

2022 年山东省（泰安市新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目）
——专项债券（一期调整）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：泰安市新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：中汇济会鉴[2022]0278号

客户名称：新泰市财政局

报告日期：2022-07-08

签字注册会计师：沈大智（CPA: 110001580013）
高凌飞（CPA: 330000140126）



0105312022070510932308
报告文号：中汇济会鉴[2022]0278号

事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：13370521816

传真：0531-81666259

通讯地址：山东省济南市历下区经十路13777号中
润世纪广场18栋3层东

电子邮件：zhjn@zhcpa.cn

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpcpfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

目 录

专项评价报告正文.....	1
附件：项目收益及现金流入预测说明.....	6

泰安市新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2022] 0278 号

我们接受委托，对泰安市新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。发行人对该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的证据的审核，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。

需要提醒报告使用者注意，由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性的假设，而预期事项通常并非预期那样发生，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。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，而并非对预测数据提供保证。

发行人已于 2022 年 1 月发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）——2022 年山东省政府专项债券（八期），债券资金拟用于泰安市新泰市齐鲁医药学院直属附属医院院区建设项目。但因上述项目工程规划、项目工期的变更，原用于泰安市新泰市齐鲁医药学院直属附属医院院区建设项目的 1,000.00 万元调整用于新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目

发行人已于 2022 年 2 月发行的 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）——2022 年山东省政府专项债券（十三期），债券资金拟用于泰安市新泰市中国新泰种业硅谷建设项目。但因项目进度较慢，资金未能全部支出，现原用于泰安市新泰市中国新泰种业硅谷建设项目的 4,000.00 万元调整用于新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目。

经专项审核，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，本次评价的新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目，预期项目收益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：

（以下数据如无特别说明，单位均为万元）

项目名称	拟融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目	34,300.00	52,569.50	126,719.45	2.41
其中：前期发行债券金额	23,000.00	34,626.50		
本次拟接收调整债券发行金额	5,000.00	7,674.00	-	-
预计后续发行债券金额	6,300.00	10,269.00	-	-

1. 前期债券发行情况如下

发行人已就本项目，发行 2022 年 2 月山东省政府专项债券，发行金额 23,000.00 万元，融资利率为 3.37%，期限为 15 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2022 年	-	23,000.00	3.37%	-	23,000.00	387.55	387.55
2023 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2024 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2025 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2026 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2027 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2028 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2029 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2030 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2031 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2032 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2033 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2034 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2035 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2036 年	23,000.00	-	3.37%	-	23,000.00	775.10	775.10
2037 年	23,000.00	-	3.37%	23,000.00	-	387.55	23,387.55
合计		23,000.00		23,000.00		11,626.50	34,626.50

2. 本期及预计后续债券发行情况如下

发行人拟就本项目，发行 2022 年山东省政府专项债券，本次拟接收泰安市新泰市齐鲁医药学院直属附属医院院区建设项目调整发行金额 1,000.00 万元，接收调整的债券融资利率为 3.26%，期限为 20 年，到期还本时间为 2042 年 1 月，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；拟接收泰安市新泰市中国新泰种业硅谷建设项目调整发行金额 4,000.00 万元，接收调整的债券融资利率为 3.37%，期限为 15 年，到期还本时间为 2037 年 2 月，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金； 综上本次接收调整的债券金额总计 5,000.00 万元。 本项目预计 2023 年 6 月再次申请发行金额 6,300.00 万元，假设预计后续发行债券利率为 4.20%，期限为 15 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

本次及后续债券应还本付息情况如下表所示：

年度	期初债券余额	本期债券调整额	预计后续发行债券	本期债券票面利率	预计后续债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2022 年	-	5,000.00	-	3.26%	-	-	5,000.00	83.70	83.70
2023 年	5,000.00	-	6,300.00	3.37%	-	-	11,300.00	299.70	299.70
2024 年	11,300.00	-	-	-	4.20%	-	11,300.00	432.00	432.00
2025 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2026 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2027 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2028 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2029 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2030 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2031 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2032 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2033 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2034 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2035 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2036 年	11,300.00	-	-	-	-	-	11,300.00	432.00	432.00
2037 年	11,300.00	-	-	-	-	4,000.00	7,300.00	364.60	4,364.60
2038 年	7,300.00	-	-	-	-	6,300.00	1,000.00	164.90	6,464.90
2039 年	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00	32.60	32.60
2040 年	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00	32.60	32.60
2041 年	1,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00	32.60	32.60
2042 年	1,000.00	-	-	-	-	1,000.00	-	16.30	1,016.30
合计		5,000.00	6,300.00			11,300.00		6,643.00	17,943.00

