

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省常德市 2021 年社会事业专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2021）第 02079 号

**中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于
湖南省常德市 2021 年社会事业专项债券
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

中兴财光华(湘)审专字(2021)第 02079 号

我们接受委托,对湖南省常德市 2021 年社会事业专项债券(以下简称“本期债券”)相关社会事业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》。相关建设项目的建设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,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的常德市社会事业基础配套设施建设项目,预期运营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自求平衡。

一、总体评价结果如下:

1、应付本息情况

(1)常德市本期社会事业项目,计划 2021 年 9 月融资金额 4.7 亿元(其中:拟融资 2.85 亿元为 15 年期债券,拟融资 1.85 亿元为 20 年期债券),假设 15 年期融资利率 3.88%, 20 年期融资利率 3.93%。每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息。计划 2022 年 1 月融资 1.65 亿元(其中:拟融资 1.65 亿元为 15 年期债券),假设 15 年期融资利率 3.88%, 每半年支付一次利息,到期还本并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	已融资 利率	20 年期融 资利率	15 年期融 资利率	应付 利息
2021 年 9 月		47,000.00		47,000.00		3.93%	3.88%	
2022 年 1 月	47,000.00	16,500.00		63,500.00		3.93%	3.88%	
2022 年 3 月	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	916.42
2022 年 7 月	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	320.10
2022 年 9 月	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	916.42
2023 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2024 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2025 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2026 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2027 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2028 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2029 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2030 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2031 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2032 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2033 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2034 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2035 年	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	2473.05
2036 年 1 月	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	320.10
2036 年 3 月	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	916.43
2036 年 7 月	63,500.00			63,500.00		3.93%	3.88%	320.10
2036 年 9 月	63,500.00		28,500.00	35,000.00		3.93%	3.88%	916.43
2037 年 1 月	35,000.00		16,500.00	18,500.00		3.93%	3.88%	320.10
2037 年 3 月	18,500.00			18,500.00		3.93%	3.88%	363.53
2037 年 9 月	18,500.00			18,500.00		3.93%	3.88%	363.53
2038 年	18,500.00			18,500.00		3.93%	3.88%	727.05

年度	期初本金 余额	本期增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	已融资 利率	20 年期融 资利率	15 年期融 资利率	应付 利息
2039 年	18,500.00			18,500.00		3.93%	3.88%	727.05
2040 年	18,500.00			18,500.00		3.93%	3.88%	727.05
2041 年 3 月	18,500.00			18,500.00		3.93%	3.88%	363.53
2041 年 9 月	18,500.00		18,500.00	0.00		3.93%	3.88%	363.53
合计		63,500.00	63,500.00					40,731.00

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目收入来源为门诊收入、住院收入。

澧县澧州幼儿园建设项目收入来源为保教费收入。

澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目收入来源为门票收入、餐饮收入、户外拓展收入、民宿收入、研学教育培训收入、景区内观光车收入。

澧县养老中心建设项目收入来源为养老运营收入、医疗收入、其他收入。

石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目收入来源为门诊收入和住院收入。

预测收入依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对项目的安排进行测算，年收入金额则依照可研报告确定。

(2) 项目融资期间产生的现金净流入

社会事业项目的收益则以各项目预测完工后对外服务产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目	14,245.53
2	澧县澧州幼儿园建设项目	21,472.45
3	澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目	27,914.06
4	澧县养老中心建设项目	42,692.26
5	石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目	72,807.32
	合计	179,131.62

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

常德市社会事业建设项目整体本息覆盖倍数为 1.72，具体预测计算见下表。

(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表:

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	两个社会事业运营收益	收益小计
2022 年		2,152.95	2,152.95	790.9	790.9
2023 年		2,473.05	2,473.05	9374.74	9,374.74
2024 年		2,473.05	2,473.05	10732.63	10,732.63
2025 年		2,473.05	2,473.05	12266.84	12,266.84
2026 年		2,473.05	2,473.05	12377.19	12,377.19
2027 年		2,473.05	2,473.05	12487.55	12,487.55
2028 年		2,473.05	2,473.05	12598.17	12,598.17
2029 年		2,473.05	2,473.05	12582.89	12,582.89
2030 年		2,473.05	2,473.05	12582.89	12,582.89
2031 年		2,473.05	2,473.05	12713.79	12,713.79
2032 年		2,473.05	2,473.05	12713.79	12,713.79
2033 年		2,473.05	2,473.05	12713.79	12,713.79
2034 年		2,473.05	2,473.05	12857.78	12,857.78
2035 年		2,473.05	2,473.05	12,857.78	12,857.78
2036 年		2,473.05	30,973.05	3,726.07	3,726.07
2037 年		1047.15	17,547.15	3,892.84	3,892.84
2038 年		727.05	727.05	3,892.84	3,892.84
2039 年		727.05	727.05	3,892.84	3,892.84
2040 年		727.05	727.05	4,076.30	4,076.30
2041 年 9 月		727.05	19,227.05		
合计		40,731.00	104,231.00	179,131.62	179,131.62
本息覆盖倍数					1.72

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

附件:项目收益及现金流入预测说明

(此页无正文，仅为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于湖南省常德市 2021 年社会事业专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页)



中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2021 年 9 月 2 日



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

1、项目概述

柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目位于柳叶湖旅游度假区，其中柳叶湖区公共卫生服务中心与白鹤镇卫生院异地搬迁项目位于白鹤镇与古田路交汇处东北角。本项目总用地面积 20000 平方米（合 30 亩），总建筑面积 9840 平方米。主要包括柳叶湖区公共卫生服务中心、白鹤镇卫生院异地搬迁、七里桥街道社区卫生服务中心发热门诊改造、28 个村卫生室升级改造的建设。项目总投资 8,000.00 万元，项目收入门诊收入、住院收入。

澧县澧州幼儿园建设项目位于澧县城区，澧州幼儿园（选址在澧县一完小桃花滩分校东）、澧州新城幼儿园（选址在东部新城体育馆相邻）、澧州实验学校幼儿园（原澧州实验学校幼儿园北）。本项目建设规模为三所幼儿园共 72 个教学班，培养对象是 3-6 岁学龄前幼儿，有大、中、小、托班四个班型，建成后可以满足学前教育招生计划 2160 人，按国家政策向幼儿收取保育教育费。项目总投资 18,500.00 万元，项目收入保教费收入。

澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目位于项目地点位于澧县王家厂水库（澧县王家厂水库国家水利风景区境内，饮用水源地保护区范围外）。本项目规划总面积为 258 亩，包括王家厂景区规划区及相关扩展区。项目内容主要为管理设施工程、基础设施工程、景点工程、景观工程、服务设施工程、防灾预警工程以及旅游商品及人才培训工程。项目总投资 18,000.00 万元，项目收入分为门票收入、餐饮收入、户外拓展收入、民宿收入、研学教育培训收入、景区内观光车收入。

澧县养老中心建设项目位于澧县城区，梦溪医养中心位于澧县梦溪集镇澧县五中原址。本项目建设规模为本项目占地面积 43741 m²（合 4.3741 公顷，65.61 亩），建设内容：①主体工程：养老公寓、医技楼和附属用房；②装饰工程：养老公寓、医技楼和附属用房的装饰，同时室内强弱电、给排水、消防、暖通工程等；③配套工程：室外广场及道路、绿化、配电等；④设备购置。建筑面积 49685 m²，养老床位 500 张，病床 200 张。项目总投资 22,167.50 万元，项目收入分为养老运营收入、医疗收入、其他收入。

石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目位于焦柳铁路线以北，夹板峪与御龙

湾之间，紧邻石门县人民医院广慈楼及制剂楼。项目内容包括两大部分：人民医院北区工程、传染病区改造工程。项目总用地面积约 62262 平方米，总建筑面积为 71609.21 平方米。项目总投资 62,966.00 万元，收入来源为门诊收入和住院收入。

