

兰溪市梅江敬老院扩建项目  
收益和融资自求平衡

财务评价报告

容诚咨字[2022]310F0083 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二二年五月三十日



## 目 录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 项目概况 .....	1
(二) 项目立项审批情况 .....	1
(三) 项目性质 .....	1
(四) 项目实施单位 .....	1
(六) 项目主管部门 .....	1
(七) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模 .....	1
(八) 项目前期准备情况 .....	2
二、项目概算及资金筹措 .....	2
(一) 项目概算 .....	2
(二) 资金筹措 .....	2
三、项目运营收益与融资平衡情况 .....	3
(一) 运营收入 .....	3
1. 收入可行性 .....	3
2. 收入测算 .....	3
(二) 运营成本 .....	5
(三) 相关税费 .....	7
(四) 项目收益 .....	7
(五) 债券还本付息安排 .....	7
(六) 收益与融资平衡情况 .....	8
(七) 其他事项说明 .....	8
1. 现金流充足性 .....	8
2. 现金流稳定性 .....	9

四、评估结论 ..... 11

# 兰溪市梅江敬老院扩建项目

## 收益和融资自求平衡财务评价报告

### 一、项目基本情况

#### （一）项目概况

项目新建一栋 5 层养老住房，建筑占地面积 1671.2 m<sup>2</sup>，建筑面积 8883.7 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 7624.9 m<sup>2</sup>，地下建筑面积（不计容）1258.8 m<sup>2</sup>。建筑密度 35%，容积率 1.597，新增床位 204 床,新建停车位 40 个。

#### （二）项目立项审批情况

目前项目已取得兰溪市发展和改革局《关于调整兰溪市梅江敬老院扩建项目可行性研究报告的批复》（兰发改审〔2022〕55号），项目代码：2011-330781-04-01-100585。

#### （三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，属于社会事业养老领域项目。本项目收入为自费供养收入、停车位收入、其他收入等经营收入，可以产生一定的收益。

#### （四）项目实施单位

本项目实施单位为兰溪市梅江镇人民政府。

#### （五）项目业主

本项目业主单位为兰溪市梅江镇人民政府，单位性质为行政机关，项目形成资产属于政府所有。

#### （六）项目主管部门

本项目主管部门为兰溪市民政局。

#### （七）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

项目于 2021 年 1 月开工，计划于 2022 年 10 月竣工，项目建设期为 22 个月。项目新建一栋 5 层养老住房，建筑占地面积 1,671.2 m<sup>2</sup>，建筑面积 8,883.7 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 7,624.9 m<sup>2</sup>，地下建筑面积（不计容）1,258.8 m<sup>2</sup>。建筑密度 35%，容积率 1.597，新增床位 204 床,新建停车位 40 个。

## （八）项目前期准备情况

目前已经完成项目建议书批复、可行性研究报告批复、项目初步设计的批复、建设用地许可证获取、环评报告获取等。

## 二、项目概算及资金筹措

### （一）项目概算

项目预计总投资额为3,026.98万元，工程建设安装费用预计为2,740.08万元，占总投比例为90.52%，其他工程建设费用为198.74万元，占总投比例为6.57%，预备费为88.16万元，占总投比例为2.91%。具体见表1。

表1 梅江敬老院扩建工程项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目	估算金额
一、建安工程费	2,740.08
二、建设工程其他费用	198.74
三、预备费	88.16
合计	3,026.98

### （二）资金筹措

本项目概算3,026.98万元，其中：项目资本金1,026.98万元（资金来源：市财政资金安排），占项目总投资的34.00%。发行地方政府专项债券2,000.00万元，占项目总投资的66.00%。其中2022年分两期发行，一期债券调整增加发行额度为1,000.00万元，系2021年11月发行债券，期限15年，实际发行利率为3.37%，二期债券发行额度为1,000.00万元，期限15年，发行利率按3.90%测算。2022年债券发行计划详见表2，建设期资金平衡表详见表3。

表2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年度	发行额度（万元）	发行期限（年）
1	2022年度第一期	1,000.00	15
2	2022年度第二期	1,000.00	15