3. 项目收益覆盖本金和利息的情况

基于对新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限 20 年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 126,719.45 万元，能够覆盖项目融资本息金额 52,569.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 2.41 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(本页无正文，为报告签章页)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2022 年 7 月 7 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目的基本情况

（一）项目名称

新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目

（二）项目单位

1、项目投资及实施单位：新泰市统筹城乡发展集团有限公司

2、项目实施单位情况

新泰市统筹城乡发展集团有限公司前身为新泰市城市资产运营有限公司，统一社会信用代码 913709827850119805，于 2006 年 1 月经新泰市工商行政管理局登记注册成立，注册资本 1600 万元。公司为国有独资公司，出资人为新泰市国有资产管理局。2010 年 12 月，公司吸收新泰市财政局 400 万元投资，更名为新泰市统筹城乡发展集团有限公司，注册资本 10 亿元，隶属财政局管理。公司经营范围：城乡资产运营；城乡基础设施建设；农村基础设施建设；房地产开发及销售；污水处理及中水销售；广告位出租；路桥工程施工；土地整理；太阳能光伏发电项目的投资、开发、建设、管理；太阳能光伏电站建设；电力销售。

（三）项目概况

1、项目建设背景

中国大健康行业从传统制造走向高科技发展之路。制造加工是中国大健康行业发展的基础，经过积累已经建立了完整的产品体系，并在中低端产品领域建立了举足轻重的地位。中国大健康积极进行技术升级，争取内需市场和外部产业转移机遇。产品质量、技术结构方面的提升使得中国企业在健康防预领域获取了显著成果。创新发展的大趋势不可逆转，智能化大健康全能生活将是下一步占领的制高点。

随着建设“健康中国”上升为国家战略，在“以人为本”的新时代，医养健康产业为世界各国政府所关注和重视。在我国人口庞大、老龄化加剧、医疗体制改革等背景下，医养健康产业大有可为。医养健康产业被列为“山东省十强产业”，是山东省从经济大省向经济强省转变的重要举措，正着力产业转型升级的山东新泰，也在努力做好医养健康产业发展的这篇文章。建设新泰大健康产业园区（二期）基础设施是贯彻落实健康中国战略和山东“十强”产业布局的具体行动，也是新泰市顺应新时代发展、补齐产业发展短板、实现产业转型升级的必然选择。

为推动新泰市医养健康产业的发展，2019 年 9 月 26 日，“新泰大健康产业园区建设项目”由新泰市统筹城乡发展集团有限公司与深圳极简派健康科技有限公司正式合作签约，共同打造新泰大健康产业园区建设项目，双方约定开展大健康、生物医药及医疗器械产品的研发、生产与销售的招商运营，打造鲁中地区领先的医养健康产业高新技术企业升级发展平台。

新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目建成后能够帮助开展医养健康产业、医疗器械产品的高科技生产企业提供法律、政策方面的支持，向医养健康科技领域的中小企业提供孵化场所、管理咨询、市场营销、技术开发和法律援助等方面的中介支持，为中小企业提供良好的外部发展环境，降低中小企业产业化的风险，提高产业化的成功率。实现中小企业经济效益与社会效益的双赢。

2、项目建设的必要性

（1）有利于壮大医药工业，加快医药产业的发展

农村市场的开拓已成为企业进一步启动内需、寻求医药市场新的经济增长点，促进医药经济全面均衡发展的重要举措。以招商引资和项目带动为手段，以新泰大健康产业园区（二期）基础设施为载体，加快医药产业集聚。大力发展现代中药、新型品种和剂型的化学合成药品，围绕国内外知名制药企业进行招商引资，进一步壮大医药产业规模。积极发展医药包装、医药物流等配套产业，构建完整的医药产业链。

