

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 022年山东省政府交通水利及市政产业
园区发展专项债券（二十五期）—2022
年山东省政府专项债券（三十九期）烟
台市招远市疫情防控集中隔离点工程建
设项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号： 山恒会专审字（2022）第128号

客户名称： 招远市财政局

报告日期： 2022-06-19

签字注册会计师： 沈丽娟 （CPA: 370500310021）
张莹 （CPA: 370500310022）



0105352022052510870438
报告文号：山恒会专审字（2022）第128号

事务所名称： 山东恒德会计师事务所有限公司

事务所电话： 0535-2106511

传真： 0535-6233031

通讯地址： 烟台莱山区山海路117-7号

电子邮件： yttjw@139.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.sdcpcpfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



山东恒德会计师事务所有限公司

SHAN DONG HENGDE ACCOUNTING FIRM CO.,LTD.

地址：烟台市莱山区山海路 117-7 号

电话：0535-6233031

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券

(二十五期) —2022 年山东省政府专项债券 (三十九期)

烟台市招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

山恒会专审字〔2022〕第 128 号

目 录

一、专项评价报告.....	1
二、附件	
项目收益及现金流入评价说明.....	7





山东恒德会计师事务所有限公司
SHAN DONG HENGDE ACCOUNTING FIRM CO.,LTD.
地址：烟台市莱山区山海路 117-7 号
电话：0535-6233031

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二十五期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十九期)
烟台市招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目
收益与融资平衡专项评价报告**

山恒会专审字 (2022) 第 128 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 (二十五期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十九期) (以下简称“本期债券”) 烟台市招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目收益与融资平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

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。

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

提供保证。

本评价报告仅供发行人本次发行本项目本期债券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，本次评价的对招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目本期债券预测的本息覆盖倍数 1.47，该项目的预测收益能够达到与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1. 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；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 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项目建设的实际情况；

2. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

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。

二、拟发行债券应付本息情况

招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目计划总投资 45,000.00 万元，项目资本金 9,000.00 万元，拟申请发行地方政府债券募集资金 36,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.30%，债券期限为 30 年。按照债券发行要求，在债券存

续期每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金。专项债券发行计划及应还本付息情况如下：

1. 本期拟申请专项债券发行计划如下表：

金额单位：人民币万元

发债年份	发债规模	发债期限
2022	36,000.00	30 年期

2. 项目投资及资金筹措计划如下表：

金额单位：人民币万元

地区	项目名称	投资总额	项目资本金	发债总额	本期拟发债金额
烟台市 招远市	招远市疫情防控集中隔离点工程建设 项目	45,000.00	9,000.00	36,000.00	36,000.00

3. 应还本付息情况如下表：

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022		36,000.00		36,000.00	4.30%	774.00	774.00
2023	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2024	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2025	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2026	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2027	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2028	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2029	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2030	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2031	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2032	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2033	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2034	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2035	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2036	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2037	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00

2038	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2039	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2040	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2041	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2042	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2043	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2044	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2045	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2046	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2047	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2048	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2049	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2050	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2051	36,000.00			36,000.00	4.30%	1,548.00	1,548.00
2052	36,000.00		36,000.00	0.00	4.30%	774.00	36,774.00
合计		36,000.00	36,000.00			46,440.00	82,440.00

三、项目预期产生的运营收益

（一）现金流入基本假设条件及依据

本项目的收入来源主要分为：疫情期间（2022年-2026年）配餐收入、广告资源出租收入和非疫情期间（2027年-2052年）养老护理费收入、广告资源出租收入。测算依据，参考《招远东鑫投资管理有限公司招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目可行性研究报告》、《2022年山东省烟台市招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目实施方案》和后附的《项目收益及现金流入评价说明》并考虑通货膨胀等因素。

（二）现金流出基本假设条件及依据

本期债券募投项目测算相关运营成本费用，主要包括原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。测算依据，参考《招远东鑫投资管理有限公司招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目可行性研究报告》、《2022年山东省烟台市招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目实施方案》以及有关基础数据和后附的《项目收益及现金流入评价说明》。

