

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）

泰安市肥城市东城医院建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

山东鼎正会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年一月七日



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：交通能源市政产业园基础设施及民生
社会事业发展专项债券（一期）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：鲁鼎正专审字[2022]第001号

客户名称：肥城城资农业发展有限公司

报告日期：2022-01-07

签字注册会计师：刘松娟（CPA：370101050001）
张燕（CPA：120000090727）



0105312022010710752298

报告文号：鲁鼎正专审字[2022]第001号

事务所名称：山东鼎正会计师事务所（普通合伙）

事务所电话：0531-67880337

传真：0531-67880337

通讯地址：山东省济南市天桥区济安路45号6楼6
07-609室

电子邮件：sdxpjxgl@163.com

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.sdcpacpvfw.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评价说明.....	5

**2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—
2022 年山东省政府专项债券（七期）泰安市肥城市东城医院建设项目
收益与融资平衡专项评价报告**

鲁鼎正专审字[2022]第 001 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（泰安市肥城市东城医院建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）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。

经专项审核，我们认为，在泰安市肥城市东城医院建设项目对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的泰安市肥城市东城医院建设项目，预期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：

1. 本项目应付本息情况

发行人拟建设泰安市肥城市东城医院项目，项目计划投资 10.9 亿元，按照项目承办单位资金筹措意见和建设计划进度安排，拟发行地方政府债券筹资 7 亿元，其余由企业自有资金解决。

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
	泰安市肥城市东城医院建设项目				
1	已发行债券金额	19,000.00	29,203.00		
2	预计本次发行债券金额	23,300.00	37,280.00		
3	预计后续发行债券金额	27,700.00	44,320.00		
合计	发行债券金额	70,000.00	110,803.00	157,795.14	1.42

拟发行地方政府专项债券 70,000.00 万元。其中：2021 年 10 月已发行一期债券 19,000.00 万元，每半年支付一次利息，发行利率 3.58%，债券期限 15 年；本次拟发行金额 23,300.00 万元，预计 2022 年 10 月发行 27,700.00 万元，假设融资利率为 4.00%，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：

金额单位：人民币万元

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	本年应付利息	本年度本息偿还总额
一期							
第 1 年		19,000.00	3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 2 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 3 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 4 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 5 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 6 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 7 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 8 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 9 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 10 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 11 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 12 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 13 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20

第 14 年	19,000.00		3.58%		19,000.00	680.20	680.20
第 15 年	19,000.00		3.58%	19,000.00	0.00	680.20	19,680.20
小计		19,000.00		19,000.00		10,203.00	29,203.00
二期							
第 2 年		23,300.00	4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 3 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 4 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 5 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 6 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 7 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 8 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 9 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 10 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 11 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 12 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 13 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 14 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 15 年	23,300.00		4.00%		23,300.00	932.00	932.00
第 16 年	23,300.00		4.00%	23,300.00	0.00	932.00	24,232.00
小计		23,300.00		23,300.00		13,980.00	37,280.00
三期							
第 2 年		27,700.00	4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 3 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 4 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 5 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 6 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 7 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 8 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 9 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 10 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 11 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 12 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 13 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 14 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 15 年	27,700.00		4.00%		27,700.00	1,108.00	1,108.00
第 16 年	27,700.00		4.00%	27,700.00	0.00	1,108.00	28,808.00
小计		27,700.00		27,700.00		16,620.00	44,320.00
合计		70,000.00		70,000.00		40,803.00	110,803.00

2. 项目收益情况

本项目收益总额为 157,795.14 万元。收益来源自项目整体租赁收益。

3. 项目收益覆盖本金和利息情况

基于对泰安市肥城市东城医院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内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 157,795.14 万元，能够覆盖项目融资本息金额 110,803.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 1.42 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（泰安市肥城市东城医院建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东鼎正会计师事务所（普通合伙）

山东·济南



中国注册会计师



中国注册会计师



2022 年 1 月 7 日

附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目基本情况

（一）项目实施单位

项目实施单位：肥城城资农业发展有限公司

肥城城资农业发展有限公司位于山东泰安肥城市，成立于 2021 年 4 月 29 日，由肥城市城市资产经营集团有限公司 100%控股投资，注册资本为 10000 万元人民币。经营范围包括：农业科学研究和试验发展、农副产品销售、医院管理等。