（2）是完善区域科技创新系统建设的需要

本项目以培育处于初创阶段或成长期的企业和高科技项目为宗旨，以健全、成熟的孵化培育体系为手段，按照科技创新企业发展的需求，有效地整合技术、人才、资金、信息、市场等社会资源，促进科技成果的转化。因此，项目建设是完善区域科技创新系统建设的需要。

（3）是充分发挥产业集聚效应的需要

新泰面临的问题就包括同类型产业布局分散、集聚度不高，不利于保持产业竞争力；不利于形成显著的区域品牌效应；不利于形成独特地产业氛围；不利于建立合作关系。

通过建设新泰大健康产业园区（二期）基础设施，可以发挥骨干企业带动优势，实施集团战略，做大健康产业。企业分散、规模小、产品雷同，是新泰市机械制造业的一大特征。在这种条件下，市场旺销时容易形成相互争夺，粗制滥造的局面；市场萧条时容易形成压质压价恶性竞争的局面。为避免上述现象的发生，通过新泰大健康产业园区（二期）基础设施地的建设可以实现企业的集中管理和各企业之间的信息、技术、人才等资源的充分流通，实现新泰市政府关于加强中小企业创业辅导基地建设的目标要求，为壮大新泰市经济发展的主导产业提供必要的场地保障。

(4) 是推进新泰市工业经济发展的需要

建成新泰大健康产业园区（二期）基础设施有利于新泰市企业发展壮大，是新泰市加快招商引资推进工业项目顺利实施的需要。同时，项目建成后，特别是科技型中小企业，只需要根据自身实际，抓好生产设备等方面的建设，在生产设施及其他基础设施上不需要增加过多投资，把有限的资金全部用于企业的科研、生产和发展上，增强企业的生存能力，促进企业的快速成长和发展壮大。

(5) 是对新泰市经济开发区有效提升的需要

项目建成后，可以进一步增加公司“造血”功能，增加地方财政税收和房屋租赁收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进工业发展进程具有十分重要的意义。同时，项目建设可以进一步增强新泰市经济开发区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，创造更多的就业岗位和发展机会。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

3、主要建设内容及规模

项目位于滨河大道以北, 国贸路以东, 总用地面积 214 亩 , 计容建筑面积约 34 万 平米。规划建设标准化厂房及研发中心、园区道路、管网等基础设施。项目建成后, 主要为医养健康产业集聚提供发展平台, 引领新泰市医养健康产业转型升级和创新发展。

4、建设总工期：36 个月。预计为 2022 年 1 月至 2024 年 12 月。

5、项目规划审批

新泰市行政审批服务局 2021 年 9 月 28 日出具了《关于新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（新行审投资【2021】93 号）。

新泰市自然资源和规划局 2021 年 10 月 30 日出具了《关于新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目的用地预审和规划意见》（新自然资规审字【2021】188 号）。

新泰市行政审批服务局 2022 年 3 月 16 日出具了《建设工程规划许可证》（建字 370982202200040 号）。

新泰市行政审批服务局 2022 年 3 月 16 日出具了《建设工程规划许可证》（建字 370982202200041 号）。

新泰市行政审批服务局 2022 年 5 月 18 日出具了《建设工程施工许可证》（编号 370982202205180101）。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1、编制依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- （3）2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》
- （4）2016 年《山东省安装工程消耗量定额》
- （5）2020 年《山东省建筑工程价目表》
- （6）2020 年《山东省安装工程价目表》
- （7）同类工程造价情况
- （8）现行投资估算的有关规定
- （9）建设单位提供的基础资料和数据
- （10）上级主管部门颁发的有关预算方面的文件
- （11）主要调价材料和地方材料参考新泰市现行价

2、投资估算

该项目总投资 70000.00 万元，其中：工程费用 58066.80 万元，工程建设其他费用 5685.00 万元，基本预备费 3187.60 万元，建设期利息 2753.15 万元，流动资金 307.45 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资 70,000.00 万元，资金来源为：项目单位自筹 35,700.00 万元，占总投资的 51.00%；申请地方政府债券 34,300.00 万元，占总投资的 49.00%。

