

2020年山东省（济宁太白湖新区）
M15 共享社区（航运路康养中心）项目）
城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 060007 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二〇年二月十二日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

2020 年山东省济宁太白湖新区
M15 共享社区（航运路康养中心）项目
城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字(2020)第 060007 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）项目城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）的审计机构，对 2020 年山东省济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）项目实施方案进行总体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。

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。



本专项评价报告仅供发行人本次申请发行山东省济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）之目的使用,不得用作其他任何目的。

根据实施方案所提供的相关数据，经测算后我们认为本项目专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理；专项债券还本付息期内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大外，运营期现金收入归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险；项目运营期收益能覆盖项目投资总额。

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，认为山东省济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）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，为济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）项目提供足够的资金支持，保证项目建设的顺利施工。通过项目产生的卫生院医疗服务收入、养老院护理收入和邻里中心配套收入，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，本项目通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式可满足本项目的资金需求，也是现阶段较优的资金解决方案。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价报告说明



(此页无正文，和信专字(2020)第 060007 号专项评价报告签字页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)
济宁分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年二月十二日



附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价报告说明

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）项目（以下简称“本项目”），原名为济宁太白湖新区 H₂O 社区共享生活岛（01）项目。

2. 项目区位：本项目位于车站南路老运河高架桥桥东，京杭路以北，京杭佳苑以西。

3. 项目建设规模和建设内容：本项目占地面积 24107.91 平方米，总建筑面积 34239.93 平方米，其中，地上建筑面积 26294.7 平方米（包括：卫生院 8531.42 平方米、养老院 6377 平方米、邻里中心 11386.28 平方米），地下建筑面积 7945.23 平方米（位于 3#邻里中心及内院下部），共设置床位 188 张（其中，卫生院设置床位 52 张，养老院设置床位 136 张）；容积率 1.1，建筑基底面积 5127.77 平方米，建筑密度 35%，绿地率 35%；工程建设内容为土建工程、装修工程、同时配套建设道路、绿化、给排水及消防工程、强电工程、弱电工程、采暖通风等附属工程；并配备医疗护理、康复辅具等设备。

（二）项目实施单位



本项目实施单位：济宁北湖建设集团有限公司。

（三）项目批复文件

2019年9月2日，济宁北湖省级旅游度假区经济发展局核发《关于济宁太白湖新区 H₂O 社区共享生活岛（01）项目可行性研究报告的批复》，济太经许可〔2019〕46号，经研究，批复如下：一、同意济宁北湖建设集团有限公司实施济宁太白湖新区 H₂O 社区共享生活岛（01）项目。二、建设地点：济宁市太白湖新区东赵路南、航运路东。三、建设内容和规模：本项目占地面积 22676 平方米，总建筑面积 30448 平方米，其中，卫生养老院总建筑面积 14195 平方米（包括：卫生院 6739 平方米、养老院 5699 平方米、地下设备机房 1757 平方米。共设置床位 150 张，其中，卫生院设置床位 50 张，养老院设置床位 100 张）；邻里中心总建筑面积 16253 平方米（包括：地上建筑面积 10653 平方米，地下建筑面积 5600 平方米）。工程建设内容为土建工程、装修工程、同时配套建设道路、绿化、给排水及消防工程、强电工程、弱电工程、采暖通风等附属工程；并配备医疗护理、康复辅具等设备。四、投资估算：总投资 19439 万元。

2019年10月31日，济宁北湖省级旅游度假区经济发展局核发《关于济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）项目名称变更、建设规模和投资估算调整的批复》，济太经许可〔2019〕66号，经研究，批复如下：一、同意济宁太白湖新区 H₂O 社区共享生活岛（01）项目名称变更为济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）。二、建设规模由占地面积 22676 平方米，总建筑面积 30448 平方米，变更为占地 24107 平方米，总建筑面积 34239 平方米。三、投资



