
2021 年攀枝花市中西医结合康养示范中心楼（一期）项目

收益与融资自求平衡政府专项债券

财务评价报告



中北成会计师事务所(北京)有限公司

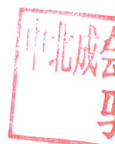
ZHONGBEICHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (BEIJING) LLC

地址：北京市朝阳区八里庄北里 129 号院 9 号楼 14 层

邮编：100025

电话：(010) 85855107

传真：(010) 85834491



目 录

一、评价报告

二、审计报告附件

1.项目收入测算表

2.项目成本费用估算表

3.项目损益状况及息前净现金流测算表

4.项目资金平衡测算表

三、审计报告附送

1. 中北成会计师事务所(北京)有限公司营业执照复印件

2. 中北成会计师事务所(北京)有限公司执业证书复印件

3. 注册会计师执业证书复印件

 中北成 ZHONG BEI CHENG	中北成会计师事务所(北 京)有限公司	地址：北京市朝阳区 八里庄北里 129 号院 9 号楼 14 层	电 话： (010) 85855107 Tel： (010) 85855107 传 真： (010) 85834491 Fax： (010) 85834491
	ZHONGBEICHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (BEIJING) LLC		

攀枝花市中西医结合康养示范中心楼（一期）项目

收益与融资自求平衡

政府专项债券评价报告

中北成专字（2021）第 126 号

攀枝花市中西医结合医院：

我们接受攀枝花市中西医结合医院（以下简称“贵院”）委托，对攀枝花市中西医结合康养示范中心楼（一期）项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价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。

由于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。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收入能有效实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况。

本项目计划总投资额 8800.00 万元，其中专项债券融资 5000.00 万元，业主单位自筹资金 3800.00 万元。

本次拟债券融资 5000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限十年，一次性在 2022 年一季度初发行。在债券存续期每年年末支付债券利息，计划期末偿还本金，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	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
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2031 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.00%	200.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00

本期债券还本付息总额为 7000.00 万元。

二、财务评价假设

1、一般假设

(1) 发行人遵照四川省财政厅川财金[2018]93 号《关于报送 2019 年地方政府新增债券项目库的通知》规定及其他相关法规和地方规定进行本项目申报，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等无重大变化；

(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) 发行人制定的各项收益能够顺利执行包括价格预测在正常范围内波动；

(6) 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。

2、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) 未来项目收益价格在正常范围内变动，本项目估算的收入相关政策性或财政性因

素不在本项目评价预测内；

（3）未来其他各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项经营收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（4）发行人拟定的收益计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（5）发行人拟定的其他各项收入或收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、项目产生的各项净收益

根据对本项目收益预测的审核，项目建成后债券存续期内各项目收入在考虑运营成本及相关费用的情况下，本项目按后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”中各项收益预测数据计算，可用于资金平衡的本项目相关收益总额（息前净现金流）为 11,212.68 万元。

四、预期各项净收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益主要为床位住院收入和康复诊疗区门诊收入，项目未正式营业前需支付的资金利息及发行费由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项收入的估算，在考虑相关营运成本及费用的情况下，预测项目建成后债券存续期内各项收入项目净收益偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）11,212.68 万元，偿债备付率 1.60。

项目收益能覆盖债券本金及利息并具备一定的盈利能力。

五、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对项目建成后包含债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对包含住院收入及门诊收入向下波动进行敏感性分析（本项目折旧及摊销和财务费用为固定成本，商品和服务费用、管理费用等成本费用为变动成本）。

经测算，当营业收入总额比预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）10,652.05 万元，偿债备付率下降为 1.52。

经测算，当营业收入总额比预测下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）10,091.41 万元，偿债备付率下降为 1.44。

由以上分析综合来看，本项目具有一定的抗风险能力。

附件：1、项目预期收益、成本及融资平衡说明

2. 中北成会计师事务所(北京)有限公司营业执照复印件

3. 中北成会计师事务所(北京)有限公司执业证书复印件

4. 注册会计师执业证书复印件



2021 年 11 月 10 日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

本项目实施地点位于攀枝花市东区桃源街 27 号。建设内容包括新建建筑总面积 21829.41 平方米（共十七层），计划以中医药特色治疗为内容的业务用房和部分地下停车位。建成“一馆”（中医药文化馆）、“一堂”（国医堂）、“一园”（百草园）、“四中心”（中西医结合慢病、共病治疗中心，康复医学中心，浴疗中心，食药同源中心）。其中：地下停车场，包括地下车库负一至负五层一期建设部分，建筑面积为：11289.60 平方米；中西医结合康养示范中心楼修建面积约 10539.81 平方米，修建楼层 12 层，1 层建筑面积 912.58 平方米，2 层建筑面积 730.26 平方米，3-5 层每层建筑面积 918.05 平方米，6-8 层每层建筑面积 894.82 平方米，9-11 层每层建筑面积 901.62 平方米，12 层建筑面积 615.24 平方米，屋面层建筑面积 138.26 平方米。

