

**2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业
发展专项债券（三期）—2022 年山东省
政府专项债券（八期）德州市齐河县开发区
医院项目收益与融资平衡专项评价报告**

和信咨字（2022）第 010147 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发 展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项 债券（八期）德州市齐河县开发区医院项目收益 与融资平衡专项评价报告	1-14



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年一月十八日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券 (三期) —2022 年山东省政府专项债券 (八期) 德州市齐 河县开发区医院项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字 (2022) 第 010147 号

我们接受委托,对 2022 年山东省 (齐河县开发区医院项目) 专项债券提供了财务评价服务。我们的财务评价服务是根据《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,无重大不合规事项,了解 2022 年山东省 (齐河县开发区医院项目) 专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。齐河县城市经营建设投资有限公司的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料,并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据齐河县城市经营建设投资有限公司提供的资料提供财务评价服务,并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意:由于在编制融资与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。

总体评价情况如下:



一、项目基本情况

（一）项目名称

齐河县开发区医院项目

（二）项目单位

齐河县城市经营建设投资有限公司

（三）项目规划审批

山东正信环保节能与工程咨询有限公司于 2020 年 2 月对该项目出具了《德州市齐河县开发区医院项目可行性研究报告》，2020 年 3 月 20 日德州市齐河县发展和改革局对该项目出具《关于德州市齐河县开发区医院项目批复的通知》，文号（齐发改审字〔2020〕19 号）。

（四）项目建设规模和主要建设内容

本项目建设地址位于齐河县经济开发区，东临友谊路，南临 308 国道，西临贵和华城，北临嘉和雅苑，该地区基础设施齐全，交通便利，空气清新。根据实际需求情况分析和建设用地条件及项目周围环境与规划的土地面积，确定项目占地 25045m²（约 37.57 亩），总建筑面积 41908m²，容积率为 1.17。主体建筑由 1 栋医院楼（主体 4 层、局部 2 层）、1 栋养老院（主体 8 层、局部 2 层），建成后本项目将形成 200 个医院护理床位，200 个疗养床位。规模总投资 32697.75 万元。



（五）项目建设期限

项目建设周期预计 23 个月，即 2021 年 8 月至 2023 年 6 月。

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）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目发行使用管理，无重大不合规事项；

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且债券存续期内延续执行；

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、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、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偿还债券本息。



三、项目投资估算和资金筹措方案

（一）投资估算情况

参考可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额 32,697.75 万元，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	投资额
1	工程费用	15,250.53
2	设备购置及安装费	10,000.00
3	工程其他费用	4,079.42
4	预备费	1,759.80
5	建设期利息	1,008.00
6	铺底流动资金	600.00
	合计	32,697.75

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 32,697.75 万元，资金来源为：

1、项目资本金为 16,697.75 万元，占投资总额比例为 51.07%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 16,000.00 万元。

本期拟发行 10,000.00 万元，剩余 6,000.00 万元假设 2022 年发行完毕，假设专项债券利率为 4.20%，债券发行期限为 20 年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。



四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、根据项目单位提供资料及《德州市齐河县开发区医院项目可行性研究报告》和齐河县发展和改革局于 2022 年 1 月 12 日出具的《关于齐河县开发区医院项目收益价格说明》进行测算，本项目收益主要包括建筑出租收入、物业管理收入和停车位收入，年均收入为 4545.85 万元， 具体内容如下：

（1）建筑出租收入：项目建筑面积 41908 平方米，根据市场商业地产租赁价格测算，暂定地上租金为 2 元/天/平方米，地下租金为 1 元/天/平方米，租金暂按照每三年上涨 10% 计算，年均租金收入为 3414.12 万元。

（2）物业管理收入：项目建筑面积 41908 平方米，根据市场物业管理收费价格，收费暂定为 0.5 元/平方米，暂按照每三年上涨 10% 计算，年均物业管理收入 32.98 万元。

（3）停车位收入：项目对外收费的停车位 336 个，根据市场车位租赁平均价格测算，暂定每个车位按照 10 元/天/个计算，实际收费系数取 0.8 ，车位费暂按每三年上涨 10% 计算，年均停车场收入 128.67 万元。

