

防伪编号: 0282018080084898446

报告文号: 川正则专审字【2018】258号

委托单位: 苍溪县卫生和计划生育局

被审单位名称: 苍溪县卫生和计划生育局

营业执照号码: 0

事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司

报告日期: 2018-08-28

报备时间: 2018-08-30 20:42

被审单位所在地: 广元

签名注册会计师: 胡圣尧

赵碧华



防伪二维码

苍溪县卫生和计划生育局

2018年四川省广元市苍溪县第二人民医院医养中心项目 项债券项目收益与融资自求平衡财务评价报告

事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司

事务所电话: 028-85542556

传 真: 028-85595636

通 讯 地 址: 成都市武侯祠大街266号

电 子 邮 件: sczhengze@163.com

事务所网址: <http://sczhengze.com/>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律责任主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

2018 年四川省广元市苍溪县第二人民医院医养中心项目
专项债券项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

川正则专审字（2018）258 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇一八年八月



2018 年四川省广元市苍溪县第二人民医院医养中心项目
专项债券项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

川正则专审字（2018）258 号

苍溪县卫生和计划生育局：

我们接受苍溪县卫生和计划生育局的委托，对苍溪县第二人民医院医养中心项目专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估报告。

我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 311 号——预测性财务信息的审核》。发行人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。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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。

本财务评价报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在本项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的苍溪县第二人民医院医养中心项目专项债券项目预期各净收入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。

总体评审结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好 2018 年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》(川财金[2018]32 号)规定进行本项目申报,无重大不合规事项。

2、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;

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化;

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划,发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动,本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符;

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

二、应付本息情况

苍溪县第二人民医院医养中心项目专项债券项目计划总融资 28,000 万元,全部以专项债券融资。

本期债券拟融资金额 28,000 万元,计划分二期申请发行,其中:2018 年计划发行 10,000 万元、2019 年计划发行 18,000 万元。债券发行期限均为 7 年,债券利率 4.19%。

还本付息情况如下:

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3-6年	第7年	第8年
年初债券余额	-	-	10,000	28,000	-	-
本年债券发行额	28,000	10,000	18,000	-	-	-
本年债券本金偿还额	28,000	-	-	-	10,000	18,000
期末债权余额	-	10,000	28,000	28,000	28,000	28,000
本年应付利息	8,212	419	1,173	4,693	1,173	754
本年度本息偿还总额	36,212	419	1,173	4,693	11,173	18,754

本期债券还本付息总额为 36,212 万元。

三、本项目营运净收益

根据对本项目收益预测的审核，预测 8 年期本项目各营运项目收入，考虑运营成本及增值税等各项税费的情况；本项目按后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”中各项收益预测数据计算，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 41,597.20 万元。

四、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益为营运项目息前净现金流量。通过对各项运营项目的估算，在考虑相关营运成本费用及税费的情况下，预期期（8 年期）营运项目息前净现金流量偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 41,597.20 万元，收益覆盖倍数为 1.15 倍，利息保障倍数为 5.07 倍，投资收益倍数为 1.25 倍。

项目收益能覆盖债券本金及利息并具备一定的盈利能力。

五、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期（8 年）的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对营业收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，当营业收入总额比预测下降 5% 时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 37,110.12 万元，收益覆盖倍数下降为

1.02 倍，利息保障倍数下降为 4.52 倍，投资收益倍数下降为 1.11 倍。

当营业收入总额比预测下降 10% 时，可用于资金平衡的项目净收益为 32,188.71 万元，收益覆盖倍数下降为 0.89 倍、利息保障倍数下降为 3.92 倍、投资收益倍数下降为 0.96 倍。

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

四川正则会计师事务所有限责任公司

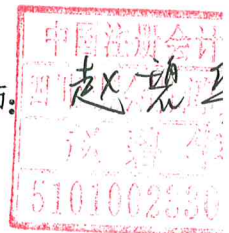


中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年八月二十八日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

(一) 项目实施单位

项目实施机构：苍溪县卫生和计划生育局

项目业主：苍溪县第二人民医院

(二) 项目概况

1、项目名称

项目名称：苍溪县第二人民医院医养中心项目

2、项目基本信息

(1) 苍溪县第二人民医院概况

苍溪县第二人民医院（原县红十字医院）始建于 1950 年，历经 60 多年风雨沧桑，医院从小到大、由弱变强，实现了长足发展。现已建设成为一所集医疗、预防、保健、计划生育、康复、教学等为一体的国家二级乙等综合医院。