四、本期债券募投项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

本期融资项目收入来源主要是疫情期间（2022 年-2026 年）配餐收入、广告资源出租收入和非疫情期间（2027 年-2052 年）养老护理费收入、广告资源出租收入。通过对上述收入及相关运营成本费用的测算得出，截至债券到期日项目偿还本息后，项目累计净现金结余 39,148.83 万元，本息覆盖倍数为 1.47。具体测算详见后附《项目收益及现金流入评价说明》中的项目实施单位预期实现的运营收益预测表和项目资金平衡测算表。

金额单位：人民币万元

项目名称	本期拟发行 额度 (期限 30 年)	运营收益	净现金结余	债券本息 测算	本息覆盖倍数
招远市疫情防控集中隔离点 工程建设项目	36,000.00	120,814.83	39,148.83	82,440.00	1.47

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，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目的顺利完成。同时，项目实施单位预期实现的运营收益作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东恒德会计师事务所有限公司



中国·烟台

中国注册会计师:



沈丽娟

中国注册会计师:



张莹

二〇二二年六月十九日

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

招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目鉴于融资项目的收益为项目建成后的运营收益，由项目实施单位统筹使用，所以本项目主要用运营收益与融资进行自求平衡。

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的最佳估计假设为前提，编制项目运营收益测算表，相关项目建成后的运营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

1. 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；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 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；

5. 本次评价报告依据《招远东鑫投资管理有限公司招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目可行性研究报告》、《2022 年山东省烟台市招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目实施方案》。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位基本情况

单位名称：招远东鑫投资管理有限公司

统一社会信用代码：91370685069951314F

法定代表人：冷启迪

注册资本：22000.00 万人民币

成立日期：2013-05-20

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：山东省招远市金晖路 271 号

经营范围：一般项目：公共事业管理服务；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；土地整治服务；市政设施管理；住房租赁；珠宝首饰制造；珠宝首饰零售；小微型客车租赁经营服务；水污染治理；水资源管理；水资源专用机械设备制造；防洪除涝设施管理；水利相关咨询服务；生态恢复及生态保护服务；建筑用石加工；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营；天然水收集与分配。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）项目规划审批

2022 年 3 月 26 日，招远市行政审批服务局出具《关于招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目可行性研究报告的批复》（招审批建〔2022〕14 号）。项目代码：2203-370685-04-01-585328

（三）项目概况

1. 项目背景

医药卫生事业关系亿万人民的健康，关系千家万户的幸福，是重大民生问题。深化医药卫生体制改革，加快医药卫生事业发展，适应人民群众日益增长的医药卫生需求，不断提高人民群众健康素质，是贯彻落实科学发展观、促进经济社会全面协调可持续发展的必然要求，是维护社会公平正义、提高人民生活质量的重要举措，是全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的一项重大任务。

改革开放以来，我国医药卫生事业取得了显著成就，覆盖城乡的医药卫生服务体系基本形成，疾病防治能力不断增强，医疗保障覆盖人口逐步扩大，卫生科技水平迅速提高，人民群众健康水平明显改善，居民主要健康指标处于发展中国家前列。尤其是抗击非典取得重大胜利以来，各级政府投入加大，公共卫生、农村医疗卫生和城市社区卫生发展加快，新型农村合作医疗和城镇居民基本医疗保险取得突破性进展，为深化医药卫生体制改革打下了良好基础。同时，也应该看到，当前我国医药卫生事业发展水平与人民群众健康需求及经济社会协调发展要求不适应的矛盾还比较突出。城乡和区域医疗卫生事业发展不平衡，资源配置不合理，公共卫生和农村、社区医疗卫生工作比较薄弱，医疗保障制度不健全，药品生产流通秩序不规范，医院管理体制和运行机制不完善，政府卫生投入不足，医药费用上涨过快，个人负担过重，对此，人民群众反映强烈。

