

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（一期）--2022 年山东省政府专项债券（六期）--泰安市泰山医养中心二期工程

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】004 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二二年一月

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】004 号

山东致信联合会计师事务所（普通合伙企业）作为 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（一期）——2022 年山东省政府专项债券（六期）——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）。

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）。

（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，其中本期发行 3000 万元，2022 年下半年发行 10000 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	本期新增债券（一次）	本期新增债券（二次）	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息和
第 1 年		3000	10000		13000	4%	120	120
第 2 年	13000				13000	4%	520	520
第 3 年	13000				13000	4%	520	520
第 4 年	13000				13000	4%	520	520
第 5 年	13000				13000	4%	520	520
第 6 年	13000				13000	4%	520	520
第 7 年	13000				13000	4%	520	520
第 8 年	13000				13000	4%	520	520
第 9 年	13000				13000	4%	520	520
第 10 年	13000			3000	10000	4%	520	3520
第 11 年	10000			10000	0	4%	400	10400
合计		3000	10000	13000			5200	18200

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的估算,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。

测算结果详见后附“专项债券项目实施方案”。

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 18200 万元,预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.76 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等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。

附件：专项债券项目实施方案

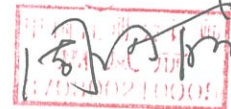
山东致信联合会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 1 月 10 日

2022 年山东省泰安市泰山医养中心二期工程
专项债券项目实施方案



项目单位：泰安市中心医院

主管部门：泰安市卫生健康委员会

财政部门：泰安市财政局

编制时间：2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰安市泰山医养中心二期工程

（二）项目单位

项目单位：泰安市中心医院

单位简介：泰安市中心医院位于山东省泰安市龙潭路 29 号，始建于 1948 年，医院占地面积 8.7 万平方米，建筑面积 18.7 万平方米，是一所集医疗、教学、科研于一体的三级甲等综合医院。医院先后获得“全国五一劳动奖状”、“全国创建文明行业工作先进单位”、“全国百姓放心百佳示范医院”、“全国医疗保健服务质量优秀示范医院”、“全国医院文化建设先进单位”、“全国诚信建设示范单位”、“全国改善服务创新医院”、“国家卫生计生委脑卒中防治工程示范基地医院”、“全国糖尿病健康管理认证单位”、“山东省文明单位”、“山东省卫生系统先进集体”、“山东省优质医疗服务示范单位”、“山东省惠民医疗先进单位”、“山东省卫生强基先进集体”、“山东省院务公开民主管理示范单位”、“山东省健康促进医院”等诸多荣誉称号。

（三）项目规划审批

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）。

（四）项目规模与主要建设内容

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。

（五）项目建设期限

本项目建设期 1 年，预计工期为 2022 年 1 月至 2022 年 12 月。

二、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

投资估算编制依据为：

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》；
- （3）设计文本、图纸和相关的技术资料；
- （4）委托方提供的有关资料；

(5) 类似工程造价指标;

(6) 参考泰安市近年来的同类工程预、决算资料;

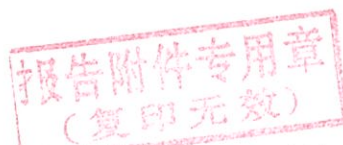
(7) 主要材料估算价格按当地现行价格计算, 设备按厂家报价加运杂费计算。

2. 估算总额

本项目估算总投资 26000 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则



(1) 项目投入一定资本金, 保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本, 结合项目实际情况, 为减轻财务负担, 提高资金流动性, 本项目业主单位根据国家有关规定, 初步确定项目资金来源如下:

表 1: 资金结构表

资金结构	金额 (万元)	占比	备注
估算总投资	26000	100%	
一、资本金	13000	50%	
自有资金	13000		
二、债务资金	13000	50%	
专项债券	13000		



三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

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，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。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，项目运营成本按照收入的 45% 计算。

（三）项目收益预测

项目收益预测情况见下表：

表 2：项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	项目名称	债券存续期预测数据											合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 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		330	440	495	495	495	495	495	495	495	495	
1.2	单价		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		330	440	495	495	495	495	495	495	495	495	
2.2	单价		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

（四）项目还本付息情况

本项目 2022 年计划发行地方政府专项债券 13000 万元，其中本期发行 3000 万元，2022 年下半年发行 10000 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：