医院是医疗保险定点医院，是川北医学院附属医院技术指导医院及集团医院，是华西卫生学校、南充卫校、达州中医学校教学实习医院。医院占地面积 1344m²，建筑面积 9065.5m²；编制床位 230 张，实际开放床位 230 张；现有职工 145 人，其中高级职称 11 人，中级职称 36 人。开设有内科、外科、妇产科、儿科、骨科、急诊科、中医科、针灸理疗科、肛肠科、眼耳鼻咽喉科、口腔科、皮肤科、医疗美容科、麻醉科等 15 个临床科室；影像科、病理科、检验科等 6 个医技科室。消化内科、腹腔镜外科为县级临床重点科室。

(2) 本项目所属领域

该项目属于基本医疗卫生领域，项目覆盖县城肖家坝、花家坝湿

地公园、梨博园、回水社区至嘉陵江亭子水利枢纽工程以及主库区月在亭子镇、浙水乡、庙垭乡。幅员面积 120 余平方公里，人口 5 万余人。县城其他医疗单位均在城中部和东面，该项目所在的县城西北音无大型医院，医疗保障系统缺乏，项目实施后形成以回水为中心辐身周边的大社区，社区依托第二人民医院医养中心，对全社区提供基石医疗，疾病预防，健康管理和教育。对苍溪县社区医疗体系建设具有重大作用。县第二人民医院先进的设备和人才汇集，直接效益显著提升。由投资拉动的相关行业发展，建成后项目周边地块升值，商业和服务业也将繁荣，税收和就业同比增长，因此社会效益和经济效益双丰收。苍溪县人民群众将享有更多的获得感、幸福感，增强对党和政府的信任。

(3) 本项目产出说明

①项目性质：新建；

②建设地址：苍溪县陵江镇；

③计划用地：123333.95m²（约 185 亩）；

④建设内容及规模：项目总建筑面积为 100050.00m²，其中地上建筑面积 88800.00 m²，地下建筑面积 11250.00 m²。建设内容包括三级乙等综合医院、康养公寓、员工周转房、精品酒店、娱乐购物中心；

⑤建设周期：本项目建设时间共计 24 个月。即 2018 年 8 月-2020 年 7 月；

⑥产品与服务：

基础医疗服务：按照三级乙等医院标准建设相应科室，提供门诊及住院等服务。

社区卫生服务中心：将为亭子、浙水、回水、庙垭约 5 万人，提供基础疾病预防、医疗、康复和健康促进等服务。

员工住宿：建立周转房。

康养服务：提供照料与护理、慢病调理、运动健身、养生讲座等服务。

配套服务：提供娱乐商业服务、酒店住宿服务和餐饮等服务。

⑦本项目主要工程指标

序	名称	单位	数据	备注
第一部分：主要建筑经济技术指标				
一	建设内容及规模			
1	总用地面积	m ²	123333.95	约 185 亩
2	新建建筑面积	m ²	100050.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	88800.00	
	综合医院	m ²	39600.00	三级乙等，550 床位
	康养公寓	m ³	26600.00	700 床位，300 张一般床位，400 张高档床位
	精品酒店	m ²	6600.00	220 床位
	员工周转房	m ²	12000.00	200 套
	娱乐购物中心	m ²	4000.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	11250.00	含地下车库、设备用房等
四	容积率	—	0.72	
五	绿地率	%	0.40	
六	机动车位	辆	800.00	
1	地上停车位	辆	350.00	
2	地下停车位	辆	450.00	
七	非机动车位	辆	2400.00	

二、项目的经济发展前景

由于本项目的医院建设属于发展医疗卫生事业的公益性项目，康养公寓及配套商业属于经营性项目。项目总体效益体现在医院医疗规模的扩大，治疗人数的增加以及就医环境的改善，因此本项目重在社会效益，也会带来较高的经济效益。

