14,500.00		465.95	465.95
2034 年	14,500.00	-	-	14,500.00		465.95	465.95
2035 年	14,500.00	-	-	14,500.00		465.95	465.95
2036 年	14,500.00	-	-	14,500.00		465.95	465.95
2037 年	14,500.00	-	14,500.00	-		232.98	14,732.98
合计	-	16,500.00	16,500.00	-		7,573.25	24,073.25

4、该项目拟自筹资金 25,940.60 万元，其中拟 2022 年通过银行借款筹集资金 2,1500.00 万元，假设年利率 4.90%，期限 10 年，按年还息，最后一年还本。该项目还本付息预测如下：

表 7: 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
2022 年		21,500.00		21,500.00	4.90%		





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%	1,053.50	1,053.50
2024 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2025 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2026 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2027 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2028 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2029 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2030 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2031 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2032 年	21,500.00		21,500.00		4.90%	1,053.50	22,553.50
合计		21,500.00	21,500.00			10,535.00	32,035.00

### 三、可用于资金平衡的项目净收益

该项目收入主要来源于公租房租赁、配套设施租赁、物业、停车位租赁收入。

根据对该项目净收益预测的审核，通过对公租房租赁、配套设施租赁、物业、停车位租赁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 78,345.90 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公租房租赁、配套设施租赁、物业、停车位租赁收益，项目建设资金包含项目资本金、专项补贴及融资资金。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 78,345.90 万元，融资本息合计为 56,108.25 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍，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 8：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	
专项债券	16,500.00	7,573.25	24,073.25	78,345.90
银行借款	21,500.00	10,535.00	32,035.00	
融资合计	38,000.00	18,108.25	56,108.25	
覆盖倍数				1.40





（此页无正文，为苏公.W[2022]E6223 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）。我们结合济南市历城区A3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平衡财务评价报告。

## 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

济南市历城区A3地块租赁住房试点项目。

### （二）项目单位

项目建设单位为济南市历城区国有资产运营有限公司。

济南市历城区国有资产运营有限公司，成立于2005-09-20，企业地址位于

山东省济南市历城区唐冶西路 868 号山东设计创意产业园 7-1 号 2601 室，所属行业为商务服务业，经营范围包含：管理政府项目的投融资业务、对外融资、投资；从事政府授权范围内的国有资产运营、管理；土地开发整理；城镇基础设施投资建设。（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）。注册资本为 21219 万元人民币，公司股东为济南历城控股集团有限公司（以下简称历城控股集团），持股比例为 100%。历城控股集团主要承担历城区政府授权范围内的国有资产经营和管理、政府项目投融资管理、对外投融资、土地整理开发、基础设施建设以及配套服务等职能。历城控股集团坚持以“土地熟化”为核心，以“产业投资”为主导，以“产业金融”和“工程咨询”两大业务为支撑，是以科技、物流、文旅、康养、市政等产业为一体的多元化产业集团。

### （三）项目规划审批

- 1、2020 年 7 月 30 日，项目取得山东省建设项目备案证明。
- 2、2021 年 6 月 8 日，济南住房和城乡建设局出具《济南市建筑施工图设计文件综合审查合格书》。
- 3、2021 年 3 月 24 日，完成建设项目环境影响登记。
- 4、2021 年 6 月 7 日，济南市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁 2021 济南市不动产权第 0133364 号）。
- 5、2021 年 6 月 15 日，济南历城区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于历城区唐冶街道围子山路以东，兴街以南，总占地面积 33602 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 99999.91 m<sup>2</sup>，地上总建筑面积 67197.19 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积约 32802.72 m<sup>2</sup>，主要建设租赁住房、地下车库及配套公建。

### （五）项目建设期限—项目进展

该项目建设期 24 个月，预计工期为 2021 年 1 月至 2022 年 12 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) 《投资项目可行性研究指南》
- (2) 《市政公用工程设计文件编制深度规定（2013 年版）》
- (3) 《市政工程可行性研究投资估算编制办法》
- (4) 《全国市政工程投资估算指标》
- (5) 《建设项目经济评价方法与参数》
- (6) 《济南市城市总体规划(2011—2020 年)》
- (7) 《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- (8) 《济南市城市综合交通规划》
- (9) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- (10) 《投资项目可行性研究指南》
- (11) 本可行性研究报告确定的建设方案；
- (12) 有关工程造价材料价格资料及前期规定收费文件；
- (13) 项目可行性研究报告、项目实施方案