本项目实施单位：济宁北湖建设集团有限公司。

（三）项目批复文件

2019年9月2日，济宁北湖省级旅游度假区经济发展局核发《关于济宁太白湖新区 H₂O 社区共享生活岛（01）项目可行性研究报告的批复》，济太经许可〔2019〕46号，经研究，批复如下：一、同意济宁北湖建设集团有限公司实施济宁太白湖新区 H₂O 社区共享生活岛（01）项目。二、建设地点：济宁市太白湖新区东赵路南、航运路东。三、建设内容和规模：本项目占地面积 22676 平方米，总建筑面积 30448 平方米，其中，卫生养老院总建筑面积 14195 平方米（包括：卫生院 6739 平方米、养老院 5699 平方米、地下设备机房 1757 平方米。共设置床位 150 张，其中，卫生院设置床位 50 张，养老院设置床位 100 张）；邻里中心总建筑面积 16253 平方米（包括：地上建筑面积 10653 平方米，地下建筑面积 5600 平方米）。工程建设内容为土建工程、装修工程、同时配套建设道路、绿化、给排水及消防工程、强电工程、弱电工程、采暖通风等附属工程；并配备医疗护理、康复辅具等设备。四、投资总投资 19439 万元。

2019年10月31日，济宁北湖省级旅游度假区经济发展局核发《关于济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）项目名称变更、建设规模和投资估算调整的批复》，济太经许可〔2019〕66号，经研究，批复如下：一、同意济宁太白湖新区 H₂O 社区共享生活岛（01）项目名称变更为济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）。二、建设规模由占地面积 22676 平方米，总建筑面积 30448 平方米，变更为占地 24107 平方米，总建筑面积 34239 平方米。三、投资



估算金额由 19,439.00 万元变更为 19,426.00 万元。

2019 年 10 月 31 日，济宁市行政审批服务局核发选字第 3708201910-01 号《建设项目选址意见书》；2019 年 11 月 1 日，济宁市行政审批服务局核发地字第 3708-T201911-01 号《建设用地规划许可证》。

二、财务评估一般假设

（一）发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

（二）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；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（五）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；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，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。

三、评估测算内容

（一）评估测算依据

1. 项目可行性研究报告、立项批复通知；
2. 《济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）项目专项债券实施



方案》;

(二) 评估测算参数

1. 债券利率:

根据近期地方政府发行的十五年期债券, 参照十五年期地方政府专项债券发债利率, 按年 4.50% 进行计算;

2. 债券类型:

记账式固定利率付息债券;

3. 债券发行总额:

拟发行债券 8,500.00 万元;

4. 发行方式:

本项目债券 2020 年发行 8,500.00 万元, 在 2035 年还本;

5. 发行期限:

本项目债券为 15 年期债券;

6. 本金偿还方式:

本项目债券本金到期一次性偿还;

7. 利息支付方式:



本项目债券利息按月计提，存续期内每半年支付一次债券利息。

（三）评估测算内容

1. 项目建设期和运营期：

项目建设期 1 年，具体时间为 2019 年 9 月至 2020 年 8 月

运营期共 15 年，具体时间为 2020 年 9 月至 2035 年 9 月。

2. 项目收入和成本估算

本项目主营业务收入为卫生院医疗服务收入、养老院护理收入和邻里中心配套收入。

（1）营业收入估算

根据项目可行性研究报告，本项目收入为卫生院医疗服务收入、养老院护理收入和邻里中心配套收入。项目运营期运营负荷预测：第 1-2 年达到 60%，第 3-4 年达到 80%，第 5 年及以后达到 100%。

①卫生院医疗服务收入主要为医疗补助收入和医疗收入。医疗补助收入为每年 430.26 万元；医疗收入为医院开展医疗服务活动取得的收入，包括门诊收入和住院收入。依据市域内同类规模和定位的机构运营情况，预测满负荷状态每年收入 750.00 万元。

②养老院护理收入主要为康养床位补助收入和市场运营收入、特困供养收



入、生活照料收入。养老床位 136 张，包括 26 张特困供养床位和 110 张市场运营养老床位。其中护理型床位 55 张（特困供养床位 11 张）；半自理型床位 40 张（特困供养床位 7 张）；自理型床位 41 张（特困供养床位 8 张）。

