

## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区 发展专项债券（九期）—2022年山东省政府 专项债券（二十期）烟台市龙口市方舱隔离点 建设项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：烟东会专字[2022]19号

客户名称：龙口市财政局

报告日期：2022-04-29

签字注册会计师：张傲时 （CPA：370500090016）  
吕英美 （CPA：370500090006）



0105352022042910831683  
报告文号：烟东会专字[2022]19号

事务所名称：烟台东方有限责任会计师事务所

事务所电话：13805450318

传真：0535-8523228

通讯地址：龙口市黄城通海路153号

电子邮件：ytdfs@126.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

# 烟台东方有限责任公司会计师事务所

YANTAI DONGFANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

## 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区 发展专项债券（九期）—2022 年山东省政府 专项债券（二十期）烟台市龙口市方舱隔离点 建设项目收益与融资平衡专项评价报告

烟东会专字[2022]19 号

烟台东方有限责任公司会计师事务所接受龙口市财政局的委托, 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）—2022 年山东省政府专项债券（二十期）烟台市龙口市方舱隔离点建设项目（以下简称“本期债券”）的债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）—2022 年山东省政府专项债券（二十期）烟台市龙口市方舱隔离点建设项目之目的使用, 不得用作其他任何目的。

专项债券发行计划: 龙口市方舱隔离点建设项目总投资为 30,000 万元, 其中项目资本金 6,600 万元, 占总投资比例 22%, 其余 23,400 万元发行专项债券。

本期计划发行 23,400 万元, 期限 20 年。具体计划如下:

(1) 本期专项债券发行计划如下:

单位: 万元

发行年份	融资方式	规模	发行期限
2022	发行债券	23,400	20 年期

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）—2022年山东省政府专项债券（二十期）烟台市龙口市方舱隔离点建设项目收益与现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的有关的基础数据，通过测算，未发现基础数据中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

#### 1. 本期债券应付本息情况

发行人拟就龙口市方舱隔离点建设项目项目发行2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（九期）—2022年山东省政府专项债券（二十期），本次拟发行23,400万元。

（1）本次拟发行专项债券23,400万元。假设债券票面利率4.5%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022年	23,400		23,400	4.50%	526.5
2023年	23,400		23,400	4.50%	1053
2024年	23,400		23,400	4.50%	1053
2025年	23,400		23,400	4.50%	1053
2026年	23,400		23,400	4.50%	1053
2027年	23,400		23,400	4.50%	1053
2028年	23,400		23,400	4.50%	1053
2029年	23,400		23,400	4.50%	1053
2030年	23,400		23,400	4.50%	1053
2031年	23,400		23,400	4.50%	1053
2032年	23,400		23,400	4.50%	1053
2033年	23,400		23,400	4.50%	1053
2034年	23,400		23,400	4.50%	1053
2035年	23,400		23,400	4.50%	1053
2036年	23,400		23,400	4.50%	1053
2037年	23,400		23,400	4.50%	1053
2038年	23,400		23,400	4.50%	1053
2039年	23,400		23,400	4.50%	1053



2040 年	23,400		23,400	4.50%	1053
2041 年	23,400		23,400	4.50%	1053
2042 年	23,400	23,400		4.50%	526.5
合计		23,400			21,060

## 2. 项目产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过龙口市方舱隔离点建设项目后产生的预期收益实现。经龙口市财政局提供，参考龙口市方舱隔离点建设项目后预期收益净现金流入预测表，并综合考虑其他因素。

### (2) 销售产生的净现金流入

假设龙口市方舱隔离点建设项目募集资金投资项目扩建后自债券存续期内计算产生的预期收益，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	可用于资金平衡相关收益
龙口市方舱隔离点建设项目	64,031.08
合计	64,031.08

## 3. 本期债券募投项目收益和现金流覆盖项目融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为方舱隔离点建设项目后产生的预期收益。本期债券募投项目收益和现金流覆盖项目融资还本付息情况为：本息覆盖倍数为 1.44。

金额单位：人民币万元

年度	债券本金	债券利息	本息合计	项目收益
2022 年	-	526.5	526.5	-
2023 年	-	1,053	1,053	1,460.94
2024 年	-	1,053	1,053	1,512.40
2025 年	-	1,053	1,053	1,565.16
2026 年	-	1,053	1,053	1,619.29
2027 年	-	1,053	1,053	1,674.80
2028 年	-	1,053	1,053	2,968.37
2029 年	-	1,053	1,053	3,051.32
2030 年	-	1,053	1,053	3,136.37
2031 年	-	1,053	1,053	3,223.58
2032 年	-	1,053	1,053	3,659.20
2033 年	-	1,053	1,053	3,759.55

