

四平市综合养老服务示范中心建设 项目收益与融资自求平衡方案



一、基本情况

四平地处东北亚区域中心地带，位于东北振兴哈大发展轴上，是哈长城市群向南开放的桥头堡，吉林省中部创新转型核心区主要支点城市。全市面积 1.03 万平方公里，人口 181.47 万，其中市区面积 1100 平方公里，人口 68 万。辖梨树、双辽、伊通三个县（市），铁东、铁西两个区，1 个国家级经济技术开发区，5 个省级经济开发区。四平是一座英雄的城市，解放战争时期因“四战四平”战役而闻名中外，被誉为“东方马德里”，是全国红色旅游第 26 条线路的第 1 站。四平农业水平全省领先，是全国重点商品粮基地和畜产品基地，粮食年产量稳定在 150 亿斤较高阶段性水平，单产全国第一。四平工业基础雄厚，体系完备，换热器、专用车、汽车零部件、光伏、啤酒等产品在全国占有重要地位。四平生产要素充沛，矿产资源富集，是东北城市群中最具产业发展条件的城市之一。

四平区位独特。俯瞰东北亚 1728 万平方公里（陆地面积 800 多万平方公里）区域，中心点在四平，向南直抵环渤海经济圈，向北达俄罗斯，东触朝鲜半岛，西至蒙古国。幅员辽、吉、内蒙古三省区，交界处在四平，通达大东北黑、吉、辽三省及内蒙古东部，辐射土地面积 124 万平方公里。是吉林、黑龙江及内蒙古东部地区通向沿海口岸和环渤海经济圈最近的城市和必经之路，是东北地区重要交通枢纽和物

流节点城市，陆路交通四通八达。四平火车站是全国 18 大编组站之一，京哈、平齐、四梅等四条铁路在市区交汇，哈大高速铁路客运专线 2011 年建成通车，黑龙江同江至海南三亚、大庆至广州、长春至深圳高速公路和国省道贯穿东西南北，辐射东北四省（区）的运输半径短，运输成本低，现代商贸物流业蓬勃发展，四平东北亚物流港项目正在加紧建设。四平距大连国际航运中心 550 公里，距长春龙嘉、沈阳桃仙国际机场仅 1 个多小时车程，四平本地军民两用机场即将开通国内航班。

四平正以巨大的发展潜力、蓬勃的创新活力、无限的创业商机，利用独特的资源条件、区位优势和产业基础，按照“四个全面”战略布局，坚持“五大发展”理念，积极适应经济新常态，以创新转型、结构调整为主线，深入实施“一核三带”富民优先战略，坚持产业跃升、城乡统筹、开放融合、生态文明、民生改善“五路突破”，推进工业强市、商旅兴市、生态育市、文化铸市“五市联动”，提升产业竞争力、城市承载力、社会影响力，确保如期全面建成小康社会，全力打造“美丽四平、幸福家园”。

2017—2019 年，四平市分别实现一般公共预算收入 106.76 亿元、99.4 亿元和 96.36 亿元，政府性基金收入分别为 14.86 亿元、26.52 亿元和 24.36 亿元。

四平市 2017—2019 年财政经济数据

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	1230.30	736.80	796.20
一般公共预算收入（亿元）	106.76	99.40	96.36
一般公共预算支出（亿元）	106.76	99.40	96.36
政府性基金收入（亿元）	14.86	26.52	24.36
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	9.13	8.07	15.23
政府性基金支出（亿元）	14.86	26.52	24.36
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	8.54	18.54	10.14

截止 2019 年末，四平市地方政府专项债务限额 23.99 亿元，专项债务余额 23.72 亿元，其中：5 年期占比 59.22%，7 年期占比 33.72%，10 年期占比 7.06%。

二、债券情况

本项目申请使用专项债 0.7 亿元，全部为新增债券。其中 2021 年拟申请 0.35 亿元，2022 年拟申请 0.35 亿元（如果本项目在后续建设期内未获得专项债券支持，则该项目将利用本级财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决），期限 15 年，利息按半年支付，利率暂按 4.30%测算，品种为记账式固定利率附息债券。共涉及项目 1 个，即四平市综合养老服务示范中心建设项目。

三、项目概况

（一）四平市社会福利事业概况

我国的社会福利事业是为维护处于特殊困难之中的老年人、孤儿和残疾人的生活、教育、医疗和康复等方面基本

权利而设立的，主要包括孤残儿童事业、残疾人福利事业和老年人福利事业。随着我国社会经济的迅速发展和社会文明的进步，全国出现了多种多样的社会化发展社会福利服务的形式：一是福利事业单位的服务对象已普遍由传统的“三无”老人转到向全社会开放，目前国有福利事业单位自费收养人数已达到 40%以上；二是一大批民办社会福利事业单位涌现出来；三是利用社区现有资源兴办福利事业，把闲置托儿所、幼儿园、企业等置换为养老、为老服务机构；四是兴办福利事业的资金单纯靠政府投入逐步向多元化发展，国家、集体、社团、外资、个人等一起出资，共同兴建。

改革开放以来，四平市的民政工作在党和政府的高度重视和上级民政行政主管部门的正确指导下，认真贯彻执行了党的民政工作方针和国家对民政福利工作扶持政策，经过全市上下的共同努力，取得了长足发展。人员职数和综合素质不断增强，在经济建设、社会发展、人民健康和社会稳定中发挥了重要作用。但是，由于经济落后，财力匮乏等种种原因，无法实施城市老年人福利院硬件设施建设。

四平市社会福利院是四平市唯一一所公立的福利中心，专门接纳四平市内三无人员。四平市福利院本着以科学知识和老人基本权益，促进老人自身发展。根据国家规定，依法收养社会上“无家可归、无依无靠、无生活来源”的孤寡老人。对收养人员采取不同的工作方针，对老人以养为主，妥