本项目已经取得可行性研究报告批复、环境影响报告表的批复、建设用地预审与选址意见、初步设计技术审查专家意见的函、重大事项社会稳定风险评估资料表、建设用地规划许可证、建设工程规划许可下等前期相关手续。本项目计划 2021 年 11 月 20 日开工建设。

（一）行业 and 市县专项规划概况

1. 行业专项规划概况：

（1）“健康中国 2030”规划纲要

规划提出，新中国成立特别是改革开放以来，我国健康领域改革发展成就显著，人民健康水平不断提高。同时，我国也面临着工业化、城镇化、人口老龄化以及疾病谱、生态环境、生活方式不断变化等带来的新挑战，需要统筹解决关系人民健康的重大和长远问题。

战略主题：“共建共享、全民健康”，是建设健康中国的战略主题。核心是以人民健康为中心，坚持以基层为重点，以改革创新为动力，预防为主，中西医并重，把健康融入所有政策，人民共建共享的卫生与健康工作方针，针对生活行为方式、生产生活环境以及医疗卫生服务等健康影响因素，坚持政府主导与调动社会、个人的积极性相结合，推动人人参与、人人尽力、人人享有，落实预防为主，推行健康生活方式，减少疾病发生，强化早诊断、早治疗、早康复，实现全民健康。

战略目标：到 2020 年，建立覆盖城乡居民的中国特色基本医疗卫生制度，健康素养水平持续提高，健康服务体系完善高效，人人享有基本医疗卫生服务和基本体育健身服务，基本形成内涵丰富、结构合理的健康产业体系，主要健康指标居于中高收入国家前列。

到 2030 年，促进全民健康的制度体系更加完善，健康领域发展更加协调，健康生活方式得到普及，健康服务质量和健康保障水平不断提高，健康产业繁荣发展，基本实现健康公平，主要健康指标进入高收入国家行列。到 2050 年，建成与社会主义现代化国家相适应的健康国家。

（2）《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。

把保障人民健康放在优先发展的战略位置，坚持预防为主的方针，深入实施健康中国行动，完善国民健康促进政策，织牢国家公共卫生防护网，为人民提供全方位全周期健康服务。改革疾病预防控制体系，强化监测预警、风险评估、流行病学调查、检验检测、应急处置等职能。建立稳定的公共卫生事业投入机制，加强人才队伍建设，改善疾控基础条件，完善公共卫生服务项目，强化基层公共卫生体系。落实医疗机构公共卫生责任，创新医防协同机制。完善突发公共卫生事件监测预警处置机制，健全医疗救治、科技支撑、物资保障体系，提高应对突发公共卫生事件能力。坚持基本医疗卫生事业公益属性，深化医药卫生体制改革，加快优质医疗资源扩容和区域均衡布局，加快建设分级诊疗体系，加强公立医院建设和管理考核，推进国家组织药品和耗材集中采购使用改革，发展高端医疗设备。支持社会办医，推广远程医疗。坚持中西医并重，大力发展中医药事业。提升健康教育、慢病管理和残疾康复服务质量，重视康养、医疗、预防、保健卫生和心理健康。深入开展爱国卫生运动，促进全民养成文明健康生活方式。完善全民健身公共服务体系。加快发展健康产业。

2. 四川省“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要

四川省“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要中，关于提升医疗卫生服务水平中提出：争创国家医学中心和区域医疗中心试点，规划建设省级医学中心和区域医疗中心，加强医学高层次人才培养和引进，建设西部医学高地。实施疑难病症诊治能力提升工程，支持高水平医学重点专科（学科、实验室）建设，促进医研结合创新发展。加强全方位全生命周期健康服务，推动优质医疗资源扩容下沉，健全“互联网+医疗健康”服务体系。加强市县级医院提标扩能，支持县域医疗卫生次中心建设，完善基层医疗卫生机构管理运行机制，加强基层全科医生队伍建设；促进中医药传承创新发展，