2034 年	-	1,053	1,053	3,862.43
2035 年	-	1,053	1,053	3,967.93
2036 年	-	1,053	1,053	4,076.09
2037 年	-	1,053	1,053	4,186.99
2038 年	-	1,053	1,053	4,300.70
2039 年	-	1,053	1,053	4,417.28
2040 年	-	1,053	1,053	4,536.81
2041 年	-	1,053	1,053	4,659.37
2042 年	23,400	526.5	23,927	2,392.51
合计	23,400	21,060	44,460	64,031.08
本息覆盖倍数	1.44			

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要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为龙口市方舱隔离点建设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,为龙口市方舱隔离点建设项目提供足够的资金支持,保证此次龙口市方舱隔离点建设项目的顺利施工。同时,龙口市方舱隔离点建设项目后产生的预期收益为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(九期)—2022年山东省政府专项债券(二十期)烟台市龙口市方舱隔离点建设项目还本付息要求。



烟台东方有限责任会计师事务所

地址: 中国·龙口市

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年四月二十九日

# 项目收益及现金流入评价说明

## 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2022 年山东省龙口市方舱隔离点建设项目改扩建后产生的预期收益为基础，结合项目的建设期、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年山东省龙口市方舱隔离点建设项目相关收益预测表。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 三、项目收益及现金流入预测编制说明

### （一）实施单位基本情况

项目实施单位：龙口市城乡建设投资发展有限公司

单位名称：龙口市城乡建设投资发展有限公司

单位住所：山东省龙口市港城大道 1001 号

单位性质：国有企业

法定代表人：张志容

经营年限：长期

宗旨和业务范围：国有资产经营管理, 国家允许的产业投资，市政、水利、村镇、基础设施建设的投资与管理，土地开发与整理，资产租赁，国家允许的公益事业项目建设的投资与管理。（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）

### （二）项目概况

#### 1. 项目概况

龙口市方舱隔离点建设项目拟建 1 个方舱医院和 5 个集中隔离点。规划用地面积约 12 万平方米，总建筑面积约 6.2 万平方米。其中方舱医院占地约 8 万平方米，建筑面积 2.35 万平方米，5 个集中隔离点占地约 4 万平方米，建筑面积约 3.85 万平方米。

#### 2. 建设内容



方舱医院位于机场路以南，界河以北区域，占地约 8 万平方米，由 1000 间隔离区宿舍，308 间配套保障办公区及传达室，污水站，垃圾站，围挡，室外临电，室外给排水及雨污水管网等组成。5 个集中隔离点占地面积约 4 万平方米，建筑面积共计 3.85 万平方米，分别位于下丁家，东莱街，开发区北大牟家村东，绛水河东，电厂西路。

3. 建设规模

方舱医院建设 1000 间隔离宿舍，308 套配套保障用房，5 个集中隔离点计划设置隔离房间 1500 个，按照可行性研究方案，每个隔离房间均配备有 1 张单人床，一个卫生间，1 个沐浴间，一台空调等生活设施，同时配套建设水电，排放，消防，通讯等设施。

4. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

龙口市方舱隔离点建设项目总投资 30,000 万元，其中：项目资本金为 6,600 万元，比例为 22%；剩余 23,400 万元通过发行专项债券解决。投资估算详见下表：

单位：万元

序号	投资内容		投资额	占项目总投资
	项目总投资		30,000	100.00
1	建设投资		29,374.49	97.91
2	铺底流动资金		99.01	0.33
3	建设期利息		526.5	1.76

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为发行地方政府专项债券 23,400 万元，本次拟发行 23,400 万元。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明、项目收益及现金流入预测

1、根据龙口市方舱隔离点建设项目扩建后预期收益净现金流入预测表进行预测。

龙口市方舱隔离点建设项目建成后预期收益净现金流入预测表：

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、现金流入		6,935.00	7,108.38	7,286.09	7,468.24	7,654.94
门诊收入		730.00	748.25	766.96	786.13	805.78
住院收入		6,205.00	6,360.13	6,519.13	6,682.11	6,849.16
租赁收入						
二、现金流出		5,474.06	5,595.98	5,720.92	5,848.95	5,980.15
减：卫生材料费		2,774.00	2,843.35	2,914.43	2,987.30	3,061.98
药品费用		1,387.00	1,421.68	1,457.22	1,493.65	1,530.99

外购动力费		506.91	506.91	506.91	506.91	506.91
修理费		182.4	184.7	187.03	189.38	191.77
其他费用		69.35	71.08	72.86	74.68	76.55
人员支出		554.4	568.26	582.47	597.03	611.95
三、现金结余		1,460.94	1,512.40	1,565.16	1,619.29	1,674.80

(续表一)

