

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区
发展专项债券（十九期）—2022 年山东
省政府专项债券（三十二期）德州市运河经
济开发区德州新区高新医院项目收益与融资
平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010479 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发 展专项债券（十九期）—2022 年山东省政府专 项债券（三十二期）德州市运河经济开发区德州 新区高新医院项目收益与融资平衡专项评价报告	1-13



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年五月三十一日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (十九期) —2022 年山东省政府专项债券 (三十二期) 德 州市运河经济开发区德州新区高新医院项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字 (2022) 第 010479 号

我们接受委托,对德州市运河经济开发区德州新区高新医院项目专项债券提供财务评价服务。我们的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)规定进行债券发行使用管理工作,无重大不合规事项,了解德州市运河经济开发区德州新区高新医院项目专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。德州海川投资有限公司的责任是提供与本次评价服务相关的一切资料,并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据德州海川投资有限公司提供的资料提供评价服务,并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意: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

德州市运河经济开发区德州新区高新医院项目

（二）项目单位

德州海川投资有限公司

（三）项目规划审批

2021 年 8 月，华瑞国际项目管理有限公司出具了《德州新区高新医院项目可行性研究报告》；2021 年 9 月 2 日，德州运河经济开发区发展服务部出具《关于德州海川投资有限公司德州新区高新医院项目可行性研究报告的批复》（德运发改〔2021〕32 号）。

（四）项目建设规模和主要建设内容

项目占地面积 102 亩，总建筑面积 10 万 m²。主要建设综合急诊楼、住院楼、预防接种门诊、急救中心、传染病房、体检中心、中医理疗中心、综合后勤保障中心、高低压配电用房、柴油发电机房、空调机房等工程配套用房等。购置 CT、化验、理疗、手术等相应设备。

该项目是顺应新区城市建设和人口增长需要，依托现有赵虎镇中心卫生院等基层卫生服务机构的业务基础，吸纳人才、优化设施、更新设备、提升能力，建设新型医疗服务单位、构建全域医疗服务体系的重要内容。



（五）项目建设期限

本项目建设期为 2022 年 6 月至 2024 年 12 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）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、项目资金筹措方案

本项目预计总投资 100,000.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金为 84,000.00 万元，占投资总额比例为 84.00%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 16,000.00 万元。

本期发行专项债券金额 3,300.00 万元，剩余 12,700.00 万元计划 2022 年发行完毕，债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 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、项目来源主要为建筑租赁收入和安保、保洁等物业管理费，根据市场数据分析，本项目租赁收入单价暂定为 1.50 元/平方米·天，安保、保洁等物业管理费参考市场价格暂定为 0.8 元/平方米·天。本项目运营期内正常年运营收入 8,395.00 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 60.00%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	建筑租赁收入	安保、保洁等物业管理费	合计
2022	-		-
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	1,971.00	1,051.20	3,022.20
2026	1,971.00	1,051.20	3,022.20
2027	2,080.50	1,109.60	3,190.10
2028	2,080.50	1,109.60	3,190.10
2029	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2030	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2031	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2032	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2033	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2034	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2035	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2036	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2037	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2038	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2039	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2040	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2041	2,190.00	1,168.00	3,358.00
2042	912.50	486.67	1,399.17
合计	37,485.50	19,992.27	57,477.77

（二）项目运营成本预测

1、项目成本主要为工资及福利费、其他管理费用、折旧及摊销。

（1）工资及福利费

由于本项目采用租赁方式运营，因此项目承建单位不承担专科医院医护人员工资，只承担自身企业日常维护运营人员工资，人员 20 人，人均工资按 5500 元/人/月，福利费用按工资的 14% 计算。每五年增加 5%；

（2）其他费用



其他管理费用按营业收入的 2%计取，正常年其他管理费用估算为 167.90 万元；其他营业费用按照营业收入的 1%计取，正常年其他营业费用估算为 83.95 万元。

（3）折旧和摊销

在固定资产中，房屋、建筑物按照按 30 年直线折旧计算，残值率 5%，设备按照按 30 年直线折旧计算，残值率 3%，其他项目按照 30 年直线折旧计算。

2、项目运营成本现金流出测算

参照《德州新区高新医院项目可行性研究报告》，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上浮 60.00%进行项目净现金流出测算，本项目运营成本现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年份	工资福利费	其他费用	合计
2022	-		-
2023	-		-
2024	-	-	-
2025	190.08	362.67	552.75
2026	190.08	362.67	552.75
2027	200.64	382.82	583.46
2028	200.64	382.82	583.46
2029	211.20	402.96	614.16
2030	211.20	402.96	614.16
2031	211.20	402.96	614.16
2032	211.20	402.96	614.16
2033	211.20	402.96	614.16
2034	221.76	402.96	624.72
2035	221.76	402.96	624.72
2036	221.76	402.96	624.72
2037	221.76	402.96	624.72
2038	221.76	402.96	624.72
2039	232.85	402.96	635.81



2040	232.85	402.96	635.81
2041	232.85	402.96	635.81
2042	97.02	167.90	264.92
合计	3,741.80	6,897.36	10,639.16

（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，本项目建筑租赁收入增征税税率为 9%、安保、保洁等物业管理费收入增值税税率为 6%，房产税税率为 12%，城市建设维护税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，所得税税率为 25%。