## 2、估算总额

该项目估算总投资为 70,929.18 万元。其中，工程费 42,242.00 万元，工程建设其它费用 23,190.00 万元，基本预备费 5,235.00 万元，建设期利息 262.18 万元。

表 1：单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	42,242.00
二	工程建设其它费用	23,190.00
三	基本预备费	5,235.00
四	建设期利息	262.18
合计		70,929.18

## （二）资金筹措方案

该项目资金筹措方案为：资本金 21,900.00 万元，占总投资的 30.88%；已到位奖补资金 6,588.58 万元，占总投资的 9.29%；已发专项债券资金金额 14,500.00 万元，占总投资的 20.44%；本期拟调整的专项债券资金 2,000.00 万元，

占项目总投资的 2.82%；其他资金 25,926.00 万元，占总投资的 36.57%，其中拟银行借款 21,500.00 万元，自筹资金 4,426.00 万元。项目资金来源情况如下：

表 2：单位：万元

项目名称	项目概算总投资	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		
济南市历城区 A3 地块租赁住房试点项目	70,929.18	21,900.00	6,588.58	14,500.00	-	2,000.00	25,940.60
合 计	70,929.18	21,900.00	6,588.58	14,500.00	-	2,000.00	25,940.60

## 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公租房租赁、配套设施租赁、物业、停车位租赁收入。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	公租房租赁	配套设施租赁	物业收入	停车位租赁	合计
2023 年	3,006.05	884.32	118.59	265.32	4,274.29
2024 年	3,156.35	928.54	124.52	278.59	4,488.00
2025 年	3,314.17	974.97	130.75	292.52	4,712.40
2026 年	3,479.88	1023.71	137.29	307.14	4,948.02
2027 年	3,653.87	1074.9	144.15	322.5	5,195.42
2028 年	3,836.56	1128.64	151.36	338.62	5,455.19
2029 年	4,028.39	1185.08	158.93	355.55	5,727.95
2030 年	4,229.81	1244.33	166.87	373.33	6,014.35
2031 年	4,441.30	1306.55	175.22	392	6,315.07
2032 年	4,663.37	1371.87	183.98	411.6	6,630.82
2033 年	4,896.54	1440.47	193.18	432.18	6,962.36
2034 年	5,141.36	1512.49	202.84	453.79	7,310.48
2035 年	5,398.43	1588.12	212.98	476.48	7,676.00
2036 年	5,668.35	1667.52	223.63	500.3	8,059.80

年度	公租房租赁	配套设施租赁	物业收入	停车位租赁	合计
2037 年	2479.9	729.54	97.84	218.88	3526.16
合计	61,394.35	18,061.04	2422.13	5,418.79	87,296.31

收入预测方法说明：

1、房屋租赁收入

房屋出租单价为 1.25 元/m<sup>2</sup>/天（2023 年按照 1.25 元/m<sup>2</sup>/天，2024 年后租金每年上浮 5%），可租赁面积为 65886.00 平方米。

2、配套设施租赁收入

配套设施租赁单价 3 元/m<sup>2</sup>/天（2023 年按 3 元/m<sup>2</sup>/天，2024 年后租金每年上浮 5%），可租赁面积为 8076.00 平方米。

3、物业费收入

物业费收入单价为 1.50 元/m<sup>2</sup>/月，（2023 年按照 1.50 元/m<sup>2</sup>/月，2024 年后物业费每年上浮 5%），物业收费面积为 65886.00 平方米。

4、停车位租赁收入

停车楼及地上其它车位按照 300 元/辆/月计（2023 年按照 300 元/辆/月，2024 年后租金每年上浮 5%），停车位为 737 个。

（二）运营成本预测

该项目总成本费用包括工资及福利费、维修费、管理费用等。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出预测情况表（单位：万元）

年度	工资及福利费	维修费	合计
2023 年	30.00	310.80	340.80
2024 年	30.00	310.80	340.80
2025 年	30.00	310.80	340.80
2026 年	30.00	310.80	340.80
2027 年	30.00	310.80	340.80
2028 年	30.00	310.80	340.80
2029 年	30.00	310.80	340.80
2030 年	30.00	310.80	340.80
2031 年	30.00	310.80	340.80

