

项城市康养中心建设项目 实施方案

财政部门：项城市财政局



主管单位：项城市民政局



项目单位：项城市国有资产控股管理集团有限公司



目 录

第一章 项目概况	1
1.1. 项目名称	1
1.2. 项目单位	1
1.3. 项目单位合规性	1
1.4. 项目性质	1
1.5. 建设地点	1
1.6. 建设规模及内容	1
1.7. 建设期	2
1.8. 项目手续办理情况	2
1.9. 事前绩效评估情况	3
1.10. 项目总投资及资金筹措	4
1.11. 项目单位责任	12
第二章 项目社会效益	12
2.1. 社会效益	12
2.2. 经济效益	13
2.3. 公益性	13
第三章 项目投资估算与资金筹措	13
3.1. 估算范围	13
3.2. 估算说明	13
3.3. 投资估算	15
3.4. 项目资本金安排情况	15

3.5. 建设资金来源情况	15
3.6. 债券资金使用合规性	16
3.7. 项目资金保障措施	16
第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1. 编制依据	17
4.2. 债券使用计划	18
4.3. 债券规模和期限安排	18
4.4. 投资者保护措施	18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1. 项目运营模式	19
5.2. 现金流入	20
5.3. 现金流出	43
5.4. 项目收益	49
5.5. 融资本息	50
5.6. 资金平衡分析	52
第六章 风险分析	54
6.1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 ...	54
6.2. 影响项目收益的风险及控制措施	54
6.3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施	55

第一章 项目概况

1.1. 项目名称

项城市康养中心建设项目

1.2. 项目单位

项城市国有资产控股管理集团有限公司

1.3. 项目单位合规性

项城市国有资产控股管理集团有限公司统一社会信用代码为91411681399490370W。住所：项城市产业集聚区东方大道东段23号；法定代表人：李新亮；登记机关：周口市项城市市场监督管理局。项城市国有资产控股管理集团有限公司具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.4. 项目性质

有收益的公益性项目

1.5. 建设地点

项目位于河南省周口市项城市项子路南北两侧，富民南路东西两侧。

1.6. 建设规模及内容

建设内容：包含入住服务用房、生活用房、卫生保健用房、康复用房、娱乐用房、社会工作用房、行政办公用房、附属用房以及地下建筑，此外，还包括道路硬化、充电桩、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、燃气、消防等配套基础设施。

建设规模：本项目用地面积约 42.28 亩，总建筑面积为 29103.74 m²，其中：地上建筑面积为 27127.96 m²，包含：服务用房 254 m²，生活用房 17258 m²，卫生保健用房 1198 m²，康复用房 552 m²，娱乐用房 770 m²，社会工作用房 1456 m²，行政办公用房 810 m²，附属用房 4829.96 m²，地下建筑面积 1975.78 m²，设置床位数 500 张。

1.7. 建设期

根据工程的需要，初步确定本项目建设期为 24 个月（含前期准备工作时间），计划开工日期为 2023 年 1 月，竣工日期 2024 年 12 月。

1.8. 项目手续办理情况

本项目已经取得的前期建设审批手续，各审批文件如下：

1、2022 年 6 月 25 日，项城市发展和改革委员会出具《关于项城市康养中心建设项目可行性研究报告的批复》（项发改字[2022]152 号）：项目单位：项城市民政局；建设地点：河南省周口市项城市刘楼村西、天安大道南、荣昌路东；建设规模与内容：本项目用地面积约 112.25 亩，总建筑面积为 33077.25 m²，其中：地上建筑面积为 21690.00 m²，包含：入住服务用房 240.00 m²，生活用房 14300.00 m²，卫生保健用房 1025.00 m²，康复用房 475.00 m²，娱乐用房 650.00 m²，社会工作用房 1300.00 m²，行政办公用房 700.00 m²，附属用房 3000.00 m²，地下建筑面积 11387.25 m²，设置床位数 500 张；总投资为 17502.87 万元。

2、2023 年 9 月 21 日，因项目实施条件发生变化，项城市人民

政府市长办公会议纪要([2023]11号文)：会议原则同意项城市康养中心项目变更项目单位及建设地点。原规划地点为项城市光武街道刘楼村西、天安大道南、荣昌路东，新地点为项城市富民南路西、项子路南北两侧。项目建设单位由项城市民政局变更为项城市国有资产控股集团有限公司。

