

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(六期)-2022 年山东省政府专项债券 (十七期)

烟台市栖霞市方舱隔离点项目收益

与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 041 号

目 录

一、 项目收益与融资自求平衡专项评价报告.....	1
二、 项目收益与现金流入评价说明.....	4
三、 本所营业执照及执业许可证 (复印件)	
四、 签字注册会计师资格证书 (复印件)	

地 址: 山东省烟台市莱山区
金海创业大厦 A 座 306 室

邮 编: 264003
电 话: 0535-6910117
传 真: 0535-6910117

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（六期）—2022年山东省政府专项债券（十七期）烟台市栖霞市方舱隔离点项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：昊德专评字【2022】第041号

客户名称：栖霞市财政局

报告日期：2022-04-29

签字注册会计师：王可玉（CPA：370500270002）
张淑贞（CPA：370500280009）



0105352022042610826619

报告文号：昊德专评字【2022】第041号

事务所名称：山东昊德会计师事务所有限公司

事务所电话：0535-6710778

传真：0535-6910117

通讯地址：烟台市莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

电子邮件：sdhdcpa@163.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。

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（六期）-2022 年山东省政府专项债券（十七期）烟台市栖霞市
方舱隔离点项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 041 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（六期）-2022 年山东省政府专项债券（十七期）烟台市栖霞市方舱隔离点项目的总体方案及项目收益与融资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。

本财务评价报告仅供发行人本次发行本期专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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。

经专项审核，我们认为，在相关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 2022 年烟台市栖霞市方舱隔离点项目预期的运营收益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。

一、总体评价结果如下：

1、项目总投资情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	自有资金	专项债券融资	其中：本期拟发债金额
栖霞市方舱隔离点项目	5,000.00	1,000.00	4,000.00	4,000.00

注：项目资本金占项目投资总额比例为 20%。

2、专项债券发行情况

(1) 专项债券发行计划如下：

该项目计划发行专项债券融资 4,000.00 万元。其中 2022 年本期计划发行 4,000.00 万元，期限为 10 年，假设年融资利率 4.5%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

(2) 债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		4,000.00		4,000.00	90.00	90.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	180.00	180.00
2032 年	4,000.00		4,000.00	0.00	90.00	4,090.00
合计		4,000.00	4,000.00		1,800.00	5,800.00

二、项目预期产生的运营收益

基本假设条件及依据：

栖霞市方舱隔离点项目，主要用项目预期实现的运营净收益与融资进行自求平衡。

项目预期实现的运营净收益，具体测算详见后附“项目收益及现金流入评价说明”中的项目预期实现的运营收益预测表；根据上述预测表的数据计算可用于资金平衡的运营收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	可用于资金平衡的项目预期实现的运营收益
栖霞市方舱隔离点项目	10,030.52
合计	10,030.52

三、本息覆盖率

本期债券项目预期运营净收入覆盖项目融资还本付息情况为：本息覆盖率1.73。

金额单位：人民币万元

项目	预期运营净收入	本息金额	本息覆盖率
栖霞市方舱隔离点项目	10,030.52	5,800.00	1.73

本财务评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东昊德会计师事务所有限公司

中国·烟台

二〇二二年四月二十九日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

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

本次融资项目收益为项目建成后的运营收益，本次预测以项目建成后的运营收益为基础，对预测期间经济环境等无重大变化为前提，编制项目运营收益测算表，相关项目建成后的收益能全额用来偿还本次融资本金和利息。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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）发行使用管理规定进行本项目专项债券发行，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）国家先行的利率，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）本次发债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次发债项目建设的实际情况；

（2）未来各营运收费标准在正常范围内变动，本次发债项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（3）发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、项目概况