金额单位：人民币万元

年份	增值税	税金及附加	房产税	合计
2024	-	-	-	-
2025	180.52	21.66	216.99	419.18
2026	180.52	21.66	216.99	419.18
2027	190.55	22.87	229.05	442.46
2028	190.55	22.87	229.05	442.46
2029	200.58	24.07	241.10	465.75
2030	200.58	24.07	241.10	465.75
2031	200.58	24.07	241.10	465.75
2032	200.58	24.07	241.10	465.75
2033	200.58	24.07	241.10	465.75
2034	200.58	24.07	241.10	465.75
2035	200.58	24.07	241.10	465.75
2036	200.58	24.07	241.10	465.75
2037	200.58	24.07	241.10	465.75
2038	200.58	24.07	241.10	465.75
2039	200.58	24.07	241.10	465.75
2040	200.58	24.07	241.10	465.75
2041	200.58	24.07	241.10	465.75
2042	83.58	10.03	100.46	194.06
合计	3,433.27	411.99	4,126.84	7,972.11

（四）专项债券应付本息情况



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 2022 年至 2042 年现金流量情况如下表：

金额单位：人民币万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	3,022.20	3,022.20	3,190.10
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	552.75	552.75	583.46



3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	419.18	419.18	442.46
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	2,050.27	2,050.27	2,164.18
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	56,952.78	24,408.33	7,288.89	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	9,750.00	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	56,952.78	24,408.33	17,038.89	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	84,000.00	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	16,000.00	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	336.00	672.00	672.00	672.00	672.00	672.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	99,664.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00	-672.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	42,711.22	17,630.89	-80.00	1,298.27	2,676.55
2. 期内现金变动	42,711.22	25,080.33	17,710.89	1,378.27	1,378.27	1,492.18
3. 期末现金	42,711.22	17,630.89	-80.00	1,298.27	2,676.55	4,168.73

(续表)

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	3,190.10	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00
2. 经营活动支付的现金流	583.46	614.16	614.16	614.16	614.16	614.16
3. 经营活动支付的各项税金	442.46	465.75	465.75	465.75	465.75	465.75
4. 经营活动产生的现金流小计	2,164.18	2,278.09	2,278.09	2,278.09	2,278.09	2,278.09
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	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	4,168.73	5,660.91	7,267.00	8,873.08	10,479.17	12,085.26
2. 期内现金变动	1,492.18	1,606.09	1,606.09	1,606.09	1,606.09	1,606.09
3. 期末现金	5,660.91	7,267.00	8,873.08	10,479.17	12,085.26	13,691.35

(续表)

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一、经营活动产生的现金流						



1. 经营活动产生的现金流	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00	3,358.00
2. 经营活动支付的现金流	624.72	624.72	624.72	624.72	624.72	635.81
3. 经营活动支付的各项税金	465.75	465.75	465.75	465.75	465.75	465.75
4. 经营活动产生的现金流小计	2,267.53	2,267.53	2,267.53	2,267.53	2,267.53	2,256.44
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金	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
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	13,691.35	15,286.88	16,882.41	18,477.94	20,073.47	21,668.99
2. 期内现金变动	1,595.53	1,595.53	1,595.53	1,595.53	1,595.53	1,584.44
3. 期末现金	15,286.88	16,882.41	18,477.94	20,073.47	21,668.99	23,253.44

(续表)

年份	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	3,358.00	3,358.00	1,399.17	57,477.77
2. 经营活动支付的现金流	635.81	635.81	264.92	10,639.16
3. 经营活动支付的各项税金	465.75	465.75	194.06	7,972.11
4. 经营活动产生的现金流小计	2,256.44	2,256.44	940.18	38,866.50
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	88,650.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	9,750.00
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-98,400.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	84,000.00
2. 债券及银行借款筹资金	-	-	-	16,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	16,000.00	16,000.00
4. 支付融资利息	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	-16,336.00	70,560.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	23,253.44	24,837.88	26,422.32	-
2. 期内现金变动	1,584.44	1,584.44	-15,395.82	11,026.50
3. 期末现金	24,837.88	26,422.32	11,026.50	11,026.50

(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
德州新区高新医院项目	16,000.00	38,866.50	29,440.00	1.32



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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十九期）—2022 年山东省政府专项债券（三十二期）德州市运河经济开发区德州新区高新医院项目发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



此页无正文

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

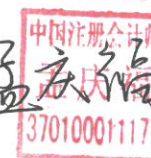
中国·济南



中国注册会计师：

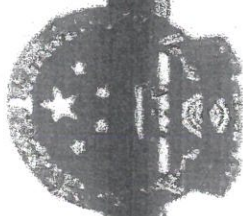


中国注册会计师：



2022年5月31日





营业执照

14

统一社会使用代码

01927E0690E0102E16

[illegible]

类型 特殊普通合伙企业分支机构

人壽保險

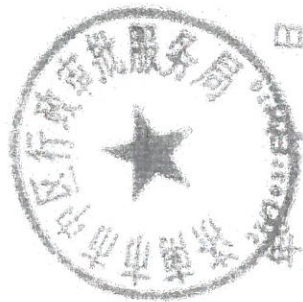
和

[illegible]

成立日期 2013年 07 月 11 日

營業期限 2013年07月11日至

营业场所 济南市市中区石横街12号银座晶都国际广场35A层1号房



班 记 录

209

[illegible]

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

[illegible]



证书序号: 5000914

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(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



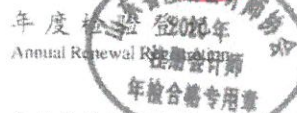
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.



2015年 3月 20日
年 /y 月 /m 日 /d



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: 370600010010
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





姓 名 孟庆福
Full name
性 别 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(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身 份 证 号 271521198410125237
Identity card No.



年度检验登记 2018年
Annual Renewal Registration 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.

证书编号:
No. of Certificate 370100011171

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

发证日期: 2014 年 09 月 16 日
Date of issuance