2、运营期各年收入估算情况

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 10.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：



金额单位：人民币万元

年份	建筑出租收入	物业管理收入	停车位收入	合计
2023	1,171.45	11.32	44.15	1,226.92
2024	2,342.91	22.63	88.30	2,453.84
2025	2,342.91	22.63	88.30	2,453.84
2026	2,577.20	24.89	97.13	2,699.22
2027	2,577.20	24.89	97.13	2,699.22
2028	2,577.20	24.89	97.13	2,699.22
2029	2,834.92	27.38	106.85	2,969.15
2030	2,834.92	27.38	106.85	2,969.15
2031	2,834.92	27.38	106.85	2,969.15
2032	3,118.41	30.12	117.53	3,266.06
2033	3,118.41	30.12	117.53	3,266.06
2034	3,118.41	30.12	117.53	3,266.06
2035	3,430.25	33.13	129.29	3,592.67
2036	3,430.25	33.13	129.29	3,592.67
2037	3,430.25	33.13	129.29	3,592.67
2038	3,773.28	36.45	142.21	3,951.93
2039	3,773.28	36.45	142.21	3,951.93
2040	3,773.28	36.45	142.21	3,951.93
2041	4,150.60	40.09	156.43	4,347.12
合计	57,210.03	552.60	2,156.18	59,918.80

（二）项目运营成本预测

1、该项目成本主要为工资及福利、折旧和其他费用。参照《德州市齐河县开发区医院项目可行性研究报告》，具体如下：

（1）工资及福利

本项目定员 20 人，人均工资为 3.2 万/（人年），职工福利费按工资总额的 14% 计算，工资及福利费暂按每三年上涨 10% 计算，本项目年均工资及福利费 96.30 万元。

（2）其他费用

其他营业费用按工资总额的 10% 计算，本项目年均其他费用为 25.34 万元。



(3) 折旧费

按直线折旧法计算，固定资产折旧年限建筑按 30 年，残值率为 5%；设备按 30 年计算，残值率为 3%；其他费用按 20 年计算，残值率为 3%，正常年折旧费 1099.6 万元。

2、本项目运营成本现金流出测算如下：

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 10.00%进行项目净现金流出测算。项目现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年份	工资及福利费	维修费	合计
2023	40.13	10.56	50.69
2024	80.26	21.12	101.38
2025	80.26	21.12	101.38
2026	88.28	23.23	111.51
2027	88.28	23.23	111.51
2028	88.28	23.23	111.51
2029	97.11	25.56	122.66
2030	97.11	25.56	122.66
2031	97.11	25.56	122.66
2032	106.82	28.11	134.93
2033	106.82	28.11	134.93
2034	106.82	28.11	134.93
2035	117.50	30.92	148.42
2036	117.50	30.92	148.42
2037	117.50	30.92	148.42
2038	129.25	34.01	163.27
2039	129.25	34.01	163.27
2040	129.25	34.01	163.27
2041	142.18	37.42	179.59
合计	1,959.72	515.72	2,475.44

(三) 税费现金流出分析

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海关总署《关于



深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，本项目建筑出租收入、停车位收入适用增值税税率 9%，物业管理收入适用增值税税率为 6%，房产税税率为 12%，城市建设维护税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，所得税税率为 25%。

