

2020年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态
环保及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

和信专字（2020）第000018号

目 录	页 码
2020年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及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	1-4
2020年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及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说明	5-16



和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年二月十二日

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题: 2020年山东省(东营市东营区史口镇养老服务中心项目)生态环保及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: 和信专字(2020)第000018号

客户名称: 东营市财政局

报告时间: 2020-02-12

签字注册会计师: 赵卫华 (CPA: 370900010010)
孟庆福 (CPA: 370100011171)



0105312020021406269478

报告文号: 和信专字(2020)第000018号

事务所名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 13606426386

传真: 0531-81666227

通讯地址: 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层706室

电子邮件: hexinllp@163.com

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

2020年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及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

和信专字（2020）第 000018 号

我们接受委托，对 2020 年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及社会事业发展专项债券（一期）项目专项债券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。

我们审核的依据是《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。

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。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，并非对预测数据承担保证责任。

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 2020 年山东省东（营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及社会事业发展专项债券（一期）项目专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券	其他融资
史口镇养老服务中心项目	11,000.00	6,000.00	5,000.00	0.00

续

项目名称	拟融资额度（期限：10年）	净现金流入测算	债券/补充营运资金本息测算	本息覆盖倍数
史口镇养老服务中心项目	5,000.00	9,233.98	7,000.00	1.26
补充营运资金	300.00		324.00	

备注：债券本金 5,000.00 万元，补充营运资本 300.00 万元（不含在项目总投资中，融资方式为流动资金贷款），利息 2,024.00 万元（假定本期以及后期专项债券年利率为 4%，史口镇养老服务中心项目假设第一年期初借入 300.00 万元，第二年期末偿还，利率假设为 4%，其他已融资金额按照实际利率计算，发行期限为 10 年，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	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年		5,300.00		5,300.00	4.00%	212.00
第二年	5,300.00		300.00	5,000.00	4.00%	212.00
第三年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第四年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第五年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第六年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第七年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第八年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第九年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
第十年	5,000.00		5,000.00		4.00%	200.00

拟融资本息合计 7,324.00 万元，其中本期发行金额合计 3,000.00 万元，后期发行金额 2,000.00 万元，补充营运资本 300.00 万元，假设于 2020 年发行完毕，本期及后期发行计划

如下表：

项目名称	本期发行金额	后期发行金额	补充营运资本	拟融资金额
史口镇养老服务中心项目	3,000.00	2,000.00	300.00	5,300.00

根据前述对 2020 年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及社会

事业发展专项债券（一期）项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 10 年共产生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：2020 年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及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说明

(本页无正文)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年二月十二日

附件：

2020年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及
社会事业发展专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价说明

一、项目基本情况

1、史口镇养老服务中心项目

（1）项目概况

项目位于史口镇新镇区 135 路以南、兴业路以北、裕民路以东、利民路以西。项目用地面积 33612 平方米，总建筑面积 24800 平方米。其中，老年公寓建筑面积 7600 平方米、老年住宅建筑面积 14600 平方米，服务用房建筑面积 2600 平方米。停车位 60 个，可提供养老床位 264 张。项目总投资 11,000.00 万元。

（2）批复性文件

2017 年 12 月 20 日，东营市东营区发展和改革局核发《关于史口镇养老服务中心项目可行性研究报告的批复》，东区发改立字【2017】152 号，经研究，同意你们所报项目立项。项目总投资 7000 万元，项目编码 2017-370502-84-01-050500。

2019年11月25日，东营市东营区发展和改革局核发《关于史口镇养老服务中心项目追加投资的批复》，东区发改立字【2019】5号，经研究，同意你单位在原项目批复文件的基础上追加投资4000万元。

(3) 建设单位

根据该项目可行性研究报告及相关批复性文件，东营区史口镇养老服务中心项目的建设单位是东营市东营区史口镇人民政府。

二、财务评价假设

2017年财政部公布财预【2017】89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“《通知》”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《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〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89）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