三、项目预期收益与融资平衡

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益及现金流入预测以新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目预期厂房出租收入以及物业管理费收入为基础，结合新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目可行性分析报告、说明等资料、对预测期间提供厂房出租以及物业管理产生收益等数据的最佳估计假设为前提，编制了本期专项债券项目收益及现金流入预测说明。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 发行人遵照相关规定进行项目申报，无重大不合规事项；
2. 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；
3. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规等无重大变化；
5. 发行人对项目收入的预估不会出现较大偏差，并能够顺利执行；
6. 发行人对项目成本费用的预估不会发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；
8. 参考项目《新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目可行性研究报告》部分相关数据；
9. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益，多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
10. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；
11. 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

（三）项目现金流入预测编制说明

参考《新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目可行性研究报告》，本工程主要是将厂房出租及物业管理产生收益。

（1） 厂房出租收入

项目建成后标准化车间进行出租，根据新泰市场行情及未来情况预计，标准厂房租金按 1.25 元/平方米·日计算，标准厂房建筑面积为 340000 平方米。出于谨慎型考虑，本次将租金单价按 70%（0.88 元/平方米·日）进行测算。

（2） 物业管理费收入

参考新泰地区的相关物业费收费标准，物业管理费定为 1.5 元/平方米·月，物业面积按 340000 平方米（不含设备用房）计算。考虑到谨慎性原则，本次将租金单价按 70%（1.05 元/平方米·月）进行测算。

经测算，达产后项目期间正常年营业收入为 11,349.20 万元。

具体详见下表：

项目	计算依据	2022	2023	2024	2025	2026	2027
厂房出租 收入	租赁单价（元/㎡/日）	-	-	-	0.88	0.88	0.88
	面积（㎡）	-	-	-	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计（万元）		-	-	-	10,920.80	10,920.80	10,920.80
物业管理 费收入	单价（元/㎡/月）	-	-	-	1.05	1.05	1.05
	面积（㎡）	-	-	-	340,000.00	340,000.00	340,000.00

小计（万元）	0.00	0.00	0.00	428.40	428.40	428.40
合计（万元）	0.00	0.00	0.00	11,349.20	11,349.20	11,349.20

续表

项目	计算依据	2028	2029	2030	2031	2032	2033
厂房出租	租赁单价（元/m ² /日）	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
收入	面积（m ² ）	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计（万元）		10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80
物业管理	单价（元/m ² /月）	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
费收入	面积（m ² ）	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计（万元）		428.40	428.40	428.40	428.40	428.40	428.40
合计（万元）		11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20

续表

项目	计算依据	2034	2035	2036	2037	2038
厂房出租	租赁单价（元/m ² /日）	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
入	面积（m ² ）	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计（万元）		10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80	10,920.80
物业管理费	单价（元/m ² /月）	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
收入	面积（m ² ）	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00
小计（万元）		428.40	428.40	428.40	428.40	428.40
合计（万元）		11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20

续表

项目	计算依据	2039	2040	2041	2042	合计
厂房出租	租赁单价（元/m ² /日）	0.88	0.88	0.88	0.88	
入	面积（m ² ）	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	
小计（万元）		10,920.80	10,920.80	10,920.80	5,460.40	191,114.00
物业管理费	单价（元/m ² /月）	1.05	1.05	1.05	1.05	
收入	面积（m ² ）	340,000.00	340,000.00	340,000.00	340,000.00	
小计（万元）		428.40	428.40	428.40	214.20	7,497.00
合计（万元）		11,349.20	11,349.20	11,349.20	5,674.60	198,611.00

（四）项目现金流出预测编制说明

1、项目运营成本预测

参考《新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目可行性研究报告》，项目运营成本主要包括工资及福利费、维修费及其他费用等。

（1）工资及福利

项目需要管理人员及工作人员共 20 人，工资及福利根据职级不同设置不同标准。其中，高级管理人员 3 人，人均工资 10 万元/人/年；中层管理人员 5 人，人均工资 7 万元/人/年，普通工作人员 12 人，人均工资 4 万元/人/年。经测算，年工资及福利费用 129.95 万元。考虑到 CPI 上涨因素每年按上涨 5% 计算。

（2）销售费用、管理费用及其它费用

销售费用、管理费用、其它费用主要包括应进入费用成本的各项税费及旅差费、办公费、广告费、业务招待费、修理费等，参考有关同行业的统计数据，销售费用、管理费用及其他费用按经营收入的 4% 计算