年度	工资及福利费	维修费	合计
2032 年	30.00	310.80	340.80
2033 年	30.00	310.80	340.80
2034 年	30.00	310.80	340.80
2035 年	30.00	310.80	340.80
2036 年	30.00	310.80	340.80
2037 年	12.50	129.50	142.00
合计	432.50	4,480.70	4,913.20

成本预测方法说明：

### 1、工资及福利费

该项目设定运营人员 6 人，工资及福利按每人每年 5 万元进行计算。

### 2、维修费

按照项目总折旧及摊销费用的 10%进行计提。

### 3、利息支出

#### (1) 已发行专项债券应付本息

根据该项目资金筹措计划，2022 年 1 月份已发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，年利率 3.19%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。2022 年 5 月份已发行地方政府专项债券 8,500.00 万元，年利率为 3.23%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，还本付息测算表如下：

表 5：2022 年 5 月份已发行地方政府专项债券测算表 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		8,500.00		8,500.00	3.23%	137.28	137.28
2023 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2024 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2025 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2026 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2027 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2028 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2029 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2030 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2031 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2032 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2033 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2034 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2035 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2036 年	8,500.00			8,500.00	3.23%	274.55	274.55
2037 年	8,500.00		8,500.00	0	3.23%	137.28	8,637.28
合计		8,500.00	8,500.00			4,118.25	12,618.25

表 6: 2022 年 1 月份已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		6,000.00		6,000.00	3.19%	95.70	95.70
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2025 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2030 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2031 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2032 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2033 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2034 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2035 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2036 年	6,000.00			6,000.00	3.19%	191.40	191.40
2037 年	6,000.00		6,000.00		3.19%	95.70	6,095.70
合计		6,000.00	-			2,871.00	8,871.00

## (2) 本期拟调整专项债券应付本息

济南市唐冶片区浪潮产业园区配套基础设施建设项目于 2022 年 5 月发行专

项债券 5,000.00 万元，票面利率 2.92%，期限 10 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，现拟将上述未使用专项债券资金 2,000.00 万元调整到该项目使用。本期拟调整专项债券应付本息情况如下：

表 7： 本期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		2,000.00		2,000.00	2.92%	29.20	29.20
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.92%	58.40	58.40
2032 年	2,000.00		2,000.00	0.00	2.92%	29.20	2,029.20
合计		2,000.00	2,000.00			584.00	2,584.00

### （3）债券还本付息测算汇总表

表 8： 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	-	16,500.00	-	16,500.00		262.18	262.18
2023 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2024 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2025 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2026 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2027 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2028 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35



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
2029 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2030 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2031 年	16,500.00	-	-	16,500.00		524.35	524.35
2032 年	16,500.00	-	2,000.00	14,500.00		495.15	2,495.15
2033 年	14,500.00	-	-	14,500.00		465.95	465.95
2034 年	14,500.00	-	-	14,500.00		465.95	465.95
2035 年	14,500.00	-	-	14,500.00		465.95	465.95
2036 年	14,500.00	-	-	14,500.00		465.95	465.95
2037 年	14,500.00	-	14,500.00	-		232.98	14,732.98
合计	-	16,500.00	16,500.00	-		7,573.25	24,073.25

(4) 该项目拟自筹资金 25,940.60 万元，其中拟 2022 年通过银行借款筹集资金 2,1500.00 万元，假设年利率 4.9%，期限 10 年，按年还息，最后一年还本。该项目还本付息预测如下：

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
2022 年		21,500.00		21,500.00	4.90%		
2023 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2024 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2025 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2026 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2027 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2028 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2029 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2030 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2031 年	21,500.00			21,500.00	4.90%	1,053.50	1,053.50
2032 年	21,500.00		21,500.00		4.90%	1,053.50	22,553.50
合计		21,500.00	21,500.00			10,535.00	32,035.00