3、2023年11月17日，项城市发展和改革委员会出具《关于调整项城市康养中心建设项目可行性研究报告的批复》（项发改字[2023]1122号）：项目单位：项城市国有资产控股管理集团有限公司；项目建设地点：项城市项子路南北两侧，富民南路东西两侧；建设内容与规模变更为：本项目用地面积约42.28亩，总建筑面积为29103.74 m²，其中：地上建筑面积为27127.96 m²，包含：服务用房254 m²，生活用房17258 m²，卫生保健用房1198 m²，康复用房552 m²，娱乐用房770 m²，社会工作用房1456 m²，行政办公用房810 m²，附属用房4829.96 m²，地下建筑面积1975.78 m²，设置床位数500张；总投资与资金来源保持不变。

1.9. 事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关

于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。

综合评价，对该项目应“予以支持”。

1.10. 项目总投资及资金筹措

本项目总投资：**17502.87**万元。其中：工程费用**12696.26**万元，工程建设其他费用**2926.77**万元，预备费**1249.84**万元，建设期利息**630.00**万元。

资金筹措：本项目总投资为**17502.87**万元，项目建设资金来源为财政资金及专项债券资金，其中：拟使用财政资金**8502.87**万元，占总投资比例为**48.58%**；拟申请发行地方政府债券资金**9000.00**万元，占总投资比为**51.42%**。建设期债券利息由财政资金筹措。

详见项目投资估算表：

投资估算表

单位:万元

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程	设备及工器具购置费	安装费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元)
一	工程费用	9829.83	945.00	1921.43	0.00	12696.26	m ²	29103.74	4362.42
(一)	建筑工程	9331.59	0.00	1419.56	0.00	10751.15	m ²	29103.74	3694.08
1	入住服务用房	96.52	0.00	13.97	0.00	110.49	m ²	254	4350.00
1.1	建筑工程	50.80				50.80	m ²	254	2000
1.2	装饰工程	45.72				45.72	m ²	254	1800
1.3	给排水工程			2.54		2.54	m ²	254	100
1.4	消防工程			2.54		2.54	m ²	254	100
1.5	电气及照明			3.81		3.81	m ²	254	150
1.6	智能化信息系统			1.27		1.27	m ²	254	50
1.7	暖通工程			3.81		3.81	m ²	254	150
2	生活用房	5522.56	0.00	880.16	0.00	6402.72	m ²	17258	3710.00

2.1	建筑工程	3451.60				3451.60	m ²	17258	2000
2.2	装饰工程	2070.96				2070.96	m ²	17258	1200
2.3	给排水工程			138.06		138.06	m ²	17258	80
2.4	消防工程			172.58		172.58	m ²	17258	100
2.5	电气及照明			207.10		207.10	m ²	17258	120
2.6	智能化信息系统			103.55		103.55	m ²	17258	60
2.7	暖通工程			258.87		258.87	m ²	17258	150
3	卫生保健用房	455.24	0.00	69.49	0.00	524.73	m²	1198	4380.00
3.1	建筑工程	239.60				239.60	m ²	1198	2000
3.2	装饰工程	215.64				215.64	m ²	1198	1800
3.3	给排水工程			11.98		11.98	m ²	1198	100
3.4	消防工程			14.38		14.38	m ²	1198	120
3.5	电气及照明			17.97		17.97	m ²	1198	150
3.6	智能化信息系统			7.19		7.19	m ²	1198	60
3.7	暖通工程			17.97		17.97	m ²	1198	150
4	康服用房	209.76	0.00	32.01	0.00	241.77	m²	552	4380.00
4.1	建筑工程	110.40				110.40	m ²	552	2000

4.2	装饰工程	99.36				99.36	m ²	552	1800
4.3	给排水工程			5.52		5.52	m ²	552	100
4.4	消防工程			6.62		6.62	m ²	552	120
4.5	电气及照明			8.28		8.28	m ²	552	150
4.6	智能化信息系统			3.31		3.31	m ²	552	60
4.7	暖通工程			8.28		8.28	m ²	552	150
5	娱乐用房	231.00	0.00	35.42	0.00	266.42	m²	770	3460.00
5.1	建筑工程	154.00				154.00	m ²	770	2000
5.2	装饰工程	77.00				77.00	m ²	770	1000
5.3	给排水工程			6.16		6.16	m ²	770	80
5.4	消防工程			7.70		7.70	m ²	770	100
5.5	电气及照明			9.24		9.24	m ²	770	120
5.6	智能化信息系统			4.62		4.62	m ²	770	60
5.7	通风与空调			7.70		7.70	m ²	770	100
6	社会工作用房	465.92	0.00	72.80	0.00	538.72	m²	1456	3700.00
6.1	建筑工程	291.20				291.20	m ²	1456	2000
6.2	装饰工程	174.72				174.72	m ²	1456	1200