注：1、从客观谨慎角度出发，2022年第一期15年期债券发行额度为1000.00万元，系调整增加额度，为2021年11月发行债券，利率按实际利率3.37%测算。

2、从客观谨慎角度出发，2022年后续发行的1000.00万元15年期债券发行利率暂按3.90%测算，符合专项债券发行现状。

表3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2022 年	合计
<b>资金筹措</b>		
项目资本金	1,026.98	1,026.98
债券发行	2,000.00	2,000.00
上年余额		
合计	3,026.98	3,026.98
<b>资金使用</b>	3,026.98	3,026.98
资金使用合计	3,026.98	3,026.98
资金余额		

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

### 三、项目运营收益与融资平衡情况

#### （一）运营收入

##### 1.收入可行性

兰溪市梅江敬老院扩建项目债券存续期为2022—2037年，2022年10月项目建成投入使用，项目建成后收入主要有自费供养收入、停车位收入。

##### 2.收入测算

本项目收入为自费供养收入、停车位收入。

（1）自费供养收入：本项目新设置204张养老床位，充分保障特困供养对象集中供养情况下，利用空余床位开展接收社会寄养老年人服务。自费供养养老收入包含住宿、餐饮、养老活动以及基础护理费用，根据兰溪市下列几个地区养老机构收费的平均标准以及梅江镇人民政府出具的收费文件，普通养老床位收费为2,500元/床

/月，自费养老收费每3年增加10%，针对目前梅江敬老院的床位现状，出于谨慎性原则考虑，预计2022年自费供养的对象为床位数的35%，此后每年增长5%，直至达到55%后不再增长。债券存续期内自费供养收入为7,264.23万元。

地 区	养老床位收费
黄店地区	1,000-1,400元/床/月
兰江地区	1,800-2,400元/床/月
诸葛地区	1,000-1,400元/床/月
上华地区	1,200-1,800元/床/月
梅江地区	1,200-2,600元/床/月
横溪地区	1,200-2,600元/床/月
马涧地区	1,200-1,500元/床/月

（2）停车收入：本项目新建有停车位40个，根据规划该部分由建设单位持有，采取自营模式。参照目前项目周边地区停车场经营水平，本项目停车位停车费用15元/个/天，一年365天，停车费用每3年增长10%，2022年停车位使用率为70%，后续每年增加5%，增加至90%后不再增加。债券存续期内，停车收入为368.91万元。

债券存续期内收入合计7,633.14万元，详见表4。

表4 梅江敬老院扩建工程项目预计收入

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、自费供养收入	35.70	244.80	275.40	356.40	392.04	392.04	457.20	457.20
二、停车收入	2.56	16.43	17.52	20.48	21.68	21.68	23.85	23.85
合计	38.26	261.23	292.92	376.88	413.72	413.72	481.05	481.05

(续上表)

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、自费供养收入	457.20	533.66	533.66	533.66	623.27	623.27	623.27	725.45	7,264.23
二、停车收入	23.85	26.23	26.23	26.23	28.86	28.86	28.86	31.74	368.91
合计	481.05	559.89	559.89	559.89	652.13	652.13	652.13	757.19	7,633.14

注：由于该项目预计2022年10月竣工，故2022年收入只计算11-12月收入。

## (二) 运营成本

运营成本主要包括人员工资及福利费、管理费、供养对象生活支出，由于该项目预计2022年10月竣工，故2022年成本只计算11-12月成本：

### (1) 人员工资及福利费：

根据目前梅江敬老院的人员配置，预计新增床位204张，预计增加工作人员约15人，每三年工作人员增加5%，2022年敬老院的人均工资约为6万元/年，人均工资每三年增长5%，政府补贴基本工资为2,300.00元/人/月，人员工资及福利费实际支出为扣除财政补贴后的工资支出，债券存续期内工资合计为1,054.19万元。