（3）大维修费

年大修理费按折旧费的 5% 计取。

2、预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 14,233.39 万元（不含利息费用与税费），

具体详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	工资及福利费	-	-	-	129.95	136.45	143.27
2	修理费	-	-	-	158.98	158.98	158.98
3	其他费用	-	-	-	453.97	453.97	453.97
付现成本小计		-	-	-	742.90	749.40	756.22

续表

序号	项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	工资及福利费	150.43	157.95	165.85	174.14	182.85	191.99
2	修理费	158.98	158.98	158.98	158.98	158.98	158.98
3	其他费用	453.97	453.97	453.97	453.97	453.97	453.97
付现成本小计		763.38	770.90	778.80	787.09	795.80	804.94

续表

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038
1	工资及福利费	201.59	211.67	222.25	233.36	245.03

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038
2	修理费	158.98	158.98	158.98	158.98	158.98
3	其他费用	453.97	453.97	453.97	453.97	453.97
付现成本小计		814.54	824.62	835.20	846.31	857.98

续表

序号	项目	2039	2040	2041	2042	合计
1	工资及福利费	257.28	270.14	283.65	148.92	3,506.77
2	修理费	158.98	158.98	158.98	79.49	2,782.15
3	其他费用	453.97	453.97	453.97	226.98	7,944.47
付现成本小计		870.23	883.09	896.60	455.39	14,233.39

(五) 项目运营损益表

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
营业收入	-	-	-	10,423.23	10,423.23	10,423.23
营业成本	-	-	-	3,922.52	3,929.02	3,935.84
税金及附加	-	-	-	1,310.50	1,310.50	1,310.50
财务费用	471.25	1,074.80	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10
利润总额	-471.25	-1,074.80	-1,207.10	3,983.11	3,976.61	3,969.79
所得税	-	-	-	995.78	994.15	992.45
净利润	-471.25	-1,074.80	-1,207.10	2,987.33	2,982.46	2,977.34

续表

项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
营业收入	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23
营业成本	3,943.00	3,950.52	3,958.42	3,966.71	3,975.42	3,984.56
税金及附加	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50
财务费用	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10
利润总额	3,962.63	3,955.11	3,947.21	3,938.92	3,930.21	3,921.07
所得税	990.66	988.78	986.80	984.73	982.55	980.27
净利润	2,971.97	2,966.33	2,960.41	2,954.19	2,947.66	2,940.80

续表

项目	2034	2035	2036	2037	2038
营业收入	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23	10,423.23
营业成本	3,994.16	4,004.24	4,014.82	4,025.93	4,037.60
税金及附加	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50	1,310.50

项目	2034	2035	2036	2037	2038
财务费用	1,207.10	1,207.10	1,207.10	752.15	164.90
利润总额	3,911.47	3,901.39	3,890.81	4,334.65	4,910.23
所得税	977.87	975.35	972.70	1,083.66	1,227.56
净利润	2,933.60	2,926.04	2,918.11	3,250.99	3,682.67

续表

项目	2039	2040	2041	2042	合计
营业收入	10,423.23	10,423.23	10,423.23	5,211.62	182,406.53
营业成本	4,049.85	4,062.71	4,076.22	2,045.20	69,876.74
税金及附加	1,310.50	1,310.50	1,310.50	655.25	22,933.75
财务费用	32.60	32.60	32.60	16.30	18,269.50
利润总额	5,030.28	5,017.42	5,003.91	2,494.87	71,326.54
所得税	1,257.57	1,254.36	1,250.98	623.72	18,519.94
净利润	3,772.71	3,763.06	3,752.93	1,871.15	52,806.60

（六）项目资金平衡测算表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量

情况如下表：

项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	-	-	11,349.20	11,349.20	11,349.20
2、经营活动支付的现金	-	-	-	742.90	749.40	756.22
3、经营活动支付的税费	-	-	-	3,232.25	3,230.62	3,228.92
经营活动产生的现金流量小计	-	-	-	7,374.05	7,369.18	7,364.06
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	52,650.00	13,000.00	1,100.00	3,250.00	-	-
2、支付的其他投资金	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量小计	-52,650.00	-13,000.00	-1,100.00	-3,250.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资	35,700.00	-	-	-	-	-
2、专项债券筹资	28,000.00	6,300.00	-	-	-	-
3、其他方式融资	-	-	-	-	-	-
4、支付债券利息及本金	471.25	1,074.80	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	63,228.75	5,225.20	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10
四、现金流量小计						
1、期初现金	-	10,578.75	2,803.95	496.85	3,413.80	9,575.88