健全中医药服务体系，加强中医医疗机构建设。规划建设省区域中医医疗中心，打造中医药科技创新平台。加强中医药活态传承和中医典籍研究利用，推进师承教育制度化，培养高层次、复合型、紧缺型中医药人才。提升中医药应对突发公共事件能力。推进中医药产业高质量发展，做优做强中医药健康服务产业，多元化发展中医药服务贸易。改善民族医院办

院条件，提升民族医药综合服务能力。推进中医药文化普及，促进海外传播。

3. 《“健康攀枝花 2030”规划纲要》

规划提出：启动 12 个医养结合示范点和 6 个“康养+医疗”重点项目建设。构建起多层次、全覆盖的医养结合服务体系，建立“养”设“医”、“医”办“养”等多种类型医养结合机构 40 余家，建成市第二人民医院医养（康复）示范中心、普达护理院等首批市级医养结合示范点 5 个，制定出台了“医养结合机构老年人危重症识别与转诊”等 7 项医养结合标准，创新开展了“候鸟团健康服务”“社区医养护”等医疗服务，“养中有医，医中有养，医养结合”的格局初步形成。

明确了攀枝花市中西医结合医院是攀枝花打造区域医疗卫生高地的重要力量，是传承、创新中医药事业的主力军。将市中西医结合医院建成辐射川西南、滇西北地区，具有真正引领示范作的全国重点中西医结合医院。同时是打造区域卫生高地中“中医药治未病中心”和“医学教育中心”的牵头单位。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：攀枝花学院

业主单位：攀枝花市中西医结合医院

2. 项目概况

（1）项目名称：攀枝花市中西医结合康养示范中心楼（一期）项目

（2）项目建设地点：本工程拟建在攀枝花市东区桃源街 27 号

（3）项目建设周期：本项目建设周期 2 年

（4）建设规模及内容：

包括新建建筑总面积 21829.41 平方米（共十七层），计划以中医药特色治疗为内容的业务用房和部分地下停车位。建成“一馆”（中医药文化馆）、“一堂”（国医堂）、“一园”（百草园）、“四中心”（中西结合慢病、共病治疗中心，康复医学中心，浴疗中心，食药同源中心）。

其中：地下停车场，包括地下车库负一至负五层一期建设部分，建筑面积为：11289.60 平方米；中西医结合康养示范中心楼修建面积约 10539.81 平方米，修建楼层 12 层，1 层建筑面积 912.58 平方米，2 层建筑面积 730.26 平方米，3-5 层每层建筑面积 918.05 平方米，6-8 层每层建筑面积 894.82 平方米，9-11 层每层建筑面积 901.62 平方米，12 层建筑面积 615.24 平方米，屋面层建筑面积 138.26 平方米。。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据

（1）本估算采用投资指标估算法，投资指标参照攀枝花市同类工程、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015）及相关文件并结合本工程实际情况综合测定。

（2）《国家发改委关于进一步开放建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）。

（3）主要材料价格，依据四川省《工程造价信息》中攀枝花市近期的信息价及市场询价。

（4）四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发〔2019〕181号）。

（5）项目实施地点的自然条件和施工条件。

（6）国家颁布的其他有关政策法规、技术规范。

（7）类似建设项目投资指标。

（8）预备费：基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的6%计取，不计涨价预备费用。

（9）建设期债券利息及发行费用：建设期政府专项债券利率按4%估算，政府专项债券发行费用按发行金额的1%估算。

2. 项目总投资

本项目总投资估算为8800万元，其中第一部分工程费用为7535.86万元，第二部分工程建设其他费用为478.29万元，第三部分预备费为480.85万元，第四部分建设期债券利息及发行费用305万元。建设总投资具体情况详见本次拟发债的实施方案。

（二）资金筹措方案

本项目估算总投资8800.00万元，其中资本金3800.00万元，占总投资的43.18%，由业主单位自筹；发行专项债券5000.00万元，占总投资的56.82%，通过2022年发行10年期政府专项债券5000.00万元。符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）对各行业固定资产投资项目的最低资本金比例规定的要求。

三、财务评价假设

1、一般假设

（1）发行人遵照四川省财政厅川财金[2018]93号《关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》规定进行本项目申报，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等无重大变化；