1、提升县域经济活力：项目建设所用的大部分建筑材料和原辅材料将由本地区供给，这将给相关行业带来发展机遇，同时增加解决就业人员，促进县域经济活力的提升。

2、带动地块升值：据预测本项目稳定期后年门诊量、康养人次、商业娱乐加之陪医、陪护、探访亲属的人流量，每年保守估价约有 50 万人次以上的人流量。医院作为一种公共服务设施，有一定的集聚作用，大量的人流量将活跃项目周边的商业（如超市、水果店、住宿、餐饮等），造就新的商圈形成，项目周边地块价值估计将成倍增长，成为真正的寸土千金之地，从而带动地块升值。

3、业务收入将大幅增长，从而增加财政收入。本项目建设后，可依靠良好的建筑形象、条件与完善的医疗服务、先进的医疗设备技术人才，提高本院的知名度与美誉度，赢得百姓的信任，汇集人气开拓医疗和康养市场，直接提高本院收入，同时随着品牌的建设，主可以将以往流失在县外就诊的病人吸引到本县诊治。医院的收入增力了，可减少县财政投入，同时康养公寓及商业配套的高效经营，还可以增加税收收入。

4、项目建成后将在很大程度上带动周边社区商业和服务业的发展，产生巨大的协同经济效益，增加财政税收。项目建成后将创造更多的就业机会，提高群众收入，产生较为显著的国民经济效益。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好 2018 年项目收益与融资自求平衡专项债券项目报送工作的通知》(川财金[2018]32 号)规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

2、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；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

发行人对本募投项目建设成本预测以财政部、国土资源部发布的政策法规、广元市人民政府发布的各项地方性政策及《四川省建设工程工程量清单计价定额》的标准，并参照类似工程投资估算指标体系作为依据进行编制。

1、本项目投资估算额 35,000.31 万元，包含建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费、工程预备费以及建设期利息和债券发行费用等。如下表：（金额单位：万元）

序	投资总额构成	金额（万元）	说明
一	建设投资	33,380.11	
1	建筑安装工程	26,231.40	
2	工程建设其他费用	1,685.77	
3	设备购置费	3,000.00	
4	预备费	2,462.94	
二	债券发行费用	28.00	按发行面值的 0.1% 估算
三	静态投资总额	33,408.11	
加：	建设期利息	1,592.20	建设期 2 年，按 4.19% 利率估算
四	动态投资总额	35,000.31	
其中：	项目资本金	7,000.31	业主筹集
	发行债券	28,000.00	7 年期，分 2 期发行

2、本项目总投资 35,000.31 万元，业主自筹 7,000.31 万元，剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集，计划分二期申请发行，其中：2018 年计划发行 10,000 万元、2019 年计划发行 18,000 万元。债券发行期限均为 7 年，债券利率 4.19%。

五、本项目收益预测

(一) 营业收入的预测

本项目成本及收入采用的价格均以当年市场价格为基价预测至运营后的价格，在项目整个运营期内成本、费用及效益计算使用自价格均为不变价格，以保证成本、费用及效益计算使用的价格在计算期内一致性及项目经济评价结果的可比性。对预测期间经济环境等自最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

本项目收入预测情况：

1、医院收入（门诊+床位）

医院收入包括：门诊收入、医院床位收入，本次估算假设：

①参考苍溪县第二人民医院建设规模及门诊量，考虑苍溪县整体医疗卫生服务需求，预计项目正式运营第一年诊疗人次可达 16.20 万人次，每年保持 20%增长率，以人均门诊费用 180 元计算。

②项目建成后医院床位数达 550 张，平均费用参照苍溪县第二人民医院近三年数据以 350 元 / 天计算，稳定期床位使用率 90%。

收益测算估算假设	第 3 年	第 4 年	第 5 年	以后
门诊人数（万人次/年）	7.2	16.2	19.44	每年增长 20%
门诊人均费用（元/人次）	180	180	180	保持不变
医院床位使用率（%）	10%	70%	80%	90%，并保持不变
医院床位数（个）	550	550	550	保持不变
医院床位日均收入（元/天.床）	350	350	350	保持不变