项 目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
2、期内现金变动	10,578.75	-7,774.80	-2,307.10	2,916.95	6,162.08	6,156.96
3、期末现金	10,578.75	2,803.95	496.85	3,413.80	9,575.88	15,732.84

续表

项 目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20
2、经营活动支付的现金	763.38	770.90	778.80	787.09	795.80	804.94
3、经营活动支付的税费	3,227.13	3,225.25	3,223.27	3,221.20	3,219.02	3,216.74
经营活动产生的现金流量小计	7,358.69	7,353.05	7,347.13	7,340.91	7,334.38	7,327.52
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2、支付的其他投资资金	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资	-	-	-	-	-	-
2、专项债券筹资	-	-	-	-	-	-
3、其他方式融资	-	-	-	-	-	-
4、支付债券利息及本金	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10	1,207.10
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10
四、现金流量小计						
1、期初现金	15,732.84	21,884.43	28,030.38	34,170.41	40,304.22	46,431.50
2、期内现金变动	6,151.59	6,145.95	6,140.03	6,133.81	6,127.28	6,120.42
3、期末现金	21,884.43	28,030.38	34,170.41	40,304.22	46,431.50	52,551.92

续表

项 目	2034	2035	2036	2037	2038
一、经营活动产生的现金流量					
1、经营活动收到的现金	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20	11,349.20
2、经营活动支付的现金	814.54	824.62	835.20	846.31	857.98
3、经营活动支付的税费	3,214.34	3,211.82	3,209.17	3,320.13	3,464.03
经营活动产生的现金流量小计	7,320.32	7,312.76	7,304.83	7,182.76	7,027.19
二、投资活动产生的现金流量					
1、支付的项目建设资金	-	-	-	-	-
2、支付的其他投资资金	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量					
1、项目资本金出资	-	-	-	-	-
2、专项债券筹资	-	-	-	-	-
3、其他方式融资	-	-	-	-	-

项 目	2034	2035	2036	2037	2038
4、支付债券利息及本金	1,207.10	1,207.10	1,207.10	27,752.15	6,464.90
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-1,207.10	-1,207.10	-1,207.10	-27,752.15	-6,464.90
四、现金流量小计					
1、期初现金	52,551.92	58,665.14	64,770.80	70,868.53	50,299.14
2、期内现金变动	6,113.22	6,105.66	6,097.73	-20,569.39	562.29
3、期末现金	58,665.14	64,770.80	70,868.53	50,299.14	50,861.43

续表

项 目	2039	2040	2041	2042	合计
一、经营活动产生的现金流量					-
1、经营活动收到的现金	11,349.20	11,349.20	11,349.20	5,674.60	198,611.00
2、经营活动支付的现金	870.23	883.09	896.60	455.39	14,233.39
3、经营活动支付的税费	3,494.04	3,490.83	3,487.45	1,741.95	57,658.16
经营活动产生的现金流量小计	6,984.93	6,975.28	6,965.15	3,477.26	126,719.45
二、投资活动产生的现金流量					-
1、支付的项目建设资金	-	-	-	-	70,000.00
2、支付的其他投资金	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-70,000.00
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金出资	-	-	-	-	35,700.00
2、专项债券筹资	-	-	-	-	34,300.00
3、其他方式融资	-	-	-	-	-
4、支付债券利息及本金	32.60	32.60	32.60	1,016.30	52,569.50
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-32.60	-32.60	-32.60	-1,016.30	17,430.50
四、现金流量小计					-
1、期初现金	50,861.43	57,813.76	64,756.44	71,688.99	
2、期内现金变动	6,952.33	6,942.68	6,932.55	2,460.96	74,149.95
3、期末现金	57,813.76	64,756.44	71,688.99	74,149.95	

注：本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告部分参数进行了修正，并按现行税法对税费进行了修正。