金额单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、现金流入	7,597.07	7,787.00	7,981.68	8,181.21	8,385.74	8,595.39
门诊收入	825.93	846.58	867.74	889.43	911.67	934.46
住院收入	5,000.00	5,125.00	5,253.13	5,384.45	5,519.06	5,657.04
租赁收入	1,771.14	1,815.42	1,860.81	1,907.33	1,955.01	2,003.89
二、现金流出	4,628.71	4,735.68	4,845.31	4,957.63	4,726.55	4,835.84
减：卫生材料费	2,330.37	2,388.63	2,448.35	2,509.55	2,572.29	2,636.60
药品费用	1,165.19	1,194.32	1,224.17	1,254.78	1,286.15	1,318.30
外购动力费	253.46	253.46	253.46	253.46	253.46	253.46
修理费	194.18	196.63	199.11	201.62	204.16	206.73
其他费用	58.26	59.72	61.21	62.74	64.31	65.92
人员支出	627.25	642.93	659.01	675.48	346.18	354.83
三、现金结余	2,968.37	3,051.32	3,136.37	3,223.58	3,659.20	3,759.55

(续表二)

金额单位：万元

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、现金流入	8,810.28	9,030.53	9,256.29	9,487.70	9,724.89	9,968.01
门诊收入	957.82	981.77	1,006.31	1,031.47	1,057.26	1,083.69
住院收入	5,798.47	5,943.43	6,092.01	6,244.31	6,400.42	6,560.43
租赁收入	2,053.98	2,105.33	2,157.97	2,211.92	2,267.21	2,323.89
二、现金流出	4,947.85	5,062.60	5,180.20	5,300.71	5,424.19	5,550.73
减：卫生材料费	2,702.52	2,770.08	2,839.33	2,910.31	2,983.07	3,057.65
药品费用	1,351.26	1,385.04	1,419.66	1,455.16	1,491.54	1,528.82
外购动力费	253.46	253.46	253.46	253.46	253.46	253.46
修理费	209.34	211.97	214.64	217.35	220.09	222.86
其他费用	67.56	69.25	70.98	72.76	74.58	76.44
人员支出	363.71	372.8	382.12	391.67	401.46	411.5
三、现金结余	3,862.43	3,967.93	4,076.09	4,186.99	4,300.70	4,417.28

(续表三)

金额单位：万元

项目	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、现金流入	10,217.21	10,472.65	5,367.23	167,315.52



门诊收入	1,110.78	1,138.55	583.51	18,064.09
住院收入	6,724.44	6,892.56	3,532.43	118,742.71
租赁收入	2,381.99	2,441.54	1,251.29	30,508.72
二、现金流出	5,680.41	5,813.28	2,974.72	103,284.45
减：卫生材料费	3,134.09	3,212.44	1,646.37	54,722.72
药品费用	1,567.04	1,606.22	823.19	27,361.36
外购动力费	253.46	253.46	126.73	6,209.72
修理费	225.67	228.51	115.7	4,003.84
其他费用	78.35	80.31	41.16	1,368.07
人员支出	421.79	432.33	221.57	9,618.74
三、现金结余	4,536.81	4,659.37	2,392.51	64,031.08

1. 项目建设期为 2022 年 3 月至 2022 年 12 月，项目期债券利息由项目资本金予以保障。

#### (1) 医疗收入

A、门诊收入：按照方舱医院辐射范围估算门诊人次为 100 人/天，门诊费用按照 200 元/人计算，方舱医院在疫情期间作为接诊新冠患者的医院，在非疫情期间仍作为当地正常医院使用，因此这里的门诊收入按当地公立医院的平均接诊费用计算，在运营期的后续年度按同比 2.5%（近三年年 CPI 指数平均值）的增长率估算；

B、住院收入：运营期的前 5 年为疫情期间，按照统计数据 2020 年新冠发病率为 1.25%，2021 年为 0.24%，综合考虑后续发病率按 0.5%、龙口市人口数量为 73 万人，住院人次按 3650 人次/年计算，人均住院费用按照国家医保局数据为 1.7 万元/人次计算，运营期的后 15 年为非疫情期间，按照医院辐射范围并参考龙口市人民医院和龙口市中医医院的工作经验数据估算，每年入院病号为 10000 人次，每人次住院费用 5000 元计算，运营期的以后年度按同比 2.5%（近三年年 CPI 指数平均值）的增值率估算；

C、租赁收入（非疫情期间）：隔离点总建筑面积 38587.00 平方米，非疫情期隔离点对外出租，可供出租面积按 32798.95 平方米计算，出租费用按照 45 元/平方米·月，租赁期限前 5 年不租赁，后 15 年按照 12 个月计算。