### (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	合计	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	80,458.32	3,947.03	4,143.09	4,348.97	4,565.13	4,792.10	5,030.42	5,280.66
营业成本	4,543.23	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14
税金及附加	820.56	39.27	41.39	43.61	45.95	48.40	50.97	53.67
息税折旧及摊销前利润	75,094.53	3,592.62	3,786.57	3,990.22	4,204.05	4,428.57	4,664.31	4,911.85
二、折旧和摊销	-							
总折旧和摊销	46,620.30	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02
息税前利润	28,474.23	484.60	678.55	882.20	1,096.03	1,320.55	1,556.29	1,803.83
三、财务费用	-							
利息支出	17,846.08	1,577.85	1,577.85	1,577.85	1,577.85	1,577.85	1,577.85	1,577.85
总财务费用	17,846.08	1,577.85	1,577.85	1,577.85	1,577.85	1,577.85	1,577.85	1,577.85
税前利润	10,628.16	-1,093.25	-899.30	-695.65	-481.82	-257.30	-21.56	225.98
四、所得税	-							
所得税费用	3,216.66							
五、净利润	7,411.50	-1,093.25	-899.30	-695.65	-481.82	-257.30	-21.56	225.98

表 10（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
一、收入/成本/税金								
营业收入	5,543.41	5,819.30	6,108.98	6,413.15	6,732.52	7,067.86	7,419.97	3,245.70
营业成本	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	315.14	131.31
税金及附加	56.51	59.49	62.62	65.91	69.35	72.98	76.78	33.65
息税折旧及摊销前利润	5,171.76	5,444.68	5,731.23	6,032.11	6,348.03	6,679.75	7,028.06	3,080.74
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02	3,108.02
息税前利润	2,063.74	2,336.66	2,623.21	2,924.09	3,240.01	3,571.73	3,920.04	-27.28
三、财务费用								
利息支出	1,577.85	1,577.85	1,548.65	465.95	465.95	465.95	465.95	232.98
总财务费用	1,577.85	1,577.85	1,548.65	465.95	465.95	465.95	465.95	232.98
税前利润	485.89	758.81	1,074.56	2,458.14	2,774.06	3,105.78	3,454.09	-260.26
四、所得税								
所得税费用			268.64	614.53	693.52	776.45	863.52	
五、净利润	485.89	758.81	805.92	1,843.60	2,080.55	2,329.34	2,590.57	-260.26

表 11：项目资金测算平衡表

单位：万元

项目/年度	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	-								-
经营活动收入	87,296.31	-	-	4,274.29	4,488.00	4,712.40	4,948.02	5,195.42	5,455.19
经营活动支出	4,913.20	-	-	340.80	340.80	340.80	340.80	340.80	340.80
支付的各项税费	4,037.21			39.27	41.39	43.61	45.95	48.40	50.97
经营活动现金净流量	78,345.90			3,894.22	4,105.81	4,327.99	4,561.27	4,806.22	5,063.42
二、投资活动产生的现金	-								
建设投资支出	70,667.00	24,787.00	45,880.00						
流动资金支出	-								
投资活动现金净流量	-70,667.00	-24,787.00	-45,880.00						
三、融资活动产生的现金	-								
资本金流入	21,900.00	18,198.42	3,701.58						
已到位奖补资金	6,588.58	6,588.58							
其他融资	4,440.60		4,440.60						
债券融资款	16,500.00		16,500.00						
银行借款	21,500.00		21,500.00						
偿还债券本金	16,500.00								
偿还银行借款本金	21,500.00								
支付债券利息	7,573.25		262.18	524.35	524.35	524.35	524.35	524.35	524.35
支付银行借款利息	10,535.00		-	1,053.50	1,053.50	1,053.50	1,053.50	1,053.50	1,053.50
融资活动现金净流量	14,820.93	24,787.00	45,880.00	-1,577.85	-1,577.85	-1,577.85	-1,577.85	-1,577.85	-1,577.85
四、期初现金				-	2,316.37	4,844.33	7,594.47	10,577.89	13,806.26
当年现金变动		-	-	2,316.37	2,527.96	2,750.14	2,983.42	3,228.37	3,485.57
五、期末现金	22,499.82	-	-	2,316.37	4,844.33	7,594.47	10,577.89	13,806.26	17,291.83

