

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）滨州市沾化区泊头镇
老年养护中心项目

收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字(2022)第 010069 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）滨州市沾化区泊头镇老年养护中心 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) 滨州市沾 化区泊头镇老年养护中心项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字(2022)第 010069 号

我们接受委托,对 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)滨州市沾化区泊头镇老年养护中心项目提供了财务评价服务。我们的财务评价服务是基于发行人遵照《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)等相关政策要求,进行本期债券发行使用管理工作,了解 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)滨州市沾化区泊头镇老年养护中心项目收益与融资自求平衡情况而实施。滨州市沾化区泊头镇人民政府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。我们的责任是根据滨州市沾化区泊头镇人民政府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。

总体评价情况如下:



一、项目基本情况

（一）项目名称

沾化区泊头镇老年养护中心项目

（二）项目单位

滨州市沾化区泊头镇人民政府

（三）项目规划审批

2019 年 12 月山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具了《滨州市沾化区泊头镇老年养护中心项目可行性研究报告》。

2019 年 12 月滨州市沾化区发展和改革局出具了《滨州市沾化区泊头镇老年养护中心项目可行性研究报告的批复》。

（四）项目建设规模和主要建设内容

滨州市沾化区泊头镇老年养护中心项目，位于滨州市沾化区泊头镇政府驻地北 500 米，项目总建筑面积 16000 平方米，共设置床位 320 个。主要包括:新建两栋五层建筑,连廊部分为两层,新建建筑面积为 14800 平方米；改造门诊楼一栋,改造面积为 1200 平方米。同时配套养老、康复等设施。

（五）项目建设期限

项目原计划建设工期 12 个月，自 2019 年 12 月至 2020 年 12 月。由于土地征收及疫情原因，项目延期至 2022 年 12 月竣工。



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

参考项目可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额为



8,200.00 万元。具体情况如下表：

单位：万元

序号	费用名称	投资额
1	建筑工程费用	5,797.00
2	设备购置安装费用	1,122.00
3	工程建设其他费用	856.75
4	预备费	233.27
5	铺底流动资金	190.98
	合计	8,200.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 8,200.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金暂定为 3,800.00 万元，占投资总额比例为 46.34%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 4,400.00 万元，占投资总额比例为 53.66%。

前期已发行 2020 年山东省（滨州市沾化区泊头镇老年养护中心项目）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）金额 600.00 万元，利率 2.93%，期限 10 年；前期已发行 2020 年山东省（滨州市沾化区泊头镇老年养护中心项目）新型城镇化建设专项债券（一期）1,800.00 万元，利率 3.21%，期限 10 年；本期拟发行 2,000.00 万元，假设债券发行期限为 20 年，债券发行利率为 4.20%，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、参考《沾化区泊头镇老年养护中心项目可行性研究报告》，项目建设完成



后，项目收入主要为养老康复收入。其中完全自理床位数 200 位，单价 24000 元/位/年，年总收入 480 万元；半完全自理床位数 60 位，单价 28000 元/位/年，年总收入 168 万元；不能自理床位数 60 位，单价 35000 元/位/年，年总收入 210 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浮 5.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

单位：万元

年份	营业收入	合计
2020 年		
2021 年		
2022 年		
2023 年	815.10	815.10
2024 年	815.10	815.10
2025 年	815.10	815.10
2026 年	815.10	815.10
2027 年	815.10	815.10
2028 年	815.10	815.10
2029 年	815.10	815.10
2030 年	815.10	815.10
2031 年	815.10	815.10
2032 年	815.10	815.10
2033 年	815.10	815.10
2034 年	815.10	815.10
2035 年	815.10	815.10
2036 年	815.10	815.10
2037 年	815.10	815.10
2038 年	815.10	815.10
2039 年	815.10	815.10
2040 年	815.10	815.10
2041 年	815.10	815.10
2042 年		
合计	15,486.90	15,486.90



（二）项目运营成本预测

1、参考《滨州市沾化区泊头镇老年养护中心项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括外购原材料费、燃料动力费、职工工资福利、修理费及折旧费和摊销费。

