



20220113001248

2022年吉林省政府专项债券

四平市综合养老服务示范中心建设项目财务专项评价报告

吉鑫晟会专审字[2022]第005号

吉林鑫晟会计师事务所（普通合伙）

2022-05-12



吉林省注册会计师行业业务报告统一编码报备系统查询网址：

<http://www.jlicpa.org.cn>

2022 年吉林省政府专项债券

四平市综合养老服务示范中心建设项目

财务专项评价报告

吉鑫晟会专审字（2022）第 005 号

我们接受委托，对 2022 年吉林省政府专项债券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进行评价并出具财务专项评价报告。

我们参照《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》进行评价。项目承建单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在附件经营净收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，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。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。

经专项审核，我们认为，在项目承建单位对项目收益预测及所依据各项假设前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、预期应偿还本息情况

四平市综合养老服务示范中心建设项目预计总投资 9,073.19 万元, 其中中央财政预算资金 2,973.00 万元, 自筹资金 0.19 万元, 共占比 32.76%; 发行地方政府专项债券 6,100.00 万元, 占比 67.23%。

项目 2021 年已发行发行 2021 年吉林省政府专项债券 (三十二期) 3,500.00 万元, 品种为记账式固定利率附息债券, 期限为 15 年, 利息按半年支付, 发行利率为 3.5%, 最后五年等额偿还本金。2022 年本次拟发行地方政府专项债券 2,600.00 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, 最后五年等额偿还本金。共涉及一个项目。此项目融资到期后, 偿还的本息合计 9,239.62 万元, 其中利息为 3,139.62 万元, 本金为 6,100.00 万元。

四平市综合养老服务示范中心建设项目

2021 年已发行债券还本付息表

金额单位: 人民币万元

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	还本付息金额
2021 年		3,500.00		3,500.00	3.50%	61.25	61.25
2022 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50
2023 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50
2024 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50
2025 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50
2026 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50
2027 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50
2028 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50
2029 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50
2030 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50
2031 年	3,500.00			3,500.00	3.50%	122.50	122.50

2032 年	3,500.00		700.00	2,800.00	3.50%	122.50	822.50
2033 年	2,800.00		700.00	2,100.00	3.50%	98.00	798.00
2034 年	2,100.00		700.00	1,400.00	3.50%	73.50	773.50
2035 年	1,400.00		700.00	700.00	3.50%	49.00	749.00
2036 年	700.00		700.00	-	3.50%	12.25	712.25
合计		3,500.00	3,500.00			1,641.50	5,141.50

四平市综合养老服务示范中心建设项目

2022 年拟发行债券还本付息表

金额单位: 人民币万元

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	还本付息金额
2022 年	-	2,600.00		2,600.00	4.30%	55.90	55.90
2023 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2024 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2025 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2026 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2027 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2028 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2029 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2030 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2031 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2032 年	2,600.00			2,600.00	4.30%	111.80	111.80
2033 年	2,600.00		520.00	2,080.00	4.30%	111.80	631.80
2034 年	2,080.00		520.00	1,560.00	4.30%	89.44	609.44
2035 年	1,560.00		520.00	1,040.00	4.30%	67.08	587.08
2036 年	1,040.00		520.00	520.00	4.30%	44.72	564.72
2037 年	520.00		520.00	-	4.30%	11.18	531.18
合计		2,600.00	2,600.00			1,498.12	4,098.12

四平市综合养老服务示范中心建设项目

全部债券还本付息表

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期减少本金	期末本金	本期利息	还本付息金额
2021 年		3,500.00		3,500.00	61.25	61.25
2022 年	3,500.00	2,600.00		6,100.00	178.40	178.40
2023 年	6,100.00	-		6,100.00	234.30	234.30