2、实施主体

本期债券一共有五个项目，各项目实施单位基本情况如下：

(1) 柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目

机构名称：常德柳叶湖旅游度假区卫生健康局

统一社会信用代码：1143070MB1B16004E

机构地址：湖南省常德市武陵区柳叶大道 6 号

负责人：曾云燕

(2) 澧县澧州幼儿园建设项目

机构名称：澧县教育局

统一社会信用代码：114307230064225387

机构地址：澧县澧浦街道澧阳社区澧浦北路

负责人：蔡业知

(3) 澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目

机构名称：澧县王家厂水库管理处

统一社会信用代码：12430723446572759K

机构地址：澧县王家厂镇

负责人：唐述清

(4) 澧县养老中心建设项目

机构名称：澧县民政局

统一社会信用代码：114307230064225387

机构地址：湖南省常德市澧县澧西街道 1068 号

负责人：谭斌

(5) 石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目

名称：石门县卫生健康局

统一社会信用代码：11430726MB0R17130M

地址：湖南省石门县楚江街道渫阳路 012 号

负责人：张中合

3、项目类型

项目类型为社会事业类型项目。

4、融资计划

此次社会事业项目计划于 2021 年 9 月融资 4.7 亿元，其中 2.85 亿元为 15 年期债券，1.85 亿元为 20 年期债券。计划 2022 年 1 月融资 1.65 亿元（其中：拟融资 1.65 亿元为 15 年期债券），每半年支付一次利息，到期偿还本金及最后一次利息。

二、项目收入预测

1、柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目

柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目收益主要来源于门诊收入、住院收入。

（1）收入依据

本项目各项收入参照《关于核定我省部分医疗服务项目价格的通知》湘发改价服[2015]639 号、《湖南省物价局、湖南省卫生厅关于核定部分临床急需医疗服务项目临时价格的通知》湘价医[2014]100 号、《常德市医疗保障局、常德市卫生健康委员会 常德市财政局关于规范我市基层医疗卫生机构医疗服务价格管理工作的通知》常医保发[2020]3 号、《常德市医疗保障局 常德市卫生健康委员会 常德市财政局关于常德市取消公立医疗机构医用耗材加成调整医疗服务价格的实施方案的通知》常医保发[2020]4 号等文件确定各项收费标准。

区域周边医院可比案例情况

序号	名称	人均门诊 收费（元/人）	人均住院 收费（元/天·床）	备注
1	常德市第二人民医院	350	570	
2	澧县第三人民医院	150	485	
3	津市市人民医院	366	580	
4	津市市中医医院	200	450	

鉴于上述调查结果，收费参考区域周边医院收费价格，并结合本项目实际情况，本次依照谨慎原则，拟定门诊诊疗收费按 150 元/人次计，住院收费暂按 300 元/床·天计。

①门诊收入

本项目建成后门诊人数暂按每天 300 人次估算。根据柳叶湖旅游度假区公共卫生医疗机构往年门诊诊疗价格情况，项目建成后门诊收费按每人次 150 元计算。全年应诊 365 天。

②住院收入

根据柳叶湖旅游度假区公共卫生医疗机构往年住院诊疗价格情况，项目建成后白鹤镇卫生院床位费按 300 元/（床·天）估算。

项目运营后收入详见下表。

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
门诊收入	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,642.50
住院收入	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10
合计	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
门诊收入	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,642.50	1,642.50	21,352.50
住院收入	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	854.10	11,103.30
合计	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	32,455.80

依上表预测，拟融资期 2021 年至 2036 年期间，本项目取得运营收入 32,455.80 万元。

（2）柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目收入预测评价

柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目位于柳叶湖旅游度假区，其中柳叶湖区公共卫生服务中心与白鹤镇卫生院异地搬迁项目位于白鹤镇与古田路交汇处东北角。项目收入门诊收入、住院收入。其依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入项目的安排进行测算，在收入预测过程中参考湖南省物价局、湖南省卫生厅相关收费标准，项目并采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目收入的预测是合理的。

2、澧县澧州幼儿园建设项目

澧县澧州幼儿园建设项目收益主要来源于保教费收入。

（1）保教费收入

常德市幼儿园保教费收费标准为：530 元/生·月（根据常德市教育局关于调整公办幼儿园收费标准有关事项的通知），每年收取 10 个月，预计每三年收费上涨 10%，项目建成后可开设班级 72 个，每个班级 30 人/班，共计 2160 人。

项目运营后收入详见下表。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
保教费收入	1,144.80	1,144.80	1,144.80	1,259.28	1,259.28	1,259.28	1,385.21
人数（人）	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
收费（元/人·月）	530	530	530	583.00	583.00	583.00	641.30
收费月数（个/月）	10	10	10	10	10	10	10
合计	1,144.80	1,144.80	1,144.80	1,259.28	1,259.28	1,259.28	1,385.21

续上表：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
保教费收入	1,385.21	1,385.21	1,523.73	1,523.73	1,523.73	1,676.10	1,676.10
人数（人）	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
收费（元/人·月）	641.30	641.30	705.43	705.43	705.43	775.97	775.97
收费月数（个/月）	10	10	10	10	10	10	10
合计	1,385.21	1,385.21	1,523.73	1,523.73	1,523.73	1,676.10	1,676.10

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
保教费收入	1,676.10	1,843.71	1,843.71	1,843.71	2,028.09		28,526.58
人数（人）	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00		
收费（元/人·月）	775.97	853.57	853.57	853.57	938.93		
收费月数（个/月）	10	10	10	10	10		
合计	1,676.10	1,843.71	1,843.71	1,843.71	2,028.09		28,526.58

依上表预测，拟融资期 2021 年至 2041 年期间，本项目取得运营收入 28,526.58 万元。

（2）澧县澧州幼儿园建设项目收入预测评价

澧县澧州幼儿园建设项目位于澧县城区，澧州幼儿园（选址在澧县一完小桃花滩分校东）、澧州新城幼儿园（选址在东部新城体育馆相邻）、澧州实验学校幼儿园（原澧州实验学校幼儿园北）。项目预测收入分类主要为保教费收入。其依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入项目的安排进行测算，在收入预测过程中参考常德市教育局收费标准，项目并采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于澧县澧州幼儿园建设项目收入的预测是合理的。

3、澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目

澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目收益主要来源于门票收入、餐饮收入、户外拓展收入、民宿收入、研学教育培训收入、景区内观光车收入。

（1）门票收入

本项目定位于 4A 及旅游景点，类比同类门票价格，确定本项目门票定价为 30 元。全年实现旅游收入 46.87 亿元，比上年下降 25.95%，接待国内旅游人数 535.92 万人次，下降 28.17%。全年共有国家级 4A 旅游景区 2 个（城头山旅游景区、彭山景区）、国家 3A 级旅游景区 3 个（澧州古城、天供山景区、黄家套旅游景区）。全年有宾馆酒店和社会旅馆 403 家。其中，五星级酒店 1 家（瑞高酒店）、三星级酒店 2 家（桃花滩宾馆、金龙玉凤饭店）。旅行社 5 家，旅行社营业部 7 家。本项目按照全县旅游人数 535.92 万人次的 10% 计算，为 53.59 万人次。运营期内门票收入 20,900.10 万元。

（2）餐饮收入

餐饮按照人均 60 元计算，年人数按照旅游人数的 10% 计算，则运营期内餐饮收入为 4,180.80 万元；

（3）户外拓展收入

户外拓展收入，按照同类户外拓展收入为依据，类比怀化军训拓展训练 130 元/人/天，怀化花山寨拓展训练基地 228 元/人/天，本项目确定户外拓展收入按照 130 元/人/天计算，人数按照旅游接待人数的 10% 计算，则运营期内户外拓展收入为 9,058.40 万元。