1、史口镇养老服务中心项目

项目总投资额为 11,000.00 万元，其中：建安费用 9457.22 万元，工程建设其他费用 1209.44 万元，预备费 333.34 万元。

(二) 资金筹措方案

1、史口镇养老服务中心项目

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，本次研究资本金比例暂定为 54.55%，即项目资本金 6,000.00 万元，专项债券融资 5,000.00 万元。其中本期发行金额 3,000.00 万元，期限 10 年，后期发行 2,000.00 万元，项目建设总投资估算为 11,000.00 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 收入预算

1. 史口镇养老服务中心项目

项目收入主要来源于养老服务收入，项目具体收益测算情况如下：

史口镇养老服务中心设置单体康养间 264 间，每间年收费 3.84 万元，全年收入 1013.76

万元；家庭式康养公寓 50 间，每间年收费 8.5 万元，全年收入 425 万元。养老服务中心全年总收入 1438.76 万元。

依据《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20 号）规定，为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构免征增值税。

我们查阅了发行人提供的《史口镇养老服务中心项目可行性研究报告》以及有关的可行性研究报告中的单体康养间收入、家庭式康养公寓收入等基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

本次评价本着谨慎性原则，对上述收入实现率按 95% 计算。

（二）项目运营成本预测

项目成本主要包括基本折旧成本、原材料、燃料动力、修理费、其他费用、财务费用等。按照各类项目成本预测

1. 史口镇养老服务中心项目

经测算，各年预计运营成本如下表：

单位：万元

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
折旧	-	745.83	745.83	745.83	745.83
摊销	-	-	-	-	-
外购原材料	-	120.86	120.86	120.86	120.86
外购动力及燃料	-	45.32	45.32	45.32	45.32
工资福利	-	126.00	126.00	126.00	126.00
修理费	-	30.22	30.22	30.22	30.22
其他费用	-	-	-	-	-
财务费用	212.00	212.00	200.00	200.00	200.00
成本费用合计	212.00	1,280.23	1,268.23	1,268.23	1,268.23
其中：付现成本（不含利息）	-	322.40	322.40	322.40	322.40
经营活动支付的现金流（调整）	-	322.40	322.40	322.40	322.40
年度	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
折旧	745.83	745.83	745.83	745.83	745.83
摊销	-	-	-	-	-
外购原材料	120.86	120.86	120.86	120.86	120.86
外购动力及燃料	45.32	45.32	45.32	45.32	45.32
工资福利	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
修理费	30.22	30.22	30.22	30.22	30.22
其他费用	-	-	-	-	-
财务费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
成本费用合计	1,268.23	1,268.23	1,268.23	1,268.23	1,268.23
其中：付现成本（不含利息）	322.40	322.40	322.40	322.40	322.40
经营活动支付的现金流（调整）	322.40	322.40	322.40	322.40	322.40

本次评价本着谨慎性原则，对《可行性研究报告》参数进行了修正：（1）将项目每年整体运营成本上浮 5% 计算。

(三) 项目运营损益表

1. 史口镇养老服务中心项目

本次发行债券项目第一年至第十年运营期运营损益详见下表：

年份	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
营业收入	-	1,366.82	1,366.82	1,366.82	1,366.82
土地出让净收益	-	-	-	-	-
增值税	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	-
营业成本	212.00	1,280.23	1,268.23	1,268.23	1,268.23
利润总额	-212.00	86.59	98.59	98.59	98.59
企业所得税	-	-	-	17.95	24.65
净利润	-212.00	86.59	98.59	80.65	73.95
年份	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
营业收入	1,366.82	1,366.82	1,366.82	1,366.82	1,366.82
土地出让净收益	-	-	-	-	-
增值税	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	-
营业成本	1,268.23	1,268.23	1,268.23	1,268.23	1,268.23
利润总额	98.59	98.59	98.59	98.59	98.59
企业所得税	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65
净利润	73.95	73.95	73.95	73.95	73.95