善安排其生活;提供较完善的生活服务设施,做到方便、整洁、卫生、规范。为收养、休养人员提供生活、医疗保健等服务。截止 2020 年 10 月末,四平市两区低保人员共 16839 人,其中 60 岁以上 6468 人,60 岁以上低保人数占低保总人数的 38.41%;特困人员 705 人。

(二) 四平市社会福利事业未来发展规划

老年人是社会的重要组成部分,特别是老年人为国家革命和建设做出了重要的贡献。满足广大老年人日益增长的物质和文化生活需要,让老年人共享经济建设和社会发展成果,是中国共产党全心全意为人民服务根本宗旨的体现,也是国家和社会义不容辞的责任。在社会主义市场经济条件下,弘扬中华民族传统美德,敬老、养老、助老、助残、扶孤是构建和谐社会和进行社会主义精神文明建设的一项重要内容,对促进经济建设和社会发展具有十分重要的意义。

四平市综合养老服务示范中心建设项目的实施扩建,将有力地推动四平市老龄福利事业发展,使该市老年人的供养与医疗保障得到改善,老年人的合法权益得到重视,老年人福利、文化、教育、体育事业得到发展,敬老、养老、助老的社会风气蔚然成风。本项目的建设既能有效改善老年人的物质和文化生活,又能使老年人福利事业与经济社会协调发展,是体现共产党执政为民、服务人民的宗旨的民心工程,是巩固共产党执政地位的基础工程,项目的建设功在目前,

利在千秋。

（三）四平市综合养老服务示范中心建设项目

1. 项目建设背景

党中央、国务院历来十分关注我国的老龄问题和养老福利机构的建设问题，近年来颁布了一系列关于老年和养老福利机构的法规和文件，使我国老龄事业和养老福利机构建设有法可依，有章可循。加快社会养老福利机构建设，逐步满足老年人养老的差异需求，提高老年人生活质量是落实党中央、国务院方针政策，构建和谐社会的重要举措。四平市综合养老服务事业发展缓慢，保障孤寡、残老基本权益的服务管理工作较为薄弱，难以适应社会发展的需要。近年来，全市老龄化呈加速发展状态，据统计全市现有 60 岁及以上老年人 47 万人，占四平市人口的 21.8%。结合四平市社会经济发展，为实现“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”，四平市综合养老服务示范中心建设项目建设是解决四平市老龄化社会问题的需要。

党中央、国务院发出构建和谐社会的号召，四平市委、政府也提出建设和谐社会的要求。如果老龄化解决不好，和谐社会的目标就难以实现。尊老爱幼是中华民族的优良传统，四平市综合养老服务示范中心建设项目的建设，将为四平市弱势老人提供了一个“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”的好场所，使老年人的晚年生活丰富多彩、快乐幸

福，这必然对构建和谐社会起到积极的促进作用。

四平市综合养老服务示范中心建设项目建成后将扩大收养、收治规模，完善服务功能，美化生活环境，切实解决全市弱势群体生活困难，发挥社会保障作用，更好的履行“上为党和政府分忧，下为人民群众解愁”的服务宗旨。项目的实施，是发挥对外宣传的窗口作用，树立良好的地区形象，促进四平市社会经济进一步协调发展的需要。

2. 项目建设内容

本项目建设地点位于北临规划康平路，西临规划九经街，南临规划康平路南路，东临规划九经街东侧。

规划本项目场区占地面积为 26742.48 m²，总建筑面积 21690.59 m²，其中：本项目新建综合养老服务示范中心 1 栋，总建筑面积 21391.14 m²；门卫房一座，建筑面积 67.35 m²；电控室一座，建筑面积 54.93 m²；地下消防水池，620m³；地下泵房，建筑面积 177.17 m²；生态改造面积 12567.69 m²，室外活动场地面积 600 m²，道路及地面硬化面积 8300 m²，衣物晾晒场地面积 600 m²；围墙 600m，大门 1 座，以及新建建筑物室内外给排水、采暖、空调、电气等附属设备设施。

本项目拟购置设备一览表

序号	设备名称	规格型号	单位	数量
1	高压配电柜	KYN28	台	6
2	变压器	SCB13 型 630kVA	台	2

3	低压配电柜	GCK	台	16
4	柴油发电机	300	台	1
5	智能化系统		套	2
6	监控系统		套	1
7	电梯		部	4
8	稳压设备		套	1
9	太阳能热水系统		套	88
10	电开水器		个	5
11	生活水箱	40m ³	m ³	36
12	变频给水泵		台	1
13	消火栓给水泵		台	2
14	喷淋给水泵		台	2
15	食堂设备		套	1
16	气体灭火		套	1

3. 项目建设情况

项目建设期为3年，即从2020年4月—2023年3月，具体实施进度如下：

2020年4月—12月：前期工作；

2021年1月：工程招标；

2021年2月—2021年4月：勘察设计；

2021年5月—2023年1月：土建施工；

2023年2月：设备采购及安装、调试；

2023年3月：竣工验收。

项目进度计划安排表

项目进度 工作阶段	2020年	2021年			2022年	2023年	
	4-12	1	2-4	5-12	1-12	1-2	3

项目进度 工作阶段	2020 年	2021 年			2022 年	2023 年	
	4-12	1	2-4	5-12	1-12	1-2	3
前期工作							
工程招标							
勘察设计							
工程施工							
设备采购及安装、 调试							
工程竣工验收、交 付使用							

目前项目阶段:项目前期工作准备中,项目建议书已完成、土地许可证已办理、建设用地规划许可证已办理、项目已立项批复,可研已完成批复,现已完成设计招标,正在进行初步设计。

以下为项目现场实际勘察照片:





4. 项目批复情况

2020年04月23日，四平市自然资源局核发《不动产权证书》（吉（2020）四平市不动产权第0009884号），载明经审查核实，准予登记，颁发此证（权利人为四平市社会福利院；共有情况为单独所有；坐落于铁东区桃源路社会精神病院北侧；权利性质为划拨）。

2020年04月26日，四平市发展和改革委员会作出《关于四平市综合养老服务示范中心建设项目项目建议书的批复》（四发改审批字[2020]32号），批复如下：原则同意建设四平市综合养老服务示范中心建设项目。

2020年11月26日，四平市自然资源局核发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第220300202011260026号），载明本建设项目符合国土空间用途管制要求（项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目；建设单位名称为四平市社会福利院）。

2020年11月29日，四平市发展和改革委员会作出《关于四平市综合养老服务示范中心建设项目可行性研究报告的批复》（四发改审[2020]77号），批复如下：同意建设四平市综合养老服务示范中心建设项目（项目代码为2020-220303-94-01-005631）。项目法人单位为四平市社会福利院；项目建设地点为北临规划康平路，西临规划九经街，南临规划康平路南路，东临规划九经街东侧；项目的建设内容新建综合养老服务示范中心1栋，总建筑面积21539.2m²；

配套用房 1 座，建筑面积 208m²（其中泵房地上部分 54m²、地下部分 154m²）；绿化面积 13198.14m²，室外活动场地面积 600m²，道路及地面硬化面积 8000m²，衣物晾晒场地面积 600m²；围墙 600m，大门 1 座，以及新建建筑物室内外给排水、采暖、电气等附属设备设施；项目建设期为 2020 年 4 月至 2023 年 3 月；项目估算总投资为 8602.88 万元，资金来源由地方政府自有资金解决。

2020 年 12 月 24 日，四平市社会福利院作出《说明》，说明如下：四平市综合养老服务示范中心建设项目位于四平市康平路南侧、康平南路北侧，九经街东侧，九经东街西侧，有中华人民共和国不动产证，证号为：吉（2020）四平市不动产权第 0009884 号，该用地属于我单位所有，不涉及新增用地。

2021 年 01 月 11 日，招标人四平市社会福利院与招标代理机构作出《中标结果通知书》，载明确定吉林省嘉源建筑工程咨询有限公司作为四平市综合养老服务示范中心建设项目设计的中标人。

2021 年 01 月 27 日，四平市社会福利院作出《吉林省房屋建筑工程直接发包情况告知表》，载明项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目；直接发包类型为勘察；承包单位为吉林省吉岩工程勘察设计有限责任公司。

2021 年 02 月 03 日，四平市发展和改革委员会作出《对

《关于四平市综合养老服务示范中心建设项目可行性研究报告的批复》的补充和修改说明》，说明如下：，在原批复继续有效的前提下，做如下修改：原批复内容为“项目总投资为 8602.88 万元，由地方政府自有资金解决”修改为“项目总投资为 8910.88 万元，由专项债券资金及地方政府自有资金解决，其中专项债券资金 7000 万元，地方自有资金 1910.88 万元”，其他内容不变。

2021 年 06 月 02 日，四平市自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第 220300202106020028 号），载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求（用地单位为四平市社会福利院；项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目；土地取得方式为划拨）。

2021 年 06 月 30 日，四平市发展和改革委员会作出《关于《四平市综合养老服务示范中心建设项目初步设计的批复》（四发改审批字[2021]22 号），批复如下：原则同意初步设计方案及概算。

2021 年 07 月 16 日，四平市社会福利院作出《四平市综合养老服务示范中心建设项目水电接入情况说明》，说明如下：四平市综合养老示范服务中心建设项目用水已完成供水主管线铺设工程；已完成与电业部门沟通，决定在 2021 年 7 月 31 日前该项目用电由场地紧邻东侧九经东街新装两台 620 千瓦变压器，用于该项目施工和日后服务用电。

2021年07月30日，四平市自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第220300202107300034号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求（建设单位为四平市社会福利院；建设项目名称为四平市综合养老服务示范中心建设项目）。

（四）四平市综合养老服务示范中心建设项目社会效益分析

建设项目具有很强的社会公益性，建成并投入使用后，其社会效益是非常显著的，将在社会各方面得到体现。

一是项目实施后，改善了养老环境，增加社会福祉，使区域内人民能分享社会文明进步的成果，会让全市人民更能体会到党和政府的温暖，有利于宣传党的路线、方针、政策，使人民群众对构建和谐社会有更深理解。

二是项目实施后，可以促进地方养老环境的提高，使综合养老服务示范中心建设管理更加规范科学，为四平养老环境做出更大的贡献。

项目建设是广大居民热烈拥护和热切期待的，为广大学子女解决后顾之忧，一心一意谋发展。项目建成后对四平市老年养护水平和人文环境具有正面影响，与地方老年养护的环境氛围具有较好的互适性。

四、资金筹措方案

（一）投资估算

1. 投资估算依据

(1) 国家发改委和建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

(2) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)；

(3) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299号；

(4) 吉林省建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》吉建造[2019]3号；

(5) 《建筑业营改增吉林省建设工程计价依据实施办法》吉建造[2016]6号；

(6) 项目建设方案；

(7) 类似工程造价指标；

(8) 国家及地方有关规定。

(9) 项目单位提供的有关数据、资料。

2. 投资总额

项目总投资 9073.19 万元。在建设投资中建筑工程费为 6737.45 万元,设备购置费 564.20 万元,安装工程费为 56.42 万元,工程建设其它费为 757.85 万元,预备费为 649.27 万元,建设期利息 301.00 万元,流动资金 7.00 万元。