（4）民宿收入

本项目打造 200 间民宿，平均入驻率按照 70% 计算，则年住宿人数为 3.50 万人次，平均价格参考同类名宿价格，确定本项目平均每间民宿定价为 200 元/晚，则运营期内民宿收入为 9,100.00 万元。

（5）研学教育培训收入

研学教育、培训收入主要为承接社会型公司团建、旅游团体团建等，按照旅游人数的 20% 计算，人均价格按照 50 元/人，则运营期内研学教育培训收入为 6,968.00 万元。

（6）景区内观光车收入

景区内配套做观光车，主要接送旅客在景区内乘坐，按照每人次 5 元计算，平均乘坐量按照接待人次的 30% 计算，则运营期内景区观光车收入为 1,045.20 万元。

项目运营后项目收入详见下表。

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
门票收入	1,607.70	1,607.70	1,607.70	1,607.70	1,607.70	1,607.70	1,607.70
餐饮收入	321.60	321.60	321.60	321.60	321.60	321.60	321.60
民宿收入	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
户外拓展收入	696.80	696.80	696.80	696.80	696.80	696.80	696.80
研学教育培训收入	536.00	536.00	536.00	536.00	536.00	536.00	536.00
景区观光车收入	80.40	80.40	80.40	80.40	80.40	80.40	80.40
合计	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
门票收入	1,607.70	1,607.70	1,607.70	1,607.70	1,607.70	1,607.70	20,900.10
餐饮收入	321.60	321.60	321.60	321.60	321.60	321.60	4,180.80
民宿收入	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	9,100.00
户外拓展收入	696.80	696.80	696.80	696.80	696.80	696.80	9,058.40
研学教育培训收入	536.00	536.00	536.00	536.00	536.00	536.00	6,968.00
景区观光车收入	80.40	80.40	80.40	80.40	80.40	80.40	1,045.20
合计	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	51,252.50

依上表预测，拟融资期 2021 年至 2036 年期间，本项目取得运营收入 51,252.50 万元。

澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目收入预测评价

澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目位于位于澧县王家厂水库（澧县王家厂水库国家水利风景区境内，饮用水源地保护区范围外）。项目收入分为门票收入、餐饮收入、户外拓展收入、民宿收入、研学教育培训收入、景区内观光车收入。其依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入项目的安排进行测算，在收入预测过程中参考邻近景区收费标准，项目并采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目收入的预测是合理的。

4、澧县养老中心建设项目

澧县养老中心建设项目收益主要来源于养老运营收入、医疗收入、其他收入。

（1）养老营运收入

养老营运收入：确定养老营运收入两个因素是入住人数和收费水平，入住人数按建设规模和入住率计算确定，收费价格参照常德市周边已营运的养老服务机构的收费水平进行预测，已调查养老服务机构的收费水平如下：

养老服务机构收费水平调查表

序号	养老机构	所在县市	收费区间（元/床.月）			性质
			自理	半护理	全护理	
1	常德市福寿颐康园	常德市武陵区	2200	3000	4000	民办公助
2	湖南珈珍养老有限公司	常德市经开区	2300	4500	6000	公建民营
3	湖南省常德市澧县社会福利养老服务中心	常德市澧县	2200	3000	4000	公办
4	金秋养生院	常德市武陵区	2300	3000	4000	民办
5	楚江金水湾敬老院	常德市石门县	2400	3000	4000	公办

说明：收费中包含生活费 600 元（楚江金水湾敬老院 500 元）/人.月，床位费 1200-1400 元/人.月，管理费 200 元/人.月，余下均为不同护理等级的护理费。不包含水电费。水电费另收 200 元/人.月。

本项目设置全护理床位 100 张、半护理床位 150 张、自理床位 250 张，根据上表五家养老服务机构收费水平的调查，自理床位的收费水平在 2200~2400 元/床.月范围内；半护理床位的收费水平在 3000~4500 元/床.月范围内；全护理床位的收费水平在 4000~6000 元/床.月范围内。收费水平与养老机构所在区域和当地经济水平相关，本项目从谨慎性考虑，全护理、半护理、自理床位的收费水平分别按 3280 元/床.月、2480 元/床.月、1880 元/床.月估算，营运期第 1 年、第 2 年、第 3 年、第 4 年、第 5 年入住率分别按 50%、60%、70%、80%、90%估算，从第 6 年起入住率谨慎性均按 90%计。

（2）医疗收入

①门诊收入

本项目设置病床 200 张，按表 15-2 澧县人民医院 2017~2019 年的营运情况统计表，病床周转率在 58-61 之间，本项目谨慎性按 52 次估算，则每年住院人次为 10400 人次，2017 年~2019 年门诊转住院的比率在 14.5%~16%之间，本项目谨慎性按 10%估算，2017 年~2019 年门诊收费水平在 205.60~219.50 元/人次之间，本项目门诊收费水平谨慎性按 198 元/人次估算。

②住院收入

本项目设置病床 200 张，按表 15-2 澧县人民医院 2017~2019 年的营运情况统计表，病床周转率在 58-61 之间，本项目谨慎性按 52 次估算，则每年住院人次为 10400 人

次，2017 年~2019 年门诊收费水平在 3882.30~3889.50 元/人次之间，本项目门诊收费水平谨慎性按 3850 元/人次估算。

(3) 其他收入

本项目的其他收入暂只考虑水、电、气，按每床每月 200 元收费，营运期第 1 年、第 2 年、第 3 年、第 4 年、第 5 年入住率分别按 50%、60%、70%、80%、90%估算，从第 6 年起入住率谨慎性均按 90%计。

项目运营后项目收入详见下表。

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
养老运营收入		702.00	842.40	982.80	1,123.20	1,263.60	1,263.60
其他收入		60.00	72.00	84.00	96.00	108.00	108.00
医疗收入		5,033.60	5,033.60	5,033.60	5,033.60	5,033.60	5,033.60
合计		5,795.60	5,948.00	6,100.40	6,252.80	6,405.20	6,405.20

续上表：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
养老运营收入	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,263.60
其他收入	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
医疗收入	5,033.60	5,033.60	5,033.60	5,033.60	5,033.60	5,033.60	5,033.60
合计	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
养老运营收入	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,263.60		21,340.80
其他收入	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00		1,824.00
医疗收入	5,033.60	5,033.60	5,033.60	5,033.60	5,033.60		90,604.80
合计	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20		113,769.60

依上表预测，拟融资期 2021 年至 2041 年期间，本项目取得运营收入 113,769.60 万元。

澧县养老中心建设项目收入预测评价

澧县养老中心建设项目位于澧县城区，梦溪医养中心位于澧县梦溪集镇澧县五中原址。项目收入分为养老运营收入、医疗收入、其他收入。其依据项目规划设计、可行性

研究报告和业主单位对收入项目的安排进行测算，在收入预测过程中参考邻近养老院收费标准，项目并采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于澧县养老中心建设项目收入的预测是合理的。

5、石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目

石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目收入来源主要为门诊收入和住院收入。

(1) 门诊收入

本年项目建成后，医疗环境将得到极大的改善，新增门诊接待能力达 13 万人次，营运期第 1 年生产能力利用率按 75% 计，营运期第 2 年生产能力利用率按 85% 计，从营运期第三年开始生产能力利用率按 95% 计。根据石门县人民医院经审计的 2019 年财务报表和 2020 年的年度报表；根据上述 2019-2020 年人民医院经营情况表，石门县人民医院门诊收费两年平均为 307.61 元/人次。考虑增长因素，本项目营运期第 1 年门诊每人次收费按 308 元/人次估算是比较合理的；营运期第 2 年门诊收增长 3%，即门诊按 317.24 元/人次估算；营运期第 3 年门诊收费再增长 3%，即门诊按 326.76 元/人次估算；以后年度门诊收费均按 326.76 元/人次估算。