6.3	给排水工程			11.65		11.65	m ²	1456	80
6.4	消防工程			17.47		17.47	m ²	1456	120
6.5	电气及照明			21.84		21.84	m ²	1456	150
6.6	智能化信息系统			7.28		7.28	m ²	1456	50
6.7	通风与空调			14.56		14.56	m ²	1456	100
7	行政办公用房	243.00	0.00	36.45	0.00	279.45	m²	810	3450.00
7.1	建筑工程	162.00				162.00	m ²	810	2000
7.2	装饰工程	81.00				81.00	m ²	810	1000
7.3	给排水工程			6.48		6.48	m ²	810	80
7.4	消防工程			8.10		8.10	m ²	810	100
7.5	电气及照明			9.72		9.72	m ²	810	120
7.6	智能化信息系统			4.05		4.05	m ²	810	50
7.7	通风与空调			8.10		8.10	m ²	810	100
8	附属用房	1593.89	0.00	188.37	0.00	1782.26	m²	4829.96	3690.00
8.1	建筑工程	1207.49				1207.49	m ²	4829.96	2500
8.2	装饰工程	386.40				386.40	m ²	4829.96	800
8.3	给排水工程			48.30		48.30	m ²	4829.96	100

8.4	消防工程			48.30		48.30	m ²	4829.96	100
8.5	电气及照明			48.30		48.30	m ²	4829.96	100
8.6	智能化信息系统			19.32		19.32	m ²	4829.96	40
8.7	暖通工程			24.15		24.15	m ²	4829.96	50
9	地下建筑	513.70	0.00	90.89	0.00	604.59	m²	1975.78	3060.00
9.1	建筑工程	434.67				434.67	m ²	1975.78	2200
9.2	装饰工程	79.03				79.03	m ²	1975.78	400
9.3	给排水工程			19.76		19.76	m ²	1975.78	100
9.4	消防工程			23.71		23.71	m ²	1975.78	120
9.5	电气及照明			29.64		29.64	m ²	1975.78	150
9.6	智能化信息系统			7.90		7.90	m ²	1975.78	40
9.7	通风及防排烟			9.88		9.88	m ²	1975.78	50
(二)	室外工程	498.24	0.00	501.87	0.00	1000.11			
1	室外道路及广场	250.27				250.27	m ²	10428.10	240
2	绿化	147.97				147.97	m ²	9864.42	150
3	给排水及消防			135.64		135.64	m ²	27127.96	50
4	电气及照明			271.28		271.28	m ²	27127.96	100

5	弱电及智能化			67.82		67.82	m ²	27127.96	25
6	燃气工程			27.13		27.13	m ²	27127.96	10
7	围墙及大门	100.00				100.00	项	1.00	1000000
(三)	设施设备		945.00			945.00			
1	电梯		500.00			500.00	部	10.00	500000
2	配套设备（变压器、燃气、给水设备）		200.00			200.00	项	1.00	2000000
3	充电桩		245.00			245.00	个	49.00	50000
	第一部分费用小计	9829.83	945.00	1921.43	0.00	12696.26			
二	工程建设其他费用				2926.77	2926.77			
1	工程前期咨询费				31.17	31.17			
2	建设单位管理费				166.96	166.96			
3	工程勘察费				58.21	58.21			
4	工程设计费				367.34	367.34			
5	工程监理费				197.13	197.13			
6	工程招标代理服务费				31.90	31.90			
7	工程造价咨询费				63.48	63.48			
8	施工图审查费				18.37	18.37			

