

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十一期）--2022 年山东省政府专项债券（三十五期）泰安市泰山医养中心二期工程

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】042 号

山东致信联合会计师事务所

二〇二二年六月

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】042 号

山东致信联合会计师事务所（普通合伙企业）作为 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十一期）--2022 年山东省政府专项债券（三十五期）泰安市泰山医养中心二期工程（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券项目实施方案及募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并做出总体评价。

我所就专项评价报告是否在所有重大方面按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161 号）等相关文件的规定，及相关格式的要求编制，以及对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价意见。

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》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体实施方案中披露。

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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制项目收益与融资自求平衡测算方

案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。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，并非对预测数据提供保证。

本总体评价仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资自求平衡财务评价报告之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券项目，预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息规模，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161号）规定进行债券发行使用管理，无重大不合规事项，预测数据按照谨慎性原则进行预测，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；

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、发行人预测的项目收入能够顺利执行；

6、项目收入和支付预测数据均以收付实现制为基础；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工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前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目概况

（一）项目相关文件

2020年9月27日，该项目完成山东省建设项目备案，项目代码：2020-370902-85-03-105415。

2021年4月26日，泰安市行政审批服务局下发了《建设项目规划审查（批）意见通知书》（泰审规2021-0111）。

2021年8月26日，本项目取得了泰安市行政审批服务局颁发的建字第370900202100187号、建字第370900202100188号、建字第370900202100189号、建字第370900202100190号、建字第370900202100191号和建字第370900202100192号建设工程规划许可证。

2021年12月30日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《阶段开工意见书》（泰山行政审批项〔2021〕119号），批准“基坑支护和土方开挖”阶段施工。

2021年5月19日，泰安市发展和改革委员会出具的《关于泰山医养

中心养老服务项目试行价格的批复》（泰发展价格[2021]119号）。

该项目已取得泰土国用（2011）第 T-1035 号、泰土国用（2014）第 T-0043 号、泰土国用（2016）第 T-0174 号及泰土国用（2011）第 T-0176 号国用土地使用权证。

（二）项目建设内容

本项目为泰安市泰山医养中心二期工程，位于泰山区泰前街道办事处杏园村碧霞湖大街 17 号，占地 80127 平方米，总建筑面积 78987 平方米，其中地上建筑面积 49914 平方米，地下建筑面积 29072 平方米。项目建设 550 套居家式养老住宅，其中多层建设 450 套，低层建设 100 套，建成后用于居家式养老服务功能。

（三）项目投资估算及资金筹措

项目估算总投资为 26000 万元，项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券进行融资 13000 万元，剩余 13000 万元由项目单位自筹解决。

三、应付本息情况

本项目 2022 年计划发行地方政府专项债券 13000 万元，其中 2022 年 1 月已发行 3000 万元，发行期限为 10 年，年利率为 2.97%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

项目计划本期发行 2000 万元，2022 年下半年发行 8000 万元。假设债券发行期限为 10 年，年利率为 4%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。项目还本付息情况见下表：

项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金金额	新增债券(一期)	新增债券(二期)	新增债券(三期)	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	应付本息和	备注
2022 年	0	3000	2000	8000		13000	84.55	84.55	2022 年 1 月已发行债券年利率为 2.97%，本期及后续发行专项债券年利率按 4% 计算
2023 年	13000					13000	489.1	489.1	
2024 年	13000					13000	489.1	489.1	
2025 年	13000					13000	489.1	489.1	
2026 年	13000					13000	489.1	489.1	
2027 年	13000					13000	489.1	489.1	
2028 年	13000					13000	489.1	489.1	
2029 年	13000					13000	489.1	489.1	
2030 年	13000					13000	489.1	489.1	
2031 年	13000					13000	489.1	489.1	
2032 年	13000				13000	0	404.55	13404.55	
合计		3000	2000	8000	13000		4891	17891	

四、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核，通过对项目居家式养老服务收入和医疗服务收入以及相关运营成本费用估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 32034.75 万元。

(一) 项目运营收入预测

该项目建成后，项目收入主要为居家式养老服务收入和医疗服务收入。

1. 居家式养老服务收入

本项目计划建设 550 套居家式住宅，项目建成后，预计债券存续期第 2 年入住率达到 60%，第 3 年达到 80%，第 4 年实现 90% 入住。根据泰安市发展和改革委员会出具的《关于泰山医养中心养老服务项目试行价格的批

复》（泰发展价格[2021]119号）文件，结合项目运营单位对外报价，价格按每月0.6万元/套计算，每5年上涨5%。

2. 医疗服务收入

项目建成后，预计每套居家式住宅平均每月收取0.4万元医疗服务费用，每5年上涨5%。

（二）项目运营成本预测

该项目建成后，综合考虑项目运营的维修、人员配备及水电等成本，项目单位按照收入的45%计算考虑运营成本。

（三）项目收益预测

通过测算，项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为32034.75万元，测算结果详见附表。

五、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本项目收入来源主要为居家式养老服务收入和医疗服务收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目居家式养老服务收入和医疗服务收入以及相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为32034.75万元，融资本息合计为17891万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到1.79倍。

