

2022 年山东省（泰安市市本级泰安市泰山医养中心
二期工程）专项债券（二期调整）

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】068 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二二年九月

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】068 号

山东致信联合会计师事务所（普通合伙企业）作为 2022 年山东省（泰安市市本级泰安市泰山医养中心二期工程）专项债券（二期调整）（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券总体方案及募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并做出总体评价。

我所就专项评价报告是否在所有重大方面按照《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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110 号）和《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预【2022】92 号）等相关文件的规定及相关格式的要求编制，对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价意见。

我们的评价依据是《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》。委托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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制项目收益与融资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，并非对预测数据提供保证。

本总体评价仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资自求平衡财务评价报告之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券项目，预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息规模，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预【2022】92 号）规定进行债券资金用途调整，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、发行人预测的项目收入能够顺利执行；
- 6、项目收入和支付预测数据均以收付实现制为基础；
- 7、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。

（二）特殊假设

- 1、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工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。

二、项目概况

（一）项目相关文件

2020年9月27日，该项目完成山东省建设项目备案，项目代码：2020-370902-85-03-105415。

2021年4月26日，泰安市行政审批服务局下发了《建设项目规划审查（批）意见通知书》（泰审规2021-0111）。

2021年8月26日，本项目取得了泰安市行政审批服务局颁发的建字第370900202100187号、建字第370900202100188号、建字第370900202100189号、建字第370900202100190号、建字第370900202100191号和建字第370900202100192号建设工程规划许可证。

2021年12月30日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《阶段开工意见书》（泰山行政审批项（2021）119号），批准“基坑支护和土方开挖”阶段施工。

该项目已取得泰土国用（2011）第 T-1035 号、泰土国用（2014）第 T-0043 号、泰土国用（2016）第 T-0174 号及泰土国用（2016）第 T-0176 号国用土地使用权证。

（二）项目建设内容

本项目为泰安市泰山医养中心二期工程，位于泰山区泰前街道办事处杏园村碧霞湖大街 17 号，占地 80127 平方米，总建筑面积 78987 平方米，其中地上建筑面积 49914 平方米，地下建筑面积 29072 平方米。项目建设 550 套居家式养老住宅，其中多层建设 450 套，低层建设 100 套，建成后用于居家式养老服务功能。

（三）项目投资估算及资金筹措

本项目总投资估算 26000 万元，融资需求额度 13000 万元，占比 50%；剩余 13000 万元由项目单位自筹解决，占比 50%。项目建设所需资金计划通过发行 2022 年度地方政府专项债券 13000 万元进行融资，其中前期已发行 5000 万元，本次拟调整专项债券资金用途 2000 万元，后续拟发行 6000 万元。

三、应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 5000 万元，其中：（1）2022 年 1 月已发行 3000 万元，发行期限为 10 年，年利率为 2.97%；（2）2022 年 6 月已发行 2000 万元，发行期限为 10 年，年利率为 2.94%。按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

项目本次拟调整 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十一期）--2022 年山东省政府专项债券（三十五期）资金 2000

万元用于本项目建设，原债券发行信息为：2022 年 6 月 27 日发行，发行期限 10 年，发行利率 2.94%。按照债券发行要求，专项债券每半年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目后续拟发行 6000 万元，全部为 2022 年下半年发行。假设债券发行期限为 10 年，年利率为 4%，按照债券发行要求，专项债券每半年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。项目还本付息情况见下表：

项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	前期发行债券	本次调整债券	后续发行债券	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	备注
2022 年	0	5000	2000	6000		13000	103.35	103.35	前期已发行专项债券年利率为 2.97%，本次调整债券年利率为 2.94%，后续拟发行专项债券年利率按 4% 计算
2023 年	13000					13000	446.7	446.7	
2024 年	13000					13000	446.7	446.7	
2025 年	13000					13000	446.7	446.7	
2026 年	13000					13000	446.7	446.7	
2027 年	13000					13000	446.7	446.7	
2028 年	13000					13000	446.7	446.7	
2029 年	13000					13000	446.7	446.7	
2030 年	13000					13000	446.7	446.7	
2031 年	13000					13000	446.7	446.7	
2032 年	13000				13000	0	343.35	13343.35	
合计		5000	2000	6000	13000		4467	17467	

四、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核，通过对项目居家式养老服务收入、医疗服务收入等收入和相关运营成本费用的估算，测算得出本项目总运营收入 58245 万元，项目总运营成本为 26210.25 万元，则本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 32034.75 万元。预测情况如下：

（一）项目运营收入预测

本项目收入主要包括居家式养老服务收入、医疗服务收入。

1、居家式养老服务收入

本项目计划建设 550 套居家式住宅，项目建成后，预计债券存续期第 2 年入住率达到 60%，第 3 年达到 80%，第 4 年实现 90%入住。根据泰安市发展和改革委员会出具的《关于泰山医养中心养老服务项目试行价格的批复》（泰发展价格[2021]119 号）文件，结合项目运营单位对外报价，价格按每月 0.6 万元/套计算，每 5 年上涨 5%。

2、医疗服务收入

项目建成后，预计每套居家式住宅平均每月收取 0.4 万元医疗服务费用，每 5 年上涨 5%。

（二）项目运营成本预测

该项目建成后，综合考虑项目运营的维修、人员配备及水电等成本，项目单位按照收入的 45%计算考虑运营成本。

（三）项目收益预测

通过测算，项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 32034.75 万元，测算结果详见附表。

