

兰溪市梅江敬老院扩建项目

收益与融资平衡方案

兰溪市梅江镇人民政府



兰溪市民政局



兰溪市财政局



二〇二二年五月

兰溪市梅江敬老院扩建项目收益与融资平衡方案

一、项目基本情况

（一）参与主体

1.项目单位：兰溪市梅江镇人民政府

2.项目主管部门：兰溪市民政局

（二）项目概况

项目新建一栋5层养老住房，建筑占地面积1671.2m²，建筑面积8883.7m²，其中：地上建筑面积7624.9m²，地下建筑面积（不计容）1258.8m²。建筑密度35%，容积率1.597，新增床位204床,新建停车位40个。项目开工日期2021年1月，项目竣工日期2022年10月，建设期为22个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

兰溪市梅江敬老院扩建项目总投资为3,026.98万元，其中：财政预算安排项目资本金1,026.98万元，占33.93%；发行地方政府专项债券2,000.00万元，占66.07%。按照专项债融资计划，其中2022年第一期债券计划发行额度为1,000.00万元，期限15年，实际利率为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，本项目融资到期本息合计3,090.50万元。

兰溪市梅江敬老院扩建项目资金来源表

单位：人民币万元

项目总投资	资金来源				项目融资到期本息	债券用于项目资本金金额	其中：本期债券用于项目资本金金额
	不含专项债券的项目资本金	已发专项债	后续债券	其他债务融资			
3,026.98	1,026.98	0.00	2,000.00	0.00	3,090.50	0.00	0.00

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

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。

兰溪市梅江敬老院扩建项目预计收入

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

2.项目运营成本

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/m²/月，单月管理成本每三年增加6%，项目总建筑面积为8,883.7m²，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。

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

(二) 项目债券还本付息安排

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。

项目债券还本付息表

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

（三）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。

项目收支平衡测算表

单位：人民币万元

年度	项目收入	项目运营成本	项目收益当年结余	偿还本息支出	项目收益余额
2022 年	38.26	23.29	14.97	33.7	-18.73
2023 年	261.23	152.02	109.21	72.7	36.51
2024 年	292.92	163.37	129.55	72.7	56.85
2025 年	376.88	198.08	178.8	72.7	106.1
2026 年	413.72	212.57	201.15	72.7	128.45
2027 年	413.72	212.57	201.15	72.7	128.45
2028 年	481.05	239.59	241.46	72.7	168.76
2029 年	481.05	239.59	241.46	72.7	168.76
2030 年	481.05	239.59	241.46	72.7	168.76
2031 年	559.89	271.02	288.87	72.7	216.17
2032 年	559.89	271.02	288.87	72.7	216.17
2033 年	559.89	271.02	288.87	72.7	216.17
2034 年	652.13	304.17	347.96	72.7	275.26

年度	项目收入	项目运营成本	项目收益当年结余	偿还本息支出	项目收益余额
2035 年	652.13	304.17	347.96	72.7	275.26
2036 年	652.13	304.17	347.96	1072.7	-724.74
2037 年	757.19	341.11	416.08	1039	-622.92
合计	7633.14	3747.35	3885.79	3,090.50	795.29

综上所述，以上项目用于融资平衡的收益对融资本息覆盖倍数为1.26。同时，以上项目融资平衡情况已经通过容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。