2024 年	6,100.00	-		6,100.00	234.30	234.30
2025 年	6,100.00	-		6,100.00	234.30	234.30
2026 年	6,100.00			6,100.00	234.30	234.30
2027 年	6,100.00			6,100.00	234.30	234.30
2028 年	6,100.00			6,100.00	234.30	234.30
2029 年	6,100.00			6,100.00	234.30	234.30
2030 年	6,100.00			6,100.00	234.30	234.30
2031 年	6,100.00			6,100.00	234.30	234.30
2032 年	6,100.00		700.00	5,400.00	234.30	934.30
2033 年	5,400.00		1,220.00	4,180.00	209.80	1,429.80
2034 年	4,180.00		1,220.00	2,960.00	162.94	1,382.94
2035 年	2,960.00		1,220.00	1,740.00	116.08	1,336.08
2036 年	1,740.00		1,220.00	520.00	56.97	1,276.97
2037 年	520.00		520.00	-	11.18	531.18
合计		6,100.00	6,100.00		3,139.62	9,239.62

二、预期项目净收益流入情况

项目收入主要来自失能老人、半失能老人看护收入。本项目预计 2023 年 3 月完工并交付使用, 本项目考虑失能老人满负荷运营为 350 张床, 半失能老人满负荷运营为 120 张床。根据当地政府定价标准失能老人看护按照 3800 元/床·月进行收取, 半失能老人看护按照 3200 元/床·月收取。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%。项目成本主要考虑原材料、燃料动力费, 采暖费, 人员工资及福利费、修理费及管理费。本项目免征增值税及企业所得税, 税费不予考虑。预测期收入合计 24,887.06 万元、其他运营成本累计 12,033.26 万元, 经营净收益累计 12,853.80 万元。

金额单位: 人民币万元

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
2021 年		61.25	61.25	0.00	-
2022 年		178.40	178.40	0.00	-
2023 年		234.30	234.30	1,645.44	849.84
2024 年		234.30	234.30	1,645.44	849.84
2025 年		234.30	234.30	1,645.44	849.84
2026 年		234.30	234.30	1,645.44	849.84
2027 年		234.30	234.30	1,645.44	849.84
2028 年		234.30	234.30	1,717.79	887.18
2029 年		234.30	234.30	1,717.79	887.18
2030 年		234.30	234.30	1,717.79	887.18
2031 年		234.30	234.30	1,717.79	887.18
2032 年	700.00	234.30	934.30	1,717.79	887.18
2033 年	1,220.00	209.80	1,429.80	1,793.53	926.37
2034 年	1,220.00	162.94	1,382.94	1,793.53	926.37
2035 年	1,220.00	116.08	1,336.08	1,793.53	926.37
2036 年	1,220.00	56.97	1,276.97	1,793.53	926.37
2037 年	520.00	11.18	531.18	896.79	463.22
合计	6,100.00	3,139.62	9,239.62	24,887.06	12,853.80
融资本息覆盖倍数				2.69	1.39

注：测算方法详见附件 1。

三、预期经营净收益对融资本息覆盖倍数情况

预期经营收入对融资本息覆盖倍数 2.69；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 1.39。

四、评价结论

经上述测算，在项目承建单位四平市社会福利院提供的相关资料，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的四平市综合养老服务示范中心建设项目经营收入对融资本息覆盖倍数为 2.69、经营净收益对融资本息覆盖倍数为 1.39。能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、其他事项说明

1、提请报告使用者将本报告同附件 1“经营净收益对融资本息覆盖倍数测算说明”一并阅读使用，并充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法等。

2、由于本次债券存续期间涉及未来 15 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

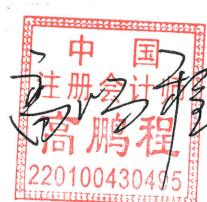
3、本次评价依据项目承建单位四平市社会福利院提供的吉林省嘉源建筑工程咨询有限公司出具的《四平市综合养老服务示范中心建设项目可行性研究报告》、发改委可研报告批复、吉林省嘉源建筑工程咨询有限公司出具的《四平市综合养老服务示范中心建设项目初步设计说明书》、发改委初步设计批复、项目收益与融资自求平衡方案等资料。我们的评价报告基于上述资料的合理性、真实性、准确性为前提，若由于上述资料问题导致我们的评价结论出现偏差，与本所及签字注册会计师无关。承建单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，并保证其内容真实、准确、完整。

附件:

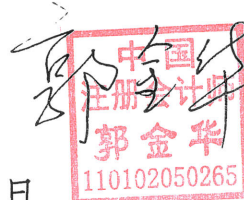
1.经营净收益对融资本息覆盖倍数测算说明

吉林鑫晟会计师事务所
(普通合伙)
中国·长春

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年五月十二日

附件 1:

经营净收益对融资本息覆盖倍数测算说明

一、经营净收益对融资本息覆盖倍数测算基础

本期预测以吉林省嘉源建筑工程咨询有限公司出具的《四平市综合养老服务示范中心建设项目可行性研究报告》、吉林省嘉源建筑工程咨询有限公司出具的《四平市综合养老服务示范中心建设项目初步设计说明书》及项目承建单位编制的项目融资与自求平衡方案为依据。对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目净收益对融资本息覆盖倍数测算说明。

本期专项债券还本付息资金来源于四平市综合养老服务示范中心建设项目建成后的失能老人、半失能老人看护收入。本项目预计 2023 年 3 月完工并交付使用并产生收入。根据债券存续期间预测收入，扣除相关税金及运营成本后预测经营净收益。

二、经营净收益对融资本息覆盖倍数测算相关假设

(一) 预测期内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。

(二) 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

(三) 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了项目建

设的实际情况。

(四) 项目可行性研究报告、项目初步设计编制的基础及依据是合理的, 具有可行性。

(五) 项目建设资本金能够如期足额到位, 保证工期顺利进行, 按照可行性研究报告进度完工并投入使用。

(六) 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动, 在未来实现时与实际情况基本相符, 出租计划能够顺利执行。

(七) 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

(八) 融资本息按现有计划发行债券及利率, 不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。

(九) 项目承建单位承诺专项债募集资金专项用于四平市综合养老服务示范中心建设项目, 相关收益优先偿还专项债本息, 确保专项债还本付息安全。

(十) 无其他不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、经营净收益对融资本息覆盖倍数测算方法

(一) 根据 2020 年 11 月 29 日四发改审批[2020]77 号四平市发展和改革委员会文件《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》预测营业收入、运营成本。

(二) 根据税法相关规定测算各项应交税费, 本项目

(三) 根据 3.5%、4.30%年利率及还本付息方式测算 15 年期应

支付本金和利息。

(四) 根据预测的经营净收益及测算的应付本金利息金额计算经营净收益对融资总额本息覆盖倍数 (预期经营净收益对融资本息覆盖倍数=预期经营净收益/预期应付本息)

四、经营净收益对融资本息覆盖倍数的测算情况

(一) 基本情况介绍

1、项目承建单位

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。福利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, 福利院编制床位 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。

2、资本金情况

根据 2022 年 2 月 18 日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》，四平市综合养老服务示范中心项目，经市委七届八次全会确定为重点推进项目，该项目计划总投资 9,073.19 万元，拟争取国家专项债资金 6,100.00 万元，建设资金缺口 2,973.19 万元由本级财政性资金给予筹措。

根据《国家发展改革委关于下达积极应对人口老龄化工程和托育建设（养老、托育服务体系方向）2022 年中央预算内投资计划的通知》（发改投资（2022）219 号）四平市综合养老服务示范中心建设项目中央预算投资 2,973.00 万元。

3、资金管理情况

项目单位已制定了相应的资金管理制度，对资金的管理部门、资金的归集、计划管理、使用原则、审批程序进行了严格的规范和管理，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，保证资金安全和有效使用。本项目发行债券到期还本付息后剩余现金 3,853.83 万元。资金管理情况详见附件 1 现金流量表。

4、项目单位经济情况

截至 2021 年 12 月 31 日，项目单位资产总额 40,513,547.49 元（其中流动资产 1,794,144.75 元，非流动资产 38,719,402.74 元），负债合计 1,306,335.50 元（其中流动负债 1,306,335.50 元）净资产合计 39,207,211.99 元（其中累计盈余 39,206,587.87 元，专用基金 624.12 元）。

根据项目单位财务数据，经计算，项目单位主要偿债能力财

务指标情况如下:

指标名称	指标计算公式	2021 年	2020 年	2019 年
流动比率	流动资产/流动负债	1.37	5.78	2.92
速动比率	速动资产/流动负债	0.98	4.61	2.53
资产负债率	负债总额/资产总额	3.22%	1.07%	2.99%