面对新冠肺炎，中国采用集中隔离点来防控疫情取得了良好效果。在中国疫情暴发初期，新冠肺炎患者数量的激增一度给医疗系统带来巨大压力。

集中隔离医学观察场所是阻断疫情传播的重要防线，是打赢疫情防控阻击战的坚实堡垒，在疫情防控工作中发挥着极为重要的作用。面对严峻复杂的防控形势，全市上下深刻认识抓实集中隔离场所建设管理工作的重要性和必要性，坚持从全市疫情防控大局出发，压实部门职责，落实防控举措，确保发挥作用。

为严格落实国家、省市关于集中隔离场所管理最新要求，我市将进一步加强集中隔离场所储备工作，建立集中隔离点，建立梯次启用机制，全面提升应急服务保障能力。

当前疫情防控形势依然严峻复杂，烟台市财政局、烟台市发展和改革委员会于2022年3月25日发布了《关于申报方舱医院、隔离点等专项债券拟支持项目的紧急通知》。

2. 项目基本情况及主要建设内容

招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目，位于招远经济技术开发区初山东路 75 号，已有建筑楼，改扩建为疫情防控集中隔离点。建设内容包括：改造房屋总建筑面积 72000 平方米，对原有 1#、2#（新购，建筑面积 19000 平方米）、3#、5#、6#楼进行改扩建改造。主要改造内容为砌体、内外墙体抹灰、门窗安装、水暖安装、强电弱电安装、消防工程、空调工程、室内二次装修及房间内的配套设施（电视、床及床上用品、卫浴用品等工程）；设置 1500 个隔离房间，包括隔离区、工作准备区、卫生通过区“三区”以及不交叉的工作人员通道、隔离人员通道“两通道”；配套污水处理系统、通风系统、视频监控、语音对讲等。设置多功能床 1500 张。

本项目建设期 5 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2022 年 8 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

本项目建设总投资 45,000.00 万元，其中建筑安装工程费用 32,839.14 万元，设备购置费 1,241.27 万元，工程建设其他费用 8,340.15 万元，预备费 1,271.28 万元，建设期利息 774.00 万元，铺底流动资金 534.16 万元。

项目建设总投资中项目资本金 9,000.00 万元，本期拟发行专项债券筹集资金 36,000.00 万元。

（五）项目收益及现金流入预测说明

2018 年财政部下发《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）（以下简称“《通知》”）。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

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，对招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目拟发行的政府专项债券分析说明如下：

项目现金流入为项目建成后的运营收益，项目建成后的运营收益按照合理预估法，假设疫情期间为 2022 年-2026 年共 5 年，2027 年-2052 年为非疫情运营期间。项目预计于 2022 年 8 月完工，保守估算，2022 年运营期按 2 个月（60 天）估算，2023 年-2026 年按 9 个月（270 天）估算。根据可研，2019 年、2020 年、2021 年烟台市 GDP 分别为增速 6.5%、3.6%、8.0%，三年平均增速 6.0%，保守估算，除配餐收入外其他运营收入均按照每 3 年上涨 3%测算。

注：假设本期债券于 2022 年 6 月发行成功，故 2052 年运营收入与营运成本仅计算 5 个月。

项目建成后的运营收益预计如下：

1. 运营收入

项目运营收入主要来源于疫情期间（2022 年-2026 年）配餐收入、广告资源出租收入和非疫情期间（2027 年-2052 年）养老护理费收入、广告资源出租收入。

（1）疫情期间收入（2022 年-2026 年）

①配餐收入

参考可行性研究报告，本项目共提供 1500 张床位，参考目前医院配餐价格，每张床位每天餐费 60.00 元/天。2022 年按 60 天计取，2023 年-2026 年每年按 270 天计取，床位入住率 80%，经计算，2022 年配餐费收入为 432.00 万元（60.00 元/天*1500 张*80%*60 天/10000）。

②广告资源出租收入

根据可研报告，参考 2019-2021 年烟台各类广告媒介租赁价格统计表，楼体广告按照 7,000.00 元/块·月计，本项目共 5 栋建筑物，2022 年运营期 4 个月。

经计算 2022 年广告资源出租收入为 210.00 万元（7,000.00 元/块·月*15 块*5 栋*4/10000）。运营后，每 3 年，收费标准在原来的基础上上涨 3%。