### (2) 管理费：

主要包含日常管理敬老院、维修房屋、设备所发生的支出，本项目预估单位面积每个月的管理成本为1.50元/m<sup>2</sup>/月，单月管理成本每三年增加6%，项目总建筑面积为8,883.7m<sup>2</sup>，财政拨入供养机构管理费用，按特困供养人数进行下拨（70元/人/月），主要用于日常设备维修和购买以及水电等日常开支。供养对象每3年增长6%。扣减财政补助供养机构管理费用后，债券存续期内管理成本合计为111.93万元。

### (3) 供养对象生活支出：

目前梅江敬老院财政补助特困供养对象为1040元/人/月，专款专用，此项经费专门用于保障特困供养基本生活保障（吃、穿、住、医、葬），专款专用。特困供养对象2022年为50人，此后每三年增长6%。特困供养老人的费用由财政补助，专款专用，



专用于老人的各项生活开支，因此运营期内特困供养老人的生活支出成本合计数与财政补助中的特困供养老人的收入合计一致，未产生其他生活支出成本。

自费供养对象按照当前梅江敬老院的人均开支水平，约为900元/人/月，每三年按照6%的比率增长，人数为总床位数\*利用率，首年自费供养对象人数占总床位数的比例为35%即71个人，这一比例每年增加5%，增加至55%后不再增加。债券存续期内自费供养支出为2,312.00万元。

债券存续期内成本合计3,478.12万元，项目成本估算表详见表5。

表5 梅江敬老院扩建项目成本估算表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
人员工资及福利费	8.10	48.60	48.60	56.64	56.64	56.64	65.54	65.54	65.54
管理费	1.08	6.46	6.46	6.85	6.85	6.85	7.28	7.28	7.28
供养对象生活支出	13.00	89.00	99.00	122.00	135.00	135.00	150.00	150.00	150.00
合计	22.18	144.06	154.06	185.49	198.49	198.49	222.81	222.81	222.81
(续上表)									
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计	
人员工资及福利费	75.34	75.34	75.34	86.13	86.13	86.13	97.95	1,054.19	
管理费	7.74	7.74	7.74	8.17	8.17	8.17	7.83	111.93	
供养对象生活支出	168.00	168.00	168.00	186.00	186.00	186.00	207.00	2,312.00	
合计	251.08	251.08	251.08	280.30	280.30	280.30	312.78	3,478.12	

注：由于该项目预计2022年10月竣工，故2022年成本只计算11-12月的成本。

### （三）相关税费

养老收入增值税销项税额按照6%计算，停车收入增值税销项税额按照9%计算，管理费增值税进项税额按照6%计算，城市维护建设税、教育费附加费和地方教育费附加费以应缴增值税为基础分别按的7%、3%、2%缴纳，债券存续期间，需缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加费和地方教育费附加费共计269.23万元。

### （四）项目收益

本项目债券存续期内总收入7,633.14万元，总成本3,747.35万元，总收益3,885.79万元，可用于偿还债券本息的收益3,885.79万元。分年度项目收益见表6。

表6 梅江敬老院扩建工程项目分年收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本（含税费成本）	项目收益
2022 年	38.26	23.29	14.97
2023 年	261.23	152.02	109.21
2024 年	292.92	163.37	129.55
2025 年	376.88	198.08	178.80
2026 年	413.72	212.57	201.15
2027 年	413.72	212.57	201.15
2028 年	481.05	239.59	241.46
2029 年	481.05	239.59	241.46
2030 年	481.05	239.59	241.46
2031 年	559.89	271.02	288.87
2032 年	559.89	271.02	288.87
2033 年	559.89	271.02	288.87
2034 年	652.13	304.17	347.96
2035 年	652.13	304.17	347.96
2036 年	652.13	304.17	347.96
2037 年	757.19	341.11	416.08
合计	7633.14	3747.35	3885.79

### （五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券共计2,000.00万元，期限15年，到期债券本息合计3,090.50万元，其中2022年第一期债券调整增加发行额度为1,000.00万元，系2021年11月发行债券，期限15年，实际发行利率为3.37%，到期本息合计为1,505.50万元，2022年第二期债券计划发行额度为1,000.00万元，期限15年，年利率为3.90%，到期本息合计为1,585.00万元，每半年付息一次，到期一次还本付息。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表见表7。