从上述指标中可以看出,项目单位流动比率、速动比率较高,资产负债率很低,单位资产总额较大,负债较小,经营情况良好,现金流量稳定,偿债能力较强。

5、项目概况

(1) 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。

本项目规划总用地 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,620 立方米;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 600 米,大门一座,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。本次发行的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。

(2) 项目投资情况

根据四发改审批字[2021]22 号《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》项目总投资 9,073.19 万元。在建设投资中建筑工程费为 6,737.45 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 308.00 万元。2021 年发行债券利息为 61.25 万元,2022 年债券利息测算为 178.4 万元,建设期利息变更为 239.65 万元,比初步设计批复少 68.35 万元,剩余 68.35 万元作为项目的流动资金。

(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。

目前项目阶段: 已经完成了立项、地勘、可研、规划、土地规划许可 建设工程规划许可、设计、施工图审查、最高投标限价评审等前期准备工作, 目前项目已正式开工。

(4) 项目批复情况

1) 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)。

2) 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。

3) 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)。

4) 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。

5) 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。

6) 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。

7) 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。

8) 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。

9) 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)。

10) 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。

11) 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。

12) 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)。

（二）预测经营净收益

1. 营业收入的确定

价格确定：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：

[illegible]

收费项目	床位费 (元/月)	餐费 (元/月)	服务费 (元/月)	特护费 (元/月)	合计 (元/月)	活动 费	折扣
自理单人	2400元	750元	600元		3750元		特定
	2200元	750元	600元		3550元		
自理二人	1200元	750元	400元		2350元		特定
	1100元	750元	400元		2250元		
半自理多人	1200元	750元	400元	2400元	4750元		特定
全自理多人	1200元	750元	400元	3000元	5350元		特定

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、床单、毛巾、牙膏、牙刷、香1个)。
2. 入住老人每增加一个管路加收200元, 一对一特护护理费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。

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

单位: 人民币/元

类别	房间类型	床位费 (元/月)	伙食费 (元/月)	护理费/护理费 (元/月)	合计 (元/月)	包间 (元/月)
生活自理	两人间 (有阳台)	1000 元	500 元	700 元	2200 元	3900 元
	单人间 (有阳台)	800 元	500 元	700 元	2000 元	3500 元
半失能	两人间	800 元	500 元	700 元	2000 元	3200 元
	单人间	800 元	500 元	1500 元	2800 元	5500 元
全失能	两人间	800 元	500 元	1800 元	3200 元	5500 元
特惠	全失能床位费增加 200 元/月, 护理费增加 200 元/月, 半失能床位费增加 200 元/月。					

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:

预测期内各年收入如下表所示:

预测期各年收入明细表

金额单位: 人民币万元

年度	合计	负荷率	失能老人			半失能老人		
			床位	单价	收入	床位	单价	收入
2021 年	-							
2022 年	-							
2023 年	1,645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64
2024 年	1,645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64
2025 年	1,645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64

2026 年	1,645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64
2027 年	1,645.44	80%	350	0.38	1,276.80	120	0.32	368.64
2028 年	1,717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2029 年	1,717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2030 年	1,717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2031 年	1,717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2032 年	1,717.79	80%	350	0.3967	1,332.91	120	0.3341	384.88
2033 年	1,793.53	80%	350	0.4142	1,391.71	120	0.3488	401.82
2034 年	1,793.53	80%	350	0.4142	1,391.71	120	0.3488	401.82
2035 年	1,793.53	80%	350	0.4142	1,391.71	120	0.3488	401.82
2036 年	1,793.53	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	24,887.06				19,311.26			5,575.80

2. 预计各年税金及运营成本支出情况

(1) 各项税费支出

根据《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、企业所得税。此外,本项目实施主体属于福利事业单位,免收企业所得税。

(2) 其他运营成本支出

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, 还款期第十五年按半年计。

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:

预测期各年运营成本明细表

金额单位: 人民币万元

年度	运营成本合计	外购原材料	工资及福利费	修理费	管理费用
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

3. 预计项目净收益情况

预测期收入合计 24,887.06 万元、其他运营成本累计 12,033.26 万元, 经营净收益累计 12,853.80 万元。

项目预测期各年净收益明细表

金额单位: 人民币万元

年度	营业收入合计	运营成本合计	经营收益合计
2021 年	-		-
2022 年	-		-
2023 年	1,645.44	795.6	849.84
2024 年	1,645.44	795.6	849.84