单位：万元

年份	增值税	税金及附加	所得税	房产税	合计
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	99.80	9.98	-	128.97	238.74
2024	199.59	19.96	25.84	257.93	503.33
2025	199.59	19.96	25.84	257.93	503.33
2026	219.55	21.96	72.72	283.73	597.95
2027	219.55	21.96	72.72	283.73	597.95
2028	219.55	21.96	72.72	283.73	597.95
2029	241.51	24.15	124.28	312.10	702.04
2030	241.51	24.15	124.28	312.10	702.04
2031	241.51	24.15	124.28	312.10	702.04
2032	265.66	26.57	181.00	343.31	816.53
2033	265.66	26.57	181.00	343.31	816.53
2034	265.66	26.57	181.00	343.31	816.53
2035	292.22	29.22	243.39	377.64	942.48
2036	292.22	29.22	243.39	377.64	942.48
2037	292.22	29.22	243.39	377.64	942.48
2038	321.45	32.14	312.02	415.41	1,081.01
2039	321.45	32.14	312.02	415.41	1,081.01
2040	321.45	32.14	312.02	415.41	1,081.01
2041	353.59	35.36	387.51	456.95	1,233.41
合计	4,873.75	487.37	3,239.40	6,298.35	14,898.87

（四）应付本息情况

本期拟发行 10,000.00 万元，剩余 6,000.00 万元假设 2022 年发行完毕，假设专项债券利率为 4.20%，债券发行期限为 20 年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。专项债券应还本付息情况如下：



金额单位：人民币万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	16,000.00		16,000.00	336.00	336.00
2023	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2024	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2025	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2026	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2027	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2028	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2029	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2030	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2031	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2032	16,000.00		-	16,000.00	672.00	672.00
2033	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2034	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2035	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2036	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2037	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2038	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2039	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2040	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2041	16,000.00			16,000.00	672.00	672.00
2042	16,000.00		16,000.00	-	336.00	16,336.00
合计		16,000.00	16,000.00		13,440.00	29,440.00

（五）项目净现金流量

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2021 年至 2042 年现金流量情况如下表：

金额单位：人民币万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	1,226.92	2,453.84	2,453.84	2,699.22
2. 经营活动支付的现金流	-	-	50.69	101.38	101.38	111.51
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	238.74	503.33	503.33	597.95



4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	937.49	1,849.13	1,849.13	1,989.75
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	2,600.00	27,737.95	1,759.80	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	600.00	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-2,600.00	-27,737.95	-2,359.80	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	2,600.00	14,097.75	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	16,000.00	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	336.00	672.00	672.00	672.00	672.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	2,600.00	29,761.75	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	-	2,023.80	-70.51	1,106.62	2,283.75
2. 期内现金变动	-	2,023.80	-2,094.31	1,177.13	1,177.13	1,317.75
3. 期末现金	-	2,023.80	-70.51	1,106.62	2,283.75	3,601.50

(续表)

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	2,699.22	2,699.22	2,969.15	2,969.15	2,969.15	3,266.06
2. 经营活动支付的现金流	111.51	111.51	122.66	122.66	122.66	134.93
3. 经营活动支付的各项税金	597.95	597.95	702.04	702.04	702.04	816.53
4. 经营活动产生的现金流小计	1,989.75	1,989.75	2,144.44	2,144.44	2,144.44	2,314.60
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	3,601.50	4,919.25	6,237.00	7,709.44	9,181.89	10,654.33



2.期内现金变动	1,317.75	1,317.75	1,472.44	1,472.44	1,472.44	1,642.60
3.期末现金	4,919.25	6,237.00	7,709.44	9,181.89	10,654.33	12,296.93

(续表)

年份	2033	2034	2035	2036	2037
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金流	3,266.06	3,266.06	3,592.67	3,592.67	3,592.67
2.经营活动支付的现金流	134.93	134.93	148.42	148.42	148.42
3.经营活动支付的各项税金	816.53	816.53	942.48	942.48	942.48
4.经营活动产生的现金流小计	2,314.60	2,314.60	2,501.77	2,501.77	2,501.77
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-
2.债券筹资款	-	-	-	-	-
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	12,296.93	13,939.52	15,582.12	17,411.88	19,241.65
2.期内现金变动	1,642.60	1,642.60	1,829.77	1,829.77	1,829.77
3.期末现金	13,939.52	15,582.12	17,411.88	19,241.65	21,071.42