2、康养公寓收入

康养公寓收入包括：一般康养床位收入、高端床位收入，本次估算假设：

①项目建成一般康养床位数达 300 张，参照周边类似康养项目以 3000 元 / 月计算，稳定期床位使用率 90%。

②项目建成高端康养床位数达 400 张，参照周边类似康养项目以 4500 元 / 月计算，稳定期床位使用率 90%。

收益测算估算假设	第 3 年	第 4 年	第 5 年	以后
----------	-------	-------	-------	----

收益测算估算假设	第 3 年	第 4 年	第 5 年	以后
一般康养床位数	300	300	300	保持不变
月均收入（元/床位）	3000	3000	3000	保持不变
高端床位入住率（%）	10%	60%	80%	90%，并保持不变
高端床位数	400	400	400	保持不变
高端床位月均创收（元/床位）	4500	4500	4500	保持不变

3、精品酒店收入

项目建成酒店床位数达 220 张，参照苍溪县中高端酒店收入水平以 200 元 / 床位/天计算，稳定期酒店床位使用率达 85%。本次估算假设：

收益测算估算假设	第 3 年	第 4 年	第 5 年	以后
精品酒店出租率（%）	5%	70%	85%	85%，并保持不变
精品酒店床位数	220	220	220	保持不变
平均床位收入（元/床位/天）	200	200	200	保持不变

4、员工周转房收入

项目建成员工周转房 200 套，本次估算假设：分两年向员工出售，以 30 万元/套计算：

收益测算估算假设	第 1 年	第 2 年	第 3 年
员工周转房数量（套）		60	140
员工周转房销售单价（万元/套）		30	30
员工周转房收入（万元）		1800	4200

5、娱乐购物中心收入

项目建成娱乐购物中心面积 4000 平米，参照苍溪县类似娱乐购物中心收入水平，本次估算假设：稳定期以 10000 元 / 平米年产值计算：

收益测算估算假设	第 3 年	第 4 年	第 5 年	以后
娱乐购物中心面积（平米）	4000	4000	4000	保持不变
单位面积年产值（元/平米）	1250	8750	10000	保持不变
娱乐购物中心收入（万元）	500	3500	4000	保持不变

6、停车位收入

项目建成停车位共 800 个（按标准车位计），参照苍溪县停车收入水平以 12 元 / 天计算，本次估算假设：平均使用率逐年递增至 100%：

收益测算估算假设	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	以后
停车位使用率	5%	35%	50%	65%	80%	100%,并保持不变
停车位数量	800	800	800	800	800	保持不变
车位日均收入（元/天）	12	12	12	12	12	保持不变

本项目营业收入估算结果详见后附的“营业收入估算表”。

（二）成本费用的预测

本项目成本费用包括：营业成本、经营销售费用、管理费用、财务费用、相关税费。本次估算假设如下：

1、营业成本

（1）医院主营业务成本

包括：①外购药品及材料费：参考苍溪县第二人民医院近三年数据，按营业收入的 25% 计算；②人员支出：稳定期医院员工预计 400 人，以人均 10 万/人。

（2）康养公寓成本：参考类似项目，以康养部分收入的 40% 计算（不含折旧）。

（3）精品酒店经营成本：参考类似项目，以酒店部分收入的 40%（不含折旧）计算。

（4）娱乐购物中心经营成本：参考类似项目，以娱乐购物中心部分收入的 50% 计算（不含折旧）。

（5）车位经营成本：参考类似项目，以车位部分收入的 10% 计算。

2、管理费用

包括折旧费及其他管理费用，其中：

固定资产折旧，按投资总额计算，按 20 年折旧，残值率 5%，综合折旧率 4.75% 计算；其他管理费用参考类似医养项目，按照营业收入（不含员工周转房收入）的 3% 计提。

3、销售费用

参考类似医养项目 按照营业收入的 5% 计提

4、财务费用

项目发行债券 28000 万元，债券利率以 4.19%计，根据项目每年的现金流，分期偿付债券利息。

5、相关税费

本项目涉及的相关税费包括：增值税 6%、城市维护建设税 5%、教育附加 3%、地方教育附加 2%，企业所得税 25%。

本项目成本费用估算结果详见后附的“营运成本费用估算表”。

（三）补贴收入

补贴收入主要包括：社区卫生服务中心补贴收入、康养床位补贴收入。本次估算假设：

①项目建成后将服务浙水乡、亭子、回水乡、庙坪乡，约 5 万人。参照目前国家补贴水平，以 50 元/人/年计算；

②参考目前国家补贴标准。项目康养床位有 6600 元/床位的一次性补贴，及 300 元/床位的每年补贴。

收益测算估算假设	第 3 年	第 4 年	以后
社区卫生服务中心补贴（50 元/人/年）	250	250	保持不变
康养床位一次性补贴（6600 元/床位）	462	0	保持不变
康养床位年补贴（300 元/床）	21	21	保持不变
合计（万元/年）：	733	271	保持不变