康养床位补贴收入：每床位建设补贴 9,000.00 元，共 136 张，共补贴 122.40 万元；运营补助收入：运营期前三年每年补贴 28.30 万元；市场运营收入包括床位费收入，餐费收入，护理费收入，满负荷运营收入每年 722.37 万元；特困供养收入包括生活费和护理费，满负荷状态下每年 29.78 万元；生活照料收入：平均每周由护理服务机构提供 5 个小时的基本照护服务，基本生活照料费按照 50 元/小时的标准结算，第一年服务 60 人，随着服务的推广和老龄化的进一步加剧，逐年递增，满负荷状态下每年 78.00 万元。

③邻里中心配套收入为租赁收入、车位收入和广告牌收入。邻里中心租赁收入测算按照前两年 60%负荷运营，以后逐年增加，第五年正常运营 426.12 万元；年车位收入测算按照每个车位日平均收入 20 元/天，停车位使用率每年递增，第五年正常运营 115.20 万元；广告牌收入为 20.00 万元/年。

（2）成本和费用估算

成本和费用包括人员成本、外购药品及材料、其他支出。

①卫生院成本主要包括人员成本、外购药品及材料、其他支出。人员成本：卫生院劳动定员为 50 人，人均年工资 6.00 万元，正常运营后总额为 300.00 万元每年；外购药品及材料：按当年营业收入的 30%计取；其他支出：按当年营业



收入的 10%计取。

②养老院成本主要包括人员成本、期间费用。人员成本：主要为养老院养老护理员及保洁安保人员工资，参照当地养老市场薪酬水平，每人每年 4.20 万元，45 人，满负荷运营共 189.00 万元；期间费用（原材料、办公、差旅、通讯、维修等）按运营补助收入、特困供养收入、市场运营收入相加的 20%计取，满负荷运营共 176.43 万元。

③邻里中心配套成本主要包括邻里中心成本、车位运营成本、广告牌成本。邻里中心成本为直接原材料费、辅助材料费，直接工资、管理费用、财务费用等，按照营业收入的 30%计算，正常年运营成本共计 127.84 万元/年；车位运营成本按车位收入的 10%计取，广告牌成本按广告牌收入的 5%计取，正常年运营共计 12.52 万元。根据项目运营规律，收入和成本逐渐增加，第五年正常运营。

3. 债券发行和还本付息计划评估

债券发行方面：项目总投资共 19,426.00 万元，其中：工程费用 15,772.00 万元，工程建设其他费用 3,142.00 万元，预备费 512.00 万元。项目资本金 10,926.00 万元，由项目单位自筹，占总投资 56.24%；发行专项债券筹资 8,500.00 万元，占总投资 43.76%。根据本项目实施方案，计划发行专项债券 8,500.00 万元，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。我们通过资金平衡测算认为债券融资资金能够得到有效利用。

债券存续期应还本付息情况如下表所示：



单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		8,500.00		8,500.00	340.00	340.00
第二年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第三年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第四年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第五年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第六年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第七年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第八年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第九年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第十年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第十一年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第十二年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第十三年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第十四年	8,500.00			8,500.00	340.00	340.00
第十五年	8,500.00		8,500.00		340.00	8,882.50
合计		8,500.00	8,500.00		5,737.50	14,237.50