#### (2) 卫生材料费及药品费用

A、方舱医院运行费用（药品）：参考龙口市人民医院和龙口市中医医院的工作经验数据药品费按照方舱医院收入的 40% 计算；

B、隔离点运行费用（医疗消耗品）：参考龙口市人民医院和龙口市中医医院的工作经验数据医疗消耗按照方舱医院收入的 20% 计算。

(3) 外购动力费

项目前 5 年考虑疫情需求，年运营耗电量为 724.16 万 kW·h，0.7 元/kW·h，则年动力费为 506.91 万元，后 15 年为非疫情期间，考虑年动力费为疫情期间的一半，即每年 253.46 万元。

(4) 修理费

本项目修理费按固定资产原值的 3%计算，项目运营期年修理费用约为 182.4 万元，项目运营期的以后年度按同比 1.26%（近三年年工业生产者出厂价格指数平均值）的增长率估算。

(5) 人员支出

工资考虑固定劳动人员为 66 人，工资为 7000 元/人·年，项目运营期的以后年度按同比 2.5%（近三年年 CPI 指数平均值）的增长率估算。

(6) 其他费用

其他费用按照营业收入的 1%计算；

(7) 利息支出

本项目借款 23400.00 万元，贷款利率按照 4.5%估算；

2. 可用于资金平衡相关收益预测表：

序号	名称	提标改造后预期收益	合计(万元)
1	可用于资金平衡相关收益	64,031.08	64,031.08

根据上述测算，用于资金平衡的相关收益为 64,031.08 万元

3. 压力测试

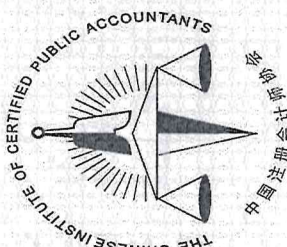
敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营期净现金流入	57,627.97	60,829.52	64,031.08	67,232.63	70,434.18
需偿还的融资本息	44,460.00	44,460.00	44,460.00	44,460.00	44,460.00
本息覆盖倍数	1.30	1.37	1.44	1.51	1.58


根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当运营收入在±10%范围内变动的情况下，项目融资本息资金覆盖率仍然大于 1.30，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

#### （四）还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预及其所依据的各项假设前提下，本次评价的龙口市方舱隔离点建设项目，提标改造后预期收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



		张傲时	
		姓 Full name	男
性 Sex	1973-10-21	1973-10-21	
出生 Date of birth	烟台东方有限责任会计师事务所	烟台东方有限责任会计师事务所	
工作 Working unit	370623731021483	370623731021483	
身份证 Identity card No.			



证书编号: No. of Certificate	370500090016
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs	山东省注册会计师协会
发证日期: Date of Issuance	2015 年 05 月 28 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2016年注册会计师年检合格专用章

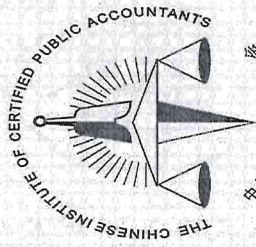
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年02月29日

2019年注册会计师年检合格专用章

年度检验登记 Annual Renewal Registration	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.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.
	
2017年02月20日	2021年02月20日
年 /y 月 /m 日 /d	年 /y 月 /m 日 /d

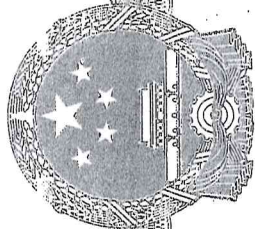


		姓名		吕英美	
		性别	女		
出生日期		1983-02-01			
工作单位		烟台东方有限责任会计师事务所			
身份证号		370623630201002			
Identity card No.					

证书编号: No. of Certificate		370500090006	
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs			
山东省注册会计师协会			
发证日期: Date of Issuance		1997 年 02 月 24 日 /y /m /d	

年度检验登记 Annual Renewal Registration		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.		本证书经检验合格, 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 2016年 注册会计师 年检合格专用章		山东省注册会计师协会 2017年 注册会计师 年检合格专用章	
2016年02月29日		2017年02月20日	
年 /y 月 /m 日 /d		年 /y 月 /m 日 /d	



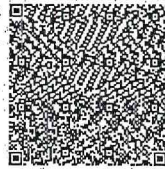


# 营业执照

统一社会信用代码

913706811694405972

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”，  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息



(副本)

1-1

名称 烟台东方有限责任公司会计师事务所

注册资本 壹佰零壹万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年 02月 18日

法定代表人 吕英美

营业期限 2000年 02月 18日至2040年 02月 17日

经营范围 企业破产清算 经济案件鉴定 会计查帐审计 注册资金验证 基本建设予决算审查 办理投资评估 资产评估 代理记账 会计咨询 服务(有效期限以许可证为准)。(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)。

住所 山东省龙口市黄城通海路153号



登记机关

2021年 08月 19日