（四）本项目损益状况及息前净现金流测算

详见后附的“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

六、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益为营运项目息前净现金流量。通过对各项运营项目的估算，在考虑相关营运成本费用及税费的情况下，预期期（8 年期）营运项目息前净现金流量偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 41,597.20 万元,收益覆盖倍数为 1.15 倍，利息保障倍数为 5.07 倍，投资收益倍数为 1.25 倍。

项目收益能覆盖债券本金及利息并具备一定的盈利能力。

七、本项目财务风险分析

1、本项目债券发行及还本付息计划

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3~6年	第7年	第8年
年初债券余额	-	-	10,000	28,000	-	-
本年债券发行额	28,000	10,000	18,000	-	-	-
本年债券本金偿还额	28,000	-	-	-	10,000	18,000
期末债权余额	-	10,000	28,000	28,000	28,000	28,000
本年应付利息	8,212	419	1,173	4,693	1,173	754
本年度本息偿还总额	36,212	419	1,173	4,693	11,173	18,754

2、本项目资金平衡状况

详见后附“资金平衡测算表”。

3、本项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期（8年）的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对营业收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，当营业收入总额比预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 37,110.12 万元，收益覆盖倍数下降为 1.02 倍，利息保障倍数下降为 4.52 倍，投资收益倍数下降为 1.11 倍。

当营业收入总额比预测下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益为 32,188.71 万元，收益覆盖倍数下降为 0.89 倍、利息保障倍数下降为 3.92 倍、投资收益倍数下降为 0.96 倍。

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

(此页无正文)

后附：

营业收入估算表

营运成本费用估算表

项目损益状况及息前净现金流测算表

资金平衡测算表



营业收入估算表

项目名称:苍溪县第二人民医院医养中心项目

单位:万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
1	医院收入	-	-	1999	7834	9120	10523	11364	12372
1.1	医院门诊收入(万元)	-	-	1296	2916	3499	4199	5040	6048
	门诊人数(万人次/年)	-	-	7.2	16.2	19.44	23.33	28	33.6
	门诊人均费用(元/人次)	-	-	180	180	180	180	180	180
1.2	医院床位收入(万元)	-	-	703	4918	5621	6324	6324	6324
	医院床位使用率	-	-	10%	70%	80%	90%	90%	90%
	医院床位数	-	-	550	550	550	550	550	550
	医院床位日均收入(元/天)	-	-	350	350	350	350	350	350
2	康养公寓收入(万元)	-	-	324	1944	2592	2916	2916	2916
2.1	一般康养床位收入	-	-	108	648	864	972	972	972
	一般康养床位入住率(%)	-	-	10%	60%	80%	90%	90%	90%
	一般康养床位数	-	-	300	300	300	300	300	300
	月均收入(元/床位)	-	-	3000	3000	3000	3000	3000	3000
2.2	高档床位收入	-	-	216	1296	1728	1944	1944	1944
	高端床位入住率(%)	-	-	10%	60%	80%	90%	90%	90%
	高端床位数	-	-	400	400	400	400	400	400
	高端床位月均创收(元/床位)	-	-	4500	4500	4500	4500	4500	4500
3	精品酒店收入(万元)	-	-	80	1124	1365	1365	1365	1365
	精品酒店出租率(%)	-	-	5%	70%	85%	85%	85%	85%
	精品酒店床位数	-	-	220	220	220	220	220	220
	平均床位收入(元/床位/天)	-	-	200	200	200	200	200	200
4	员工周转房收入	-	1800	4200	-	-	-	-	-
	数量(套)	-	60	140	-	-	-	-	-
	销售单价(万元/套)	-	30	30	-	-	-	-	-
5	娱乐购物中心收入(万元)	-	-	500	3500	4000	4000	4000	4000
	面积(平米)	-	-	4000	4000	4000	4000	4000	4000
	单位面积年产值(元/平米)	-	-	1250	8750	10000	10000	10000	10000
6	停车位收入(万元)	-	-	18	123	175	228	280	350
	停车位使用率	-	-	5%	35%	50%	65%	80%	100%
	停车位数量	-	-	800	800	800	800	800	800
	车位日均收入(元/天)	-	-	12	12	12	12	12	12
	营业收入总计(万元)	-	1,800	7,121	14,525	17,252	19,032	19,925	21,003