1、项目名称：栖霞市方舱隔离点项目。

2、项目单位：本项目由烟台市元融投资集团有限公司实施。

3、项目建设地点：栖霞市松山街道。

4、项目建设期限：本项目建设期从 2022 年 3 月开始至 2022 年 6 月结束。

5、项目基本情况及主要建设内容：

本项目总建筑面积约 20,000.00 平方米，设置域外隔离床位约 200 间，域内隔离方舱约 500 间，房间均配备有单人床、卫生间、淋浴间、空调等生活设施，同时配套建设水电、污水排放、消防、通讯等设施，充分满足隔离点“防疫规范、功能齐全”的要求。项目建成后将进一步增强栖霞市疫情防控应急处置能力水平。

6、项目总投资:5,000.00 万元。

四、项目投资估算与资金筹措

1、本估算是在工程方案的基础上，依据国家和烟台市有关建设投资的规定编制的，相关的价格依据有：

（1）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

- (2) 《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社）；
- (3) 相关行业建设项目概算编制办法；
- (4) 烟台市材料预算价格；
- (5) 现行投资估算的有关规定；
- (6) 建筑工程费用依据本地区最新材料预算价格进行测算调整计取；
- (7) 当地相关工程的有关资料；
- (8) 项目建设单位提供基础数据资料。

2、本项目的投资估算范围包括：项目估算范围包含项目的建设投资、铺底流动资金及建设期利息。

3、总投资费用估算

项目总投资由建设投资、铺底流动资金及建设期利息构成。项目总投资为 5,000.00 万元，其中，建设投资 4,896.00 万元，占项目总投资的 97.92%；铺底流动资金 14 万元，占项目总投资的 0.28%；建设期利息 90 万元，占总投资的 1.80%。

表 11-4 项目总投资构成表

序号	项目	金额（万元）	占总投资的比例
一	建设投资	4,896.00	97.92%
二	铺底流动资金	14.00	0.28%
三	建设期利息	90.00	1.80%
合计	总投资	5,000.00	100%

4、资金筹措计划

(1) 总投资筹措计划

本项目总投资 5,000.00 万元，自有资金 1,000.00 万元，通过发行地方政府专项债券 4,000 万元。

(2) 专项债券发行计划

该项目计划发行专项债券融资 4,000.00 万元。其中 2022 年本期计划发行 4,000.00 万元，期限为 10 年，假设年融资利率 4.5%，在债券存续期间内每半年支

付利息，到期偿还本金。

五、项目收益与融资自求平衡分析

1、现金流入预测

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）发行使用管理规定，在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对栖霞市方舱隔离点项目分析说明如下：

（一）项目收益与融资平衡测算

本项目未来产生的净收益用于偿还项目专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

项目现金流入为项目建成后的运营净收益，结合项目实施单位提供的资料，项目建成后的运营净收益预计如下：

1、项目收入预测

本项目预期收入主要来源于隔离点收入（疫情期间）、场地租赁收入（日间照料中心养老出租等）。假设全年按360天测算。本年度往后5年内为有疫情期，其中疫情期间120天，非疫情期240天；从第六年开始不考虑疫情期，全为非疫情期。

（1）隔离点收入（疫情期间）：年隔离人数根据疫情需要，假设2022年按12,000人测算，2023—2026年年按照24,000人测算。期间有配餐费收入，按60元/人/天。

（2）场地租赁收入：总建筑面积20000.00平方米，建筑面积的80%可以全部对外出租，用做日间照料中心养老出租，参照隔离点周边同类建筑租金并结合本项目的实际，假设按照1.20元/平方米/天，假设前五年疫情期间按240天测算收入，从

2027 开始每年按照 360 天测算租赁收入。非疫情年 700 间全部转作养老出租用, 根据市场调研并结合项目周边收费标准, 按照约 100 元/天/间收, 假设第一年出租率为 60%, 第二年出租率为 70%, 第三年年出租率为 80%且以后年度始终按 80%测算。并假设自 2027 年开始每三年收入增长率为 5%。