2025 年	1,645.44	795.6	849.84
2026 年	1,645.44	795.6	849.84
2027 年	1,645.44	795.6	849.84
2028 年	1,717.79	830.61	887.18
2029 年	1,717.79	830.61	887.18
2030 年	1,717.79	830.61	887.18
2031 年	1,717.79	830.61	887.18
2032 年	1,717.79	830.61	887.18
2033 年	1,793.53	867.16	926.37
2034 年	1,793.53	867.16	926.37
2035 年	1,793.53	867.16	926.37
2036 年	1,793.53	867.16	926.37
2037 年	896.79	433.57	463.22
合计	24,887.06	12,033.26	12,853.80

(三) 项目融资本息情况

项目 2021 年已发行地方政府专项债券 3,500.00 万元, 发行期限为 15 年, 利息按半年支付, 实际发行利率为 3.5%, 最后五年每年等额偿还本金。2022 年计划发行地方政府专项债券 2,600.00 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, 发行最后五年等额还本, 最后一年计算半年利息。共涉及一个项目。本项目拟发债券利息为 3,139.62 万元, 到期还本付息共 9,239.62 万元。

(四) 经营净收益对融资本息覆盖倍数测算

以预期经营收入对融资本息覆盖倍数 2.69; 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 1.39。能够保障偿还债券本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

附表: 项目收益与融资自求平衡现金流量表

项目收益与融资自求平衡现金流量表

序号		项目	合计	单位：万元																
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一	现金流入		33,960.25	4,584.25	4,488.94	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,717.79	1,717.79	1,717.79	1,717.79	1,793.53	1,793.53	1,793.53	896.79
1	业务活动现金流入		24,887.06	-	-	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,645.44	1,717.79	1,717.79	1,717.79	1,717.79	1,793.53	1,793.53	1,793.53	896.79
1.1	失能老人看护收入		19,311.26	-	-	1,276.80	1,276.80	1,276.80	1,276.80	1,276.80	1,276.80	1,276.80	1,332.91	1,332.91	1,332.91	1,332.91	1,391.71	1,391.71	1,391.71	695.87
1.2	半失能老人看护收入		5,575.80	-	-	368.64	368.64	368.64	368.64	368.64	368.64	368.64	384.88	384.88	384.88	384.88	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		9,073.19	4,584.25	4,488.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款		6,100.00	3,500.00	2,600.00															
2.2	资本金投入		2,973.19	1,084.25	1,888.94															
三	项目现金流出		30,106.42	4,584.25	4,488.94	1,029.90	1,029.90	1,029.90	1,029.90	1,029.90	1,064.91	1,064.91	1,064.91	1,064.91	1,764.91	2,296.96	2,250.10	2,203.24	2,144.13	964.75
1	业务活动现金流出		20,866.80	4,523.00	4,310.54	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60	830.61	830.61	830.61	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		12,033.26	-	-	795.60	795.60	795.60	795.60	795.60	830.61	830.61	830.61	830.61	830.61	867.16	867.16	867.16	867.16	433.57
1.3	建筑工程费		8,833.54	4,523.00	4,310.54															
1.4	工程建设其他支出		-																	
1.5	基本预备费		-																	
2	融资活动现金流出		9,239.62	61.25	178.40	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	934.30	1,429.80	1,382.94	1,336.08	1,276.97	531.18
2.1	偿还债券本金		6,100.00												700.00	1,220.00	1,220.00	1,220.00	1,220.00	520.00
2.2	支付债券利息		3,139.62	61.25	178.40	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	234.30	209.80	162.94	116.08	56.97	11.18
三	现金结余																			
1	期初现金			-	-		615.54	1,231.08	1,846.62	2,462.16	3,077.70	4,383.46	5,036.34	5,689.22	5,689.22	5,138.67	4,682.10	4,272.39	3,921.79	
2	期间变动		3,853.83	-	-	615.54	615.54	615.54	615.54	615.54	652.88	652.88	652.88	652.88	-47.12	-503.43	-456.57	-409.71	-350.60	-67.96
3	期末现金		3,853.83	-	-	615.54	1,231.08	1,846.62	2,462.16	3,077.70	3,730.58	4,383.46	5,036.34	5,689.22	5,642.10	5,138.67	4,682.10	4,272.39	3,921.79	3,853.83