(2) 住院收入

本项目建成后，住院病床数新增加 600 张，根据上述 2019-2020 年人民医院经营情况表，病床周转次保守按 42 次估计，则本项目可新增住院人次 25200 人次。营运期第 1 年生产能力利用率按 75% 计，营运期第 2 年生产能力利用率按 85% 计，从营运期第三年开始生产能力利用率按 95% 计。根据上面陈述的情况，石门县人民医院住院收费两年平均为 6803.37 元/人次。谨慎起见，本项目营运期第 1 年住院每人次收费按 6804 元/人次估算是比较合理的；营运期第 2 年住院收增长 3%，即门诊按 7008.12 元/人次估算；营运期第 3 年住院收费再增长 3%，即住院按 7218.36 元/人次估算；以后年度住院收费均按 7218.36 元/人次估算。

项目运营后项目收入详见下表：

单位：万元

收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
门诊收入	3,003.00	3,505.50	4,035.45	4,035.45	4,035.45	4,035.45	4,035.45	4,035.45
住院收入	12,859.56	15,011.39	17,280.76	17,280.76	17,280.76	17,280.76	17,280.76	17,280.76
合计	15,862.56	18,516.89	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21

续上表：

收入类别	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
门诊收入	4,035.45	4,035.45	4,035.45	4,035.45	4,035.45	50,898.45
住院收入	17,280.76	17,280.76	17,280.76	17,280.76	17,280.76	217,959.31
合计	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	268,857.76

依上表预测，拟融资期 2021 年至 2037 年期间，石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目取得运营收入 268,857.76 万元。

石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目收入预测评价

石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目位于焦柳铁路线以北，夹板峪与御龙湾之间，紧邻石门县人民医院广慈楼及制剂楼。项目收入来源为门诊收入和住院收入。其依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入项目的安排进行测算，在收入预测过程中参考历史收费标准，采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目收入的预测是合理的。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

序号	项目名称	建筑工程费	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
1	柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目	5,929.42	1,129.63	352.95	588.00	8,000.00
2	澧县澧州幼儿园建设项目	12,413.77	4,885.75	664.98	535.50	18,500.00
3	澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目	14,587.45	1,587.06	1,425.49	400.00	18,000.00
4	澧县养老中心建设项目	18,487.80	1,757.44	1,012.26	910.00	22,167.50
5	石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目	50,373.00	9,607.00	2,081.00	905.00	62,966.00
合计		101,791.44	18,966.88	5,536.68	3,338.50	129,633.50

其中，拟融资期限 2021 年至 2041 年期间项目投资计划如下：

序号	项目名称	2020 年	2021 年	2022 年及以后	合计
1	柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目	1,629.40	5,370.60	1,000.00	8,000.00
2	澧县澧州幼儿园建设项目	9,160.75	9,339.25		18,500.00
3	澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目	3,000.00	12,000.00	3,000.00	18,000.00

序号	项目名称	2020 年	2021 年	2022 年及以后	合计
4	澧县养老中心建设项目		11,735.74	10,431.76	22,167.50
5	石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目		27,927.00	35,039.00	62,966.00
合计		13,790.15	66,372.59	49,470.76	129,633.50

2、项目运营期间营业成本

A、柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目成本费用包括：药品及材料消耗、燃料、动力消耗、人员工资费用、修理费用、其他费用。

a、药品及材料消耗

主要为医疗卫生材料和药品费用。根据柳叶湖旅游度假区公共卫生医疗机构往年药品及材料消耗情况,同时参照区域医院目前经营情况,药品及材料消耗占营业收入的 20%。

b、燃料及动力费用

根据《常德市发展和改革委员会关于调整常德市城区供水价格和完善居民阶梯水价的通知》（常价服〔2015〕37 号）规定，常德市居民生活用水价格为 1.81 元/吨，代收污水处理费后，每立方米合计到户价格为 2.61 元，对学校、医疗机构、幼儿园、养老院、福利院等公益单位的生活用水，不分公立、非公立，统一纳入居民生活用水范围执行居民生活用水价格，本项目水费拟按 2.61 元/吨计；根据《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）规定，电费按 0.862 元/度计。

c、人员工资费用

根据常德市人社局发布《关于常德市 2019 年调整最低工资标准的通知》，从 2019 年 10 月 1 日起,常德市调整全日制就业劳动者月最低工资标准为 1540 元。本项目参照《关于常德市 2019 年调整最低工资标准的通知》相关规定，同时参考区域内同类医院工作人员工资水平，护理人员工作按 6 万元/年计算、医疗人员工资按 8 万元/年计算、管理人员工作按 10 万元/年机算，福利按工资的 14%估算。计算期内工资及福利费用总额为 9074.52 万元。

d、修理费用

本项目修理费用按折旧费用的 10%计取。

e、其他费用

本项目管理费用、营业费用均按营业收入的 2%计取。

营业成本具体预测如下

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
药品及材料消耗	499.32	499.32	499.32	499.32	499.32	499.32	499.32
燃料、动力消耗	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71
工资及福利费	698.04	698.04	698.04	698.04	698.04	698.04	698.04
修理费	27.86	27.86	27.86	27.86	27.86	27.86	27.86
管理费用	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93
营业费用	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93
合计	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
药品及材料消耗	499.32	499.32	499.32	499.32	499.32	499.32	6,491.16
燃料、动力消耗	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	984.23
工资及福利费	698.04	698.04	698.04	698.04	698.04	698.04	9,074.52
修理费	27.86	27.86	27.86	27.86	27.86	27.86	362.18
管理费用	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93	649.09
营业费用	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93	49.93	649.09
合计	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	18,210.27

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2021 年至 2036 年期间，项目营业成本预测金额为 18,210.27 万元。

项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为原材料费用、燃料及动力费用、人员工资费用、修理费用、其他费用。营业成本预测存在合理依据。

B、澧县澧州幼儿园建设项目运营期间营业成本主要为原材料费用、燃料及动力费用、人员工资费用、修理费用、其他费用。

a、原材料费用

主要包括教学及办公配套用品、食堂伙食费等，运营期原材料费用为 1,383.62 万元。

b、燃料及动力费用

根据《常德市发展和改革委员会关于调整常德市城区供水价格和完善居民阶梯水价的通知》（常价服〔2015〕37 号）规定，常德市居民生活用水价格为 1.81 元/吨，代收污水处理费后，每立方米合计到户价格为 2.61 元，对学校、医疗机构、幼儿园、养老院、

福利院等公益单位的生活用水，不分公立、非公立，统一纳入居民生活用水范围执行居民生活用水价格，本项目水费拟按 2.61 元/吨计；根据《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）规定，电费按 0.862 元/度计。计算期燃料及动力费用总额为 514.52 万元。

c、人员工资费用

本项目暂考虑 50 个教职工，每个教职工年平均工资 4.2 万元计算，福利费按工资的 14% 计。计算期内工资总额为 4,548.60 万元。

d、修理费用

本项目修理费用按折旧费用的 5% 计取。计算期内工资总额为 464.74 万元。

e、其他费用

本项目管理费用按销售收入的 0.5% 计取。本项目管理费用按销售收入的 0.5% 计取。

营业成本具体预测如下:

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
原材料费用	57.24	57.24	57.24	62.96	62.96	62.96	69.26
燃料及动力费用	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08
工资及福利费用	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40
修理费	24.46	24.46	24.46	24.46	24.46	24.46	24.46
管理费用	5.72	5.72	5.72	6.30	6.30	6.30	6.93
合计	353.90	353.90	353.90	360.20	360.20	360.20	367.13

续上表:

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
原材料费用	69.26	69.26	76.19	76.19	76.19	83.81	83.81
燃料及动力费用	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08
工资及福利费用	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40
修理费	24.46	24.46	24.46	24.46	24.46	24.46	24.46
管理费用	6.93	6.93	7.62	7.62	7.62	8.38	8.38
合计	367.13	367.13	374.75	374.75	374.75	383.13	383.13