2、项目成本费用测算

本项目总成本费用包括外购动力费、工资及职工福利费、配餐成本、相关税费等。

(1) 外购动力费

项目年运营耗电量为 234 万 kW·h, 0.7 元/kW·h, 则年动力费为 163.80 万元, 假设第一年按达产年 50%测算, 并假设每五年增长率为 5%。

(2) 工资及职工福利费项目

工资考虑固定劳动人员为 20 人, 工资为 3 万元/人·年, 假设第一年用工 10 人, 并假设每五年增长率为 5%。

(3) 配餐成本

按配餐费收入的 70%计提。

(5) 结合本项目涉及的行业性质, 测算中适用的主要税种税率如下:

税目	税率	类别
增值税	13%	外购燃料动力费
	9%	租赁不动产
	6%	其他服务类费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

项目收支情况如下所示:

单位: 人民币万元

项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、收入						
1、配餐收入	72.00	144.00	144.00	144.00	144.00	
2、养老中心租赁收入	276.48	322.56	368.64	368.64	368.64	2,016.00
收入合计	348.48	466.56	512.64	512.64	512.64	2,016.00
二、成本费用						
1、外购燃料动力费	81.90	163.80	163.80	163.80	163.80	171.99

2、工资及福利费	30.00	60.00	60.00	60.00	60.00	63.00
3、配餐成本	50.40	100.80	100.80	100.80	100.80	0.00
4、相关税费	24.39	32.66	35.88	35.88	35.88	141.12
成本费用流出合计	186.69	357.26	360.48	360.48	360.48	376.11
三、项目净现金流入	161.79	109.30	152.16	152.16	152.16	1,639.89

续上表：

项目\年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、收入						
1、配餐收入						648.00
2、养老中心租赁收入	2,016.00	2,016.00	2,116.80	2,116.80	1,111.32	13,097.88
收入合计	2,016.00	2,016.00	2,116.80	2,116.80	1,111.32	13,745.88
二、成本费用						
1、外购燃料动力费	171.99	171.99	171.99	171.99	86.00	1,683.05
2、工资及福利费	63.00	63.00	63.00	63.00	31.50	616.50
3、配餐成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	453.60
4、相关税费	141.12	141.12	148.18	148.18	77.79	962.21
成本费用流出合计	376.11	376.11	383.17	383.17	195.29	3,715.36
三、项目净现金流入	1,639.89	1,639.89	1,733.63	1,733.63	916.03	10,030.52

3、项目收益与融资平衡测算

本发债项目总投资 5,000.00 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本次发债项目债券存续期内产生的运营净收 10,030.52 万元，需偿还的融资本息为 5,800.00 万元。具体测算如下表：

单位：人民币万元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一、年初资金余额		161.79	91.09	63.24	35.40	7.55	1,467.44	2,927.33	4,387.22	5,940.86	7,494.49	
二、资金筹措金额												
1、资本金	1,000.00											1,000.00
2、债券发行	4,000.00											4,000.00
3、专项收入	161.79	109.30	152.16	152.16	152.16	1,639.89	1,639.89	1,639.89	1,733.63	1,733.63	916.03	10,030.52
合计	5,161.79	109.30	152.16	152.16	152.16	1,639.89	1,639.89	1,639.89	1,733.63	1,733.63	916.03	15,030.52
三、专项投资现金流 出												
1、建设投资	4,896.00											4,896.00
2、铺底流动资金	14.00											14.00
3、建设期利息	90.00											90.00
合计	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00
四、专项债券现金流 出												0.00
1、本次债券利息		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00	1,710.00
2、本次债券本金归还											4,000.00	4,000.00
合计	0	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	4,090.00	5,710.00
五、年度项目现金收支净额	161.79	-70.70	-27.84	-27.84	-27.84	1,459.89	1,459.89	1,459.89	1,553.63	1,553.63	3,173.97	4,320.52
六、本年资金结余	161.79	91.09	63.24	35.40	7.55	1,467.44	2,927.33	4,387.22	5,940.86	7,494.49	4,320.52	
七、资金保障倍数												1.73