表7 债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年数	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	2022 年第一批		1,000.00		1,000.00		
	2022 年第二批	1,000.00	1,000.00		2,000.00	33.70	33.70
2	2023	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
3	2024	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
4	2025	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
5	2026	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
6	2027	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
7	2028	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
8	2029	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
9	2030	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
10	2031	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
11	2032	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
12	2033	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
13	2034	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
14	2035	2,000.00			2,000.00	72.70	72.70
15	2036	2,000.00		1,000.00	1,000.00	72.70	1,072.70
16	2037	1,000.00		1,000.00	-	39.00	1,039.00
	合计		2,000.00	2,000.00		1,090.50	3,090.50

#### （六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益3,885.79万元，对应本项目融资到期本息总计3,090.50万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.26倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

#### （七）其他事项说明

##### 1.现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.26倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

## 2.现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2022—2037年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2037年项目本息偿还后，仍有795.29万元的期末结余资金。债券存续期内资金留存情况如表8所示。

表8 债券存续期内资金留存情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	3,065.24	261.23	292.92	376.88	413.72	413.72	481.05	481.05	481.05
资本金流入	1,026.98	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	38.26	261.23	292.92	376.88	413.72	413.72	481.05	481.05	481.05
现金流出	3,050.27	152.02	163.37	198.08	212.57	212.57	239.59	239.59	239.59
建设期资金流出	3,026.98								
运营期现金流出	23.29	152.02	163.37	198.08	212.57	212.57	239.59	239.59	239.59
运营成本	22.18	144.06	154.06	185.49	198.49	198.49	222.81	222.81	222.81
相关税费	1.11	7.96	9.31	12.59	14.08	14.08	16.78	16.78	16.78
债券还本付息	33.70	72.70	72.70	72.70	72.70	72.70	72.70	72.70	72.70
当年项目现金净流入	-18.73	36.51	56.85	106.10	128.45	128.45	168.76	168.76	168.76
期末项目累计现金结存额	-18.73	17.78	74.63	180.73	309.18	437.63	606.39	775.14	943.90

续上表

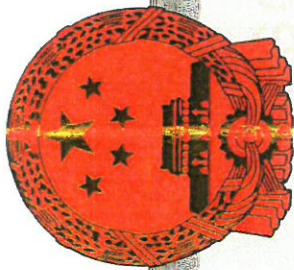
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
现金流入	559.89	559.89	559.89	652.13	652.13	652.13	757.19	10,660.12
资本金流入								1,026.98
债券资金流入								2,000.00
运营期现金流入	559.89	559.89	559.89	652.13	652.13	652.13	757.19	7,633.14
现金流出	271.02	271.02	271.02	304.17	304.17	304.17	341.11	6,774.33
建设期资金流出								3,026.98
运营期现金流出	271.02	271.02	271.02	304.17	304.17	304.17	341.11	3,747.35
运营成本	251.08	251.08	251.08	280.30	280.30	280.30	312.78	3,478.12
相关税费	19.94	19.94	19.94	23.87	23.87	23.87	28.33	269.23
债券还本付息	72.70	72.70	72.70	72.70	72.70	1,072.70	1,039.00	3,090.50
当年项目现金净流入	216.17	216.17	216.17	275.26	275.26	-724.74	-622.92	
期末项目累计现金结存额	1,160.07	1,376.25	1,592.42	1,867.68	2,142.94	1,418.20	795.29	

#### 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求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及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定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自求平衡情况的分析，我们未注意到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。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足兰溪市梅江敬老院扩建项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。





# 营业执照

统一社会信用代码  
91330402MA28AT3A2L

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所

类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 濮文斌

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，代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2016年11月23日

营业期限 2016年11月23日至长期

营业场所 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室



登记机关

2019年07月03日





会计师事务所分所

执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

浙江分所

负责人：濮文斌

经营场所：杭州市下城区环城北路169号  
汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号：110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期：2017年1月23日

证书序号：5002888

## 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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。



发证机关：

2019年9月2日

中华人民共和国财政部制