续上表:

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
原材料费用	83.81	83.81	83.81	83.81	83.81		1,383.62

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
燃料及动力费用	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08		514.52
工资及福利费用	239.40	239.40	239.40	239.40	239.40		4,548.60
修理费	24.46	24.46	24.46	24.46	24.46		464.74
管理费用	8.38	9.22	9.22	9.22	10.14	-	142.65
合计	383.13	383.97	383.97	383.97	384.89	-	7,054.13

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2021 年至 2041 年期间，项目营业成本预测金额为 7,054.13 万元。

项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为原材料费用、燃料及动力费用、人员工资费用、修理费用、其他费用。营业成本预测存在合理依据。

C、澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目运营期间营业成本主要为原材料费用、燃料及动力费用、人员工资费用、其他费用。

a、原材料费用

经营活动中所需原材料、辅助材料主要为餐饮原材料、商品等，价格均参考市厂价格为 505.49 万元/年。

其中餐饮原材料按照餐饮收入的 30% 计算，住宿原材料主要为洗漱用品按照住宿收入的 5% 计算，户外拓展原材料费用主要为户外拓展培训需要的道具等按照户外拓展收入的 10% 计算，研学教育培训原材料费用主要为研学教育培训教材等购入按照研学教育培训收入的 20% 计算，景区整体园林绿化用生物性农药、生物性有机肥等物质按照总收入的 5% 计算，根据计算为 505.49 万元/年。

b、计算期年平均外购燃料及动力费用 152.00 万元，其中年缴纳水费 5.6 万元，缴纳电费 146.4 万元。

c、工资及福利费

本项目劳动定员为 130 人,其中旅游服务人员 85 人，人均年工资 4 万元；旅游管理技术人员 45 人，人均年工资 6 万；职工福利费用按年工资的 14% 计取，经测算正常年工资福利总额为 695.40 万元。

d、其他费用

其他费用包括、其他营业费用、其他管理费用。其中：其他营业费用按销售收入的 5% 计取，其他管理费用按营业收入的 10% 计取。

营业成本具体预测如下:

单位: 万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
原材料费用	505.49	505.49	505.49	505.49	505.49	505.49	505.49
燃料及动力费用	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
工资及福利费用	695.40	695.40	695.40	695.40	695.40	695.40	695.40
其他费用	428.99	428.99	428.99	428.99	428.99	428.99	428.99
合计	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88

续上表:

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
原材料费用	505.49	505.49	505.49	505.49	505.49	505.49	6,571.37
燃料及动力费用	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00	1,976.00
工资及福利费用	695.40	695.40	695.40	695.40	695.40	695.40	9,040.20
其他费用	428.99	428.99	428.99	428.99	428.99	428.99	5,576.87
合计	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	23,164.44

根据项目运营期间营业成本预测表计算,拟融资期 2021 年至 2036 年期间,项目营业成本预测金额为 23,164.44 万元。

项目营业成本预测评价:

项目营业成本主要为原材料费用、燃料及动力费用、人员工资费用、其他费用。营业成本预测存在合理依据。

D、澧县养老中心建设项目运营期间营业成本主要为原材料费用、燃料及动力费用、人员工资费用、修理费用、其他费用。

a、原材料费用

外购原材料主要包含老年人生活成本、其他养老服务成本和医疗业务成本,其中医疗业务成本又分卫生材料成本和药品成本,估算情况如下:

(1) 老年人生活成本

本项目收费中包含 600 元/人.月的生活成本,营运期第 1 年、第 2 年、第 3 年、第 4 年、第 5 年入住率分别按 50%、60%、70%、80%、90%估算,从第 6 年起入住率谨慎性均按 90%计,则营运期内老年人生活成本 6120 万元,年均 306.00 万元。

(2) 其他养老成本

其他养老成本是除生活用品外的老年人用品，按 50 元/人.月估算，营运期第 1 年、第 2 年、第 3 年、第 4 年、第 5 年入住率分别按 50%、60%、70%、80%、90%估算，从第 6 年起入住率谨慎性均按 90%计。

(3) 医疗耗材成本

医疗耗材成本包含卫生材料成本和药品成本，上表 15-2 澧县人民医院 2017 年~2019 年营运情况统计表，2017 年~2019 年卫生材料成本、药品成本占医疗收入的比重分别在 14.80~15.20%、29.60~30.50%范围内，本项目卫生材料成本和药品成本占医疗收入的比重谨慎性分别按 15%和 30%估算。计算期内原材料费总额 46,698.00 元。

b、燃料及动力费用

本项目外购燃料和动力主要是电、水的消耗，项目年用电 49.83 万 kwh，按 0.98 元/kwh 估算，年消耗水 10.57 万吨，按 2.80 元/吨估算。计算期内燃料及动力费用 1,404.00 元。

c、人员工资费用

本项目建成后定员 200 人（考虑吸纳建档立卡户约 135 人）。年人均工资按 4 万元估算。福利费按工资总额的 14%计算，养老失业险按工资总额的 20%计算。计算期内工资总额为 19,296.00 万元。

d、修理费用

固定资产维修费没有相关标准，根据本项目特点，结合类似工程经验，一般年折旧费用的 10%估算。计算期内工资总额为 1,404.00 万元。

e、其他费用

本项目管理费用按营业收入的 2%估算。计算期内其他费用总额为 2,275.34 万元。

营业成本具体预测如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
原材料费用	-	2,460.00	2,499.00	2,538.00	2,577.00	2,616.00	2,616.00
燃料及动力费用	-	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
工资及福利费用		1,072.00	1,072.00	1,072.00	1,072.00	1,072.00	1,072.00
修理费		78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
管理费用	-	115.91	118.96	122.01	125.06	128.10	128.10
合计	-	3,803.91	3,845.96	3,888.01	3,930.06	3,972.10	3,972.10

续上表：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
原材料费用	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00
燃料及动力费用	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
工资及福利费用	1,072.00	1,072.00	1,072.00	1,072.00	1,072.00	1,072.00	1,072.00
修理费	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
管理费用	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10
合计	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10

续上表：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
原材料费用	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00	2,616.00		46,698.00
燃料及动力费用	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00		1,404.00
工资及福利费用	1,072.00	1,072.00	1,072.00	1,072.00	1,072.00		19,296.00
修理费	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00		1,404.00
管理费用	128.10	128.10	128.10	128.10	128.10	-	2,275.34
合计	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	-	71,077.34

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2021 年至 2041 年期间，项目营业成本预测金额为 71,077.34 万元。

项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为原材料费用、燃料及动力费用、人员工资费用、修理费用、其他费用。营业成本预测存在合理依据。

E、石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目运营期间药品及材料消耗、燃料、动力消耗、工资及福利、修理费、设备融资租赁费用、其他费用。

a、药品及材料消耗

药品及材料消耗主要是卫生材料和药品支出，根据石门县人民医院经审计的财务报表，2019 年-2020 年药品支出占医疗收入的比重分别为 34.80%、34.25%，两年综合 34.53%，项目建成后，医疗设备的更新和添置，医疗水平的提高，检查费收入和诊疗收入肯定占比加重，相反药品收入占比会降低，相应的药品支出占收入的比重也随之降低，本项目新增药品支出占新增医疗收入的比重按 30%应该比较合理；2019 年-2020 年卫生材料占医疗收入的比重分别为 17.20%、14.80%，两年综合 16.00%，与药品支出原因相同，本项目新增卫生材料占新增医疗收入的比重按 15%考虑，同时我们又调查了桃源县人民医院、