9	环境影响咨询服务费				11.38	11.38			
10	城市基础设施配套费				261.93	261.93	m ²	29103.74	90
11	消防设施及电气安全检测维护费				20.37	20.37	m ²	29103.74	7
12	劳动安全评审费				38.09	38.09	工程直接费的0.3%	12696.26	0.30%
13	场地准备与临时设施费				126.96	126.96	工程直接费的1%	12696.26	1%
14	工程保险费				63.48	63.48	工程直接费的0.5%	12696.26	0.50%
15	土地费用				1470.00	1470.00	亩	42.00	350000
	第一,二部分费用合计	9829.83	945.00	1921.43	2926.77	15623.03			
三	预备费				1249.84	1249.84			
3.1	基本预备费				1249.84	1249.84			
四	建设期利息				630.00	630.00			
五	总投资	9829.83	945.00	1921.43	4806.61	17502.87			

1.11. 项目单位责任

项城市国有资产控股管理集团有限公司在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项城市国有资产控股管理集团有限公司要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目在专项债券存续期内，按照相关规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第二章 项目社会效益

2.1. 社会效益

目前，我国的社会养老服务设施已经初具规模，但社会养老服务水平比较低，不能满足老年人多种层次需求。本项目采取可有效满足老年人对居住、健康、养生的需求，解决了传统养老模式的不足，是解决老龄化问题的有效对策之一。项目建成后不仅可以为项城市的文明城市建设增辉，为弘扬中华民族尊老、敬老、养老的优良传统添彩，还可以创造就业岗位，推动当地的经济社会发展。本项目创造了一个文明、卫生、舒适、和谐的生活环境，解决老年人在衣、食、住、

行等日常生活中的各种困难和矛盾，使老年人安心养老，使其家属子女集中精力工作，对社会稳定起到了直接的促进作用。

2.2. 经济效益

参照有关行业经验，结合本工程的实际情况，通过收取养老服务费用，使本工程具有一定的经济效益，项目的运营收益能够保障偿还债券本息，实现项目收益和融资自求平衡。

2.3. 公益性

人口老化已逐渐受到社会各界的广泛关注，社会养老已是大势所趋，为老年人建设一个集住宿、保健、康复、学习、娱乐、休闲于一体的综合性康养中心已成时代发展的必然要求。项目的建设与社会和民众的生活密切相关，可有效促进当地与养老相关的其他服务业的发展，是国家和项目区老龄事业发展规划的具体实践；可提高老年人的幸福指数，为当地发展老龄事业做出积极贡献，对地区经济发展意义重大。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1. 估算范围

包括本项目的建筑、安装工程、设备购置及其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2. 估算说明

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

- 3、《投资项目经济咨询评估指南》咨经[1998]11号；
- 4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；
- 5、《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)；
- 6、其它费用按有关规定计取
 - (1) 项目建设管理费用：参财政部财建[2016]504号计取；
 - (2) 工程前期咨询费：按照国家计委计价格[1999]1283号文计取；
 - (3) 工程勘察费：按计价格[2002]10号文以及发改价格[2015]299号文规定计算；
 - (4) 工程设计费：按计价格[2002]10号)文以及发改价格[2015]299号文规定计算；
 - (5) 工程监理费：按豫建监协[2015]19号及发改价格[2015]299号文计取；
 - (6) 工程招标代理费：按国家计委计价格〔2002〕1980号文、国家发改办〔2003〕857号文及国家发改办价格〔2011〕534号文规定计入；
 - (7) 施工图审查费：设计费5%；
 - (8) 工程造价咨询费：按豫发改[2008]2510号文计取；
 - (9) 环境影响咨询费：按豫发改收费[2011]627号河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项

目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知；

(10) 工程保险费：按工程费的0.2%计算；

(11) 场地准备费及临时设施费：按工程费的0.2%计算；

(12) 工程保险费：按工程费的0.1%计算；

(13) 征地费用：按照7万元/亩计取；

(14) 基本预备费：按照第一、二部分费用合计*8%计取。

3.3. 投资估算

本项目总投资：17502.87 万元。其中：工程费用 12696.26 万元，工程建设其他费用 2926.77 万元，预备费 1249.84 万元，建设期利息 630.00 万元。

3.4. 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 8502.87 万元，占总投资的 48.58%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 48.58%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.5. 建设资金来源情况

本项目总投资为 17502.87 万元，项目建设资金来源为财政资金及专项债券资金，其中：拟使用财政资金 8502.87 万元，占总投资比例为 48.58%；拟申请发行地方政府债券资金 9000.00 万元，占总投资

比为 51.42%。建设期债券利息由财政资金筹措。

资金使用计划如下：

分年度计划投资额

单位：万元

序号	资金来源	2023 年	2024 年	合计	占比
1	财政资金	1,000.00	7,502.87	8,502.87	48.58%
2	专项债券	9,000.00		9,000.00	51.42%
	合计	10,000.00	7,502.87	17,502.87	100.00%