（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）发行人制定的各项收益能够顺利执行包括价格预测在正常范围内波动；

（6）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。

2、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）未来项目收益价格在正常范围内变动，本项目估算的收入相关政策性或财政性因素不在本项目评价预测内；

（3）未来其他各项收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项经营收费相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

（4）发行人拟定的收益计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（5）发行人拟定的其他各项收入或收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

（一）投资估算

1. 编制依据

（1）本估算采用投资指标估算法，投资指标参照攀枝花市同类工程、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015）及相关文件并结合本工程实际情况综合测定。

（2）《国家发改委关于进一步开放建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）。

（3）主要材料价格，依据四川省《工程造价信息》中攀枝花市近期的信息价及市场询价。

（4）四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发〔2019〕181号）。

(5) 项目实施地点的自然条件和施工条件。

(6) 国家颁布的其他有关政策法规、技术规范。

(7) 类似建设项目投资指标。

(8) 预备费：基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的 6% 计取，不计涨价预备费用。

(9) 建设期债券利息及发行费用：建设期政府专项债券利率按 4% 估算，政府专项债券发行费用按发行金额的 1% 估算。

2. 项目总投资

2、本项目总投资估算为 8800 万元，其中第一部分工程费用为 7535.86 万元，第二部分工程建设其他费用为 478.29 万元，第三部分预备费为 480.85 万元，第四部分建设期债券利息及发行费用 305 万元。具体情况详见本次拟发债的实施方案。

(二) 发债计划

本项目 2022 年发行 10 年期政府专项债券 5000.00 万元。

债券发行计划详见下表：

发行年份	发行额度	发行期限	备注
2022 年	5000.00	10 年	2031 年还本
合计	5000		

五、项目收益预测

(一) 项目收入预测情况

本项目预测收入包括住院收入、门诊收入、其他收入。

1. 住院收入

年总住院卫生事业收入=设计床位数*病床使用率*(365/医院平均住院日)*住院病人日均医药费用。

本次项目测算住院病床使用率按攀枝花市 2017、2018、2019 年三年统计公布的平均病床使用率 93.28% 确定，平均住院日按攀枝花市 2017、2018、2019 年三年统计公布平均住院日 10.41 日确定，故床位年周转次数=365/平均住院日=365/10.41=35.06 次。

本次新增床位 315 张，保守估计 2023 年按人均 9800 元进行计算，前 5 年考虑年增长率为 2%，5 年以后保持不变。

2. 门诊收入

根据《综合医院建设标准》本项目日门诊（急诊）诊量与编制床位数的比值宜为 3:1，

则项目年均门诊人数可取为 $315 \times 3 \times 365 = 344925$ 人次。则收入计算公式为：

年总门诊收入 = 年均门诊接待人数 * 门诊病人人次均医药费用

根据《实施方案》表 4-3 中西医结合医院近三年医疗活动财务情况表，2018-2020 年三年门诊平均年收入 30556.38 万元，中西医结合医院现有床位 1250 张，现年门诊人数为 $1250 \times 3 \times 365 = 1368750$ 人次，故现人均门诊费用 $30556.38 \times 10000 / 1368750 = 223$ 元/人。本次保守估计 2023 年按人均 210 元进行计算，前 5 年考虑年增长率为 2%，5 年以后保持不变。

3. 其他收入

项目其他收入为停车场收入。其中：

停车位数量：根据项目建设内容，项目新增车位 275 个。

车位单次平均收费：参照《攀枝花市发展和改革委员会关于调整攀枝花市城区政府定价停车场机动车停放服务收费标准的通知》和攀枝花市中西医结合医院人民医院现有停车收费标准和实际收费情况进行测算，按照每车次平均收费为 5 元进行测算。