五、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本项目收入来源主要包括居家式养老服务收入、医疗服务收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目居家式养老服务收入、医疗服务收入等收入和成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 32034.75 万元，融资本息合计为 17467 万元，本息覆盖倍数为 1.83 倍。

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，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以居家式养老服务收入、医疗服务收入等各项收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

六、风险分析

1、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2、项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运行后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

附表 1：项目收益预测表

附表 2：项目融资平衡测算表



中国注册会计师：陈文涛
中国注册会计师：陈文涛

2022 年 9 月 6 日

表 1：项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	项目名称		债券存续期预测数据											合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一	项目运营收入合计		0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	58245	
1	居家式养老服务收入		0	2376	3168	3564	3564	3564	3742.2	3742.2	3742.2	3742.2	34947	
1.1	套数	550 套		330	440	495	495	495	495	495	495	495		
1.2	单价	0.6 万元/套·月		7.2	7.2	7.2	7.2	7.2	7.56	7.56	7.56	7.56		
2	医疗服务收入		0	1584	2112	2376	2376	2376	2494.8	2494.8	2494.8	2494.8	23298	
2.1	套数	550 套		330	440	495	495	495	495	495	495	495		
2.2	单价	0.4 万元/套·月		4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	5.04	5.04	5.04	5.04		
二	项目运营成本		0	1782	2376	2673	2673	2673	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	26210.25	
三	项目收益		0	2178	2904	3267	3267	3267	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	32034.75	

表 2：项目融资平衡测算表

债券存续期预测数据														金额单位：人民币万元
序号	项目名称	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	经营活动产生的现金流													
1	经营活动产生现金净流量	0	2178	2904	3267	3267	3267	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	3430.35	32034.75	
1.1	现金净流入	0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	6237	58245	
1.1.1	总收入	0	3960	5280	5940	5940	5940	6237	6237	6237	6237	6237	58245	
1.2	现金流出	0	1782	2376	2673	2673	2673	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	26210.25	
1.2.1	运营成本	0	1782	2376	2673	2673	2673	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	2806.65	26210.25	
二	投资活动产生的现金流													
2	投资活动现金净流量	-25896.65											-25896.65	
2.1	投资活动现金流入													
2.2	现金流出	25896.65											25896.65	
2.2.1	建设投资	25896.65											25896.65	
三	融资活动产生的现金流													
3	融资活动的现金净流量	25896.65	-446.7	-446.7	-446.7	-446.7	-446.7	-446.7	-446.7	-446.7	-446.7	-13343.35	8533	
3.1	现金流入	26000											26000	
3.1.1	资本金流入	13000											13000	
3.1.2	贷款流入													
3.1.3	专项债券流入	13000											13000	
3.2	现金流出	103.35	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	13343.35	17467	
3.2.1	偿还债券本金											13000	13000	
3.2.2	偿还债券利息	103.35	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	446.7	343.35	4467	
四	期末现金	0	1731.3	2457.3	2820.3	2820.3	2820.3	2983.65	2983.65	2983.65	2983.65	-9913	14671.1	
五	累计剩余现金	0	1731.3	4188.6	7008.9	9829.2	12649.5	15633.15	18616.8	21600.45	24584.1	14671.1		
六	本息覆盖倍数													

1.83



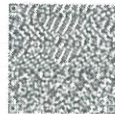
统一社会信用代码
91370902796195121E

营业执照

(副本)

1-1

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
记录、年报、许可、监管信息



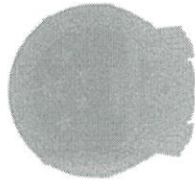
名称 山东致信联合会计师事务所
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈文涛
经营范围 审查企业会计报表出具审计报告、验证企业资本出具验资报告、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务出具有关报告、基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训、受委托开展资产评估、验资、绩效、考核评价服务业务。(有效期限以许可证为准)

成立日期 2006年 12 月 12 日
合伙期限 2006年 12 月 12 日至 年 月 日
主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



登记机关 2021年 04月 22日

证书序号: 0013559



会计师事务所
执业证书

名称: 山东致信联合会计师事务所
首席合伙人: 陈文涛
主任会计师:
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街27号中天大厦5楼



组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 37090021
批准执业文号: 鲁财会[2006]67号
批准执业日期: 2006年12月07日

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》。



中华人民共和国财政部制



姓名	陈文涛
性别	男
出生日期	1971-01-19
工作单位	泰安致信联合会计师事务所
身份证号码	370811197101194099



年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370800030005
 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: 1998 年 12 月 23 日
 Date of Issuance

2015年 3月 18日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2022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03月08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.

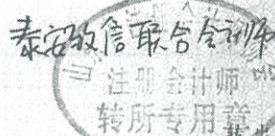


年 月 日

2017年02月24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

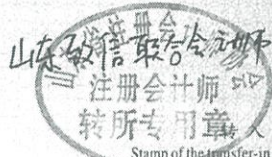
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年1月25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
2019年1月25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

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



姓名	薛晓伟
性别	女
出生日期	1989-06-15
工作单位	山东致信联合会计师事务所
身份证号码	370902198906151844



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



证书编号: 370800210009
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: 2019 年 03 月 19 日
Date of Issuance