建设投资由工程费用、工程建设其他费用和预备费组成。其中,工程费用包括建筑工程费、设备购置费、安装工程费。

(1) 建筑工程费

建筑工程费是根据主要工程的工程量，参考同类工程“工程概算法”估算，经计算项目建筑工程费为 6737.45 万元。

（2）设备购置费

本项目设备购置费为 564.20 万元。

（3）安装工程费用

根据设备类别按一定的比例计取，安装工程费用 56.42 万元。

（4）工程建设其他费用

按国家和吉林省有关文件规定计取，其中：

1) 建设单位管理费按财建[2016]504 号文件计算。

2) 建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、工程监理费、竣工图编费、招标代理费、环境影响咨询费五项费用按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299 号，执行市场调节价。

3) 工程造价咨询费按照吉建协[2020]38 号文件计取。

4) 工程保险费：按第一部分费用的 0.3% 计算。执行市场调节价。

5) 《吉林省物价局关于制定建设工程造价咨询服务费收费正式标准的通知》（吉省价经字[2003]9 号），执行市场调节价。

6) 其他工程建设其他费用按照国家有关规定计算。

其他按规定计取，工程建设其他费用合计 757.85 万元。

(5) 基本预备费

基本预备费是指在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，如：设计变更及施工过程中可能增加工程量等费用，需要事先预留的费用，本项目建设期 3 年，基本预备费按国家标准取第一、第二部分费用之和的 8%，为 649.27 万元。

明细如下表所示：

四平市综合养老服务示范中心建设项目投资明细表

单位：万元

序号	工程项目或费用名称	建设工程	设备购置费	概 算 价 值 (万元)			建设期利息	合计	经济技术指标 (元/m²)		
				安装工程	其他费用	预备费			数量	单位	单位价值
	总投资	6737.45	564.20	56.42	757.85	649.27	308.00	9073.19	21690.59	m²	4183.01
一	第一部分 工程费用	6737.45	564.20	56.42				7358.07	21690.59	m²	3392.29
1	主体工程	6040.18	389.20	38.92				6468.30	21690.59	m²	2982.08
1.1	四平市养老服务示范中心	5875.25	359.00	35.90				6270.15	21391.14	m²	2931.19
1.2	地下消防水池、泵房	146.46	30.20	3.02				179.68	232.10	m³	7741.49
1.3	门卫工程	18.47						18.47	67.35	m²	2742.39
2	配套工程	697.27	175.00	17.50				889.77	22768.69	m²	390.79
2.1	给排水外网	65.85						65.85			
2.2	采暖外网	58.24						58.24			
2.3	消防外网	66.09						66.09			
2.4	电气外网	106.34						106.34			
2.5	通讯线路	5.00						5.00	100.00	m	500.00
2.6	生态改造	65.26						65.26	12567.69	m²	51.93
2.7	衣物晾晒用地	6.94						6.94	600.00	m²	115.67
2.8	室外活动场地	12.25						12.25	600.00	m²	204.17
2.9	道路及硬化	270.30						270.30	8300.00	m²	325.66

2.10	围墙	39.00								39.00	600.00	m	650.00
2.11	大门	2.00								2.00	1.00	m²	20000.00
2.12	食堂设备		30.00	3.00						33.00			
2.13	气体灭火设备		60.00	6.00						66.00			
2.14	智能化系统		85.00	8.50						93.50			
二	第二部分 其他费用									757.85			
1	建设单位管理费								106.49	106.49			
2	项目建议书编制费								3.00	3.00			
3	项目可行性研究报告编制费								5.00	5.00			
4	勘察费								46.13	46.13			
5	设计费								181.57	181.57			
6	竣工图编制费								14.53	14.53			
7	招标代理服务费用								19.97	19.97			
8	造价咨询费								23.22	23.22			
9	施工图审查费								3.70	3.70	21690.59	m²	1.71
10	工程建设监理费								132.08	132.08			
11	工程保险费								17.30	17.30			
12	场地准备费及临时设施费								28.83	28.83			
13	劳动安全卫生评审费								7.21	7.21			
14	防雷检测费								2.39	2.39	21690.59	m²	1.10
15	城市基础设施配套费								117.43	117.43	21690.59	m²	54.14
16	人防易地建设费								29.00	29.00	21690.59	m²	13.37

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

项目资金筹措方式为财政预算资金和发行政府专项债券。其中，专项债资金主要用于在建设投资中建筑工程费、设备购置费、安装工程费。

资金筹措要在正确预测和科学规划的基础上进行，要以满足建设需要为最首要的原则。

（1）筹资的数额保证项目建设的需要；

（2）筹资的期限与建设周期相吻合；

（3）筹资时间配比及时，使资金的投放与运用同项目建设的需要紧密衔接。

2. 资金来源

项目总投资 9073.19 万元，其中地方政府财政预算资金 2073.19 万元，占比 22.85%；拟发行地方政府专项债券 7000.00 万元，占比 77.15%。项目 2021 年计划发行地方政府专项债券 3500.00 万元，2022 年计划发行地方政府专项债券 3500.00 万元。

根据四平市财政局出具的《关于四平市综合养老服务示范中心项目建设资金的说明》，本项目计划总投资 9073.19 万元，拟争取国家专项债资金 7000.00 万元，建设资金缺口 2073.19 万元由本级财政性资金给予筹措。

项目资金使用计划表

单位：万元

建设内容	项目资本金		专项债券资金		合计
	2021 年	2022 年	2021 年	2022 年	
建筑工程	-	-	3500.00	3237.45	6737.45
安装工程	-	-	-	56.42	56.42
设备购置	-	358.07	-	206.13	564.20
工程建设其他费用	720.00	37.85	-	-	757.85
基本预备费	300.00	349.27	-	-	649.27
建设期利息	75.25	225.75	-	-	301.00
流动资金	3.00	4.00	-	-	7.00
合 计			3500.00	3500.00	9073.19

