

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区
发展专项债券（十八期）—2022 年山东
省政府专项债券（三十一期）德州市运河经
济开发区疫情防控隔离点项目收益与融资平
衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010478 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（十八期）—2022 年山东省政府专 项债券（三十一期）德州市运河经济开发区疫情 防控隔离点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 (十八期) —2022 年山东省政府专项债券 (三十一期) 德 州市运河经济开发区疫情防控隔离点项目收益与融资平衡专 项评价报告

和信咨字 (2022) 第 010478 号

我们接受委托,对德州市运河经济开发区疫情防控隔离点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,了解德州市运河经济开发区疫情防控隔离点项目专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。德州龙兴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。我们的责任是根据德州龙兴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

运河经济开发区疫情防控隔离点项目

（二）项目单位

德州龙兴建设投资有限公司

（三）项目规划审批

山东世纪华都工程咨询有限公司于 2022 年 3 月对该项目出具了《德州龙兴建设投资有限公司运河经济开发区疫情防控隔离点项目可行性研究报告》，2022 年 3 月德州运河经济开发区发展服务部对该项目出具《关于德州龙兴建设投资有限公司运河经济开发区疫情防控隔离点可行性研究报告的批复》，文号（德运发改〔2022〕5 号）。

（四）项目建设规模和主要建设内容

本项目占地 39.78 亩，建筑面积 15234.00 平方米，共计建设 605 个房间，其中隔离间 500 间，床位 500 个，隔离配套 36 间，医废暂存间 9 间，服务间 9 间，洁具间 40 间，配套车位 110 个，污水处理设施、1 公里的污水管道以及其他配套设施。

（五）项目建设期限

项目建设期为 2022 年 3 月至 2022 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）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 6,100.00 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	建筑工程费	4,284.74
2	设备购置费	700.00
3	安装工程费	655.06
4	工程其他费用	169.72
5	预备费	290.48
	合计	6,100.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 6,100.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金为 1,300.00 万元，占投资总额比例为 21.31%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 4,800.00 万元。

2022 年 5 月已发行 3,600.00 万元，利率 3.28%，期限 15 年；本期拟发行 1,200.00 万元。假设专项债券利率为 4.00%，债券发行期限为 15 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《运河经济开发区疫情防控隔离点项目可行性研究报告》，本项目运营收入为隔离间租赁收入及停车费收入。具体如下：



租赁收入按 100 元/间·天计算，一共 605 间，测算时按照利用率 75% 计算，单价打六折计算，正常年均租赁费用 993.71 万元；停车位数量 110 个，停车费按 2 元/时计算，每天按照 8 小时，停车场利用率按 80%，因此正常年停车费收入 51.39 万元。

本项目正常年总收入为 1,045.10 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 5.00% 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	机动车停车位	隔离间租赁费	合计
2022	24.41	472.01	496.42
2023	48.82	944.03	992.85
2024	48.82	944.03	992.85
2025	48.82	944.03	992.85
2026	48.82	944.03	992.85
2027	48.82	944.03	992.85
2028	48.82	944.03	992.85
2029	48.82	944.03	992.85
2030	48.82	944.03	992.85
2031	48.82	944.03	992.85
2032	48.82	944.03	992.85
2033	48.82	944.03	992.85
2034	48.82	944.03	992.85
2035	48.82	944.03	992.85
2036	48.82	944.03	992.85
2037	20.34	393.34	413.69
合计	728.24	14,081.73	14,809.97

（二）项目运营成本预测



1、该项目成本主要为职工工资及福利费、修理费、其他费用和折旧费用。

参照《运河经济开发区疫情防控隔离点项目可行性研究报告》，具体如下：

（1）职工工资及福利费

本项目拟新增管理人员 3 名，人员工资及福利费用按照 0.40 万元/月计算。年均工资 14.40 万元，每五年增加 5%进行预测。

（2）修理费

维修费用按固定资产原值的 1%计算。年修理费为 55.58 万元，每五年增加 5%进行预测。

（3）其他费用

其他费用主要为管理费用，按照工资及福利费的 5%进行估算，则每年其他费用为 0.72 万元。

（4）折旧费用

按照直线折旧法计算折旧，其中各类固定资产折旧年限及残值确定如下：房屋、建筑物折旧年限按照 50 年、固定资产残值按照 5%计算；属于固定资产的其他费用折旧年限按照 20 年计算，不计固定资产残值。按照直线折旧法计算折旧。

