

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(八期) — 2022 年山东省政府专项债券 (十九期)
潍坊市昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]068 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：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（八期）—2022年山东省政府专项债券（十九期）潍坊市昌乐县2022年疫情防控集中隔离点建设项目项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：中准鲁专字[2022]068号

客户名称：潍坊市财政局

报告日期：2022-04-29

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



0105312022050210832528
报告文号：中准鲁专字[2022]068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19
09-1

电子邮件：zhongzhunsd@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.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



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

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
（八期）—2022 年山东省政府专项债券（十九期）
潍坊市昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022] 068 号**

我们接受委托，对潍坊市昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设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。

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：潍坊市昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目收益与融资自求平衡专项评价说明

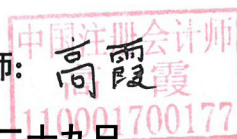
中准会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月二十九日

附件：

潍坊市昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目

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

该项目总占地面积约 200 亩，总建筑面积 42320 平方米，规划建设 1840 间标准配置隔离间及附属设施用房和供水、供电、雨污管网、道路等基础设施工程；配备全套抗疫设备，包括信息化卡口、车辆管控设备等相关设施并购置半挂型移动核酸检测车一辆。

（二）项目实施单位

山东齐城建设投资集团有限公司

（三）项目建设地点

该项目位于昌乐县境内，朱红路以西，万山路以东，宝通街以北。

（四）可研批复

1、2022 年 3 月 26 日，取得昌乐县发展和改革局《关于昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目可行性研究报告的批复》乐发改可研〔2022〕7 号。

2、2022 年 4 月 22 日，取得昌乐县发展和改革局《关于同意变更昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目立项内容的函》。

（五）项目建设日期及竣工日期

该项目建设期为 6 个月，于 2022 年 4 月开工建设，预计 2022 年 10 月全部建成。

二、财务评价假设

（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）规定进行债券发行使用管理，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则进行预测，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

项目总投资估算为 18,200.0 万元，其中建筑工程费 12,476.9 万元，设备及材料购置费 2,356.5 万元，安装费 247.3 万元，其他费用 1,921.6 万元，预备费 980.10 万元，铺底流动资金 57.6 万元，建设期利息 160.0 万元。

(二) 资金筹措方案

项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 3,700.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 20.33%；发行地方政府专项债券 14,500.00 万元，期限 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

该项目建成后，主要收入来源为隔离间租赁收入。

项目建成 1840 间标准配置隔离间，运营期内采取整体出租的形式，计划出租给县疾控中心或县人民医院，按照 1800 元/月/间的标准，与县有关部门签订租赁协议，租赁期限不低于 15 年。

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
租赁收入	662.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4
租赁数量（间）	1840	1840	1840	1840	1840	1840
租赁单价（元/间/月）	1800	1800	1800	1800	1800	1800
1 年=12 个月	2	12	12	12	12	12
现金流入合计	662.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租赁收入	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4
租赁数量（间）	1840	1840	1840	1840	1840	1840
租赁单价（元/间/月）	1800	1800	1800	1800	1800	1800
1 年=12 个月	12	12	12	12	12	12
现金流入合计	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4	3974.4

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
租赁收入	3974.4	3974.4	3974.4	1656	57960
租赁数量（间）	1840	1840	1840	1840	0
租赁单价（元/间/月）	1800	1800	1800	1800	0
1 年=12 个月	12	12	12	5	0
现金流入合计	3974.4	3974.4	3974.4	1656	57960

（二）项目运营现金流出预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的燃动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用等。具体成本情况如下：

（1）燃动力费

该项目需要水、电、气、热等其他燃动力，其中用电量 364.6 万千瓦时，单价为 0.8 元/千瓦时；用水量 11.20 万立方米，单价 3.5 元/立方米；用热力 7487 GJ，单价为 23.0 元/GJ；用天然气量 17.07 万立方米，单价为 2.8 元/立方米。