烟台各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/块·月）
灯箱广告	4,000.00
楼体广告	7,000.00
LED 广告	4,500.00
高炮广告	10,000.00
围挡广告	3,000.00

（2）非疫情期间（2027 年-2052 年）运营收入

①养老护理费收入

疫情结束后，项目包含的 1500 个房间将根据设计功能作为养老院，对外自主经营。

养老院共设有房间 1500 间，第一年入住率为 50%，逐年递增 10%直至达到 90%负荷。参考周边养老院收费情况，收费单价定为 3,500.00 元/月，则非疫情期间第一年（2027 年）养老护理费年收入 3,150.00 万元（1500 间*3,500.00 元/月*12 月*50%/10000），养老护理费每 3 年递增 3%。

参考养老院收费一览表

序号	机构名称	地点	床位规模	服务类型	单人间收费标准（元/月/人）	平均收费标准（元/月/人）	本项目取值（元/月/人）
1	招远市社会福利中心	招远市温泉路579号	620张	自理	2660	3726	3500
				半自理	3860		
				全护理	4660		
2	招远金城老年福利中心	招远市罗峰温泉路390号	400张	自理	2000	2933	
				半自理	3000		
				全护理	3800		
3	招远市蚕庄镇敬老院	招远市蚕庄镇敬老院	50张	自理	1500	1500	

该项目债券存续期内运营收入测算如下表：

债券存续期内运营收入测算表

金额单位：人民币万元

年份	配餐收入	广告资源出租收入	养老护理费收入	运营收入合计
2022	432.00	210.00		642.00
2023	1,944.00	630.00		2,574.00
2024	1,944.00	630.00		2,574.00
2025	1,944.00	648.90		2,592.90
2026	1,944.00	648.90		2,592.90
2027		648.90	3,150.00	3,798.90
2028		668.37	3,780.00	4,448.37
2029		668.37	4,410.00	5,078.37
2030		668.37	5,191.20	5,859.57
2031		688.42	5,840.10	6,528.52
2032		688.42	5,840.10	6,528.52
2033		688.42	6,015.30	6,703.72
2034		709.07	6,015.30	6,724.37
2035		709.07	6,015.30	6,724.37
2036		709.07	6,195.76	6,904.83
2037		730.34	6,195.76	6,926.10
2038		730.34	6,195.76	6,926.10
2039		730.34	6,381.63	7,111.98
2040		752.25	6,381.63	7,133.89
2041		752.25	6,381.63	7,133.89
2042		752.25	6,573.08	7,325.34
2043		774.82	6,573.08	7,347.90
2044		774.82	6,573.08	7,347.90
2045		774.82	6,770.28	7,545.10
2046		798.07	6,770.28	7,568.34
2047		798.07	6,770.28	7,568.34
2048		798.07	6,973.38	7,771.45
2049		822.01	6,973.38	7,795.39
2050		822.01	6,973.38	7,795.39
2051		822.01	7,182.59	8,004.59
2052		352.78	2,992.74	3,345.52
合计	8,208.00	21,599.51	155,115.07	181,922.58

2. 运营成本

项目运营成本主要为原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

（1）原辅材料费

疫情期间（2022 年-2026 年），原辅材料费以配餐收入为基数，按照 25% 计取。经计算，2022 年原辅材料费为 108.00 万元（432.00 万元*25%）。非疫情期间（2027 年-2052 年），原辅材料费以养老护理费收入的 6% 计取，则非疫情期第一年（2027 年）原辅材料费为 189.00 万元（3,150.00 万元*6%）。

（2）燃料及动力费

燃料动力主要为项目用电、用水等。经预测，疫情期间（2022 年-2026 年），每个房间每月耗水按 1 吨、每月耗电按 50 千瓦时计取；非疫情期间（2027 年-2052 年），每个房间每月耗水按 2 吨、每月耗电按 100 千瓦时计取。水费按 3.90 元/吨计算、电费按尖峰电价 0.9507 元/千瓦时计算。则项目建成后第一年（2022 年）燃料及动力费为 12.34 万元 $\{(1 \text{ 吨} \times 3.9 \text{ 元/吨} + 50 \text{ 千瓦时} \times 0.9507 \text{ 元/千瓦时}) \times 1500 \text{ 间} \times 80\% \times 2 \text{ 个月} / 10000\}$ 。