车位每日周转次数：根据现有停车数据统计，周转次数按 3 次计算。

车位利用率：第一年按照 60% 进行测算，前两年增长率为 10%，然后降为 5%，最高车位利用率为 90%。

综上，根据上述分析可对本项目债权期限内，项目收入进行测算。预测期项目收入测算结果见附件《项目收入测算表》。

（二）项目成本费用预测情况

根据医疗分类明细，项目成本主要有工资福利费用、商品和服务费用、固定资产折旧、无形资产摊销、管理费用、财务费用、税金及附加等。

1. 工资福利费用

含工资福利支出（基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、伙食补助费、其他社会保障缴费及其他工资福利支出）和对个人和家庭的补助支出（生活补助、奖励金、医疗费及其他对个人和家庭补助）。依据卫生部 1978 年颁布的《综合医院组织编制原则（草案）》进行。根据这个《原则》综合医院病床与工作人员之比，依医院的规模和承担的任务分为三类：300 张床位以下的医院按 1: 1.60~1: 1.40 计算；300 ~ 400 张床位的医院按 1: 1.40~1: 1.50 计算；500 张床位以上的医院按 1: 1.60~1: 1.70 计算，本项目新增床位 315 张，故预计项目新增医院人员为 $315 \times 1.5 = 473$ 人。

本项目人均工资参考 2020 年四川城镇就业人员卫生和社会工作者平均工资 10.47 万元进行测算，并考虑 2% 的增长率。

2. 商品和服务费用

本项费用包括门诊及住院相关的药品（含西药、中草药、中成药）、卫生材料（含血费、氧气费、放射材料、化验材料、高值耗材、其他卫生材料）、燃料动力费、修理服务费。根据医院近三年医疗活动收入附表 4-3，对商品和服务费用进行综合测算，按照医疗活动收入的 59%进行测算本项费用且不考虑增长。

3. 固定资产折旧

房屋建筑 50 年，设备 10 年，其他 15 年，残值 5%。无形资产按 50 年摊销，详见本次拟发债的实施方案《附表 4-6 固定资产折旧明细表》。

4. 管理费用

含办公费、劳务费、维修费、培训费、交通费、管理人员经费、其他管理费用等，按经营收入的 5%进行测算。

5. 财务费用

项目拟发行 10 年期债券，利率 4%。债券资金在建设期中按需投入（见资金使用计划表），在建设期中只付息（建设期利息已计入项目总投资），不还本。运营期中间只付息（用营业收入进行付息），不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。具体详见本次拟发债的实施方案《还本付息计划表》。

6. 税金及附加

根据财政部和国家税务总局联合颁发的《医疗卫生机构有关税收政策的通知》，医疗服务收入免征各项税收。停车场收入属于医疗服务收入以外的收入，故增值税及所得税应按相关规定进行缴纳税收。在计算所得税时，由于停车场成本较低，在计算所得税时忽略，直接按停车场收入的 25%进行测算。

综上，预测期成本费用测算结果见附件《项目成本测算表》。

（三）项目损益预测情况

本项目债券偿还期预计共可获得收入 157,715.42 万元，扣除成本、费用、税费、偿还期债券利息、折旧摊销等支出后，累计可实现息后税前利润总额 8,409.87 万元，累计所得税 269.00 万元，累计净利润 8,140.74 万元。

详见附件“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

六、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益主要为住院收入与门诊收入，项目未正式营业前需支付的资金利息及发行费由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项收入的

估算，在考虑相关营运成本费用及费用的情况下，预测项目建成后债券存续期内各项收入项目净收益偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）11,212.68 万元，偿债备付率 1.60。

七、本项目财务风险分析

1. 本项目债券发行及还本付息计划

本项目计划总投资额 8800.00 万元，其中专项债权融资 5000.00 万元，业主单位自筹资金 3800.00 万元。

本次拟债权融资 5000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限十年，一次性在 2022 年一季度初发行。在债券存续期每年年末支付债券利息，计划期末偿还本金，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	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
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2031 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.00%	200.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00

本期债券还本付息总额为 7000.00 万元。

2. 本项目资金平衡状况

详见附件“资金平衡测算表”

3. 项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对项目建成后包含债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对包含住院收入及门诊收入向下波动进行敏感性分析（本项目折旧及摊销和财务费用为固定成本，商品和服务费用、管理费用等成本费用为变动成本）。

经测算，当营业收入总额比预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）10,652.05 万元，偿债备付率下降为 1.52。

经测算，当营业收入总额比预测下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）10,091.41 万元，偿债备付率下降为 1.44。

由以上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

附件：

1-1 项目收入测算表

1-2 项目成本费用估算表

1-3 项目损益状况及息前净现金流测算表

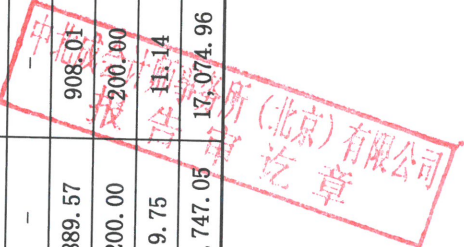
1-4 项目资金平衡测算表

附件 1. 项目收入测算表 (单位: 万元)