石门县人民医院、常德市中医院三家医院 2019 年药品成本、卫生材料成本占医疗收入的比重见表 14-2，三家医院药品成本占医疗收入的比重均在 30%以下、卫生材料成本占医疗收入的比重在 15%上下波动且波动幅度不大，说明我们上述从医院前三年度的资料预测运营期的营运情况与实际情况基本相符。则第一营运年、第二营运年、第三营运年及正常营运年药品支出、卫生材料分别为 7138.15 万元（药品支出 4758.77 万元、卫生材料 2379.38 万元）、8332.60 万元（药品支出 5555.07 万元、卫生材料 2777.53 万元）、9592.30 万元（药品支出 6394.86 万元、卫生材料 3197.43 元）。

2019 年药品成本、卫生材料成本占医疗收入比重调查表

医疗机构	医疗收入 (万元)	药品成本 (万元)	卫生材料 成本 (万元)	药品成本占医疗 收入的比重(%)	卫生材料成本占医疗 收入的比重(%)
桃源县人民医院	48415	14324	7098	29.59%	14.66%
石门县人民医院	70258	20258	10623	28.83%	15.12%
常德市中医院	50789	14987	7569	29.51%	14.90%

b、燃料、动力消耗

水、电按目前常德市各县区医院消耗情况及本医院的规模，水、电费第一营运年、第二营运年、第三营运年及正常营运年分别为 1110.38 万元（电 951.75 万元、水 158.63 万元）、1296.18 万元（电 1111.01 万元、水 185.17 万元）、1492.13 万元（电 1278.97 万元、水 213.16 万元）。

c、工资及福利

项目建成后石门人民医院新增护士 250 人，新增医技人员 150 人，合计新增 400 人，考虑人才储备，因此不考虑生产能力利用率的影响，新增护士年均工资按 5 万元/年计，新增医技人员年均工资按 8 万元/计，福利费按工资总额的 14%计，养老失业险按工资总额的 20%计算，则营运年每年的工资及福利费总额均为 3283 万元。

d、修理费

根据租赁协议，物业的修理费由项目单位承担，石门县人民医院只负责营运设备的修理费，修理费按折旧费的 8%估算，每年修理费为 200.47 万元。

e、设备融资租赁费用

为了能使本项目投入正常运营，按常规大型的、贵重的医疗设备均采用融资租赁方式取得，估计新增融资租赁设备的价值 6740 万元，人民医院与融资租赁公司签订融资租赁合同，融资租赁期限 20 年，按设定折现率 7%为融资综合费率，经估算每期需支付融

资租赁费 636.21 万元。

f、其他费用

其他费用指管理费用，按当年医疗收入的 1%估算。

预测如下：

成本项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
药品及材料消耗	7,138.15	8,332.60	9,592.30	9,592.30	9,592.30	9,592.30	9,592.30
燃料、动力消耗	1,110.38	1,296.18	1,492.13	1,492.13	1,492.13	1,492.13	1,492.13
工资及福利	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00
修理费	200.47	200.47	200.47	200.47	200.47	200.47	200.47
设备融资租赁费用	636.21	636.21	636.21	636.21	636.21	636.21	636.21
其他费用	158.63	185.17	213.16	213.16	213.16	213.16	213.16
合计	12,526.84	13,933.63	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27

续上表：

成本项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
药品及材料消耗	9,592.30	9,592.30	9,592.30	9,592.30	9,592.30	9,592.30	120,986.05
燃料、动力消耗	1,492.13	1,492.13	1,492.13	1,492.13	1,492.13	1,492.13	18,819.99
工资及福利	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	42,679.00
修理费	200.47	200.47	200.47	200.47	200.47	200.47	2,606.11
设备融资租赁费用	636.21	636.21	636.21	636.21	636.21	636.21	8,270.73
其他费用	213.16	213.16	213.16	213.16	213.16	213.16	2,688.56
合计	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27	196,050.44

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2021 年至 2037 年期间，项目营业成本预测金额为 196,050.44 万元。

项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为药品及材料消耗、燃料、动力消耗、工资及福利、修理费、设备融资租赁费用、其他费用，营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目为非营利性综合医院，根据规定免征增值税及

附加税。

澧县澧州幼儿园建设项目为公办幼儿园，根据规定免征增值税及附加税。

澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目相关税费预测。

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
城建市维护建设税	-	-	-	-	-	-	4.19
教育费附加	-	-	-	-	-	-	4.19
合计	-	-	-	-	-	-	8.38

续上表：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
城建市维护建设税	11.83	11.83	11.83	11.83	11.83	11.83	11.83	87.00
教育费附加	11.83	11.83	11.83	11.83	11.83	11.83	11.83	87.00
合计	23.66	23.66	23.66	23.66	23.66	23.66	23.66	174.00

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资期 2021 年至 2036 年期间，项目运营相关税费 174.00 万元。

澧县养老中心建设项目为公办养老中心项目，根据规定免征增值税及附加税。

石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目收入主要医疗服务收入，免征增值税。

4、项目融资期间的财务费用

(1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2021 年 9 月			
2022 年 1 月			
2022 年 3 月		916.42	916.42
2022 年 7 月		320.10	320.10
2022 年 9 月		916.42	916.42
2023 年		2473.05	2473.05
2024 年		2473.05	2473.05
2025 年		2473.05	2473.05
2026 年		2473.05	2473.05

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2027 年		2473.05	2473.05
2028 年		2473.05	2473.05
2029 年		2473.05	2473.05
2030 年		2473.05	2473.05
2031 年		2473.05	2473.05
2032 年		2473.05	2473.05
2033 年		2473.05	2473.05
2034 年		2473.05	2473.05
2035 年		2473.05	2473.05
2036 年 1 月		320.10	320.10
2036 年 3 月		916.43	916.43
2036 年 7 月		320.10	320.10
2036 年 9 月	28,500.00	916.43	29,416.43
2037 年 1 月	16,500.00	320.10	16,820.10
2037 年 3 月		363.53	363.53
2037 年 9 月		363.53	363.53
2038 年		727.05	727.05
2039 年		727.05	727.05
2040 年		727.05	727.05
2041 年 3 月		363.53	363.53
2041 年 9 月	18,500.00	363.53	18,863.53
合计	63,500.00	40,731.00	104,231.00

(2) 支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据。需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

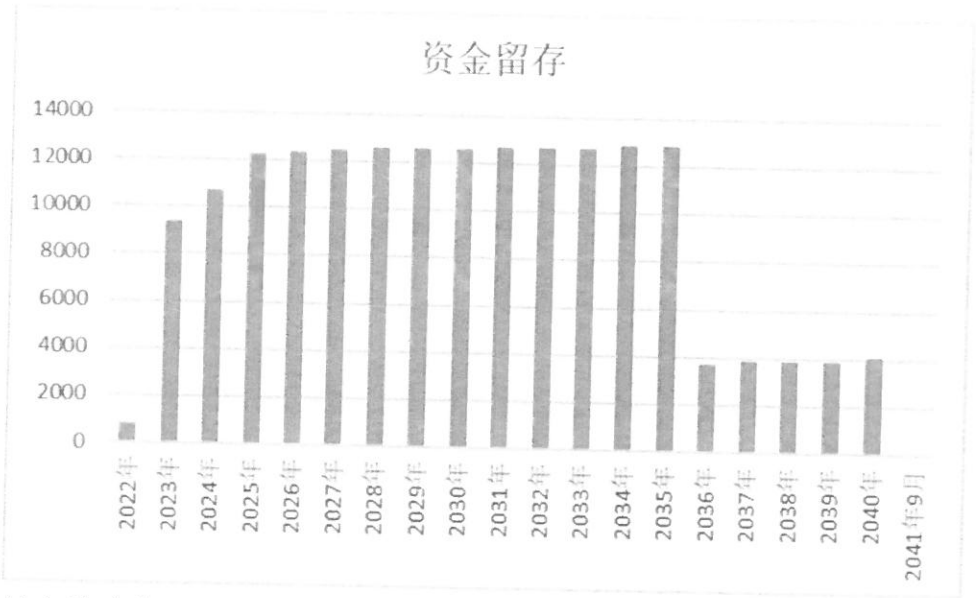
A、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；
- E、土地出让价格在正常范围内变动；
- F、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存分析