（二）项目概述

1、建设规模及内容

为增强应对突发公共卫生事件的救治能力，提高医疗诊治水平，改善就医条件，满足群众日益增长的医疗服务需求，肥城城资农业发展有限公司拟投资建设泰安市肥城市东城医院建设项目。

项目占地面积 86667 平方米，总建筑面积 100000 平方米，总投资约 109000 万元。建设门诊医技住院楼、感染楼、配套用房、高压氧舱、远期康复楼等，为患者提供更加便捷的服务。项目拟设置床位 800 床，其中住院楼床位 740 床，感染楼床位 60 床。项目容积率 1.2，绿化率 35%，停车位 800 个。

2、批复文件

泰安市肥城市东城医院建设项目已于 2021 年 7 月 5 日取得山东省建设项目备案证明，备案项目代码为 2107-370983-04-01-367188。

2021 年 11 月 17 日山东省人民政府出具《关于肥城市 2021 年第 12 批次建设用地的批复》（鲁土政字 J[2021]21 号），同意将该项目用地转为建设用地，用地手续正在办理中。

（三）投资估算与资金筹措方式

经估算，项目总投资 10.9 亿元，其中：工程费用 9.9 亿元，工程建设其他费用 0.8 亿元，预备费 0.2 亿元。本项目筹措资金 10.9 亿元，按照项目承办单位资金筹措意见和建设计划进度安排，其中，发行地方政府债券筹资 7 亿元，其余由企业自有资金解决。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目运营预期收益为基础，结合项目的建设运营期、可行性研究报告等资料，对预测期间形成的收入、成本等数据的最佳估计假设为前提，编制本期专项债券项目收益预测说明。

三、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《地方政府债券发行管理办法》（财库(2020)43 号）等相关规定进行本项目申报，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、国家现行的利率、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无重大变化；

5、发行人预测的收入能够顺利实现；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

7、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位，成本预测选择区间数据较高值；

8、参考项目相关可研报告的数据。

（二）特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息税前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

四、项目收益及现金流入预测

参考《肥城市东城医院建设项目可研报告》及《肥城市东城医院项目租金情况说明》等相关数据，本项目收入主要为租赁收入。预计项目建设完毕后，将整体租赁给肥城市东城医院，按总建筑面积 14.8 万平方米，参照商业地产租赁价格，确定该项目租金 2.6 元/m²/天，预计每年取得租赁收入 14,045.20 万元。本项目建设期 3 年，至债券到期日测算期共计 16 年。

金额单位：人民币万元

年度	租赁收入	备注
第 1 年		建设期
第 2 年		建设期
第 3 年		建设期
第 4 年	14,045.20	运营期
第 5 年	14,045.20	运营期
第 6 年	14,045.20	运营期
第 7 年	14,045.20	运营期
第 8 年	14,045.20	运营期
第 9 年	14,045.20	运营期
第 10 年	14,045.20	运营期
第 11 年	14,045.20	运营期
第 12 年	14,045.20	运营期
第 13 年	14,045.20	运营期
第 14 年	14,045.20	运营期
第 15 年	14,045.20	运营期
第 16 年	14,045.20	运营期
合计	182,587.60	

五、项目运营成本及现金流出预测

1、项目经营成本预测

参考《泰安市肥城市东城医院建设项目可行性研究报告》及相关资料，发债期内项目成本主要为折旧费，按形成固定资产 104,000.00 万元，5%残值，40 年计算折旧 2,470.00 万元/年。

2、相关税费预测

增值税率按照 9%计算。城市维护建设税按 7%计算，教育费附加按 3%计算，地方教育费附加按 2%计算。租赁房产税按收入额 12%计算。土地使用税按 8 元/平方米计算。预计年税金总额 1907.11 万元

3、财务费用预测

预计本期及后期募集专项债券本金 5.1 亿元，按融资利率 4.00%计算各年度利息费用金额。前期募集专项债券本金 1.9 亿元，按 3.58%计算。预计年平均财务费用 2720.20 万元。

综上，预测项目发债期内经营支出总额 92,265.06 万元。

经营支出预测表

金额单位：人民币万元

年度	经营成本	税金	合计
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年			
第 4 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 5 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 6 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 7 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 8 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 9 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 10 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 11 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 12 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 13 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 14 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31

第 15 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
第 16 年	5,190.20	1,907.11	7,097.31
合计	67,472.60	24,792.46	92,265.06