营运成本费用估算表

项目名称:苍溪县第二人民医院医养中心项目

单位: 万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
1	营业成本	-	-	3,689.60	8,515.20	9,881.80	10,275.40	10,331.40	10,393.40
1.1	医院业务成本	-	-	3,276.00	5,526.00	6,281.00	6,540.00	6,591.00	6,646.00
	人员支出			3,000.00	3,500.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	药品、材料支出			276.00	2,026.00	2,281.00	2,540.00	2,591.00	2,646.00
1.2	康养公寓成本	-	-	129.60	777.60	1,036.80	1,166.40	1,166.40	1,166.40
1.3	酒店业务成本	-	-	32.00	449.60	546.00	546.00	546.00	546.00
1.4	娱乐购物中心成本	-	-	250.00	1,750.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
1.5	车位业务成本	-	-	2.00	12.00	18.00	23.00	28.00	35.00
2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	420.74
3	管理费用	-	-	1,750.14	2,098.26	2,180.08	2,233.49	2,260.26	2,292.60
	其中: 折旧费			1,662.51	1,662.51	1,662.51	1,662.51	1,662.51	1,662.51
4	销售费用	-	-	92.00	672.00	787.00	849.00	860.00	873.00
5	财务费用	-	-	1,173.20	1,173.20	1,173.20	1,173.20	1,173.20	754.20
5.1	利息支出			1,173.20	1,173.20	1,173.20	1,173.20	1,173.20	754.20
6	总成本费用合计	-	-	6,704.94	12,458.66	14,022.08	14,531.09	14,624.86	14,733.94

项目损益状况及息前净现金流测算表

项目名称: 苍溪县第二人民医院医养中心项目

单位: 万元

序号	项目	预测期							
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一	营业收入	-	1,800.00	7,121.00	14,525.00	17,252.20	19,032.40	19,925.00	21,003.00
减:	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	420.74
	营业成本	-	-	3,689.60	8,515.20	9,881.80	10,275.40	10,331.40	10,393.40
	经营费用	-	-	92.00	672.00	787.00	849.00	860.00	873.00
	管理费用	-	-	1,750.14	2,098.26	2,180.08	2,233.49	2,260.26	2,292.60
	其中: 固定资产折旧	-	-	1,662.51	1,662.51	1,662.51	1,662.51	1,662.51	1,662.51
	财务费用	-	-	1,173.20	1,173.20	1,173.20	1,173.20	1,173.20	754.20
二	营业利润	-	1,800.00	416.06	2,066.34	3,230.12	4,501.31	5,300.14	6,269.06
加:	补贴收入	-	-	733.00	271.00	271.00	271.00	271.00	271.00
三	利润总额	-	1,800.00	1,149.06	2,337.34	3,501.12	4,772.31	5,571.14	6,540.06
减:	所得税	-	-	234.76	-60.42	97.73	129.48	131.78	135.76
三	净利润	-	1,800.00	914.29	2,397.75	3,403.39	4,642.83	5,439.35	6,404.29
四	主要指标:								
1	息前税后利润NOPAT	-	1,800.00	2,087.49	3,570.95	4,576.59	5,816.03	6,612.55	7,158.49
2	息前净现金流量 (NOPAT+折旧)	-	1,800.00	3,750.01	5,233.47	6,239.10	7,478.55	8,275.07	8,821.01