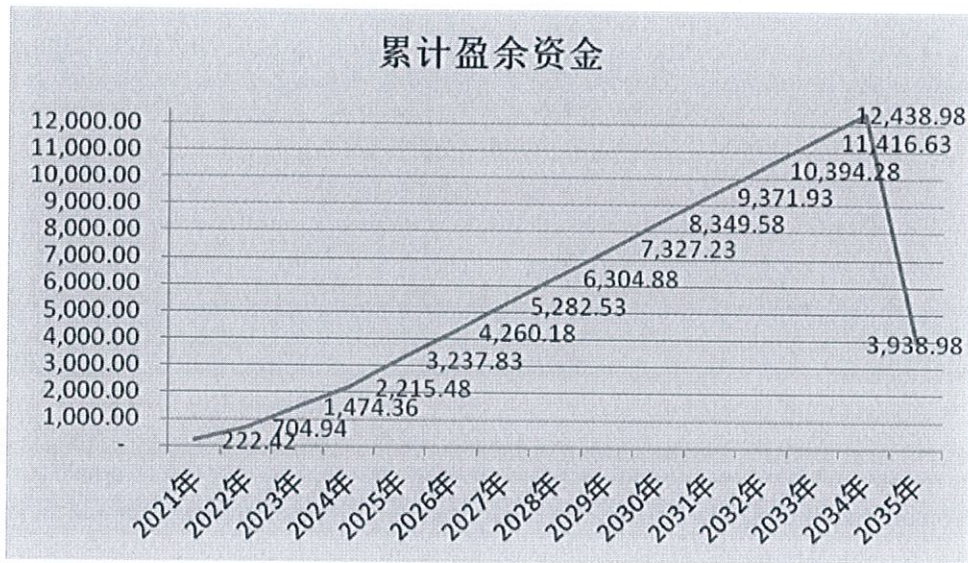
根据本项目实施方案，债券利息按月计提、每半年付息一次，到期偿还本金，可有效降低融资成本，综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

4. 债务偿还期现金流评估

由于专项债券到期日为 2035 年 2 月，因此本项目债券期限内现金流入情况为 2020 年 9 月至 2035 年 2 月。

根据本项目发行方案，2020 年发行 8,500.00 万元，债券到期年度为 2035 年，通过资金平衡测算，2035 年到期偿还本金及利息后资金结余 3,938.98 万元，我们认为债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺。明细如下：





5. 偿债能力和可持续性评价评估

在项目运营期结束时，项目累计资金流入 34,331.36 万元，累计资金流出 30,392.38 万元，累计现金结余 3,938.98 万元。截至专项债券 8,500.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 3,938.98 万元的累计资金结余，期间将不存在资金缺口。

根据资金平衡测算分析，在满足测算条件的前提下，以实施方案中债券发行计划为基础，本项目累计产生经营收入 34,331.36 万元，经营期累计产生经营成本 16,154.88 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 18,176.48 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 14,237.50 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.28 倍。

6. 项目收益抗压能力评估

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未



来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 3%，相关测试数据如下：

收益抗压能力测试表（收入下降 3%）

单位：万元

序号	项目	收入下降 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	17,146.54
1.1	经营活动产生的现金流入	33,301.42
1.2	经营活动产生的现金流出	16,154.88
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量（2.1-2.2）	-19,426.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	19,426.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	5,188.50
3.1	融资活动产生的现金流入	19,426.00
3.2	融资活动产生的现金流出	14,237.50
四	累计可用于还本付息的净现金流入	17,146.54
五	资金覆盖倍数	1.20

当收入下降 3%，在债券存续期间内共产生可用于偿还债务的现金流为 17,146.54 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 14,237.50 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.20 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：



收益抗压能力测试表（成本上升 3%）

单位：万元

序号	项目	成本上升 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	17,691.83
1.1	经营活动产生的现金流入	34,331.36
1.2	经营活动产生的现金流出	16,639.53
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量（2.1-2.2）	-19,426.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	19,426.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	5,188.50
3.1	融资活动产生的现金流入	19,426.00
3.2	融资活动产生的现金流出	14,237.50
四	累计可用于还本付息的净现金流入	17,691.83
五	资金覆盖倍数	1.24

当成本上升 3%，在债券存续期间内共产生可用于偿还债务的现金流为 17,691.83 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 14,237.50 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.24 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