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	新增床位住院收入	91,203.47	5,047.86	10,297.63	10,503.66	10,713.82	10,928.10	10,928.10	10,928.10	10,928.10	10,928.10
1	新增床位数量 (张)		315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
2	人均住院收入 (元)		9,800.00	9,996.00	10,196.00	10,400.00	10,608.00	10,608.00	10,608.00	10,608.00	10,608.00
3	床位年周转次数		35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06
4	病床使用率		93.28%	93.28%	93.28%	93.28%	93.28%	93.28%	93.28%	93.28%	93.28%
二	康复治疗区门诊收入	65,435.43	3,621.71	7388.29	7536.06	7686.78	7840.52	7840.52	7840.52	7840.52	7840.52
1	年均门诊人次		344925	344925	344925	344925	344925	344925	344925	344925	344925
2	人均门诊费用 (元)		210	214	218	223	227	227	227	227	227
三	其他收入	1,076.52	45.17	105.39	120.45	127.98	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51
1	停车费收入	1,076.52	45.17	105.39	120.45	127.98	135.51	135.51	135.51	135.51	135.51
1.1.1	车位数量		275	275	275	275	275	275	275	275	275
1.1.2	车位每日周转次数		3	3	3	3	3	3	3	3	3
1.1.3	车位单次平均收费 (元)		5	5	5	5	5	5	5	5	5
1.1.4	车位利用率		60%	70%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
收入总计		157,715.42	8,714.74	17,791.32	18,160.17	18,528.58	18,904.12	18,904.12	18,904.12	18,904.12	18,904.12

附件 2. 项目成本测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	经营成本	139,620.23	7,671.91	15,647.74	15,955.81	16,272.79	16,593.98	16,702.77	16,811.56	16,925.08	17,038.60
1	主营业务成本	138,248.28	7,591.20	15,486.33	15,794.40	16,111.38	16,432.57	16,541.36	16,650.15	16,763.67	16,877.19
1.1	工资福利费用	45,831.34	2,476.16	5,051.64	5,150.97	5,255.03	5,359.09	5,467.88	5,576.67	5,690.19	5,803.71
1.1.1	人员数量		473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	473.00
1.1.2	年均工资		10.47	10.68	10.89	11.11	11.33	11.56	11.79	12.03	12.27
1.2	商品和服务费用（药品、材料等）	92,416.95	5,115.05	10,434.69	10,643.43	10,856.35	11,073.48	11,073.48	11,073.48	11,073.48	11,073.48
2	固定资产折旧	1,371.94	80.70	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40
3	土地摊销	-		-	-	-	-	-	-	-	-
二	管理费用	7,885.77	435.74	889.57	908.01	926.43	945.21	945.21	945.21	945.21	945.21
三	财务费用	1,700.00	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
四	税金及附加	99.55	4.18	9.75	11.14	11.84	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53
	总成本费用	149,305.55	8,211.82	16,747.05	17,074.96	17,411.05	17,751.72	17,860.51	17,969.30	18,082.82	18,196.34