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 5.00%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	修理费	其他费用	合计
2022	7.56	29.18	0.38	37.12
2023	15.12	58.36	0.76	74.24
2024	15.12	58.36	0.76	74.24
2025	15.12	58.36	0.76	74.24
2026	15.12	58.36	0.76	74.24
2027	15.12	58.36	0.76	74.24
2028	15.88	61.28	0.76	77.91
2029	15.88	61.28	0.76	77.91
2030	15.88	61.28	0.76	77.91
2031	15.88	61.28	0.76	77.91
2032	15.88	61.28	0.76	77.91
2033	16.67	64.34	0.76	81.77
2034	16.67	64.34	0.76	81.77
2035	16.67	64.34	0.76	81.77
2036	16.67	64.34	0.76	81.77
2037	6.95	26.81	0.32	34.07
合计	236.16	911.53	11.28	1,158.97

（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，本项目运营收入增值税税率为 9%，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%。

单位：万元

年份	增值税	税金及附加	所得税	房产税	合计
2021	-	-	-	-	-
2022	37.63	4.52	54.40	51.96	148.52
2023	75.26	9.03	108.81	103.93	297.03
2024	75.26	9.03	108.81	103.93	297.03
2025	75.26	9.03	108.81	103.93	297.03
2026	75.26	9.03	108.81	103.93	297.03
2027	75.26	9.03	108.81	103.93	297.03
2028	74.93	8.99	107.98	103.93	295.83
2029	74.93	8.99	107.98	103.93	295.83
2030	74.93	8.99	107.98	103.93	295.83



2031	74.93	8.99	107.98	103.93	295.83
2032	74.93	8.99	107.98	103.93	295.83
2033	74.58	8.95	107.12	103.93	294.57
2034	74.58	8.95	107.12	103.93	294.57
2035	74.58	8.95	107.12	103.93	294.57
2036	74.58	8.95	107.12	103.93	294.57
2037	31.07	3.73	41.17	43.30	119.28
合计	1,117.98	134.16	1,607.99	1,550.28	4,410.40

（四）应付本息情况

债券存续期内应付本息如下：

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	-	4,800.00		4,800.00	83.04	83.04
2023	4,800.00	-		4,800.00	166.08	166.08
2024	4,800.00	-		4,800.00	166.08	166.08
2025	4,800.00	-		4,800.00	166.08	166.08
2026	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2027	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2028	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2029	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2030	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2031	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2032	4,800.00		-	4,800.00	166.08	166.08
2033	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2034	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2035	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2036	4,800.00			4,800.00	166.08	166.08
2037	4,800.00		4,800.00	-	83.04	4,883.04
合计		4,800.00	4,800.00		2,491.20	7,291.20

（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
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	496.42	992.85	992.85	992.85	992.85
2. 经营活动支付的现金流	37.12	74.24	74.24	74.24	74.24
3. 经营活动支付的各项税金	148.52	297.03	297.03	297.03	297.03
4. 经营活动产生的现金流小计	310.79	621.58	621.58	621.58	621.58
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	6,100.00	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-6,100.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	1,300.00	-	-	-	-
2. 债券筹资款	4,800.00	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	83.04	166.08	166.08	166.08	166.08
5. 筹资活动产生的现金流合计	6,016.96	-166.08	-166.08	-166.08	-166.08
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	227.75	683.25	1,138.75	1,594.25
2. 期内现金变动	227.75	455.50	455.50	455.50	455.50
3. 期末现金	227.75	683.25	1,138.75	1,594.25	2,049.75

(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	992.85	992.85	992.85	992.85	992.85	992.85
2. 经营活动支付的现金流	74.24	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91
3. 经营活动支付的各项税金	297.03	295.83	295.83	295.83	295.83	295.83
4. 经营活动产生的现金流小计	621.58	619.11	619.11	619.11	619.11	619.11
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	166.08	166.08	166.08	166.08	166.08	166.08
5. 筹资活动产生的现金流合计	-166.08	-166.08	-166.08	-166.08	-166.08	-166.08
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	2,049.75	2,505.25	2,958.28	3,411.30	3,864.33	4,317.36
2. 期内现金变动	455.50	453.03	453.03	453.03	453.03	453.03
3. 期末现金	2,505.25	2,958.28	3,411.30	3,864.33	4,317.36	4,770.38

