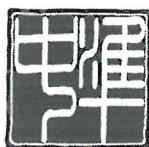


2021年山东省（日照市五莲县山东五莲康福家园项目养老片区一期工程）
交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中准鲁专字[2021]049号



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（日照市五莲县山东五莲康福家园项目养老片区一期工程）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： 中准鲁专字[2021]049号

客户名称： 日照市财政局

报告时间： 2021-05-17

签字注册会计师： 申友良（CPA：370900020007）
高霞（CPA：110001700177）



0105312021051806588671
报告文号：中准鲁专字[2021]049号

事务所名称： 中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

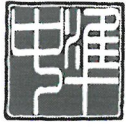
事务所电话： 13361079075

传真： 0531-55556014

通讯地址： 济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1

电子邮件： zhongzhunsd@163.com

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn>(防伪报备栏目)查询



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

2021年山东省（日照市五莲县山东五莲康福家园项目养老片区一期工程）
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

中准鲁专字[2021]049号

我们接受委托，对山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目之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。

根据我们对支持这些假设的证据的分析，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。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目	14,239.00	2,939.00	11,300.00	

(续表)

项目名称	拟融资额度	净现金流入 测算	债券本息测算	本息覆盖倍 数
山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目	11,300.00	20,123.60	15,490.00	1.30

备注：债券本金 11,000.00 万元，其中 2020 年 1 月已发行 5,000.00 万元，年利率为 3.34%，发行期限为 10 年；2021 年 5 月发行 4,700.00 万元（本期发行），发行期限为 10 年；拟于 2021 年 8 月发行 1,600.00 万元，发行期限为 10 年，从审慎角度出发，债券年利率按照 4.0% 估算，实际发行按照实际利率测算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

金额单位：人民币万元

年度	已发行			计划发行			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付 (3.34%)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.00%)	合计
2020 年	5,000.00		83.50			-	83.50
2021 年			167.00	6,300.00		94.00	261.00
2022 年			167.00			252.00	419.00
2023 年			167.00			252.00	419.00
2024 年			167.00			252.00	419.00
2025 年			167.00			252.00	419.00
2026 年			167.00			252.00	419.00
2027 年			167.00			252.00	419.00
2028 年			167.00			252.00	419.00
2029 年			167.00			252.00	419.00
2030 年		5,000.00	83.50			252.00	5,335.50
2031 年		-	-		6,300.00	158.00	6,458.00
合计	5,000.00	5,000.00	1,670.00	6,300.00	6,300.00	2,520.00	15,490.00

根据前述对山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 10 年产生的可用于还付本息金额的净现金流入能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目之项目收益与融资自求平衡专项评价说明

中准会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年五月十七日

附件：

山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价说明

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

建设养老公寓 6 座，建筑面积 19,633.88 万元；附属用房 753.87 平米；项目建成后，设计床位共计 580 张。

（二）项目实施单位

五莲县康复医院

（三）项目建设地点

本项目建设地点位于日照市五莲县五莲山路 78 号。

（四）可研批复

2021 年 2 月 8 日五莲县康复医院取得了五莲县发展与改革局的批复文件，批复文号为：莲发改审批（2021）4 号。

（五）项目建设日期及竣工日期

本项目总周期计划为 27 个月，2019 年 10 月开始前期工作，计划 2021 年 12 月竣工并投入使用。

二、财务评价假设

根据财预【2018】161 号文《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》（以下简称“《通知》”）和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）一般假设

（1）发行人遵照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2020〕43号）、《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。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。

（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执行；

（6）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；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（8）参考项目相关可研报告的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（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率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前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 14,239.00 万元，其中工程费用 9,101.59 万元，工程建设其他费用 1,070.01 万元，工程预备费用 651.97 万元，设备购置及安装费 2,868.04 万元，建设期利息 484.78 万元，铺底流动资金 62.61 万元。

（二）资金筹措方案

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号文件）规定，最低资本金比例为 20%。鉴于项目投资回收期较长，综合考虑本项目给投资方带来的效益，尽量减轻运营期间财务负担，资本金为 2,939.00 万元，由日照市财政解决，资本金比例 20.64%；发行专项债券 11,300.00 万元，其中：项目已于 2020 年 1 月发行专项债券 5,000.00 万元，期限为 10 年，2021 年 5 月发行 4,700.00 万元，期限为 10 年，2021 年 8 月计划发行 1,600.00 万元，期限为 10 年。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

本项目现金流入来源主要为养老床位收入，收入如下：

项目设置活力养老床位 300 张，年均每床位收入按 45,000 元估算；设置失能养老床位 280 张，年均每床位收入按 65,000 元估算。从建设期第三年开始有收益，约为运营能力的 30%，第四年为运营能力的 80%，第五年为运营能力的 100%，以后每年按照 3% 的速度递增，根据以上说明，本项目现金流入如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
活力养老床位	405.00	1,080.00	1,350.00	1,390.50	1,432.22	1,475.18
平均价格 (元/床.年)	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
床位数 (个)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
使用率	0.30	0.80	1.00	1.03	1.06	1.09
失能养老床位	546.00	1,456.00	1,820.00	1,874.60	1,930.84	1,988.76
平均价格 (元/床.年)	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00
床位数 (个)	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
使用率	0.30	0.80	1.00	1.03	1.06	1.09
现金流入合计	951.00	2,536.00	3,170.00	3,265.10	3,363.05	3,463.94