续表

年份	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、经营活动产生的现金流						-
1.经营活动产生的现金流	3,951.93	3,951.93	3,951.93	4,347.12	-	59,918.80
2.经营活动支付的现金流	163.27	163.27	163.27	179.59	-	2,475.44
3.经营活动支付的各项税金	1,081.01	1,081.01	1,081.01	1,233.41	-	14,898.87
4.经营活动产生的现金流小计	2,707.65	2,707.65	2,707.65	2,934.12	-	42,544.49
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	32,097.75



2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	600.00
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-32,697.75
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	16,697.75
2.债券筹资款	-	-	-	-	-	16,000.00
3.偿还债券本金	-	-	-	-	16,000.00	16,000.00
4.支付融资利息	672.00	672.00	672.00	672.00	336.00	13,440.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-16,336.00	3,257.75
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	21,071.42	23,107.07	25,142.72	27,178.37	29,440.49	-
2.期内现金变动	2,035.65	2,035.65	2,035.65	2,262.12	-16,336.00	13,104.49
3.期末现金	23,107.07	25,142.72	27,178.37	29,440.49	13,104.49	13,104.49

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	融资方式	拟发行额度 (期限: 20 年)	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
德州市齐河县开发区医院项目	专项债券	16,000.00	42,544.49	29,440.00	1.45

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，市场供需变化、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、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资



增加、工期拖长等。

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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、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、建设单位应根据项目投资进度，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；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，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。



六、总体评价

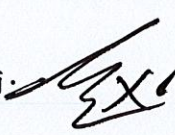
基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（八期）德州市齐河县开发区医院项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

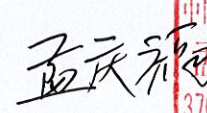
和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

中国·济南 10013

中国注册会计师：

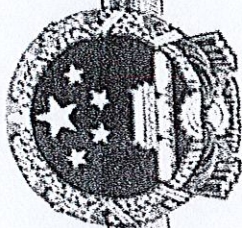

赵卫华
370900010010

中国注册会计师：


孟庆福
370100011171

2022 年 1 月 18 日

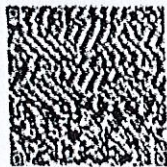




营业执照

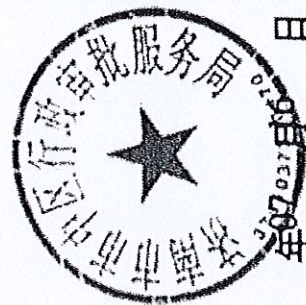
统一社会信用代码
913701030690342410

扫描二维码
一、国家企业信用信息公示系统
二、国家知识产权局
三、国家知识产权局
四、国家知识产权局
五、国家知识产权局



(副本) 1-1

名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	济南分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构	
负责人	赵卫华	
经营范围	许可经营范围：审查企业财务报表、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。(须经审批的，未获批准前不得经营)	
成立日期	2013年07月11日	
营业期限	2013年07月11日至	年月日
营业场所	济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房	



登记机关

2019年07月06日

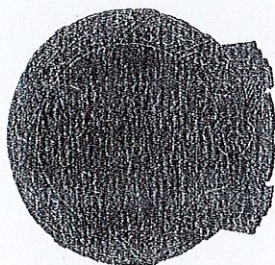
证书序号: 5000814

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

赵卫华

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

名称:

负责人:

经营场所:

分所执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:

370100013706

鲁财会(2013) 23号

2013-06-24



姓名 赵卫华
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700630107
Identity card No.

年度检查 2020年

Annual Renewal 2020年

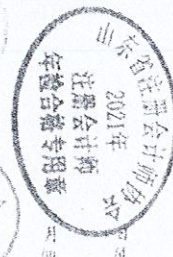
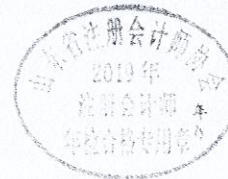
年检合格专用章

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

证书编号: 370900010010
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: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 孟庆福

Full name 男

性 男

Sex

出生日期 1984-10-12

Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊

Working unit 普通合伙) 济南分所

身份证号 371521198410125237

Identity card No.

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.

证书编号: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of Shandong Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 10 月 10 日
Date of Issuance



2015 年 10 月 10 日
/y /m /d