（3）工资及福利费

疫情期间（2022 年-2026 年）该项目员工总数 40 人，按人均年工资福利 60,000.00 元估算，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，假设工资福利每 3 年增长率 3%。2022 年有效工作时间按 2 个月计，2023 年-2026 年有效工作时间按 9 个月计。则 2022 年工资及福利费为 40.00 万元。疫情后出于运营需要核定该项目员工总数为 120 人，则非疫情期间（2027 年-2052 年）第一年（2027 年）年工资及福利费 741.60 万元（120 人*6 万元*1.03）。

（4）修理费

按固定资产年折旧额的 20% 测算。参考可研报告，固定资产原值为 39,693.43 万元，其中房屋建筑物原值 36,549.67 万元，净残值率 5%，折旧年限 30 年；机器设备原值 1,098.47 万元，净残值率 5%，折旧年限 10 年；属于固定资产的其

他费用 2,045.29 万元，折旧年限 20 年。经计算，运营期年折旧额 1,364.03 万元，则 2022 年修理费为 90.94 万元（1,364.03 万元*20%/12*4）。

（5）其他费用

其他费用包括其他营业费用和其他管理费用，按前述成本之和的 10%估算，则项目建成后第一年（2022 年）其他费用为 25.13 万元{（108.00 万元+12.34 万元+40.00 万元+90.94 万元）*10%}。

（6）税金及附加

增值税及附加税：养老护理费收入根据财税〔2016〕36 号附件 3 第一条第二条的规定，养老机构提供的养老服务免征增值税。养老机构是指按照民政部《养老机构设立许可办法》（民政部令第 48 号）设立并登记的各类养老机构，为老年人提供集中生活和护理服务；养老服务是指上述养老机构按照民政部《养老机构管理办法》（民政部令第 49 号）为老年人提供的生活护理、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。根据财税〔2019〕20 号财政部、税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策第一条的规定，上述养老机构，包括依照《中华人民共和国老年人权益保障法》向民政部门备案，为老年人提供集中生活和护理服务。广告资源出租收入增值税税率 9%，经计算销项税额为 1,783.45 万元，进项税额为 1,799.75 万元，建设期进项税 3,432.27 万元，经计算无需缴纳增值税。故本项目计算期内，税金及附加为 0。

企业所得税：按利润总额的 25%计算缴纳企业所得税。经计算，企业所得税合计金额 14,122.59 万元。疫情期间（2023 年-2026 年）免征企业所得税。详见项目债券存续期内运营收益预测表。

债券存续期内运营成本测算表

金额单位：人民币万元

年份	原辅材料费	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	运营成本合计
2022	108.00	12.34	40.00	90.94	25.13	276.41
2023	486.00	55.55	180.00	272.81	99.44	1,093.79
2024	486.00	55.55	180.00	272.81	99.44	1,093.79
2025	486.00	55.55	185.40	272.81	99.98	1,099.73
2026	486.00	55.55	185.40	272.81	99.98	1,099.73
2027	189.00	92.58	741.60	272.81	129.60	1,425.59
2028	226.80	111.10	763.85	272.81	137.46	1,512.01
2029	264.60	129.62	763.85	272.81	143.09	1,573.96
2030	311.47	148.13	763.85	272.81	149.63	1,645.88
2031	350.41	166.65	786.76	272.81	157.66	1,734.29
2032	350.41	166.65	786.76	265.85	156.97	1,726.63
2033	360.92	166.65	786.76	251.93	156.63	1,722.89
2034	360.92	166.65	810.37	251.93	158.99	1,748.85
2035	360.92	166.65	810.37	251.93	158.99	1,748.85
2036	371.75	166.65	810.37	251.93	160.07	1,760.77
2037	371.75	166.65	834.68	251.93	162.50	1,787.51
2038	371.75	166.65	834.68	251.93	162.50	1,787.51
2039	382.90	166.65	834.68	251.93	163.62	1,799.77
2040	382.90	166.65	859.72	251.93	166.12	1,827.32
2041	382.90	166.65	859.72	251.93	166.12	1,827.32
2042	394.39	166.65	859.72	245.12	166.59	1,832.46
2043	394.39	166.65	885.51	231.48	167.80	1,845.83
2044	394.39	166.65	885.51	231.48	167.80	1,845.83
2045	406.22	166.65	885.51	231.48	168.99	1,858.84
2046	406.22	166.65	912.07	231.48	171.64	1,888.06
2047	406.22	166.65	912.07	231.48	171.64	1,888.06
2048	418.40	166.65	912.07	231.48	172.86	1,901.47
2049	418.40	166.65	939.44	231.48	175.60	1,931.57
2050	418.40	166.65	939.44	231.48	175.60	1,931.57
2051	430.96	166.65	939.44	231.48	176.85	1,945.38
2052	179.56	69.44	403.17	96.45	74.86	823.49
合计	11,358.90	4,285.05	22,292.75	7,504.34	4,544.10	49,985.15