单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

常德市社会事专项债项目整体本息覆盖倍数为 1.72；自 2021 年至 2041 年期间共需偿还融资的本金 63,500.00 万元，利息 40,731.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.10，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

1、各项目覆盖倍数

项目名称	预计用于项目资金平衡的运营收益	项目预计融资本息	运营收益对债券本息的覆盖倍数
柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目	14,245.53	7,910.00	1.80
澧县澧州幼儿园建设项目	21,472.45	15,181.00	1.41
澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目	27,914.06	15,820.00	1.76
澧县养老中心建设项目	42,692.26	17,860.00	2.39

项目名称	预计用于项目资金 平衡的运营收益	项目预计融 资本息	运营收益对债券 本息的覆盖倍数
石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目	72,807.32	47,460.00	1.53

2、项目整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2022 年		2,152.95	2,152.95	790.9	790.9
2023 年		2,473.05	2,473.05	9374.74	9,374.74
2024 年		2,473.05	2,473.05	10732.63	10,732.63
2025 年		2,473.05	2,473.05	12266.84	12,266.84
2026 年		2,473.05	2,473.05	12377.19	12,377.19
2027 年		2,473.05	2,473.05	12487.55	12,487.55
2028 年		2,473.05	2,473.05	12598.17	12,598.17
2029 年		2,473.05	2,473.05	12582.89	12,582.89
2030 年		2,473.05	2,473.05	12582.89	12,582.89
2031 年		2,473.05	2,473.05	12713.79	12,713.79
2032 年		2,473.05	2,473.05	12713.79	12,713.79
2033 年		2,473.05	2,473.05	12713.79	12,713.79
2034 年		2,473.05	2,473.05	12857.78	12,857.78
2035 年		2,473.05	2,473.05	12,857.78	12,857.78
2036 年		2,473.05	30,973.05	3,726.07	3,726.07
2037 年		1047.15	17,547.15	3,892.84	3,892.84
2038 年		727.05	727.05	3,892.84	3,892.84
2039 年		727.05	727.05	3,892.84	3,892.84
2040 年		727.05	727.05	4,076.30	4,076.30
2041 年 9 月		727.05	19,227.05		
合计		40,731.00	104,231.00	179,131.62	179,131.62
本息覆盖倍数					1.72

六、压力测试

1、柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.60	1.80	2.01
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.92	1.80	1.69

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.60，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.69，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

2、澧县澧州幼儿园建设项目

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.29	1.41	1.54
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.44	1.41	1.38

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.29，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.38，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

3、澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.60	1.76	1.93

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.84	1.76	1.69

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.60，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.69，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

4、澧县养老中心建设项目

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.99	2.39	2.77
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.62	2.39	2.14

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.99，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.14，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

5、石门县人民医院基础设施补短板综合工程项目

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.53	1.82
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.74	1.53	1.33

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.33，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

1、柳叶湖区公共卫生服务能力提升项目

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期						
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入	1,629.40	5,370.60	1,000.00	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60
资本金	1,629.40	370.60	1,000.00						
债券资金流入		5,000.00	-						
运营收入			-	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	1,629.40	5,370.60	1,000.00	1,594.79	1,594.79	1,594.79	1,594.79	1,594.79	1,594.79
建设投资	1,629.40	5,370.60	806.00						
运营成本			-	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79
税金及附加				-	-	-	-	-	-
运营期利息		-	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00
债券本金									
净现金流量		-	-	901.81	901.81	901.81	901.81	901.81	901.81
累计净现金流量	-	-	-	901.81	1,803.62	2,705.43	3,607.24	4,509.05	5,410.86

续上表：

项目	运营期								合计
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
现金流入	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	-	40,455.80
资本金									3,000.00
债券资金									5,000.00

流入									
运营收入	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	2,496.60	-	32,455.80
回收固定资产余值									0.00
流动资金回收									0.00
回收土地余值									0.00
现金流出	1,594.79	1,594.79	1,594.79	1,594.79	1,594.79	1,594.79	1,594.79	5,194.00	33,926.27
建设投资									7,806.00
运营成本	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	1,400.79	-	18,210.27
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
运营期利息	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	2,910.00
债券本金								5,000.00	5,000.00
净现金流量	901.81	901.81	901.81	901.81	901.81	901.81	901.81	-5,194.00	6,529.53
累计净现金流量	6,312.67	7,214.48	8,116.29	9,018.10	9,919.91	10,821.72	11,723.53	6,529.53	6,529.53

2、澧县澧州幼儿园建设项目

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	9,160.75	9,339.25	1,144.80	1,144.80	1,144.80	1,259.28	1,259.28	1,259.28
资本金	9,160.75	839.25	-					
债券资金流入		8,500.00	-					
运营收入			1,144.80	1,144.80	1,144.80	1,259.28	1,259.28	1,259.28
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	9,160.75	9,339.25	687.95	687.95	687.95	694.25	694.25	694.25
建设投资	9,160.75	9,339.25	-					

项目	建设期		运营期					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
运营成本			353.90	353.90	353.90	360.20	360.20	360.20
税金及附加				-	-	-	-	-
运营期利息		-	334.05	334.05	334.05	334.05	334.05	334.05
债券本金								
净现金流量		-	456.85	456.85	456.85	565.03	565.03	565.03
累计净现金流量	-	-	456.85	913.70	1,370.55	1,935.58	2,500.61	3,065.64

续上表：

项目	运营期							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	1,385.21	1,385.21	1,385.21	1,523.73	1,523.73	1,523.73	1,676.10	1,676.10
资本金								
债券资金流入								
运营收入	1,385.21	1,385.21	1,385.21	1,523.73	1,523.73	1,523.73	1,676.10	1,676.10
回收固定资产余 值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	701.18	701.18	701.18	708.80	708.80	708.80	717.18	717.18
建设投资								
运营成本	367.13	367.13	367.13	374.75	374.75	374.75	383.13	383.13
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	334.05	334.05	334.05	334.05	334.05	334.05	334.05	334.05
债券本金								
净现金流量	684.03	684.03	684.03	814.93	814.93	814.93	958.92	958.92
累计净现金流量	3,749.67	4,433.70	5,117.73	5,932.66	6,747.59	7,562.52	8,521.44	9,480.36

续上表：

项目	运营期	合计
----	-----	----

	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
现金流入	1,676.10	1,843.71	1,843.71	1,843.71	2,028.09	-	39,467.36
资本金							10,000.00
债券资金流入							8,500.00
运营收入	1,676.10	1,843.71	1,843.71	1,843.71	2,028.09	-	28,526.58
回收固定资产余值							0.00
流动资金回收							0.00
回收土地余值							0.00
现金流出	717.18	718.02	718.02	718.02	718.94	8,834.05	29,028.08
建设投资							18,500.00
运营成本	383.13	383.97	383.97	383.97	384.89	-	7,054.13
税金及附加	-						0.00
运营期利息	334.05	334.05	334.05	334.05	334.05	334.05	6,681.00
债券本金	-	-				8,500.00	0.00
净现金流量	958.92	1,125.69	1,125.69	1,125.69	1,309.15	-8,834.05	6,291.45
累计净现金流量	10,439.28	11,564.97	12,690.66	13,816.35	15,125.50	6,291.45	6,291.45

3、澧县王家厂水库国家水利风景区旅游基础设施建设项目

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期								
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入	3,000.00	12,000.00	3,000.00	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50
资本金	3,000.00	2,000.00	3,000.00						
债券资金流入		10,000.00							
运营收入			-	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50
回收固定资产余值									
流动资金回收									
回收土地余									