资金平衡测算表

项目名称:苍溪县第二人民医院医养中心项目

单位: 万

项目	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
资金来源										
1	项目资本金	7,000.31	2,228.14	4,772.17						
2	专项债券	28,000.00	10,000.00	18,000.00	-					
3	企业息前净现金流量	41,597.20	-	1,800.00	3,750.01	5,233.47	6,239.10	7,478.55	8,275.07	8,821.0
	资金来源小计	76,597.51	12,228.14	24,572.17	3,750.01	5,233.47	6,239.10	7,478.55	8,275.07	8,821.0
资金占用										
1	项目建设投资 (静态, 不含发行费)	33,408.11	11,799.14	19,938.18	1,670.79					
2	归还专项债券本金	28,000.00	-	-	-	-	-	-	10,000.00	18,000.00
3	归还专项债券利息	8,212.40	419.00	1,173.20	1,173.20	1,173.20	1,173.20	1,173.20	1,173.20	754.20
	资金占用小计	69,620.51	12,218.14	21,111.38	2,843.99	1,173.20	1,173.20	1,173.20	11,173.20	18,754.20
当年资金结余		FALSE	10.00	3,460.79	906.02	4,060.27	5,065.90	6,305.35	-2,898.13	-9,933.19
期末累计资金结余			10.00	3,470.79	4,376.81	8,437.07	13,502.98	-19,808.33	16,910.19	6,977.00



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000201828533W

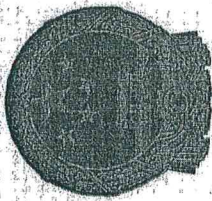
名称 四川正则会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城12楼1208号
法定代表人 胡圣尧
注册资本 (人民币)贰佰万元
成立日期 1993年1月29日
营业期限 1993年1月29日至永久
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;代理纳税申报;基本建设年度财务决算审计;代理记账;担任企业常年会计顾问;司法会计鉴证;提供会计、税务、管理咨询;办理企业投资项目可行性研究中的有关业务;国家法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关