五、预期收入、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

项目计算期 18 年，其中建设期 3 年（建设期后两年发行债券），运营期 15 年。

1. 项目收入

通过对四平市及周边养老中心的市场调研，了解到可比机构服务价格如下：



四平资本养护中心收费标准

收费项目		床位费 (/月)	护理费 (/月)	膳食费 (/月)	护理费 (/月)	合计 (/月)	基础 价格	折扣
自理单间	东南西向房间	2400元	750元	600元		3750元		待定
	北窗房	2200元	750元	600元		3550元		
自理二人间	东南西向房间	1200元	750元	400元		2350元		待定
	北窗房	1100元	750元	400元		2250元		
半自理多人间	东南西向房间	1200元	750元	400元	2400元	4750元		待定
半自理多人间	东南西向房间	1200元	750元	400元	3000元	5350元		待定

收费价格说明:

1. 全失能入住押金 8000 元, 自理、半自理入住押金 5000 元, 被服 500 元 (棉被、褥子、枕头、床单、被罩、枕套、床垫、毛巾、牙膏、牙刷, 各 1 个)。
2. 入住老人每增加一个管路加收 200 元, 一对一陪护护理费 4000 元。
3. 交费 3 个月以上者赠送入住体检, 年交费者 (住满一年) 赠送 1 个月床位费。
4. 服务费包含: 水电费、空调费、取暖费、洗衣费、卫生费。
5. 此价格表至 2020 年 12 月 1 日起。

[https://mp.weixin.qq.com/s? biz=MzAwMTYwMTEzOQ==&mid=403553968&idx=1&sn=3ce6061518fb40c31f61d903a7c58501&chksm=072e25ac3059acba0c743608e97218123acf3b69be9d819bb881814c6eac8ad45a1c2761c972&mpshare=1&srcid=0310XIkmxogdmRyABeTXIOi3&sharer_sharetime=1615359370232&sharer_shareid=4bfff22a87a12de1302aa272cf1cf8bbf&from=groupmessage&scene=1&subscene=10000&clicktime=1623983751&enterid=1623983751&ascene=1&device_type=android-29&version=2800063d&nettype=3gnet&abtest_cookie=AAACAA%3D%3D&lang=zh_CN&exportkey=AV03LY%2FwsoFy67J%2BxNJ0xHE%3D&pass_ticket=znlhGwo67GfkeEJ00qz3e.jGpKA.j9aFlQA0V%2FEXFvhzvFV%2FU2NmcSsEVMBTOPRR9G&wx_header=1](https://mp.weixin.qq.com/s?biz=MzAwMTYwMTEzOQ==&mid=403553968&idx=1&sn=3ce6061518fb40c31f61d903a7c58501&chksm=072e25ac3059acba0c743608e97218123acf3b69be9d819bb881814c6eac8ad45a1c2761c972&mpshare=1&srcid=0310XIkmxogdmRyABeTXIOi3&sharer_sharetime=1615359370232&sharer_shareid=4bfff22a87a12de1302aa272cf1cf8bbf&from=groupmessage&scene=1&subscene=10000&clicktime=1623983751&enterid=1623983751&ascene=1&device_type=android-29&version=2800063d&nettype=3gnet&abtest_cookie=AAACAA%3D%3D&lang=zh_CN&exportkey=AV03LY%2FwsoFy67J%2BxNJ0xHE%3D&pass_ticket=znlhGwo67GfkeEJ00qz3e.jGpKA.j9aFlQA0V%2FEXFvhzvFV%2FU2NmcSsEVMBTOPRR9G&wx_header=1)

06 入住流程与收费标准

入住流程:

中心接收60岁以上需要提供生活照料的,无传染病和精神疾病的自愿入住老人。

- 1、电话、网上、微信、接待登记预约
- 2、外访
- 3、填写《体检申请》
- 4、照护等级评估
- 5、签订《入住协议书》办理正式入住登记手续
- 6、正式入住

收费标准:

1.床位费:

- 1人间:2600-3000元/月/床。
- 2人间:1950元/月/床。
- 3人间:1500元/月/床。
- 4人间:1200-1500元/月/床。
- 5人间:1200-1500元/月/床。
- 6人间:1200元/月/床。
- 7人间:900元/月/床。

2.照护费:

- 能力完好:390元/月
- 轻度失能:1050元/月
- 中度失能:1800元/月
- 重度失能:2400元/月

3.餐费:

就餐方式分为套餐和点餐两种。套餐标准600元,包括早餐,午餐,晚餐,间餐;点餐根据住养人员的实际用餐发生的费用刷卡计费。



福寿康朝阳颐养中心收费标准

类别	房间类型	床位费 (元/月)	伙食费 (元/月)	服务费/护理费 (元/月)	合计 (元/月)	包间 (元/月)
生活自理	南大间 (南阳台)	1000 元	500 元	700 元	2200 元	3900 元
自理	南单间 (无阳台)	800 元	500 元	700 元	2000 元	3600 元
	北间	600 元	500 元	700 元	1800 元	3200 元
	半失能	800 元	500 元	1500 元	2800 元	5500 元
全失能		800 元	500 元	1300 元	3200 元	5500 元
陪护	留宿、与床、气垫加开、椅垫等增加一项加收 200 元/人/月。					
距离	全年缴纳床位费至 6 折优惠，半年缴纳床位费享 8 折优惠。					

2021.3.9 09:30

综上，可比养老中心服务价格如下表所示：

参考价格

序号	可比养老中心	服务类别	价格(元/人*月)
1	福寿康朝阳颐养中心	全失能	5500
2	福寿康朝阳颐养中心	半失能	5500
3	资生养护中心	全失能	5350

4	资生养护中心	半失能	4750
5	颐乐康复中心	全失能	4950
6	颐乐康复中心	半失能	4350

本项目建成后均为 2 人间标准间，使用面积约为 30 平方米，设施配备及环境处于市场上等水平。根据市场调研情况及保守性原则，预测本项目营业收入如下：

本项目主要服务对象分为两类：失能老人、半失能老人。

失能老人：失能老人满负荷运营为 350 张床，综合服务价格暂定 3800 元/床·月。其中，床位费 1200 元/床·月，伙食费 600 元/床·月，服务费 200 元/床·月，特护费 1800 元/床·月。