(2) 工资及福利费

该项目建成后后勤、医生及护理人员总数 65 人，年人工福利费按平均 6 万元/人，遵循谨慎性原则，逐年递增 3%。

(3) 修理费

项目年维修费按固定资产折旧费的 10%计。

(4) 其他费用

年需管理费用、运营费用等其他费用按经营收入的 2%计。

经测算，本项目各年预计运营现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

年份	燃动力费	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	65.98	65.00	10.73	13.25	154.96
2023 年	395.90	401.70	64.38	79.49	941.47
2024 年	395.90	413.75	64.38	79.49	953.52
2025 年	395.90	426.16	64.38	79.49	965.93
2026 年	395.90	438.95	64.38	79.49	978.72
2027 年	395.90	452.12	64.38	79.49	991.89
2028 年	395.90	465.68	64.38	79.49	1,005.45
2029 年	395.90	479.65	64.38	79.49	1,019.42
2030 年	395.90	494.04	64.38	79.49	1,033.81
2031 年	395.90	508.86	64.38	79.49	1,048.63
2032 年	395.90	524.13	64.38	79.49	1,063.90
2033 年	395.90	539.85	64.38	79.49	1,079.62
2034 年	395.90	556.05	64.38	79.49	1,095.82
2035 年	395.90	572.73	64.38	79.49	1,112.50
2036 年	395.90	589.91	64.38	79.49	1,129.68
2037 年	164.96	253.17	19.08	33.12	470.33
合计	5,773.54	7,181.75	931.13	1,159.23	15,045.65

（三）项目税费现金流出预测

该项目征收增值税为 9%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022 年	-	-	72.92	-	72.92
2023 年	268.40	-	437.55	-	705.95
2024 年	268.05	-	437.55	-	705.60
2025 年	264.95	-	437.55	-	702.50
2026 年	261.75	-	437.55	-	699.30
2027 年	258.46	-	437.55	-	696.01
2028 年	250.07	166.62	437.55	19.99	874.23
2029 年	243.46	270.71	437.55	32.49	984.20
2030 年	239.86	270.71	437.55	32.49	980.61
2031 年	236.15	270.71	437.55	32.49	976.90
2032 年	232.37	270.71	437.55	32.49	973.11
2033 年	228.57	270.71	437.55	32.49	969.31
2034 年	224.52	270.71	437.55	32.49	965.27
2035 年	220.35	270.71	437.55	32.49	961.10
2036 年	216.06	270.71	437.55	32.49	956.80
2037 年	97.15	113.68	182.31	13.64	406.78
合计	3,510.16	2,445.98	6,380.93	293.52	12,630.59

（四）专项债券还本付息情况

融资本金合计 14,500.00 万元，2022 年 5 月本期发行 8,000.00 万元，2022 年上半年后续发行 6,500.00 万元，期限为 15 年，假定专项债券年利率为 4.0%，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，到期一次还本并支

付最后一期利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		14,500.00		14,500.00	4.00%	290.00	290.00
2023 年	14,500.00	-		14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2024 年	14,500.00	-		14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2025 年	14,500.00	-		14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2026 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2027 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2028 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2029 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2030 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2031 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2032 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2033 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2034 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2035 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2036 年	14,500.00			14,500.00	4.00%	580.00	580.00
2037 年	14,500.00		14,500.00	-	4.00%	290.00	14,790.00
合计		14,500.00	14,500.00			8,700.00	23,200.00

（五）项目净现金流量

经营期现金流入 57,960.00 万元，扣除相关运营成本现金流出 15,045.65 万元，税费现金流出 12,630.59 万元，项目净现金流量 30,283.77 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
2022 年	662.40	154.96	72.92	434.52
2023 年	3,974.40	941.47	705.95	2,326.98