(续表)

年份	2033	2034	2035	2036	2037	合计
----	------	------	------	------	------	----



一、经营活动产生的现金流						-
1.经营活动产生的现金流	992.85	992.85	992.85	992.85	413.69	14,809.97
2.经营活动支付的现金流	81.77	81.77	81.77	81.77	34.07	1,158.97
3.经营活动支付的各项税金	294.57	294.57	294.57	294.57	119.28	4,410.40
4.经营活动产生的现金流小计	616.51	616.51	616.51	616.51	260.34	9,240.60
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-	6,100.00
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-6,100.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-	1,300.00
2.债券筹资款	-	-	-	-	-	4,800.00
3.偿还债券本金	-	-	-	-	4,800.00	4,800.00
4.支付融资利息	166.08	166.08	166.08	166.08	83.04	2,491.20
5.筹资活动产生的现金流合计	-166.08	-166.08	-166.08	-166.08	-4,883.04	-1,191.20
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	4,770.38	5,220.81	5,671.24	6,121.67	6,572.10	-
2.期内现金变动	450.43	450.43	450.43	450.43	-4,622.70	1,949.40
3.期末现金	5,220.81	5,671.24	6,121.67	6,572.10	1,949.40	1,949.40

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	融资方式	拟发行额度 (期限: 15 年)	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
运河经济开发区疫情 防控隔离点项目	专项债券	4,800.00	9,240.60	7,291.20	1.27

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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十八期）—2022 年山东省政府专项债券（三十一期）德州市运河经济开发区疫情防控隔离点项目之目的使用，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：

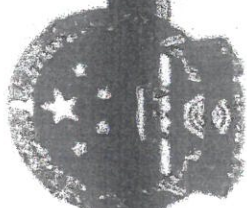


中国注册会计师：



2022 年 5 月 31 日

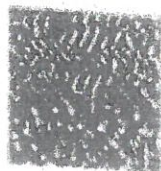




照業營

统一社会信用代码

017CPE0620E0102316



和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

和信會計師事務所 (特殊普通合伙) 營南分所

特殊普通合伙企业的分支机构

特殊普通合伙企业分支机构

趙聖華 人 責 任

附錄

和 和 和 和

[illegible]

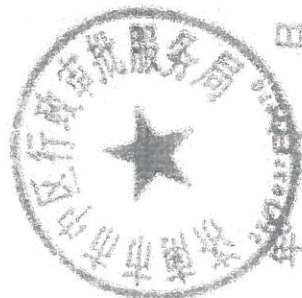
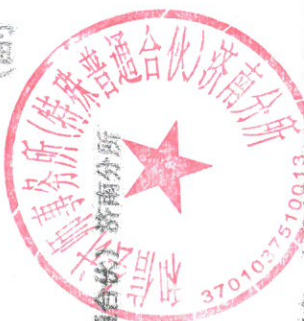
成立日期 2013年07月15日

營業期限 2013年07月

營業場所
濟南市中區
35A層1號房

Figure 1

济南市市中区石横街12号恒盛品都国际1楼
35A层1号房



張氏

202

[illegible]

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

卷之四



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
(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:

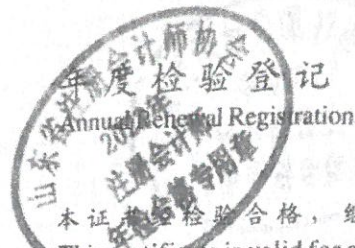
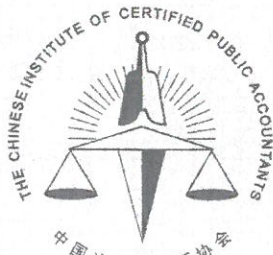
2013-06-24

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



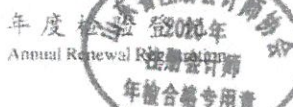
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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: 370800010010
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 孟庆魁

Full name

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(特殊普通合伙) 济南分所

Working unit

身份证号 371521198410125231

Identity card No.

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018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.