值									
现金流出	3,000.00	12,000.00	3,000.00	2,169.88	2,169.88	2,169.88	2,169.88	2,169.88	2,178.26
建设投资	3,000.00	12,000.00	2,612.00						
运营成本				1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88
税金及附加				-	-	-	-	-	8.38
运营期利息		-	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00
债券本金									
净现金流量	-	-	-	1,772.62	1,772.62	1,772.62	1,772.62	1,772.62	1,764.24
累计净现金流量	-	-	-	1,772.62	3,545.24	5,317.86	7,090.48	8,863.10	10,627.34

续上表：

项目	运营期								合计
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
现金流入	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	-	69,252.50
资本金									8,000.00
债券资金流入									10,000.00
运营收入	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	3,942.50	-	51,252.50
回收固定资产余值									0.00
流动资金回收									0.00
回收土地余值									0.00
现金流出	2,193.54	2,193.54	2,193.54	2,193.54	2,193.54	2,193.54	2,193.54	10,388.00	56,770.44
建设投资									17,612.00
运营成本	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	1,781.88	-	23,164.44
税金及附加	23.66	23.66	23.66	23.66	23.66	23.66	23.66	-	174.00
运营期利息	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	5,820.00
债券本金								10,000.00	10,000.00
净现金流量	1,748.96	1,748.96	1,748.96	1,748.96	1,748.96	1,748.96	1,748.96	-10,388.00	12,482.06
累计净现	12,376.30	14,125.26	15,874.22	17,623.18	19,372.14	21,121.10	22,870.06	12,482.06	12,482.06

项目	运营期								合计
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
金 流 量									

4、澧县养老中心建设项目

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期						
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
现金流入	-	11,735.74	10,431.76	5,795.60	5,948.00	6,100.40	6,252.80	6,405.20	
资本金	-	1,735.74	10,431.76						
债券资金流入		10,000.00	-						
运营收入			-	5,795.60	5,948.00	6,100.40	6,252.80	6,405.20	
回收固定资产余 值									
流动资金回收									
回收土地余值									
现金流出	-	11,735.74	10,431.76	4,196.91	4,238.96	4,281.01	4,323.06	4,365.10	
建设投资	-	11,735.74	10,038.76						
运营成本			-	3,803.91	3,845.96	3,888.01	3,930.06	3,972.10	
税金及附加				-	-	-	-	-	
运营期利息		-	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	
债券本金									
净现金流量		-	-	1,598.69	1,709.04	1,819.39	1,929.74	2,040.10	
累计净现金流量	-	-	-	1,598.69	3,307.73	5,127.12	7,056.86	9,096.96	

续上表：

项目	运营期							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20
资本金								
债券资金流入								

运营收入	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	4,365.10	4,365.10	4,365.10	4,365.10	4,365.10	4,365.10	4,365.10	4,365.10
建设投资								
运营成本	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00
债券本金								
净现金流量	2,040.10	2,040.10	2,040.10	2,040.10	2,040.10	2,040.10	2,040.10	2,040.10
累计净现金流量	11,137.06	13,177.16	15,217.26	17,257.36	19,297.46	21,337.56	23,377.66	25,417.76

续上表：

项目	运营期						合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
现金流入	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	-	110,316.30
资本金							12,167.50
债券资金流入							10,000.00
运营收入	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	6,405.20	-	113,769.60
回收固定资产余值							0.00
流动资金回收							0.00
回收土地余值							0.00
现金流出	4,365.10	4,365.10	4,365.10	4,365.10	4,365.10	10,393.00	82,858.44
建设投资							21,774.50
运营成本	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	3,972.10	-	71,077.34
税金及附加	-						0.00
运营期利息	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	393.00	7,860.00
债券本金	-	-				10,000.00	10,000.00

项目	运营期						合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
净现金流量	2,040.10	2,040.10	2,040.10	2,040.10	2,040.10	-10,393.00	25,225.26
累计净现金流量	27,457.86	29,497.96	31,538.06	33,578.16	35,618.26	25,225.26	25,225.26

5、澧县养老中心建设项目

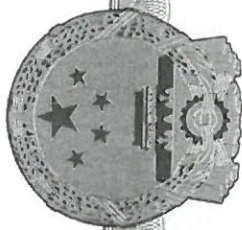
项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期							
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	27,927.00	35,039.00	15,862.56	18,516.89	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21
资本金	14,427.00	18,539.00								
债券资金流入	13,500.00	16,500.00								
运营收入		-	15,862.56	18,516.89	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21
回收固定资产余值										
流动资金回收										
回收土地余值										
现金流出	27,927.00	35,039.00	13,690.84	15,097.63	16,581.27	16,581.27	16,581.27	16,581.27	16,581.27	16,581.27
建设投资	27,927.00	34,195.10								
运营成本		-	12,526.84	13,933.63	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27
税金及附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期利息	-	843.90	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00
债券本金										
净现金流量	-	-	2,171.72	3,419.26	4,734.94	4,734.94	4,734.94	4,734.94	4,734.94	4,734.94
累计净现金流量	-	-	2,171.72	5,590.98	10,325.92	15,060.86	19,795.80	24,530.74	29,265.68	34,000.62

续上表：

项目	运营期								合计
	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
现金流入	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	-	-		331,823.76
资本金									32,966.00
债券资金流入									30,000.00
运营收入	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21	21,316.21		-		268,857.76
回收固定资产余值									
流动资金回收									-
回收土地余值									-
现金流出	16,581.27	16,581.27	16,581.27	16,581.27	16,581.27	14,664.00	16,820.10		305,632.54
建设投资									62,122.10
运营成本	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27	15,417.27		-		196,050.44
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-		-
运营期利息	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	320.10		17,460.00
债券本金					-	13,500.00	16,500.00		30,000.00
净现金流量	4,734.94	4,734.94	4,734.94	4,734.94	4,734.94	-14,664.00	-16,820.10		26,191.22
累计净现金流量	38,735.56	43,470.50	48,205.44	52,940.38	57,675.32	43,011.32	26,191.22		26,191.22



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914301110959150342

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“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。

副本编号：1-1

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙合伙企业分支机构

负责人 邹文华

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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务。（不含未经批准的经营许可项目，涉及行政许可的，凭许可证经营）

成立日期 2014年03月19日

营业期限

营业场所

长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房



禁止复印无效

登记机关



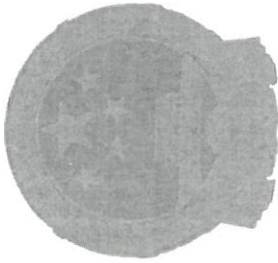
2021年5月8日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.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



证书序号:5003043

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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2017房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日

发证机关：



二〇一四年五月十一日

中华人民共和国财政部制



再复印无效



姓名	邹文华
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1970-01-14
Date of birth	
工作单位	众环海华会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	432524197001144033
Identity card No.	



年度检验合格
Annual Renewal of 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.

证书编号: 430100120442
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



再次复印无效

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.



月
/m
日
/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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

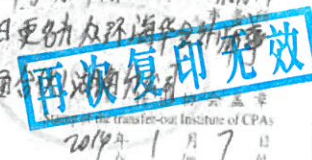
众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18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

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所



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
2014年1月7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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月28日

12

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所,必要时须向委托方出
示本证书。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

同意调入
本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会
声明作废后,办理补发手续。

中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所 2015.12.29

- 再次复印无效
1. When transferring, the CPA shall show present this certificate to the transferee.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the news media.





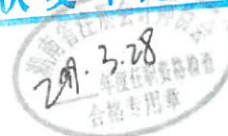
姓名: 郭小梅
 Full name: 郭小梅
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1982-04-16
 Date of birth: 1982-04-16
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
 Working unit: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
 身份证号: 370925198204160167
 Identity card No: 370925198204160167



年度检验登记 2020.5
 Annual Renewal Registration 合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after inspection.

再次复印无效



证书编号: 110102050182
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 08 月 01 日
 Date of Issuance 7/ 2017