如上表，本期栖霞市方舱隔离点项目存续期间有稳定的现金流入，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有4,320.52万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到1.73倍，系运营净收益10,030.52万元与本期债券还本付息总额5,800.00万元之倍数，可满足债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求。

六、敏感性压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体的现金流入变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

单位：人民币万元

现金流变动比例	项目现金流(a)	债券本息合计(b)	资金保障倍数(a/b)
0%	10,030.52	5,800.00	1.73
-5%	9,529.00	5,800.00	1.64
-10%	9,027.47	5,800.00	1.56

如上表所示，当项目现金流入变动影响债券还本付息因素在（-5%、-10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1.2。由此看出，本项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

七、风险分析

根据本次发债项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为1.73，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本期专项债券项目经营收益对其拟使用的募集资金的本金和利息保障程度较高。

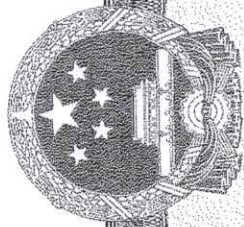
八、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本次发债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，并以经营净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本次发债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存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情

况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，能够满足栖霞市方舱隔离点项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的栖霞市方舱隔离点项目建成后产生的预期运营收益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。



营业执照

统一社会信用代码
91370613771005790P



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 山东昊德会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 孙德坤

经营范围

审查企业会计报表，验证企业注册资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告，设计、实施内部控制制度，担任会计顾问，提供会计管理、经济案件鉴定、工程造价审查；培训会计、审计和财务管理人才（国家实行许可制度的除外）*（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）。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年 01 月 13 日

营业期限 2005年 01 月 13 日至2055年01 月13 日

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

登记机关



2021 年 01 月 06 日

证书序号: NO. 015972

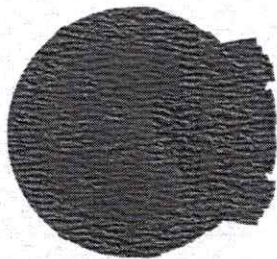
说明

- 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 山东省财政厅

二〇〇五年一月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

山东昊德会计师事务所有限公司

名称:

孙德坤

主任会计师:

莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

办公场所:

有限责任

组织形式:

37050039

会计师事务所编号:

100 万元

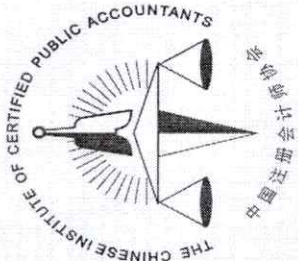
注册资本(出资额):

鲁财会[2005]1号

批准设立文号:

2005-01-05

批准设立日期:



姓名	王可玉
性别	男
出生日期	1954-10-28
工作单位	山东昊德会计师事务所有限公司
身份证号	370624541028405
Identity card No.	



证书编号:
No. of Certificate

37050270002

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 03 月 13 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018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.



2019 年 月 日

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.



2016年03月02日

2016 年 月 日

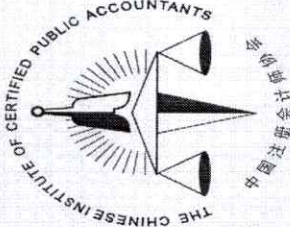
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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




2017年02月27日

2017 年 月 日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	张淑贞	性别	女	出生日期	1953-08-18	工作单位	山东昊德会计师事务所有限公司	身份证号码	370625530818002
Full name		Sex		Date of birth		Working unit		Identity card No.	



证书编号: 370500280009
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: 1993 年 12 月 23 日
Date of Issuance



年度检验登记注册会计师
Annual Renewal Registration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.







年度检验登记注册会计师
Annual Renewal Registration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03月02日

年 月 日

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.



2017年02月27日

年 月 日