

渠县区域性医养中心建设项目专项债券项目

预期收益与融资自求平衡

专项评价报告

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

二零二零年十二月二十三日



渠县区域性医养中心建设项目专项债券项目

预期收益与融资自求平衡专项评价报告

利安达专字【2020】京 A3137 号

渠县财政局：

我们接受委托，对渠县区域性医养中心建设项目的专项债券项目预期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》。相关专项债券项目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证据的审核，我们没有注意到我们认为的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，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。

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的渠县区域性医养中心建设项目专项债券项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次融资的专项债券项目总投资详见下表：

单位：万元

地域名称	项目名称	总投资
达州市渠县	渠县区域性医养中心建设项目	16,250.00

二、项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额
	资本金	银行贷款	拟发行政府专项债券金额	
渠县区域性医养中心建设项目	11,250.00	-	5,000.00	2,000.00

三、项目还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

单位：万元

项目名称	发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
渠县区域性医养中心建设项目	2021 年	2,000.00	10 年	3.91%
	2022 年	3,000.00	10 年	3.91%

债券预测利率根据 2020 年 11 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20% 确定，据此，本次债券 10 年期的预测利率为 3.91%。发行期限为 10 年。还款方式为每半年支付利息，到期偿还本金。

（二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2021	-	2,000.00	-	2,000.00	39.10	39.10
2022	2,000.00	3,000.00	-	5,000.00	136.85	136.85
2023	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50

2024	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2025	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2026	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2027	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2028	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2029	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2030	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2031	5,000.00	-	2,000.00	3,000.00	156.40	2,156.40
2032	3,000.00	-	3,000.00	-	58.65	3,058.65
合计	-	5,000.00	5,000.00	-	1,955.00	6,955.00

四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

单位：万元

项目名称	可偿债收益	应付本息合计	本息覆盖倍数
渠县区域性医养中心建设项目	10,826.22	6,955.00	1.56

五、专项债券发行计划

渠县区域性医养中心建设项目拟发行地方政府专项债券融资 5,000.00 万元，其中：本次发行金额 2,000.00 万元，本次发行预测利率为 3.91%，发行期限为 10 年，还款方式为半年付息一次，到期一次还本；2022 年发行金额 3,000.00 万元，预测利率为 3.91%，发行期限为 10 年，还款方式为半年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

利安达会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国北京



中国注册会计师



中国注册会计师



二零二零年十二月二十三日

附件：

渠县区域性医养中心建设项目收益及现金流入 评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的渠县区域性医养中心建设项目建设专项债券项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关运营收入、运营成本和相关税费等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

二、项目收益及现金流入预测假设

1. 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. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 相关产品和服务价格在正常范围内变动；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流量编制说明

（一）投资估算

根据可研批复，本项目总投资为 16,250.00 万元。

（二）项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额
	资本金	银行贷款	拟发行政府专项债券金额	
渠县区域性医养中心建设项目	11,250.00	-	5,000.00	2,000.00

（三）建设期资金使用计划

项目建设期资金使用计划详见下表：

单位：万元

序号	名称	2020年	2021年	2022年	合计
1	自有资金	812.50	8,562.50	1,875.00	11,250.00
2	债券资金	-	2,000.00	3,000.00	5,000.00
	合 计	812.50	10,562.50	4,875.00	16,250.00

（四）项目经营性收入预测说明

根据项目可研报告，本项目收入主要来源为普通床位使用收入、护理床位使用收入、健康体检收入。

1.普通床位和护理床位使用收入

本项目定位为医养结合服务，对周边区域养老机构市场调研，参照民办公助类养老机构收费标准。

单位：元

养老机构	性质	服务类型	价格（元/床/月）
达州市渠县静边镇静老院	公办非营利	自理	500.00-1,000.00
达州大竹县莲印乡敬老院	公办非营利	自理	500.00-1,000.00
达州市宣汉县敬老院	公办非营利	自理	500.00-1,000.00
金牛区九里堤社区日间照料中心	公办非营利	自理	1,000.00-2,900.00
温江区圆缘养老服务中心	公办营利	自理/半自理/特护	2,000.00-5,000.00
成都市智慧居家养老服务中心	民办公助	自理/半自理/非自理	2,990.00-5,980.00

本项目可提供普通床位 1,750 张、护理床位 750 张，床位类型、数量及收费标准如下表：

单位：元

床位类型	床位房间分类	床位数量（张）	收费标准(元/床/月)
普通床位（1,750 张）	全自理单人间	250.00	900.00
	全自理多人间	1,000.00	450.00
	半自理单人间	100.00	1,400.00
	半自理多人间	400.00	950.00

床位类型	床位房间分类	床位数量(张)	收费标准(元/床/月)
护理床位(750张)	全护理单人间	150.00	2,400.00
	全护理多人间	600.00	1,500.00