3. 债券存续期内运营收益预测表

金额单位：人民币万元

年份	运营收入	减：运营成本	减：企业所得税	运营收益
2022	642.00	276.41	0.00	365.59
2023	2,574.00	1,093.79	0.00	1,480.21
2024	2,574.00	1,093.79	0.00	1,480.21
2025	2,592.90	1,099.73	0.00	1,493.17
2026	2,592.90	1,099.73	0.00	1,493.17
2027	3,798.90	1,425.59	0.00	2,373.31
2028	4,448.37	1,512.01	0.00	2,936.36
2029	5,078.37	1,573.96	0.00	3,504.41
2030	5,859.57	1,645.88	277.91	3,935.77
2031	6,528.52	1,734.29	453.80	4,340.43
2032	6,528.52	1,726.63	464.41	4,337.48
2033	6,703.72	1,722.89	526.54	4,454.29
2034	6,724.37	1,748.85	525.21	4,450.31
2035	6,724.37	1,748.85	525.21	4,450.31
2036	6,904.83	1,760.77	567.35	4,576.72
2037	6,926.10	1,787.51	565.98	4,572.62
2038	6,926.10	1,787.51	565.98	4,572.62
2039	7,111.98	1,799.77	609.38	4,702.82
2040	7,133.89	1,827.32	607.97	4,698.60
2041	7,133.89	1,827.32	607.97	4,698.60
2042	7,325.34	1,832.46	668.66	4,824.22
2043	7,347.90	1,845.83	699.17	4,802.91
2044	7,347.90	1,845.83	699.17	4,802.91
2045	7,545.10	1,858.84	745.21	4,941.04
2046	7,568.34	1,888.06	743.72	4,936.56
2047	7,568.34	1,888.06	743.72	4,936.56
2048	7,771.45	1,901.47	791.14	5,078.84
2049	7,795.39	1,931.57	789.60	5,074.22
2050	7,795.39	1,931.57	789.60	5,074.22
2051	8,004.59	1,945.38	838.45	5,220.77
2052	3,345.52	823.49	316.44	2,205.59
合计	184,922.58	49,985.15	14,122.59	120,814.83

4. 债券存续期内项目资金平衡测算表:

金额单位: 人民币万元

年度	2022 建设期	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流量	365.59	1,480.21	1,480.21	1,493.17	1,493.17	2,373.31	2,936.36	3,504.41	3,935.77
1. 经营活动收到的现金	642.00	2,574.00	2,574.00	2,592.90	2,592.90	3,798.90	4,448.37	5,078.37	5,859.57
2. 经营活动支付的现金	276.41	1,093.79	1,093.79	1,099.73	1,099.73	1,425.59	1,512.01	1,573.96	1,645.88
3. 经营活动支付的各项税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	277.91
二、投资活动产生的现金流量	-44,226.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金									
2. 投资活动支付的现金	44,226.00								
三、筹资活动产生的现金流量	44,226.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00
1. 项目资本金	9,000.00								
2. 债券筹资款	36,000.00								
3. 支付本期债券利息	774.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	365.59	-67.79	-67.79	-54.83	-54.83	825.31	1,388.36	1,956.41	2,387.77
加: 期初现金及现金等价物余额		365.59	297.80	230.01	175.18	120.35	945.66	2,334.02	4,290.43
五、期末现金及现金等价物余额	365.59	297.80	230.01	175.18	120.35	945.66	2,334.02	4,290.43	6,678.21