2024 年	3,974.40	953.52	705.60	2,315.28
2025 年	3,974.40	965.93	702.50	2,305.97
2026 年	3,974.40	978.72	699.30	2,296.38
2027 年	3,974.40	991.89	696.01	2,286.50
2028 年	3,974.40	1,005.45	874.23	2,094.72
2029 年	3,974.40	1,019.42	984.20	1,970.78
2030 年	3,974.40	1,033.81	980.61	1,959.98
2031 年	3,974.40	1,048.63	976.90	1,948.87
2032 年	3,974.40	1,063.90	973.11	1,937.39
2033 年	3,974.40	1,079.62	969.31	1,925.47
2034 年	3,974.40	1,095.82	965.27	1,913.32
2035 年	3,974.40	1,112.50	961.10	1,900.81
2036 年	3,974.40	1,129.68	956.80	1,887.92
2037 年	1,656.00	470.33	406.78	778.89
合计	57,960.00	15,045.65	12,630.59	30,283.77

（六）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 30,283.77 万元，对应本项目融资到期本息总计 23,200.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.31，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	3,700.00	-	-	-	-	-
债券资金流入	14,500.00	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	662.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40

现金流入总额	18,862.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	13,530.00	4,510.00	-	-	-	-
运营期现金流出	227.88	1,647.42	1,659.12	1,668.43	1,678.02	1,687.90
债券还本付息及发行费	290.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	14,047.88	6,737.42	2,239.12	2,248.43	2,258.02	2,267.90
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	4,814.52	- 2,763.02	1,735.28	1,725.97	1,716.38	1,706.50
期末项目累计现金结存额	4,814.52	2,051.50	3,786.78	5,512.74	7,229.12	8,935.62

(续表)

现金流模拟测算表	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40
现金流入总额	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40	3,974.40
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	1,879.68	2,003.62	2,014.42	2,025.53	2,037.01	2,048.93
债券还本付息及发行费	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,459.68	2,583.62	2,594.42	2,605.53	2,617.01	2,628.93
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	1,514.72	1,390.78	1,379.98	1,368.87	1,357.39	1,345.47
期末项目累计现金结存额	10,450.34	11,841.12	13,221.10	14,589.97	15,947.37	17,292.83

(续表)

现金流模拟测算表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	3,700.00
债券资金流入	-	-	-	-	14,500.00
借款资金流入	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-

运营期现金流入	3,974.40	3,974.40	3,974.40	1,656.00	57,960.00
现金流入总额	3,974.40	3,974.40	3,974.40	1,656.00	76,160.00
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	18,040.00
运营期现金流出	2,061.08	2,073.59	2,086.48	877.11	27,676.23
债券还本付息及发行费	580.00	580.00	580.00	14,790.00	23,200.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,641.08	2,653.59	2,666.48	15,667.11	68,916.23
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	1,333.32	1,320.81	1,307.92	-14,011.11	7,243.77
期末项目累计现金结存额	18,626.15	19,946.96	21,254.88	7,243.77	-

（七）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。

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
昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设项目	14,500.00	30,283.77	23,200.00	1.31

综上，我们认为潍坊市昌乐县 2022 年疫情防控集中隔离点建设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，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、生产和运营的全过程。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）技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

（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。

（4）外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

(5)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)加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时造成的设计频繁变更；

(2)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；

(3)项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位，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；

(4)做好与外部交通运输、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。



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
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



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1909-1

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

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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制





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

姓 名	高 霞	Full name	高 霞
性 别	女	Sex	女
出 生 日 期	1988-01-19	Date of birth	1988-01-19
工 作 单 位	中准会计师事务所 (特殊普 通合伙) 山东分所	Working unit	中准会计师事务所 (特殊普 通合伙) 山东分所
身份证号码	370902198801191647	Identity card No.	370902198801191647



证书编号:
No. of Certificate

110001700177

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

2019 年 05 月 30 日



Annual Reciprocal Registration
注册会签专用章
This certificate is valid for annual registration after this renewal.

年 月 日

/ /