六、项目收益本息覆盖本息情况说明

1、用于项目净现金流结余预测表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营支出	经营结余	加：非付现的 折旧摊销	加：非付现的 债券利息费 用	用于资金平衡 现金结余
第 1 年						
第 2 年						
第 3 年						
第 4 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 5 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 6 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 7 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 8 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 9 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 10 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 11 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 12 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 13 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 14 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 15 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
第 16 年	14,045.20	7,097.31	6,947.89	2,470.00	2,720.20	12,138.09
合计	182,587.60	92,265.06	90,322.54	32,110.00	35,362.60	157,795.14

2、项目收益覆盖本息情况

金额单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付合计			项目收益合计	
	本金	利息	本息合计	项目收益	本息倍数
第 1 年		680.20	680.20	0	
第 2 年		2,720.20	2,720.20	0	
第 3 年		2,720.20	2,720.20	0	
第 4 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 5 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 6 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 7 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 8 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 9 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 10 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	

第 11 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 12 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 13 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 14 年		2,720.20	2,720.20	12,138.09	
第 15 年	19,000.00	2,720.20	21,720.20	12,138.09	
第 16 年	51,000.00	2,040.00	53,040.00	12,138.09	
合计	70,000.00	40,803.00	110,803.00	157,795.14	1.42

七、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、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为泰安市肥城市东城医院建设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债券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。

八、项目风险

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程，参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

九、使用限制

本评价报告出具的意见，是对泰安市肥城市东城医院建设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。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

山东鼎正会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年一月七日





营业执照

(副本)

2-2

统一社会信用代码

91370105MA3RXMR250



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 山东鼎正会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 张燕

经营范围

企业财务报表审查；验证企业资本；企业合并、分立、清算的审计业务；税务咨询服务；基建预算审核；清产核资、经济责任审计、经济效益审计、财务收支审计、经济案件专项审计；会计咨询、会计服务；代理记账；代理工商注册登记；项目绩效评价；审计和财务管理培训、会计培训以及其他按法律、法规和国务院决定等规定未禁止和不需经营许可的项目。（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）

成立日期 2020年04月28日

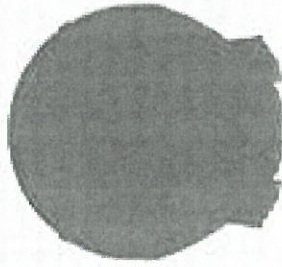
合伙期限 2020年04月28日至年月日

主要经营场所 山东省济南市天桥区济安路45号6楼607-609室

登记机关



2021年09月27日



会计师事务所 执业证书

名称：山东鼎正会计师事务所（普通合
伙）

首席合伙人：张燕

主任会计师：

经营场所：山东省济南市天桥区济安路45号
4楼607-609室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37010105

批准执业文号：鲁财会〔2020〕32号

批准执业日期：2020年07月09日



证书序号：0015803

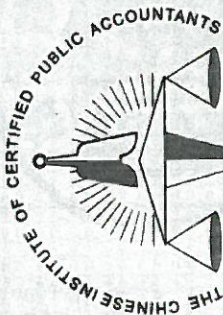
说明

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



发证机关：

中华人民共和国财政部制



姓名	张燕
性别	女
出生日期	1972-03-08
工作单位	泰安至永联合会计师事务所
身份证号码	370902197203080942



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2018年
注册会计师
年检合格专用章
本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 120000090727
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

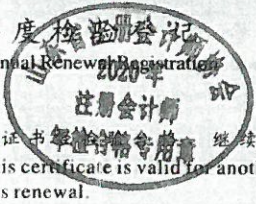
发证日期: 2008 年 08 月 18 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /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.


2016年03月03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21日
 年 / 月 / 日

原所: 山东至诚会计师事务所(普通合伙)
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
转所专用章

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

原所: 山东至诚会计师事务所(普通合伙)
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
转所专用章

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

山东至诚会计师事务所
 事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2021年 7月 23日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

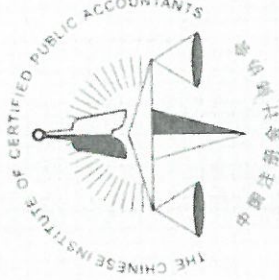
山东鼎正会计师事务所
 事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2021年 7月 23日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370101050001
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2021 年 10 月 20 日
Date of Issuance

年 月 日



姓 名	刘松娟
Full name	
性 别	女
Sex	
出生日期	1973-10-03
Date of birth	
工作单位	山东鼎正会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	370902197310033925
Identity card No.	