7. 资金的稳定性评估

根据本项目实施方案及项目资金平衡分析，项目运营期间资金情况如下表。



项目运营期资金情况表

单位：万元

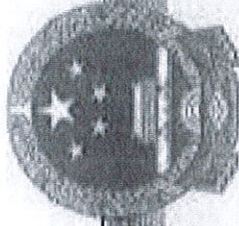
时间	资金流入	资金结余	累计盈余
2021年	1,905.04	222.42	222.42
2022年	1,782.64	482.52	704.94
2023年	2,217.34	769.42	1,474.36
2024年	2,189.04	741.12	2,215.48
2025年	2,623.73	1,022.35	3,237.83
2026年	2,623.73	1,022.35	4,260.18
2027年	2,623.73	1,022.35	5,282.53
2028年	2,623.73	1,022.35	6,304.88
2029年	2,623.73	1,022.35	7,327.23
2030年	2,623.73	1,022.35	8,349.58
2031年	2,623.73	1,022.35	9,371.93
2032年	2,623.73	1,022.35	10,394.28
2033年	2,623.73	1,022.35	11,416.63
2034年	2,623.73	1,022.35	12,438.98
2035年（偿还期）		-8,500.00	3,938.98
合计	34,331.36	3,938.98	

通过测算发现：运营期各年度均能取得现金流入，各年末都有累计资金结余，不存在资金缺口。我们认为本项目计算期内在资金稳定性方面可以得到保证。

8. 资金的充足性评估

综合上述测算，本次评价的济宁太白湖新区 M15 共享社区（航运路康养中心）项目，考虑项目运营收益基于当前市场情况测算和未来经济发展存在不确定性的因素影响，根据项目资金平衡分析，本项目的资金覆盖率最高可达到 1.28 倍，能够满足项目收益与融资自求平衡专项债券要求。



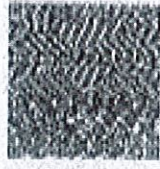


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q

扫描二维码
即可查询企业信用信息
请登录国家企业信用信息公示系统



名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所
成立日期	2013年07月15日
类型	特殊普通合伙分支机构
营业期限	2013年07月15日至2033年04月23日
负责人	陈慧
经营场所	山东省济宁市供销路41号



经营范围
审查企业会计报表、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，出具相关审计报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）



登记机关

2019年08月08日

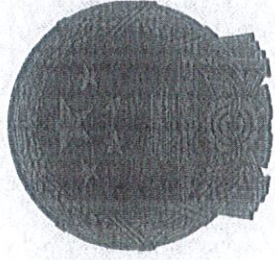
证书序号: NO. 506349

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》。



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: 和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

负责人: 陈慧

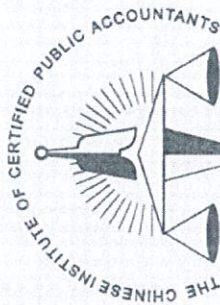
办公场所: 山东省济宁市供销路41号

分所编号: 370100013703

批准设立文号: 鲁财会(2013)23号

批准设立日期: 2013-06-24

40



中国注册会计师协会



姓名 李峰
 Full name 李峰
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1971-02-16
 Date of birth 1971-02-16
 工作单位 山东和信会计师事务所(普通合伙)
 Working unit 山东和信会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码 370825197102160010
 Identity card No. 370825197102160010



年度检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

山东省注册会计师协会
 2018年注册会计师年度检验合格专用章

山东省注册会计师协会
 2016年注册会计师年度检验合格专用章

山东省注册会计师协会
 2019年注册会计师年度检验合格专用章

证书编号: 370700010007
 No. of Certificate 370700010007

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

发证日期: 2000 年 06 月 01 日
 Date of Issuance 2000 年 06 月 01 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
 2019 年 7 月 19 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
 2019 年 7 月 19 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

更名: 和信会计师事务所
 转所专用章

事务所 CPAs

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

年 月 日
 2019 年 7 月 19 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
 2019 年 7 月 19 日

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2020年山东省（济宁太白湖新区M15共享社区（航运路康养中心）项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号： 和信专字（2020）第060007号

客户名称： 济宁市财政局北湖分局

报告时间： 2020-02-12

签字注册会计师： 李晖（CPA：370700010007）
江九超（CPA：370700150005）



0105372020021406269413

报告文号：和信专字（2020）第060007号

事务所名称： 和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济宁分所

事务所电话： 0537-2397156

传真： 0537-2397156

通讯地址： 山东省济宁市供销路41号

电子邮件：

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