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以居家式养老服务收入和医疗服务收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

六、风险分析

1、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和会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2、项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运行后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

附表 1：项目收益预测表

附表 2：项目融资平衡测算表

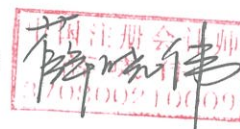
山东致信联合会计师事务所

中国·山东

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 6 月 18 日

表 1：项目收益预测表

序号	项目名称		债券存续期预测数据												合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年		
一	项目运营收入合计		0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	6237	58245	
1	居家式养老服务收入			2376	3168	3564	3564	3564	3742.2	3742.2	3742.2	3742.2	3742.2	34947	
1.1	套数	550 套		330	440	495	495	495	495	495	495	495	495		
1.2	单价	0.6 万元/套·月		7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.56	7.56	7.56	7.56	7.56		
2	医疗服务收入		0	1584	2112	2376	2376	2376	2494.8	2494.8	2494.8	2494.8	2494.8	23298	
2.1	套数	550 套		330	440	495	495	495	495	495	495	495	495		
2.2	单价	0.4 万元/套·月		4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04		
二	项目运营成本		0	1782	2376	2673	2673	2673	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	26210.25	
三	项目收益		0	2178	2904	3267	3267	3267	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	32034.75	

表 2：项目融资平衡测算表

		债券存续期预测数据												金额单位：人民币万元	
序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计		
一	经营活动产生的现金流														
1	经营活动产生现金净流量	0	2178	2904	3267	3267	3267	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	32034.75		
1.1	现金净流入	0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	6237	58245		
1.1.1	总收入	0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	6237	58245		
1.2	现金流出	0	1782	2376	2673	2673	2673	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	26210.25		
1.2.1	运营成本	0	1782	2376	2673	2673	2673	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	26210.25		
二	投资活动产生的现金流														
2	投资活动现金净流量	-25915.45											-25915.45		
2.1	投资活动现金流入														
2.2	现金流出	25915.45											25915.45		
2.2.1	建设投资	25915.45											25915.45		
三	融资活动产生的现金流														
3	融资活动的现金净流量	25915.45	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-489.1	-13404.55	8109		
3.1	现金流入	26000											26000		
3.1.1	资本金流入	13000											13000		
3.1.2	贷款流入														
3.1.3	专项债券流入	13000											13000		
3.2	现金流出	84.55	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	13404.55	17891		
3.2.1	偿还债券本金											13000	13000		
3.2.2	偿还债券利息	84.55	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	489.1	404.55	4891		
四	期末现金	0	1688.9	2414.9	2777.9	2777.9	2777.9	2941.25	2941.25	2941.25	2941.25	-9974.2	14228.3		
五	累计剩余现金	0	1688.9	4103.8	6881.7	9659.6	12437.5	15378.75	18320	21261.25	24202.5	14228.3			
六	本息覆盖倍数													1.79	

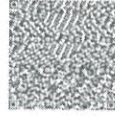


营业执照

1-1

统一社会信用代码
91370902796195121E

扫描二维码
国家企业信用
信息公示系统
备案、许可、监
管信息



名称 山东致信联合会计师事务所
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈文涛

成立日期 2006年 12月 12日
合伙期限 2006年 12月 12日至 年 月 日
主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

(副本)



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、清算等过程中的审计业务；出具有关报告、基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；受委托开展政府购买预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）



登记机关 2021年 04月 22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: 0013559

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: 山东致信联合会计师事务所
首席合伙人: 陈文涛
主任会计师:
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 37030021
批准执业文号: 鲁财会[2006]67号
批准执业日期: 2006年12月07日



发证机关: 山东省财政厅
2006年5月27日
中华人民共和国财政部制



姓名	陈文涛
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1971-01-19
Date of birth	
工作单位	泰安致信联合会计师事务所
Working unit	
身份证号码	370811197101194089
Identity card No.	



证书经年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

370800030005

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

发证日期: 1998 年 12 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d

2015年 3月 18日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2022年
注册会计师
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08日 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.

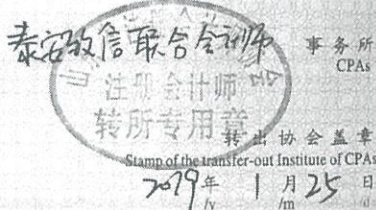


年 月 日
/y /m /d

2017年02月24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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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
/y /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
/y /m /d



姓名	薛晓伟
性别	女
出生日期	1989-06-15
工作单位	山东致信联合会计师事务所
身份证号码	370902198906151844
Identity card No.	



2020年
年度检验登记
Annual Renewal Registration
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.



证书编号: 370800210009
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: 2019 年 03 月 19 日
Date of Issuance