2018年04月27日





会计师事务所 执业证书

名称：四川正则会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：胡圣尧

经营场所：成都市武侯祠大街266号华达商城D-1210

组织形式：有限责任

执业证书编号：51010023

批准执业文号：川财注【1999】596号

批准执业日期：1999年12月30日

- 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》。

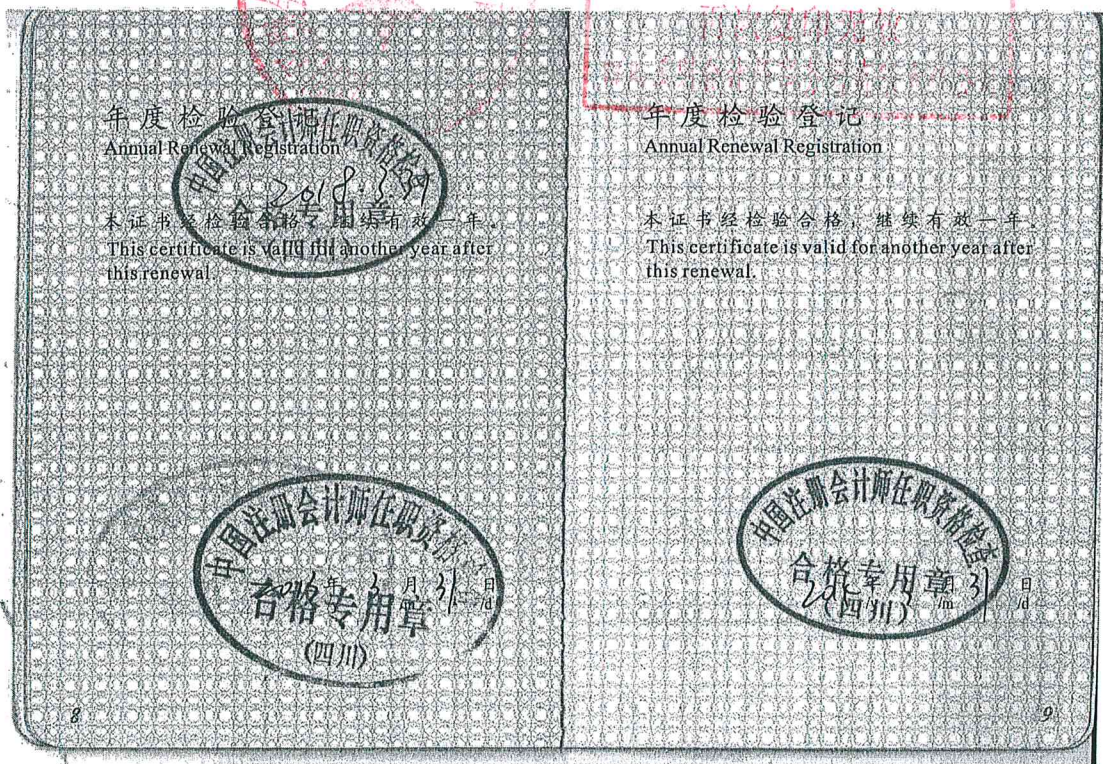
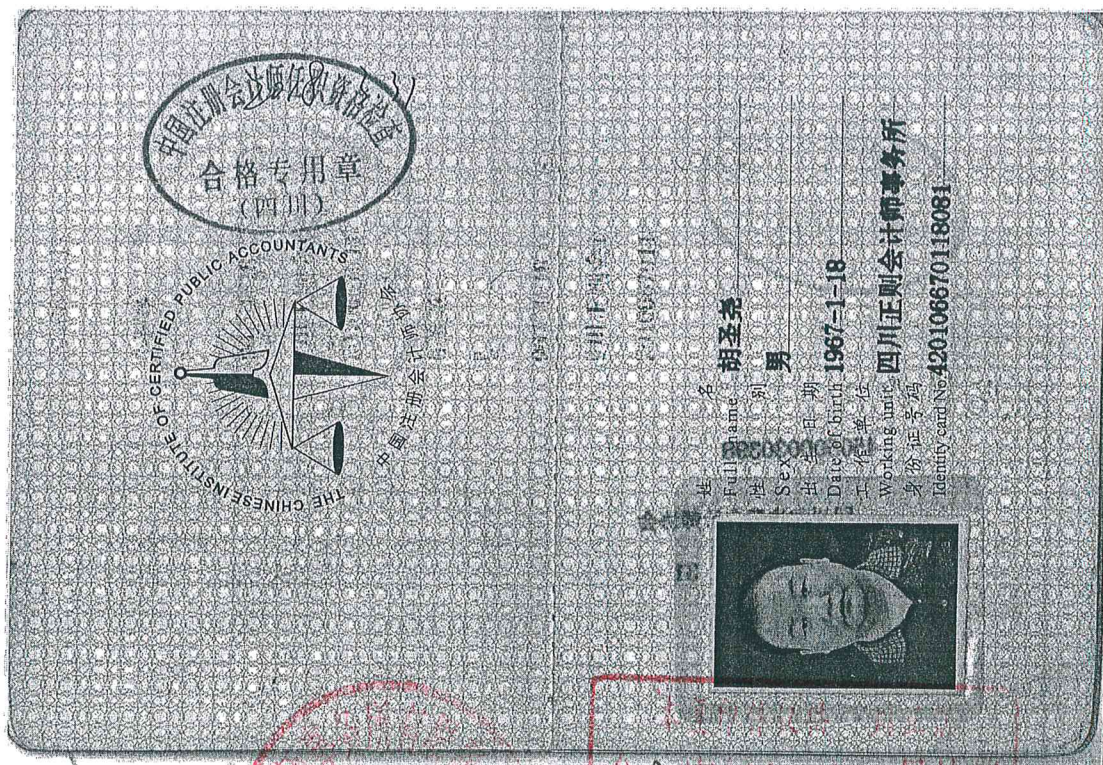
证书序号：0007923

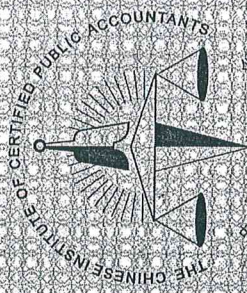
说明



发证机关

中华人民共和国财政部制





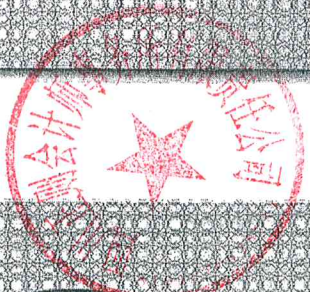
姓名 赵碧华

性别 女

出生日期 1966-4-16

工作单位 四川正则会计师事务所有限责任公司

身份证号码 511002660416032



会审字(2018)758号使

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.