半失能老人：半失能老人满负荷运营为 120 张床，综合服务价格暂定 3200 元/床·月。其中，床位费 1200 元/床·月，伙食费 600 元/床·月，服务费 200 元/床·月，特护费 1200 元/床·月。

根据市场调研情况，四平市养老机构入住率在 80%以上。本项目建成后，预测入住率为 80%。

四平市 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 4.2%、4.6%和 4.5%，平均增长率为 4.4%。本项目收入增长率参考四平市近三年 GDP 平均增长率 4.4%计算，增长频率为每五年增长一次。

预测期内各年收入如下表所示：

项目营运期收入估算表

单位：万元

年度	合计	负荷率	失能老人看护收入			半失能老人看护收入		
			床位	单价	收入	床位	单价	收入
2020 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	1645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64
2024 年	1645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64
2025 年	1645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64
2026 年	1645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64
2027 年	1645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64
2028 年	1717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2029 年	1717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2030 年	1717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2031 年	1717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2032 年	1717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2033 年	1793.53	80%	350	0.4142	1,391.71	120	0.3488	401.82
2034 年	1793.53	80%	350	0.4142	1,391.71	120	0.3488	401.82
2035 年	1793.53	80%	350	0.4142	1,391.71	120	0.3488	401.82
2036 年	1793.53	80%	350	0.4142	1,391.71	120	0.3488	401.82
2037 年	896.79	80%	350	0.4142	695.87	120	0.3488	200.92
合计	24887.06				19,311.26			5,575.80

2. 项目支出

(1) 运营成本支出

根据可研报告及行业通行标准：

1) 燃料及动力费：预计本项目年用水量 84426.10t，单价按当地水价 2 元/t 计取；预计年用电量为 282.5 万 kw·h，单价按当地电价 8000 元/万 kw·h 计取，供热费根据当地价格按照 35 元/m²计取，供热面积按照总建筑面积 21539.20 平方米计算。

2) 工资及福利费：人员工资及福利，考虑本项目新增 50 人，平均工资及福利费用按 42000 元/年计取，其中包含

人员工资、福利以及社会保险费等，还款期第十五按半年计。

3) 维修费：本项目每年维修费用按项目投资的 2% 计算

4) 其他费用：每年其他费用按项目投资的 1% 计算。

本项目成本增长率参考四平市近三年 GDP 平均增长率 4.4% 计算，增长频率为每五年增长一次。

预测期各年运营成本如下：

项目运营期支出预测表

单位：万元

年度	运营成本合计	燃料及动力费	工资及福利费	维修费	其他费用
2020 年	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2024 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2025 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2026 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2027 年	795.60	318.27	210.00	178.22	89.11
2028 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2029 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2030 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2031 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2032 年	830.61	332.28	219.24	186.06	93.03
2033 年	867.16	346.90	228.89	194.25	97.12
2034 年	867.16	346.90	228.89	194.25	97.12
2035 年	867.16	346.90	228.89	194.25	97.12
2036 年	867.16	346.90	228.89	194.25	97.12
2037 年	433.57	173.45	114.44	97.12	48.56
合计	12,033.26	4,813.80	3,176.20	2,695.52	1,347.74

(2) 各项税费支出

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）文件，本项目免征增值

税；此外，本项目实施主体属于福利事业单位，免收企业所得税。

3. 项目收益

本项目预测期收入合计 24,887.06 万元，运营成本合计 12,033.26 万元，经营净收益和计 12,853.80 万元。具体如下：

项目收益预测表

单位：万元

年度	营业收入合计	运营成本合计	经营收益合计
2021 年	-	-	-
2021 年	-	-	-
2022 年	-	-	-
2023 年	1645.44	795.60	849.84
2024 年	1645.44	795.60	849.84
2025 年	1645.44	795.60	849.84
2026 年	1645.44	795.60	849.84
2027 年	1645.44	795.60	849.84
2028 年	1717.79	830.61	887.18
2029 年	1717.79	830.61	887.18
2030 年	1717.79	830.61	887.18
2031 年	1717.79	830.61	887.18
2032 年	1717.79	830.61	887.18
2033 年	1793.53	867.16	926.37
2034 年	1793.53	867.16	926.37
2035 年	1793.53	867.16	926.37
2036 年	1793.53	867.16	926.37
2037 年	896.79	433.57	463.22
合计	24887.06	12,033.26	12853.80

本项目现金流量情况，如下表所示：

项目收益与融资自求平衡现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	现金流入	33960.25	4598.25	4474.94	1645.44	1645.44	1645.44	1645.44	1645.44	1717.79	1717.79	1717.79
1	业务活动现金流入	24887.06	0	0	1645.44	1645.44	1645.44	1645.44	1645.44	1717.79	1717.79	1717.79
1.1	失能老人看护收入	19311.26		0	1276.8	1276.8	1276.8	1276.8	1276.8	1332.91	1332.91	1332.91
1.2	半失能老人看护收入	5575.8	0	0	368.64	368.64	368.64	368.64	368.64	384.88	384.88	384.88
1.3	三无特困老人看护收入	0										
2	融资活动现金流入	9073.19	4598.25	4474.94	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	债券融资款	7000	3500	3500								
2.2	资本金投入	2073.19	1098.25	974.94								
二	项目现金流出	31838.85	4598.25	4474.94	1096.6	1096.6	1096.6	1096.6	1096.6	1131.61	1131.61	1131.61
1	业务活动现金流出	20805.45	4523	4249.19	795.6	795.6	795.6	795.6	795.6	830.61	830.61	830.61
1.1	各项税费	0	0	0								
1.2	经营成本支出	12033.26	0	0	795.6	795.6	795.6	795.6	795.6	830.61	830.61	830.61
1.3	建筑工程费	8772.19	4523	4249.19								
1.4	工程建设其他支出	0										
1.5	基本预备费	0										
1.8	建设期利息	0										
2	融资活动现金流出	11033.4	75.25	225.75	301	301	301	301	301	301	301	301
2.1	偿还债券本金	7000										
2.2	支付债券利息	4033.4	75.25	225.75	301	301	301	301	301	301	301	301
三	现金结余											
1	期初现金		0	0	0	548.84	1097.68	1646.52	2195.36	2744.2	3330.38	3916.56