表 11（续）：

项目资金测算平衡表

单位：万元

项目/年度	2029 年	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	5,727.95	6,014.35	6,315.07	6,630.82	6,962.36	7,310.48	7,676.00	8,059.80	3,526.16
经营活动支出	340.80	340.80	340.80	340.80	340.80	340.80	340.80	340.80	142.00
支付的各项税费	53.67	56.51	59.49	331.26	680.44	762.87	849.42	940.30	33.65
经营活动现金净流量	5,333.48	5,617.04	5,914.78	5,958.76	5,941.12	6,206.81	6,485.78	6,778.70	3,350.51
二、投资活动产生的现金									
建设投资支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金流入									
已到位奖补资金									
其他融资									
债券融资款									
银行借款									
偿还债券本金				2,000.00					14,500.00
偿还银行借款本金				21,500.00					
支付债券利息	524.35	524.35	524.35	495.15	465.95	465.95	465.95	465.95	232.98
支付银行借款利息	1,053.50	1,053.50	1,053.50	1,053.50					
融资活动现金净流量	-1,577.85	-1,577.85	-1,577.85	-25,048.65	-465.95	-465.95	-465.95	-465.95	-14,732.98
四、期初现金	17,291.83	21,047.46	25,086.64	29,423.57	10,333.68	15,808.85	21,549.71	27,569.54	33,882.29
当年现金变动	3,755.63	4,039.19	4,336.93	-19,089.89	5,475.17	5,740.86	6,019.83	6,312.75	-11,382.47
五、期末现金	21,047.46	25,086.64	29,423.57	10,333.68	15,808.85	21,549.71	27,569.54	33,882.29	22,499.82

## （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息前净现金流量为 78,345.90 万元，融资本息合计为 56,108.25 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.40 倍，最终在 2037 年到期偿还专项债券及银行借款融资本息后，仍有 22,499.82 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

融资形式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	16,500.00	7,573.25	24,073.25	78,345.90
银行借款	21,500.00	10,535.00	32,035.00	
融资合计	38,000.00	18,108.25	56,108.25	
覆盖倍数				1.40

## 六、项目风险分析

### （一）与项目建设相关的风险

**工程风险：**该项目工程风险是指工程地质条件、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失的可能性。工程风险一般来源有：由于前期准备工作不足或者工程设计方案不合理，导致项目实施阶段建设方案发生变化；由于技术和资金的限制，对项目的工程地质和水文地质条件勘探不足、情况不清，致使在项目建设和运营中出现问题，造成损失。工程风险还包括“不可抗力”的自然环境灾害造成的风险。

**施工环境风险：**因为项目施工阶段的噪音、粉尘、三废排放可能对周边的企业和居民造成影响，可以采取围挡，垃圾及时收集等措施减少影响。施工期主要污染因素为场地平整和建材运输、卸料产生的扬尘、施工机械和运输车的噪声、施工人员的生活污水及建筑垃圾。

**组织及管理风险：**组织风险是指由于项目存在众多参与方，各方的动机和目的不一致将导致项目合作的风险，影响项目的进展和项目目标的实现；还包括项目组织内部各部门对项目的理解、态度和行动的不一致而产生的风险。管理风险是指由于项目

管理模式不合理，项目内部组织不当、管理混乱或者主要管理者能力不足等原因导致投资大量增加、项目不能按期建成投产造成损失的可能性。包括项目采取的管理模式、组织与团队合作等。

## （二）与项目收益相关的风险

**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，导致房地产价格波动，从而给投资者带来风险。例如如果出现通货膨胀，使房地产建设成本加大，随之住房售价提高，使居民购买能力降低，并且使投资者收益贬值。

**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。





# 营业执照

(副本)

编号 320200666202110140004

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



统一社会信用代码

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；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



2021年10月01日

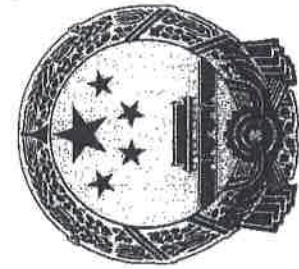
国家企业信用信息公示系统网址：

<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:

32020028

批准执业文号:

批准执业日期: 苏财会[2013]36号

发证机关:



二〇一七年七月

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



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: 天元会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019 年 8 月 1 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
/y /m /d

张元海 男 1972-08-27  
姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth  
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. 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 /y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