（七）项目收益覆盖本息情况

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 126,719.45 万元，能够覆盖项目融资本息金额 52,569.50 万元，项目收益覆盖本息倍数为 2.41 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

四、项目风险提示

（一）项目建设相关风险

本项目工程风险主要为设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险以及勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

本项目通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见风险降至最低。

（二）项目收益相关风险

1、运营风险

（1）市场风险

本项目的市场风险主要是：一用户对服务的认识和认可；二是用户实际需求与系统提供的功能的匹配问题。

本项目以新泰市统筹城乡发展集团有限公司为项目建设主体，实行项目法人管理；以会员制为基础，以虚拟联盟模式，以股份制合作、设备协作、信息协作、人才合作、项目合作等多种不同形式与一切有意且有能力为中小企业提供服务的机构和个人建立广泛联系和合作。公司要充分发挥政府、协会、高校、中介机构等各类组织的作用，努力开发业务渠道，制订品牌策划和营销策略；打造服务品牌，高度重视品牌建设和无形资产的积累，努力建成为中小企业服务的诚信机构；不断完善各类服务系统，通过功能完善实用的应用系统为企业提供良好的服务

（2）资金风险

本项目总投资额度较大，需要配比的项目资本金能否及时足额到位将直接影响项目能否顺利实施，进而产生不确定性。本项目资金来源于企业自有资金，因此，项目的资本金及时足额到位有较高的保障。

（3）项目完工风险

此项风险主要体现在建设施工过程产生的风险，由于项目具体实施的施工单位都是通过招标而来，如果对施工单位监管不到位，就容易导致建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

针对上述可能出现的问题，项目承办单位将委托专业机构，对项目建设资金使用情况进行审计，以确保项目资金专款专用，有效控制项目总投资预算。项目建设要严格按照政府工程项

目建设程序进行管理，保证工程质量和如期完工。

2、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 4.20%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存一期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为新泰大健康产业园（二期）基础设施建设项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东
负责人 刘元锁
成立日期 2016年09月30日
营业期限 2016年09月30日至 年 月 日
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;基本建设年度财务决算审计;代理记账(凭许可证经营)会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;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

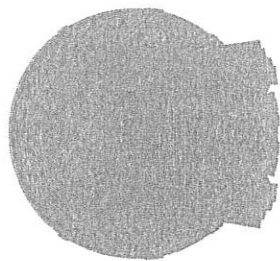


2018年11月21日

提示:1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

证书序号: NO. 505367



会计师事务所分所

执业证书

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 刘元锁

办公场所: 山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

分所编号: 3300000143701

批准设立文号: 鲁财会(2016) 43号

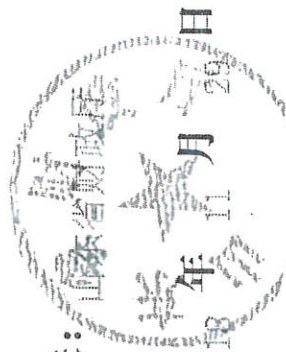
批准设立日期: 2016-11-30



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名	沈大智
Full name	男
性别	1973-07-30
Sex	山东和信会计师事务所(普通合伙)
出生日期	370103730730003
Date of birth	
工作单位	
Working unit	
身份证号码	
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2021年
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: 110001580013
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: 2004 年 05 月 12 日
Date of Issuance



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09日

年 月 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.



2017年02月01日

年 月 日

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 山东和信

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to 中汇济南分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 3 月 26 日

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

事务所
CPAs

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

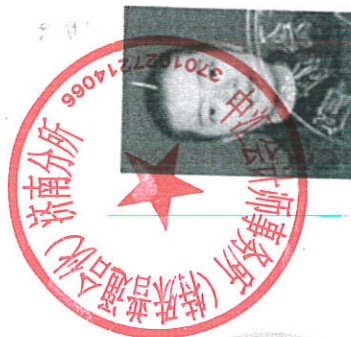
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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



姓名	高凌飞
Sex	女
Date of birth	1984-12-31
Working unit	中汇会计师事务所(普通合伙) 济南分所
Identity card No.	370105198412312527



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: 330000140126
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA Shandong Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2018 年 05 月 29 日
Date of Issuance





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 /y 月 /m 日 /d

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.



月 /m 日 /d