2	期间变动	2121.4	0	0	548.84	548.84	548.84	548.84	548.84	548.84	586.18	586.18	586.18
3	期末现金	2121.4	0	0	548.84	1097.68	1646.52	2195.36	2744.2	3330.38	3916.56	4502.74	

(续)

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	现金流入	1717.79	1717.79	1793.53	1793.53	1793.53	1793.53	896.79
1	业务活动现金流入	1717.79	1717.79	1793.53	1793.53	1793.53	1793.53	896.79
1.1	失能老人看护收入	1332.91	1332.91	1391.71	1391.71	1391.71	1391.71	695.87
1.2	半失能老人看护收入	384.88	384.88	401.82	401.82	401.82	401.82	200.92
1.3	三无特困老人看护收入							
2	融资活动现金流入	0	0	0	0	0	0	0
2.1	债券融资款							
2.2	资本金投入							
二	项目现金流出	1131.61	1831.61	2538.06	2477.86	2417.66	2342.41	1148.62
1	业务活动现金流出	830.61	830.61	867.16	867.16	867.16	867.16	433.57
1.1	各项税费							
1.2	经营成本支出	830.61	830.61	867.16	867.16	867.16	867.16	433.57
1.3	建筑工程费							
1.4	工程建设其他支出							
1.5	基本预备费							
1.8	建设期利息							
2	融资活动现金流出	301	1001	1670.9	1610.7	1550.5	1475.25	715.05
2.1	偿还债券本金		700	1400	1400	1400	1400	700
2.2	支付债券利息	301	301	270.9	210.7	150.5	75.25	15.05
三	现金结余							
1	期初现金	4502.74	5088.92	4975.1	4230.57	3546.24	2922.11	2373.23

2	期间变动	586.18	-113.82	-744.53	-684.33	-624.13	-548.88	-251.83
3	期末现金	5088.92	4975.1	4230.57	3546.24	2922.11	2373.23	2121.4

（二）偿还债券本息情况

本项目 2021 年计划发行地方政府专项债券 3,500.00 万元，2022 年计划发行地方政府专项债券 3,500.00 万元，全部为新增债券，发行期限为 15 年，利息按半年支付，利率暂按 4.30% 测算，两支债券均在存续期后五年以等额本金的方式还本。

经测算，本项目拟发债券利息为 4,033.40 万元，到期还本付息共 11,033.40 万元。详见下表：

融资还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	期末本金	利率	本期利息	已还本利和
2020 年	-	-		-	-	-	-
2021 年		3,500.00		3,500.00	4.30%	75.25	75.25
2022 年	3,500.00	3,500.00		7,000.00	4.30%	225.75	225.75
2023 年	7,000.00			7,000.00	4.30%	301.00	301.00
2024 年	7,000.00			7,000.00	4.30%	301.00	301.00
2025 年	7,000.00			7,000.00	4.30%	301.00	301.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.30%	301.00	301.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.30%	301.00	301.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.30%	301.00	301.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	4.30%	301.00	301.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	4.30%	301.00	301.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	4.30%	301.00	301.00
2032 年	7,000.00		700.00	6,300.00	4.30%	301.00	1,001.00
2033 年	6,300.00		1400.00	4,900.00	4.30%	270.90	1,670.90
2034 年	4,900.00		1400.00	3,500.00	4.30%	210.70	1,610.70
2035 年	3,500.00		1400.00	2,100.00	4.30%	150.50	1,550.50
2036 年	2,100.00		1400.00	700.00	4.30%	75.25	1,475.25
2037 年	700.00		700.00	0.00	4.30%	15.05	715.05
合计		7,000.00	7,000.00			4,033.40	11,033.40

（三）项目融资平衡情况

经测算，本项目所需偿还债务本息之和为 11,033.40 万元，相关收入合计 24,887.06 万元，收益合计 12,853.80 万元，以预期经营收入对融资本息覆盖倍数 2.26；以预期相关收入扣除对应的税费及运营成本后的净收益及预期应付本息金额，测算得出预期经营净收益对融资本息覆盖倍数为 1.16。具体如下表所示：

本项目收益与融资平衡情况

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2020 年	-	-	-	-	-
2021 年		75.25	75.25	-	-
2022 年		225.75	225.75	-	-
2023 年		301.00	301.00	1645.44	849.84
2024 年		301.00	301.00	1645.44	849.84
2025 年		301.00	301.00	1645.44	849.84
2026 年		301.00	301.00	1645.44	849.84
2027 年		301.00	301.00	1645.44	849.84
2028 年		301.00	301.00	1717.79	887.18
2029 年		301.00	301.00	1717.79	887.18
2030 年		301.00	301.00	1717.79	887.18
2031 年		301.00	301.00	1717.79	887.18
2032 年	700.00	301.00	1,001.00	1717.79	887.18
2033 年	1400.00	270.90	1,670.90	1793.53	926.37
2034 年	1400.00	210.70	1,610.70	1793.53	926.37
2035 年	1400.00	150.50	1,550.50	1793.53	926.37
2036 年	1400.00	75.25	1,475.25	1793.53	926.37
2037 年	700.00	15.05	715.05	896.79	463.22
合计	7000.00	4,033.40	11,033.40	24887.06	12853.80
融资本息覆盖倍数				2.26	1.16