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
活力养老床位	1,519.44	1,565.02	1,611.97	1,660.33	13,489.65
平均价格 (元/床.年)	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00	-
床位数 (个)	300.00	300.00	300.00	300.00	-
使用率	1.13	1.16	1.19	1.23	-
失能养老床位	2,048.43	2,109.88	2,173.18	2,238.37	18,186.05
平均价格 (元/床.年)	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	-
床位数 (个)	280.00	280.00	280.00	280.00	-
使用率	1.13	1.16	1.19	1.23	-
现金流入合计	3,567.86	3,674.90	3,785.15	3,898.70	31,675.71

（二）项目运营现金流出预测

项目运营现金流出主要指项目经营过程中发生的原材料费、燃料动力费、工资福利费用、维修费用、管理成本。

1、原材料费

运营辅助材料成本按食品、卫生材料、药品的消耗指标和营业规模进行测算，年均消耗原材料 511.56 万元。

2、燃料动力费

主要是日常水及电力消耗，根据最近一期结算的电费、水费单价乘以年水电消耗量测算，年均费用约 79.26 万元。

3、工资福利费用

本项目总定员 100 人，平均工资按 40000 元/人·年；福利费按 14% 计取，年需工资及福利费 456.00 万元。

4、修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费按照固定资产折旧费的 10% 计取，经营期年平均修理费估算 36 万元。

5、其他费用

管理费用及销售费用年均 72.39 万元。

根据以上说明，本项目现金流入如下：

金额单位：人民币万元

年份	原材料费	燃料动力费	工资及福利费	维修费	其他管理费用	合计
2021 年		-	-	-	-	-
2022 年	138.78	26.13	456.00	36.00	21.30	678.21

年份	原材料费	燃料动力费	工资及福利费	维修费	其他管理费用	合计
2023年	370.08	69.68	456.00	36.00	53.00	984.76
2024年	462.60	87.10	456.00	36.00	65.68	1,107.38
2025年	494.98	87.10	456.00	36.00	70.12	1,144.20
2026年	529.63	87.10	456.00	36.00	74.87	1,183.60
2027年	566.70	87.10	456.00	36.00	79.95	1,225.75
2028年	606.37	87.10	456.00	36.00	85.38	1,270.85
2029年	648.82	87.10	456.00	36.00	91.20	1,319.12
2030年	648.82	87.10	456.00	36.00	91.20	1,319.12
2031年	648.82	87.10	456.00	36.00	91.20	1,319.12
合计	5,115.60	792.61	4,560.00	360.00	723.90	11,552.11

(三) 项目税费现金流出预测

五莲县康复医院为政府举办的非营利性医疗机构，不需缴纳增值税和附加税以及企业所得税。

(四) 项目净现金流量

经营期现金流入 31,675.71 万元，扣除相关运营成本现金流出 11,552.11 万元，项目净现金流量为 20,123.60 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2021年	-	-		
2022年	951.00	678.21		272.79
2023年	2,536.00	984.76		1,551.24
2024年	3,170.00	1,107.38		2,062.62
2025年	3,265.10	1,144.20		2,120.90
2026年	3,363.05	1,183.60		2,179.45
2027年	3,463.94	1,225.75		2,238.19
2028年	3,567.86	1,270.85		2,297.01
2029年	3,674.90	1,319.12		2,355.78
2030年	3,785.15	1,319.12		2,466.03
2031年	3,898.70	1,319.12		2,579.58
合计	31,675.71	11,552.11		20,123.60

（五）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流20,123.60万元，对应本项目融资到期本息总计15,490.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.30，项目偿债能力较强。

金额单位：人民币万元

具体项目现金流模拟测算表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
现金流入							
资本金流入	326.56	1,306.22	1,306.22				
债券资金流入	-	5,000.00	6,300.00				
自有资金流入							
运营期现金流入		-	-	951.00	2,536.00	3,170.00	3,265.10
现金流入总额	326.56	6,306.22	7,606.22	951.00	2,536.00	3,170.00	3,265.10
现金流出							
建设期资金流出	326.56	6,112.99	7,314.68				
运营期现金流出		-	-	678.21	984.76	1,107.38	1,144.20
债券还本付息及发行费		83.50	261.00	419.00	419.00	419.00	419.00
自有资金收回							
现金流出总额	326.56	6,196.49	7,575.68	1,097.21	1,403.76	1,526.38	1,563.20
现金净流量							
当年项目现金净流入	-0.00	109.74	30.55	-146.21	1,132.24	1,643.62	1,701.90
期末项目累计现金结存额	-0.00	109.73	140.28	-5.93	1,126.31	2,769.93	4,471.83