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一、经营活动产生的现金流量									
1. 经营活动收到的现金	4,340.43	4,337.48	4,454.29	4,450.31	4,450.31	4,576.72	4,572.62	4,572.62	4,702.82
2. 经营活动支付的现金	6,528.52	6,528.52	6,703.72	6,724.37	6,724.37	6,904.83	6,926.10	6,926.10	7,111.98
3. 经营活动支付的各项税费	1,734.29	1,726.63	1,722.89	1,748.85	1,748.85	1,760.77	1,787.51	1,787.51	1,799.77
二、投资活动产生的现金流量									
1. 投资活动收到的现金	453.80	464.41	526.54	525.21	525.21	567.35	565.98	565.98	609.38
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量									
1. 项目资本金	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00
2. 债券筹资款									
3. 支付本期债券利息	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	2,792.43	2,789.48	2,906.29	2,902.31	2,902.31	3,028.72	3,024.62	3,024.62	3,154.82
加：期初现金及现金等价物余额	6,678.21	9,470.64	12,260.12	15,166.41	18,068.72	20,971.02	23,999.74	27,024.36	30,048.98
五、期末现金及现金等价物余额	9,470.64	12,260.12	15,166.41	18,068.72	20,971.02	23,999.74	27,024.36	30,048.98	33,203.80

年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
一、经营活动产生的现金流量									
1. 经营活动收到的现金	4,698.60	4,698.60	4,824.22	4,802.91	4,802.91	4,941.04	4,936.56	4,936.56	5,078.84
2. 经营活动支付的现金	7,133.89	7,133.89	7,325.34	7,347.90	7,347.90	7,545.10	7,568.34	7,568.34	7,771.45
3. 经营活动支付的各项税费	1,827.32	1,827.32	1,832.46	1,845.83	1,845.83	1,858.84	1,888.06	1,888.06	1,901.47
二、投资活动产生的现金流量									
1. 投资活动收到的现金	607.97	607.97	668.66	699.17	699.17	745.21	743.72	743.72	791.14
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量									
1. 项目资本金	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00
2. 债券筹资款									
3. 支付本期债券利息	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	3,150.60	3,150.60	3,276.22	3,254.91	3,254.91	3,393.04	3,388.56	3,388.56	3,530.84
加：期初现金及现金等价物余额	33,203.80	36,354.40	39,504.99	42,781.22	46,036.13	49,291.04	52,684.08	56,072.64	59,461.20
五、期末现金及现金等价物余额	36,354.40	39,504.99	42,781.22	46,036.13	49,291.04	52,684.08	56,072.64	59,461.20	62,992.04

年度	2049	2050	2051	2052	合计
一、经营活动产生的现金流量					
1. 经营活动收到的现金	5,074.22	5,074.22	5,220.77	2,205.59	120,814.83
2. 经营活动支付的现金	7,795.39	7,795.39	8,004.59	3,345.52	184,922.58
3. 经营活动支付的各项税费	1,931.57	1,931.57	1,945.38	823.49	49,985.15
二、投资活动产生的现金流量					
1. 投资活动收到的现金	789.60	789.60	838.45	316.44	14,122.59
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	-44,226.00
三、筹资活动产生的现金流量					
1. 项目资本金	-1,548.00	-1,548.00	-1,548.00	-36,774.00	-37,440.00
2. 债券筹资款					9,000.00
3. 支付本期债券利息	1,548.00	1,548.00	1,548.00	774.00	36,000.00
4. 偿还本期债券本金				36,000.00	46,440.00
四、现金及现金等价物净增加额	3,526.22	3,526.22	3,672.77	-34,568.41	36,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	62,992.04	66,518.26	70,044.48	73,717.24	39,148.83
五、期末现金及现金等价物余额	66,518.26	70,044.48	73,717.24	39,148.83	
本息覆盖倍数	1.47				