备注：期末现金3853.83万元，与项目收益12853.8万元减去融资资本息9239.62万元的差额3614.18万元，相差239.65万元，系建设期支付的利息由资本金负担所致。

免责声明

我们出具的财务评价报告将仅基于下列假设基础、前提：

1. 预测期内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。
2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
3. 项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了项目建设的实际情况。
4. 项目可行性研究报告编制的基础及依据是合理的，具有可行性。
5. 项目建设资本金能够如期足额到位，保证工期顺利进行，按照可行性研究报告进度完工并投入使用。
6. 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符，收益计划能够顺利执行。
7. 项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。
8. 融资本息按现有计划发行债券及利率，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响。
9. 若项目收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出由项目单位无条件用其他资金负责清偿；项目承建单位承诺专项债募集资金专项用于本次发债项目，相关收益优先偿还专项债本息，确保专项债还本付息安全。

10. 无其他不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

11. 我们假设项目单位提供給我們的所有资料（未经独立核实）准确、真实、完整和有效，所有相关假设成立，若由于项目单位提供虚假资料或相关假设不合理无法实现导致我们的评价结论出现偏差，与本所及签字注册会计师无关。

12. 我们假设项目审批相关部门严格按照相关职能履行项目各项手续审批，申报程序及内容合法合规。

13. 我们的报告是依据此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”），对报告出具日后这些权威法规被修订对报告中评论的有效性可能造成的影响与本所及签字注册会计师无关。我们没有义务告知报告使用者对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。

14. 此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保。

15. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任、可抗力或不可预见因素的重大不利影响等）。

16. 需要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，本报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何用途。

吉林鑫晟会计师事务所（普通合伙）



统一社会信用代码
912201050818331937

营业执照

(副本)

1-1

名称吉林鑫晟会计师事务所(普通合伙)

成立日期2014年01月10日

类型普通合伙企业

合伙期限2014年01月10日至2024年01月08日

执行事务合伙人高鹏程

主要经营场所长春市二道区高格蓝湾第38幢120号

经营范围
审查企业会计报表,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;审计经济案件,出具司法鉴证审计报告;工
程预算决算的审核;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、
会计培训(依吉林省财政厅批复从事经营活动)

登记机关

2019年10月30日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://jlgst.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所
执业证书

名称吉林鑫晟会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人高鹏程

主任会计师:

经营场所长春市吉林大路1026号(高格蓝湾
第38幢120号)

组织形式:普通合伙

执业证书编号:22010112

批准执业文号:吉财审批复[2014]1号

批准执业日期:2014年01月07日

证书序号:0007216

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》。

发证机关:吉林省财政厅

二〇一八年六月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 高鹏程
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1969-10-02
Date of birth
工作单位 长春恒达会计师事务所
Working unit
身份证号码 229005691002001
Identity card No.

年度检验登记会计师协会
Annual Renewal Registration
2021年度任职资格检查合格
This certificate is valid for another year after this renewal

吉林省注册会计师协会
2020年度任职资格检查合格

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格检查合格

2019年10月20日

证书编号: 220100430495
批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年10月20日
Date of Issuance

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

长春恒达会计师事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年11月22日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林省注册会计师协会 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年11月22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

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

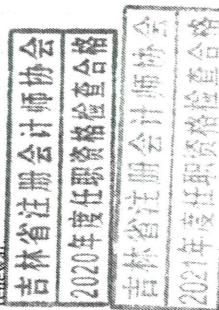
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d



姓名 郭金华
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1987-06-05
Date of birth
工作单位 中兴财光华会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙) 吉林分所
身份证号码 430725198706056340
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.



年 月 日
/y /m /d

证书编号: 110102050265

No. of Certificate

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 12 月 19 日
Date of issuance /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

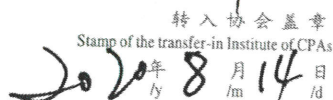
同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林财光华会计师事务所
CPAs



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