考虑物价上涨及通货膨胀等因素，床位使用价格每年上浮 3%。

参照北京益年养老岳阳分院（医养结合民办养老机构）运营初期入住率达 80% 以上，结合本项目特点，审慎预计，各类型床位使用率自 2022 年至 2025 年分别为 75%，80%，85%，90%，考虑空置率，2026 年及以后年度均按 95% 测算。

2. 健康体检收入

根据对周边区域健康体检市场调研，健康体检套餐种类多，价格区间跨度大，收费标准在 150.00-6,616.00 元/人/次之间。销量最多的套餐基本在 300.00-1,000.00 元/人/次之间。

单位：元

体检机构名称	套餐数(个)	价格(元/人/次)	销量最多套餐(元/人/次)
渠县人民医院	6	150.00-3,650.00	500.00
达州美年大健康体检中心	27	150.00-3,000.00	300.00
达州华康医院体检中心	14	162.00-3,060.00	449.00
大竹县中医院体检中心	12	188.00-2,850.00	448.00
达州美年好医生体检中心	27	228.00-6,616.00	928.00

参照达州美年大健康体检中心体检套餐价格，考虑本项目的特色及消费能力，保守估计，本项目健康体检价格为 300 元/人/次标准计算，考虑到当地群众的生活水平和便民服务，同时考虑物价上涨及通货膨胀等因素，体检价格每年上浮 3%。

本项目建成后可为入驻老人提供健康体检服务，每年平均体检人数按床位数的 60% 计算，每年体检约 1,500 人次。

2022 年收入按半年计。

本项目债券存续期内项目经营性收入共 31,865.54 万元。具体见下表：

单位：万元

项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
普通床位使用收入	537.75	1,181.62	1,293.13	1,410.27	1,533.28	1,579.28

年收费基数	1,434.00	1,477.02	1,521.33	1,566.97	1,613.98	1,662.40
使用率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%
护理床位使用收入	567.00	1,245.89	1,363.47	1,486.98	1,616.68	1,665.18
年收费基数	1,512.00	1,557.36	1,604.08	1,652.20	1,701.77	1,752.82
使用率	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	95.00%	95.00%
健康体检收入	22.50	46.35	47.74	49.17	50.65	52.17
单价	300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78
体检人次	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
小 计	1,127.25	2,473.86	2,704.34	2,946.42	3,200.61	3,296.63

单位：万元

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
普通床位使用收入	1,626.66	1,675.46	1,725.72	1,777.50	915.41	15,256.08
年收费基数	1,712.27	1,763.64	1,816.55	1,871.05	1,927.18	-
使用率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	-
护理床位使用收入	1,715.13	1,766.58	1,819.58	1,874.17	965.20	16,085.86
年收费基数	1,805.40	1,859.56	1,915.35	1,972.81	2,031.99	-
使用率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	-
健康体检收入	53.73	55.34	57.00	58.71	30.24	523.60
单价	358.21	368.96	380.03	391.43	403.17	-
体检人次	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-
小 计	3,395.52	3,497.38	3,602.30	3,710.38	1,910.85	31,865.54

（五）项目成本及费用预测说明

本项目运营期成本主要包括：外购原材料费、外购燃料动力费、工资及福利费、管理费、维护维修费。

1. 外购原材料费

本项目外购原材料费按年收入的 5% 估算。

2. 外购燃料及动力费用

本项目外购燃料及动力费用包括电费、水费和天然气费。

电力单价为 0.78 元/Kw/h，项目年耗用量为 124.90 万/Kw/h，年电力费用为 97.42 万元；

水单价为 3.00 元/吨，项目年耗新水数量为 13.81 万吨，年均水

费为 41.43 万元。

天然气单价为 3.20 元/m³，项目年耗用量为 10.80 万 m³，年天然气费用为 34.56 万元。

暂不考虑其他因素，项目年外购燃料及动力费用年均为 173.41 万元。

3.工资及福利费

本项目职工定员 300 人，工资及福利费按 5.40 万元/人/年计算，年均工资及福利费为 1,620.00 万元。

4.管理费

本项目管理费按照每年运营收入 2.00% 计算。

5.维护维修费

维护维修费按照折旧费用的 10.00% 计算，年维护维修费用为 51.46 万元。

6.其他费用支出

本项目其他费用按每月 3.00 万元计算，其他费用支出年均为 36.00 万元。

2022 年各类费用均按半年计算。

运营期开始后，在债券存续期内运营成本共计 21,039.32 万元。

表 5-1 本项目经营成本估算表

单位：万元

成本名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
外购原材料费	56.36	123.69	135.22	147.32	160.03	164.83
外购燃料、动力费	86.71	173.41	173.41	173.41	173.41	173.41
工资及福利费	48.71	97.42	97.42	97.42	97.42	97.42

成本名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
管理费	20.72	41.43	41.43	41.43	41.43	41.43
维护维修费	17.28	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56
其他费用	810.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00
成本小计	22.55	49.48	54.09	58.93	64.01	65.93