（四）其他需说明的事项

经上述测算，本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

六、风险控制

（一）财务风险及控制措施

风险情况：项目的财务风险主要体现在项目建设周期内可能出现原材料价格大幅上涨以及施工进度不及预期，从而导致建设成本大幅增加；或者项目施工管理不力、建设资金使用不合理，从而导致实际费用超出项目投资概算。

控制措施：一方面，在项目建设过程中，加强项目施工、预算、采购、招标及合同管理，保证项目如期保质完工；另一方面，项目建设业主将加强资金使用监督，加强项目资金管理，建立专户，做到专款专用，通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制建设成本。

（二）工程建设风险及控制措施

风险情况：工程建设风险主要体现在项目实施过程中由于项目建设单位管理能力不足、施工单位施工技术水平不足或者客观不可抗力等因素可能导致项目进度不及预期、工程质量问题或者施工人员人身安全问题。

控制措施：项目实施单位选派具有丰富项目经验的项目管理人员，加强施工人员培训，制定严格的规章制度，并按规章制度执行，严格遵守各类设备的操作规程，做到持证上岗。严格按照国家有关规定和标准建立健全质量保证体系，

对工程质量加强监督和管理。主体工程施工均实行公开招标，并严格执行招投标法。参标的施工单位必须有相应的资质，并具备精湛技术和拥有先进施工设备。中标单位在开工前必须做好施工组织设计。施工中监理要现场巡视，质检人员要跟踪检查，严把质量关。项目建设单位必须建立项目档案，编号填卡。工程竣工后，组织相关单位人员及时验收。

（三）市场风险及控制措施

风险情况：宏观市场环境上来看，2020 年经济整体增长动力趋弱，同时也受疫情影响，实体经济下行的压力加大，经济波动减少消费者收入，降低消费能力。项目收益易受到项目成本变动、项目收入变动等因素的影响，项目收益的实现存在一定不确定性。从四平市来看，在产业转移、工业化、城镇化的加速发展的驱动下，经济增速发展后劲十足。四平市的外部环境总体是好的，但是仍需做好市场风险防范工作。

控制措施：项目管理单位将加强项目运营管理，密切关注与项目收益有关的市场动态，及时跟踪市场需求，调整经营策略。压缩不合理的开支，提高资金使用效率，确保项目的还债能力。

（四）环境风险及控制管理措施

风险情况：项目投入运营产生的环境风险包括固废、废水等，固体废物主要为生活及经营垃圾，预测对周围环境影响较小。

应对措施：通过对项目设置垃圾收集设施，由专职保洁人员及时清理、消毒、运送到城市垃圾处理站统一处理；废水经园区内排水管道送至污水处理站集中处理，达到市政污水管网受纳标准后排入市政管网，确保不会对周围环境造成污染。

（五）不可抗力因素风险

风险情况：不可抗力是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况，在本项目中，不可抗力主要指来自于自然界的重大变化所引发的危机，自然风险不以人的意志为转移，一旦在项目实施过程中出现人力不可抗拒的巨大自然灾害，本项目将难以达到设计建设水平，项目的进展和收益将受到影响。

控制措施：项目方建设防备设施，并聘请各方面专家，积极做好评估预测，加强预防，并向保险公司投保相应的风险险种，确保投资者的基本利益。

（六）资金管理风险

风险情况：本次募集资金投资项目从项目开始筹划到交付使用将有一定的周期，涉及的环节也较多，如果投资管理不善，突破预算，可能影响投资项目不能如期完成。

控制措施：管理运营单位将通过建立严格的资金管理制度、财务管理制度，严格把控资金的使用与审批，加强成本控制，建立有效的财务风险预警系统和财务监管机制来实现

财务风险的预警与规避。

七、项目实施单位介绍

项目实施单位具体情况如下：

实施单位：四平市社会福利院

法人代表：吕元喜

企业性质：福利事业单位

法定地址：四平市铁东区桃源路 1039 号

单位概况：四平市社会福利院是四平市民政局直属的财政全额拨款的一级社会福利事业单位，始建于 1979 年，占地 2.6 万平方米，建筑面积 15000 平方米，我院的主要任务是收养社会孤寡老人、病残人员、智残人员和优抚对象，我院编制床位 300 张，编制人员 35 人，领导班子 3 名，现有在编人员 29 人（5 名借调，实有在编人员 24 名），公益性岗位人员 6 名，自聘人员 30 名，合计 55 人。现有收养人员 120 人（其中自理 25 人，半自理 15 人，不能自理 80 人）。下设十个科室，有办公室、财务科、伙食科、总务科、老人生活区、男智残生活区、女智残生活区、特护生活区、老年公寓（自费区）和四平市社会福利医院。

八、分工及责任

在依法合规、确保工程质量安全的前提下，主管部门应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动新建项目早见成效。

四平市财政局：

负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

四平市民政局：

负责按照相关规定履行项目审批手续，审核项目资金需求，确保项目真实、准确、完整；做好政府债务管理系统的衔接，加强对项目实施情况的监控和后续监督，确保项目收益与融资平衡；确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

四平市社会福利院：

负责测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用专项债券资金，勉力提高资金使用效益。

九、还款保障情况

四平市财政局将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

落实加强政府债务预算管理，四平市政府设立预算稳定

调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

建立完善的债券资金使用管理机制，四平市财政局、项目主管部门及建设单位建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，规范使用债券资金，加强债券资金使用监管及对项目实施情况监控，明确资金用途，严格执行债券资金专款专用，有效保障资金安全，确保债券资金合规使用，控制不合理的资金流出，确保项目形成的专项收入应收尽收，保障投资者合法权益。