（1）外购原材料费。本项目主要原材料主要包括药品和辅材、工器具。

完全自理养老人员医疗康复成本按 4000 元/年计算，年总原材料费用为 80 万元。半完全自理养老人员医疗康复成本按 8000 元/年计算，年总原材料费用为 40 万元。不能自理养老人员医疗康复成本按 15000 元/年计算，年总原辅材料费用为 75 万元。

项目总原材料成本 195 万元。

（2）燃料动力费

项目年用电量 46.08 万 KW/h，单价按 0.6 元/KW/h，年电费 27.65 万元；项目年用水 8330.85 吨，单价 3.1 元/吨，年水费 2.58 万元。项目年燃料动力费 30.23 万元。

（3）职工工资福利费

项目建成后共有员工 20 人，平均工资每人每年按医护人员 3 万元、管理人员 5 万元计算，福利费按工资总额的 14%计取，年工资及福利费总额为 79.80 万元。

（4）修理费费率。修理费按年均 5.10 万元计取。



(5) 折旧、摊销

项目形成应计提折旧的固定资产原值 7152.27 万元。固定资产折旧采用直线法平均计算,建筑物净残值率按 15%计算,折旧年限按 20 年计;机器设备等净残值率按 10%计算,折旧年限按 10 年计。本项目达产年年折旧费为 153.00 万元。

无形资产按 10 年摊销计算,其他资产摊销期按 5 年摊销计算,限年摊销费 85.68 万元。

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 5.00%进行项目净现金流出测算。

2、本项目运营成本现金流出测算如下:

单位:万元

年度	外购原材料	燃料动力费	工资及福利	修理费	合计
2020 年					
2021 年					
2022 年					
2023 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2024 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2025 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2026 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2027 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2028 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2029 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2030 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2031 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2032 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2033 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2034 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2035 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2036 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2037 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2038 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2039 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64



2040 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2041 年	204.75	31.74	83.79	5.36	325.64
2042 年					
合计	3,890.25	603.09	1,592.01	101.75	6,187.09

（三）税费现金流出分析

根据相关规定，养老机构等免征各项税费，本项目不涉及税费缴纳。

（四）专项债券应付本息情况

本期债券票面年利率假设 4.20%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付，前期发行债券按照实际利率及期限计算。债券存续期间还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年初债券余额	本年债券发行额	本年债券本金偿还额	债券余额	本年应付利息	本年本息偿还总额
2020 年		2,400.00		2,400.00	8.79	8.79
2021 年	2,400.00			2,400.00	75.36	75.36
2022 年	2,400.00	2,000.00		4,400.00	117.36	117.36
2023 年	4,400.00			4,400.00	159.36	159.36
2024 年	4,400.00			4,400.00	159.36	159.36
2025 年	4,400.00			4,400.00	159.36	159.36
2026 年	4,400.00			4,400.00	159.36	159.36
2027 年	4,400.00			4,400.00	159.36	159.36
2028 年	4,400.00			4,400.00	159.36	159.36
2029 年	4,400.00			4,400.00	159.36	159.36
2030 年	4,400.00		2,400.00	2,000.00	150.57	2,550.57
2031 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00



2042 年	2,000.00		2,000.00		42.00	2,042.00
合计		4,400.00	4,400.00		2,433.60	6,833.60

(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 2020 年至 2042 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	815.10	815.10
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	325.64	325.64
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	489.46	489.46
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金	3,598.18	1,777.58	2,400.00		
2. 支付的铺底资金			-	424.25	
3. 投资活动产生的现金流小计	-3,598.18	-1,777.58	-2,400.00	-424.25	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金	2,400.00	1,400.00			
2. 债券及银行借款筹资款	2,400.00	-	2,000.00	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金		-	-	-	-
4. 支付融资利息	8.79	75.36	117.36	159.36	159.36
5. 筹资活动产生的现金流合计	4,791.21	1,324.64	1,882.64	-159.36	-159.36
四、现金流总计					
1. 期初现金	-	1,193.04	740.10	222.74	128.59
2. 期内现金变动	1,193.04	-452.94	-517.36	-94.15	330.10
3. 期末现金	1,193.04	740.10	222.74	128.59	458.70