5. 压力测试

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
运营期运营净收益	108,733.35	114,774.09	120,814.83
需偿还的融资本息	82,440.00	82,440.00	82,440.00
本息覆盖倍数	1.32	1.39	1.47

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当运营期运营净收益在-5%、-10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍大于 1.20，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

四、总体评价

1. 资金充足性

本次发债项目拟于 2022 年 6 月申请发行债券，拟申请发行债券金额 36,000.00 万元，债券期限为 30 年。根据上述项目收益与融资平衡分析结果显示，项目本息资金覆盖倍数可达到 1.47，本次招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目在债券存续期内还本付息资金相对充足。

2. 资金稳定性

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。截至债券到期日项目偿还本息后，项目累计净现金结余 39,148.83 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

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，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证招远市疫情防控集中隔离点工程建设项目顺利完成。同时，项目实施单位预期实现的运营收益

作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期专项债券还本付息要求。

五、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

设计变更会影响工程安排，从而带来一系列问题；设计图纸供应不及时，导致工程进度延误，造成工期推延和经济损失。工程施工过程出现与自身技术专业能力不相适应的工程技术问题，各专业间又存在不能及时协调的困难等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1. 深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2. 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，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同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。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营成本项目不确定等问题，可能存在因价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

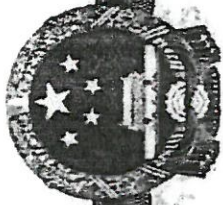
1. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2. 如确实出现收入无法按时实现的情况，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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定

发行专项债券先行偿还。

3. 项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4. 在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。



营业执照

统一社会信用代码
913706027207077252



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) 3-1

名称 山东恒德会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陶进文

经营范围

审计、验证注册资本，基建预决算审查、审计，出具有关报
告；会计税务业务咨询；经济案件鉴定；资产评估、鉴证、报
表的批发、零售。(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 叁佰万元整

成立日期 1999年11月26日

营业期限 1999年11月26日至 年 月 日

住所 山东省烟台莱山区山海路117号内7号



登记机关

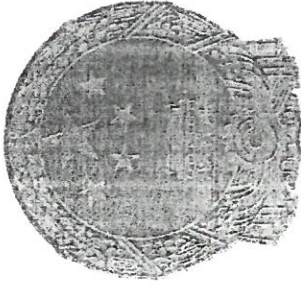
2021

年09月29日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 00135

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、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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 山东恒德会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 陶进文

经营场所: 烟台莱山区山海路117-7号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37050031

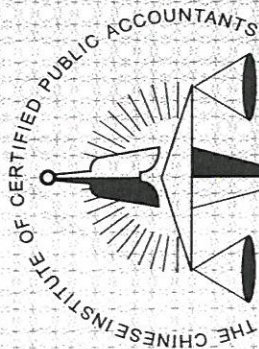
批准执业文号: 鲁财会协字[1999]68号

批准执业日期: 1999年10月28日

发证机关: 山东省财政厅

二〇〇一年一月二十

中华人民共和国财政部



中国注册会计师协会

姓名

Full name

沈丽娟

性

Sex

女

出生日期

Date of birth

1986-08-16

工作单位

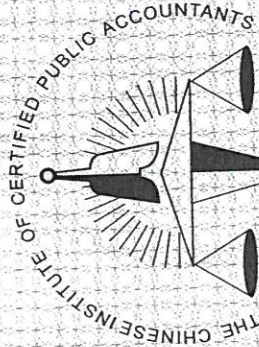
Working unit

山东恒德会计师事务所有限

身份证号码

Identity card No.

330501198608167324



中国注册会计师协会

姓

Full name

张莹

性

Sex

女

出生日期

Date of birth

1989-02-11

工作单位

Working unit

山东恒德会计师事务所有限

身份证号码

Identity card No.

220104198902111884