(四) 项目资金测算平衡表

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目第一年至第十年现金流量情况如下表：

1. 史口镇养老服务中心项目

年份	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	-	1,366.82	1,366.82	1,366.82	1,366.82
2.经营活动支付的现金	-	322.40	322.40	322.40	322.40
3.经营活动支付的各项税金	-	-	-	17.95	24.65
4.经营活动产生的现金流小计	-	1,044.42	1,044.42	1,026.48	1,019.78
二、投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	11,000.00	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-11,000.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	6,000.00	-	-	-	-
2.债券或借款筹资款	5,300.00	-	-	-	-
3.偿还债券或借款本金	-	300.00	-	-	-
4.支付债券或借款利息	212.00	212.00	200.00	200.00	200.00
5.筹资活动产生的现金流小计	11,088.00	-512.00	-200.00	-200.00	-200.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	-	88.00	620.42	1,464.85	2,291.33
2.期内现金变动	88.00	532.42	844.42	826.48	819.78
3.期末现金	88.00	620.42	1,464.85	2,291.33	3,111.10

年份	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	1,366.82	1,366.82	1,366.82	1,366.82	1,366.82
2.经营活动支付的现金	322.40	322.40	322.40	322.40	322.40
3.经营活动支付的各项税金	24.65	24.65	24.65	24.65	24.65
4.经营活动产生的现金流小计	1,019.78	1,019.78	1,019.78	1,019.78	1,019.78
二、投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-
2.债券或借款筹资款	-	-	-	-	-
3.偿还债券或借款本金	-	-	-	-	5,000.00
4.支付债券或借款利息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
5.筹资活动产生的现金流小计	-200.00	-200.00	-200.00	-200.00	-5,200.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	3,111.10	3,930.88	4,750.65	5,570.43	6,390.20
2.期内现金变动	819.78	819.78	819.78	819.78	-4,180.22
3.期末现金	3,930.88	4,750.65	5,570.43	6,390.20	2,209.98

说明：其中第一年至第十年，项目经营活动产生的现金流合计 9,233.98 万元。

（五）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：

单位：万元

项目名称	拟融资额度（期限：10年）	净现金流入测算	债券/补充营运资金本息测算	本息覆盖倍数
史口镇养老服务中	5,000.00	9,233.98	7,000.00	1.26

心项目				
补充营运资金	300.00		324.00	

综上，我们认为 2020 年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及社会事业发展专项债券（一期）项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

五、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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

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建设投资进度，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。

六、使用限制

本评价报告出具的意见，是对 2020 年山东省（东营市东营区史口镇养老服务中心项目）生态环保及社会事业发展专项债券（一期）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。

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

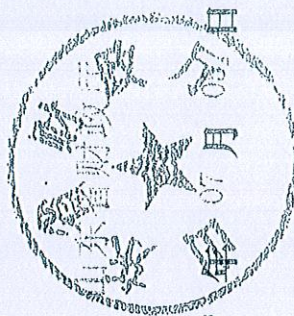


二〇二〇年二月十二日

证书序号: 0011555

说明

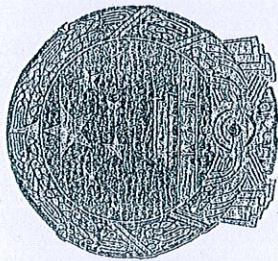
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2019年07月

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)



首席合伙人: 王晖

主任会计师:

经营场所: 济南市历下区文化东路59号

组织形式: 特殊普通合伙

37010001

执业证书编号:

鲁财会协字(2000)03号

批准执业文号:

2000-07-29

批准执业日期:



姓名 赵卫华
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700830107
Identity card No.



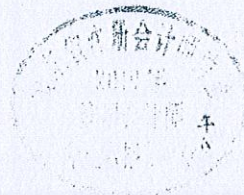
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 370900010010
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: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance



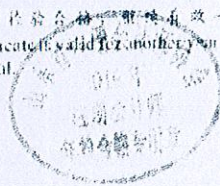


姓 名 孟庆福
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号 370100011171
No. of Certificate

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

发证日期 2014 年 08 月 08 日
Date of Issuance

年 月 日