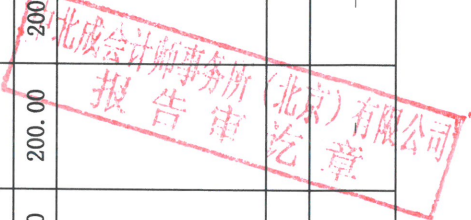


附件 3. 项目损益状况及息前净现金流量测算表（单位：万元）

序号	项目	预测期									
		合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	营业收入	157,715.42	8,714.74	17,791.32	18,160.17	18,528.58	18,904.12	18,904.12	18,904.12	18,904.12	18,904.12
二	营业成本及费用	149,305.55	8,211.82	16,747.05	17,074.96	17,411.05	17,751.72	17,860.51	17,969.30	18,082.82	18,196.34
1	税金及附加	99.55	4.18	9.75	11.14	11.84	12.53	12.53	12.53	12.53	12.53
2	经营成本	139,620.23	7,671.91	15,647.74	15,955.81	16,272.79	16,593.98	16,702.77	16,811.56	16,925.08	17,038.60
	其中：固定资产折旧	1,371.94	80.70	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40	161.40
3	土地摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	管理费用	7,885.77	435.74	889.57	908.01	926.43	945.21	945.21	945.21	945.21	945.21
5	财务费用	1,700.00	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
三	利润总额	8,409.87	502.92	1,044.27	1,085.21	1,117.53	1,152.41	1,043.62	934.83	821.31	707.79
减：	所得税	269	11.29	26.35	30.11	31.99	33.88	33.88	33.88	33.88	33.88
四	净利润	8,140.74	491.63	1,017.92	1,055.10	1,085.53	1,118.53	1,009.74	900.95	787.43	673.91
五	主要指标：										
1	息前税后利润 NOPAT	9,840.74	591.63	1,217.92	1,255.10	1,285.53	1,318.53	1,209.74	1,100.95	987.43	873.91
2	息前净现金流量（NOPAT+折旧）	11,212.68	672.33	1,379.32	1,416.51	1,446.94	1,479.93	1,371.14	1,262.35	1,148.83	1,035.31
3	覆盖倍数	1.60									

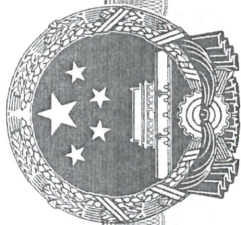
附件 4. 资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2021年6月-12月	2022年	2023年（1-6月）	2023年（7-12月）	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	资金来源	20,012.68	222.06	7,001.00	1,576.94	672.33	1,379.32	1,416.51	1,446.94	1,479.93	1,371.14	1,262.35	1,148.83	1,035.31
1	项目资本金	3,800.00	222.06	2,001.00	1,576.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	财政性投入	3,800.00	222.06	2,001.00	1,576.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	项目业主自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	融资资金	5,000.00	- .00	5,000.00	- .00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	政府专项债券本金	5,000.00	- .00	5,000.00	- .00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	息前净现金流量	11,212.68	-	-	-	672.33	1,379.32	1,416.51	1,446.94	1,479.93	1,371.14	1,262.35	1,148.83	1,035.31
二	资金占用	15,500.00	222.06	7,001.00	1,576.94	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	5,200.00
	项目建设投资（不含发行费及利息）	8,495.00	222.06	6,796.00	1,476.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	发行费	5.00	- .00	5.00	- .00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	归还专项债券本金	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- .00	5,000.00



4	归还专项 债券利息	2,000.00	- .00	200.00	100.00	100.00	100.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
三	当年资金 结余	4,512.68		-	-	572.33	1,179.32	1,216.51	1,246.94	1,279.93	1,171.14	1,062.35	948.83	-4,164.69		
四	期末累计 资金结余			-	-	572.33	1,751.65	2,968.16	4,215.09	5,495.03	6,666.17	7,728.53	8,677.36	4,512.68		

北成会计师事务所(北京)有限公司
报告审讫章



营业执照

(副本) (7-1)

统一社会信用代码

91110105101303000T



名称 中北成会计师事务所(北京)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 王应权

经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业注册资本(金)，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关报告；基本建设施工预决(结)算审计验证；法律、法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；销售与会计业务相关的帐册、文表、用具。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元

成立日期 1994年04月11日

营业期限 1999年09月15日至 长期

住所 北京市朝阳区八里庄北里129号院9号楼14层3单元1401



登记机关

2020年12月03日



证书序号: 0014627

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的凭证。
- 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、出租、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: 中北成会计师事务所(北京)有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 王应权

经营场所:

北京市朝阳区八里庄北里129号院9号楼14层
3单元1401

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 11000141

批准执业文号: 京财协(1999) 1042号

批准执业日期: 1999年08月11日



中华人民共和国财政部制



姓名 王应权
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1968-02-10
 Date of birth
 工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 四川分所
 Working unit
 身份证号码 510224196802100011
 Identity card No

中北成会计师事务所(北京)有限公司
 复印件专用章

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

事务所
 CPAs

注册会计师转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2019年11月15日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2019年12月1日
 /y /m /d



姓名 余献华

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1963-07-17

Date of birth

工作单位 华普天健会计师事务所(普通合伙) 四川分所

Working unit

身份证号码 510225630717379

Identity card No.



中北成会计师事务所(北京)有限公司
复印件专用章

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

华普天健

事务所 CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

中北成

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年12月1日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



11