（续表）

现金流模拟测算表	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
现金流入							
资本金流入							2,939.00
债券资金流入							11,300.00
自有资金流入							-
运营期现金流入	3,363.05	3,463.94	3,567.86	3,674.90	3,785.15	3,898.70	31,675.71
现金流入总额	3,363.05	3,463.94	3,567.86	3,674.90	3,785.15	3,898.70	45,914.71
现金流出							-
建设期资金流出							13,754.22

现金流模拟测算表	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
运营期现金流出	1,183.60	1,225.75	1,270.85	1,319.12	1,319.12	1,319.12	11,552.11
债券还本付息及发行费	419.00	419.00	419.00	419.00	5,335.50	6,458.00	15,490.00
自有资金收回							-
现金流出总额	1,602.60	1,644.75	1,689.85	1,738.12	6,654.62	7,777.12	40,796.33
现金净流量							-
当年项目现金净流入	1,760.45	1,819.19	1,878.01	1,936.78	2,869.47	3,878.42	5,118.38
期末项目累计现金结存额	6,232.28	8,051.48	9,929.49	11,866.27	8,996.80	5,118.38	

（六）总体评价

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，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。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
山东五莲康福家园项目养老片区一期工程项目	13,000.00	20,123.60	15,490.00	1.30

五、项目风险

（一）风险因素及识别

1、经营风险

本项目的经营风险主要为养老收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

2.实施进度风险

项目实施进度如不能按期完成，则实际收入实现时间将晚于测算收入实现时间，将导致不能按期偿还利息甚至本金。由于环保及地方政策的影响，厂房、仓库、商业及服务用房出租的不确定性，均可能导致工程进度延期，收入不能按时实现，给项目的经营收益带来风险。

3.财务风险

(1) 资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，部分建设资金采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

(2) 投资估算的风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如投资估算不准确，导致建设成本超出投资估算，则存在建设资金出现缺口的风险。

(二) 风险防范对策

1.对于养老收入情况，前期准确调研，做好摸底工作，切实落实出租计划时间。

2.关注养老市场未来趋势，当养老价格出现较大波动时，可通过积极调整养老价格的方式保障还本付息时点的资金可靠，或通过财政基金收入整体调节，

3.做好前期可研、初设、预算等相应工作，确保项目总投资价格在保质保量的前提下得以控制，确保无资金建设缺口。并对专项收入目前市场情况及收费标准准确调研及预测，确保专项收入预测基本可靠。

4.严格按照质量管理、进度管理、投资管理、风险管理的标准进行项目工程管理，确保项目能够按期完成，按期实现项目收益。

5.积极做好项目宣传工作，争取周边居民的理解。当出现纠纷时，政府相关部门积极化解，使项目能够顺利进行，切实改善居民生活质量，提升区域规划层次和促进地区社会经济发展。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构 **附件专用章**

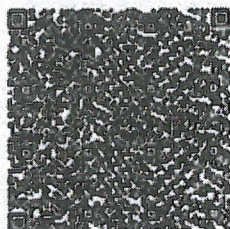
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1

负责人 申友良

成立日期 2013年11月21日

营业期限 2013年11月21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, 承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(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



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)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

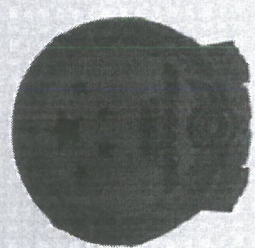
证书序号: 5000838

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，准予持证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或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中准会计师事务所、
(特殊普通合伙) 山东分所

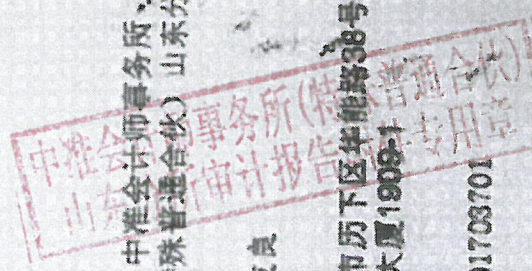
负责人: 申友良

经营场所: 济南市历下区华能路38号
汇源大厦1908F

分所执业证书编号: 110001703701

批准执业文号: 鲁财会(2008)57号

批准执业日期: 2008-12-03





姓 名 申友良
 Full name 申友良
 性 别 男
 Sex 男
 出 生 日 期 1975/04/03
 Date of birth 1975/04/03
 工 作 单 位 德正正达有限责任会计师事务所
 Working unit 德正正达
 身 份 证 号 码 371323750403815
 Identity card No. 371323750403815



山东注册会计师协会
 普通合伙人
 审计报告附件专用章



姓名: 申友良
 证书编号: 370900020007

继续有效一年。
 or another year after

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.



2006 年 3 月 31 日

2007 年 3 月 31 日

2012 年度任职资格检查合格