表 3：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	本期新增债券（一次）	本期新增债券（二次）	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息和
第 1 年		3000	10000		13000	4%	120	120
第 2 年	13000				13000	4%	520	520
第 3 年	13000				13000	4%	520	520
第 4 年	13000				13000	4%	520	520
第 5 年	13000				13000	4%	520	520
第 6 年	13000				13000	4%	520	520
第 7 年	13000				13000	4%	520	520
第 8 年	13000				13000	4%	520	520
第 9 年	13000				13000	4%	520	520
第 10 年	13000			3000	10000	4%	520	3520
第 11 年	10000			10000	0	4%	400	10400
合计		3000	10000	13000			5200	18200

（五）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

表 4：项目融资平衡测算表

金额单位：人民币万元												
序号	项目名称	债券存续期预测数据										合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
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	32034.75
1.1	现金净流入	0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	58245
1.1.1	总收入	0	3960	5280	5940	5940	5940	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	26210.25
1.2.1	运营成本	0	1782	2376	2673	2673	2673	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	-15880										-15880
2.1	投资活动现金流入											
2.2	现金流出	15880										15880
2.2.1	建设投资	15880										15880
三	融资活动产生的现金流											
3	融资活动现金净流量	15880	-520	-520	-520	-520	-520	-520	-520	-520	-3520	-2200
3.1	现金流入	16000										16000
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	3000										3000
3.2	现金流出	120	520	520	520	520	520	520	520	520	3520	18200
3.2.1	偿还债券本金										3000	13000
3.2.2	偿还债券利息	120	520	520	520	520	520	520	520	520	520	5200
四	期末现金	0	1658	2384	2747	2747	2747	2910.35	2910.35	2910.35	-89.65	13954.75
五	累计剩余现金	0	1658	4042	6789	9536	12283	15193.35	18103.7	21014.05	20924.4	13954.75
六	本息覆盖倍数						1.76					

（六）其他需要说明的事项

1. 项目建设期利息通过项目自有资金解决。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（七）总体评价

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和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 18200 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.76 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。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《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）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中

的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术与管理水平等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。

（二）与项目收益相关的风险

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，项目管理部门的运用管理水平直接关系到项目投入运用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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泰安市泰山医养中心二期工程，项目主管部门为泰安市卫生健康委员

会，实施单位为泰安市中心医院，本次拟申请专项债券 3000 万元用于泰安市泰山医养中心二期工程建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性
及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益性
资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，
项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为居家式养老服务收入
和医疗服务收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

评估认为，本项目已完成建设项目备案登记，项目投资较为合规；
本项目建设用地、规划等手续已办理完备，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较
高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为居家式养老服务收入
和医疗服务收入，通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论
证，预测结果较为合理。

5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算
合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目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，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7. 绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

泰安市泰山医养中心二期工程收益 32034.75 万元，项目债券本息合计 18200 万元，本息覆盖倍数为 1.76，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。

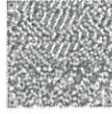
总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，收益预测较为合理，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。



营业执照

统一社会信用代码
91370902796195121E

扫描二维码
获取企业信用信息



1-1 (副本)

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 陈文海

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，受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务，（有效期限以许可证为准）

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



登记机关

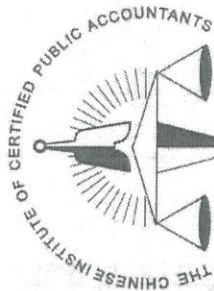
2021年 04月 22日

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



中国注册会计师协会

陈文涛

男

1971-01-19

泰安致信联合会计师事务所

37091197101194099

姓 Full name 性别 Sex 出生日期 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

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



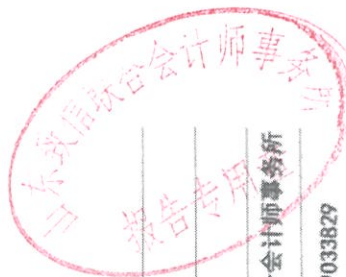
2015年 3月 18日

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



姓名	周凤丽
Full name	周凤丽
性别	女
Sex	女
出生日期	1988-09-03
Date of birth	1988-09-03
工作单位	泰安致信联合会计师事务所
Working unit	泰安致信联合会计师事务所
身份证号码	371502198809033829
Identity card No.	371502198809033829



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:
No. of Certificate 370600210005

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

发证日期:
Date of Issuance 2012 年 07 月 23 日

年 月 日
/y /m /d