单位：万元

成本名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
外购原材料费	169.78	174.87	180.12	185.52	95.54	1,593.28
外购燃料、动力费	173.41	173.41	173.41	173.41	86.71	1,734.10
工资及福利费	97.42	97.42	97.42	97.42	48.71	974.20
管理费	41.43	41.43	41.43	41.43	20.72	414.30
维护维修费	34.56	34.56	34.56	34.56	17.28	345.60
其他费用	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	810.00	16,200.00
成本小计	67.91	69.95	72.05	74.21	38.22	637.33

7.相关税费

本项目为渠县区域性医养中心建设项目，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）附件 3 的规定，各类养老机构提供的生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务免征增值税等。

（六）项目可偿债收益预测

项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费和其他费用。经测算，本项目在债券存续期内可偿债收益共计 10,826.22 万元，项目可偿债收益详见下表：

单位：万元

年份	经营收入	经营成本	相关税费	项目可偿债收益
2022	1,127.25	1,019.35	-	107.90
2023	2,473.86	2,054.04	-	419.82
2024	2,704.34	2,070.18	-	634.16
2025	2,946.42	2,087.12	-	859.30
2026	3,200.61	2,104.91	-	1,095.70
2027	3,296.63	2,111.63	-	1,185.00
2028	3,395.52	2,118.56	-	1,276.96
2029	3,497.38	2,125.69	-	1,371.69
2030	3,602.30	2,133.04	-	1,469.26
2031	3,710.38	2,140.60	-	1,569.78

年份	经营收入	经营成本	相关税费	项目可偿债收益
2032	1,910.85	1,074.20	-	836.65
合计	31,865.54	21,039.32	-	10,826.22

（七）还本付息的测算

1.拟发行地方政府专项债券情况

项目拟发行专项债券融资 5,000.00 万元，其中：2021 年发行金额 2,000.00 万元，2022 年发行金额 3,000.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

项目名称	发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
渠县区域性医养中心 建设项目	2021 年	2,000.00	10 年	3.91%
	2022 年	3,000.00	10 年	3.91%

2.地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况预测如下：

单位：万元

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2021	-	2,000.00	-	2,000.00	39.10	39.10
2022	2,000.00	3,000.00	-	5,000.00	136.85	136.85
2023	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2024	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2025	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2026	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2027	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2028	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2029	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2030	5,000.00	-	-	5,000.00	195.50	195.50
2031	5,000.00	-	2,000.00	3,000.00	156.40	2,156.40
2032	3,000.00	-	3,000.00	-	58.65	3,058.65
合计	-	5,000.00	5,000.00	-	1,955.00	6,955.00

（八）本息覆盖倍数

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	融资本息覆盖倍数
------	---------------	----------	----------	----------

渠县区域性医养中心 建设项目	10,826.22	5,000.00	6,955.00	1.56
-------------------	-----------	----------	----------	------

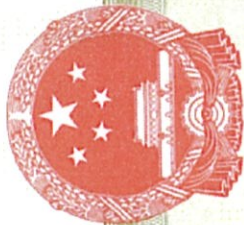
（九）敏感性分析

按照项目可偿债收益的 90%、80% 分别测算项目的本息覆盖情况，详见下表：

单位：万元

敏感性分析	可偿债收益	应付融资本息	本息覆盖倍数
100%	10,826.22	6,955.00	1.56
90%	9,743.60	6,955.00	1.40
80%	8,660.98	6,955.00	1.25

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，未有证据表明，预期项目净收益不能合理保障偿还融资本金和利息，未有证据表明，不能实现项目预期收益和融资平衡。



统一社会信用代码

911101050805090096

营业执照

(副本)(4-1)



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



名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

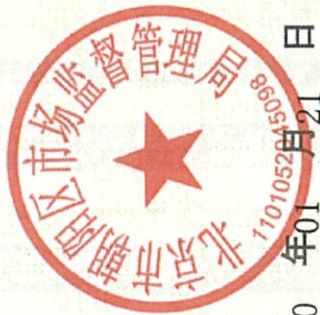
类型 特殊普通合伙企业

负责人 黄锦辉

经营范围

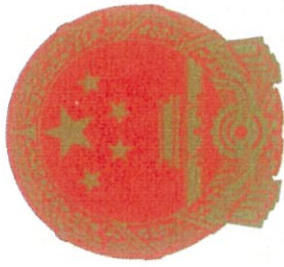
成立日期 2013年10月22日
合伙期限 2013年10月22日至 长期
主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

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；办理企业开业、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、会计培训；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

2020 年 01 月 21 日



会计师事务所

执业证书



名称：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

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》。



二〇一八年十月十日

中华人民共和国财政部制



姓名 Name 姚永涛
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1972-10-29
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 32124721029193



姓名: 姚永涛
证书编号: 110002960034

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 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



中国注册会计师协会

姓名 姚亮

性别 男

出生日期 1980-04-29

工作单位 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码 320981198004290710



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.

证书编号:
No. of Certificate

110001540566

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2020 /y 08 /m 21 /d

年 /y 月 /m 日 /d