续上表

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	815.10	815.10	815.10	815.10	815.10
2. 经营活动支付的现金流	325.64	325.64	325.64	325.64	325.64
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	489.46	489.46	489.46	489.46	489.46
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. 债券及银行借款筹资款	-	-			
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-			
4. 支付融资利息	159.36	159.36	159.36	159.36	159.36
5. 筹资活动产生的现金流合计	-159.36	-159.36	-159.36	-159.36	-159.36
四、现金流总计					
1. 期初现金	458.70	788.80	1,118.90	1,449.01	1,779.11
2. 期内现金变动	330.10	330.10	330.10	330.10	330.10
3. 期末现金	788.80	1,118.90	1,449.01	1,779.11	2,109.21

续上表

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	815.10	815.10	815.10	815.10	815.10
2. 经营活动支付的现金流	325.64	325.64	325.64	325.64	325.64
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	489.46	489.46	489.46	489.46	489.46
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. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金	2,400.00	-	-	-	-
4. 支付融资利息	150.57	84.00	84.00	84.00	84.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-2,550.57	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	2,109.21	48.11	453.57	859.03	1,264.50
2. 期内现金变动	-2,061.11	405.46	405.46	405.46	405.46
3. 期末现金	48.11	453.57	859.03	1,264.50	1,669.96

续上表

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	815.10	815.10	815.10	815.10	815.10
2. 经营活动支付的现金流	325.64	325.64	325.64	325.64	325.64
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	489.46	489.46	489.46	489.46	489.46
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. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00	-84.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	1,669.96	2,075.43	2,480.89	2,886.35	3,291.82
2. 期内现金变动	405.46	405.46	405.46	405.46	405.46
3. 期末现金	2,075.43	2,480.89	2,886.35	3,291.82	3,697.28

续上表

年份	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金流				
1. 经营活动产生的现金流	815.10	815.10	-	15,486.90
2. 经营活动支付的现金流	325.64	325.64	-	6,187.09
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	489.46	489.46	-	9,299.81
二、投资活动产生的现金流量				-
1. 支付项目建设资金				7,775.75
2. 支付的铺底资金				424.25
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-8,200.00
三、筹资活动产生的现金流				-
1. 项目资本金				3,800.00
2. 债券及银行借款筹资款				4,400.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	2,000.00	4,400.00
4. 支付融资利息	84.00	84.00	42.00	2,433.60
5. 筹资活动产生的现金流合计	-84.00	-84.00	-2,042.00	1,366.40
四、现金流总计				-
1. 期初现金	3,697.28	4,102.74	4,508.21	
2. 期内现金变动	405.46	405.46	-2,042.00	2,466.21
3. 期末现金	4,102.74	4,508.21	2,466.21	2,466.21

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	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
沾化区泊头镇老年养护中心项目	4,400.00	9,299.81	6,833.60	1.36



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；

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自求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自求平衡情况的分析，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发行 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）滨州市沾化区泊头镇老年养护中心项目发行之目的使用，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



中国注册会计师：


中国注册会计师
赵正华
370900010010

中国注册会计师：


中国注册会计师
孟庆福
370100011171

2022 年 1 月 18 日



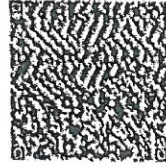


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

913701030690342410



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所 成立日期 2013年 07 月 11 日

类型 特殊普通合伙企业分支机构 营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

负责人 赵卫华 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

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)



登记机关

2019

年07月03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》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所: 济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号: 370100013706

批准执业文号: 鲁财会〔2013〕23号

批准执业日期: 2013-06-24

发证机关: 山东省财政厅

2019年08月07日

中华人民共和国财政部制



姓 名 赵卫华
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1970-06-30
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.

年度检验 2020年
Annual Renewal 2020

注册会计师
年检验合格专用章

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

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 06 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 孟庆福

Full name

性 男

Sex

出生日期 984-10-12

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 Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 9 月 1 日
Date of Issuance

2015 年 9 月 1 日
fy /m /d