3.6. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

3.7. 项目资金保障措施

根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1. 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 5、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 6、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 7、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
- 8、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 9、《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；
- 10、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
- 11、《关于做好2018年地方政府债务发行工作的意见》（财库

(2018) 61 号)。

4.2. 债券使用计划

本项目计划申请债券资金 9000.00 万元，已于 2023 年 1 月使用债券资金 4500.00 万元，已于 2023 年 3 月使用债券资金 4500.00 万元，财政配套资金 8502.87 万元。

4.3. 债券规模和期限安排

本项目申请专项债资金总额 9000.00 万元，预测年资金利率为 4.50%，本期限为 30 年，每半年付息一次，从第 6 年开始还本，第 6-10 年每年偿还本金的 1%，第 11-20 年每年 2%，第 21-25 年每年 5%，第 26-30 年每年 10%。债券存续期内，本息合计 18416.25 万元。

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	计划申请专项债	2023 年计划申请专项债	到期本息合计
1	项城市康养中心建设项目	17502.87	9000.00	9000.00	18416.25
	合计	17502.87	9000.00	9000.00	18416.25

4.4. 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。本项目将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）

等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金，同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、按期偿付债券本息

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。项目单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，在运营收入扣除日常运营支出后的资金，将优先用于保障债券本息偿付。建设期债券利息由财政资金解决。

3、积极配合债券存续期内信息披露工作

本次申请专项债券将全部用于项城市康养中心建设项目，项城市国有资产控股管理集团有限公司将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1. 项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市国有资产控股管理集团有限公司。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市国有资产控股管理集团有限公司。项目运营期内，项城

市国有资产控股管理集团有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

项城市国有资产控股管理集团有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

5.2. 现金流入

《河南省人民政府关于加快发展养老服务业的意见》（豫政〔2014〕24号）文件指出：“到2020年，全省养老机构实现平均每千名老年人不少于35张床位”。根据项城市第七次全国人口普查结果，项城市常住人口97.32万人，0-14岁人口为239466人，占24.61%；15-59岁人口为533004人，占54.77%；60岁及以上人口为200727人，占20.63%，其中65岁及以上人口为154172人，占15.84%。从统计数据来看，老龄化程度差异较大，老年健康问题突出。

本项目建设完成后，入住老年人主要包括自理老人、半护老人和全护老人三种。收入来源为入住老年人的床位护理收入、体检收入、康复理疗收入、停车收入、充电桩收入。项目收入基本假设条件和依据如下：

1. 入住老年人的类型及数量

入住本项目养老公寓的老年人分为自理老人、半护老人和全护老人三种，具体分类标准如下：①自理老人：年龄在60岁以上，无慢性病，身体健康，日常生活完全能自理，思维正常，判断能力、沟通能力正常；②半护老人：年龄60岁以上，各种慢性病（传染病、精神病除外）如高血压、心脏病、糖尿病、支气管炎、脑血管病等

稳定期；年龄偏大（年龄在 80 岁以上）意识清、大小便能自控，能独立行走，有正常的思维、判断、沟通能力；③全护老人：日常生活需要部分协助方能完成如：穿衣、入厕、梳洗，能独立进食，肢体有残疾，能借助器械独立进行户外活动，大小便能自控，位置移动需要部分协助，健忘、沟通判断能力弱。

假设本项目运营期第 1-3 年运营负荷率为 75%、85%、95%，第 4 年及以后预计达到 95%，项目入住率 100%时各类老年人的比例和数量如下表：

各类老年人入住比例及数量一览表

入住老年人类型	自理老人	半护老人	全护老人	合计
入住比例（%）	60%	30%	10%	100%
床位数（入住人数）	300	150	50	500

2. 养老服务收费标准

本项目以“养生养老”为主题，打造集生活、休闲、娱乐、康复、理疗与一体的现代化养老社区。本项目市场定位中高端，比起目前河南省内养老机构，在地理位置、环境资源、健康护理、硬件设施、服务创新等方面均有很大的优势。

本项目充分考虑到项目目标市场服务人群的消费能力及公益性，同时结合现有养老机构实际运营情况，并通过网上查询参考同类养老机构收费标准，制定本项目收费标准。

通过查询河南省内养老机构网收费标准入下:

河南省部分养老机构收费统计表

序号	项目名称	位置	床位(张)	收住对象	收费(元/月)
1	郑州市恒顺源老年 养 生护理院	郑州市江山路杜庄村 口向北 50 米路东	300	自理、半护、特护	2000-5000
2	郑州市惠济区颐和 老年公寓	郑州市惠济区沙口路 122 号	300	自理、半护、全护、特护、专护	2380-6180
3	光大欧安乐龄医养 中 心(河南省老年公 寓)	河南省郑州市惠济区 迎宾路与香山路交汇处向 南 50 米路西	1100	自理、半护、全护、特护、专护	2000-9000
4	郑州市二七区爱馨 阳光城老年服务中心	河南省郑州市二七区 长江东路 69 号	500	自理、半护	1000-10000
5	郑州市颐养乐福老 年公寓	郑州市金水区红专路 与经五路南 100 米路西	200	自理、半自理、全护理	3400-11000
6	合融·美公馆高端 养生养老公寓	新郑市航空港区银港 大道与如云路交汇处	1000	自理、半自理、全护理	5000-8000

序号	项目名称	位置	床位（张）	收住对象	收费（元/月）
7	洛阳市康健养老连锁服务中心	洛阳市老城区环城北路大北门	500	自理、半自理、全护理	2000-5500
8	许昌老年公寓陶然养护院	许昌市文化街与榆柳北街交汇处路南	100	自理、半护、全护、特护、专护	2800-5800
9	平顶山鲁山县怡康温泉康复老年公寓	老年公寓	400	自理、半自理、	1500-3500
10	收费价格				1500-11000

周口养老机构收费统计表

序号	项目名称	位置	床位（张）	收住对象	收费（元/月）
1	周口敬慈养老公寓	河南省周口市商水县城潑川大道东段路北侧	500	自理、半护、全护	2500-6000
2	华耀城街道综合养老服务中心	河南省周口市川汇区太清路与腾飞路交叉口华耀城街道办事处锦华家园安置A区2号楼 进楼门面房	90	自理、半护、全护	2100-5200
3	河南省周口市荷花路街道综合养老服务中心	河南省周口市川汇区前王营社区A生活区（电厂街西）	100	自理、半护、全护	2500-5500
4	沈丘县幸福老年公寓	周口市沈丘县长安中路与颍河大道交叉路口往西北约50米	280	自理、半护、全护	2800-4500
5	太康县康顺老年公寓	太康县淮海路88号	220	自理、半护	2500-4300
6	楚氏尊长园	河南省周口市淮阳县豆门乡楚庄	150	自理、半护、全护	2600-4600
7	项城市康馨养老服务中心	项城市范集镇217省道东侧	200	自理、半护	2400-4600
8	项城市东方老年服务中心	项城市丁集路口东500米路南	200	自理、半护	2100-4500

参考省内同类养老机构收费标准，制定本项目收费标准如下：

项目养老消费标准一览表

序号	收费项目	单位	收费标准	备注
1	床位护理费			
1.1	自理老人	元/（人.月）	2600	
1.2	半护老人	元/（人.月）	3600	
1.3	全护老人	元/（人.月）	4600	
2	体检收费	元/（次.人）	1200	体检次数按照 1 次/年考虑
3	康复理疗收费			康复理疗次数按照 1 次/月考虑
3.1	自理老人	元/（人.月）	300	
3.2	半护老人	元/（人.月）	400	
3.3	全护老人	元/（人.月）	500	

3. 床位护理收入

本养老中心提供老年护理服务，按老人自理能力进行分别收费，根据消费水平的增长，每 3 年按 5% 进行增长。

护理老人类型	单位	单价
自理老人	元/月.人	2600
半护老人	元/月.人	3600
全护老人	元/月.人	4600

4. 体检收入

本养老中心体检中心提供体检服务，依据对体检项目的收费调查，本项目体检收费按照 1200 元/次.人，每年体检次数为 1 次，体检人数按照 90% 计入，根据消费水平的增长，每 3 年体检费按 5% 进行增长。

周边地区体检项目调查收费标准如下:

序	名称	费用 (元/次)	备注
1	周口美年大健康体检中心	1482	老年体检
2	项城市第一人民医院体检中心	1432	老年体检

5. 康复理疗收入

本养老中心理疗中心提供康复理疗服务,依据康复理疗的收费调查,本项目按老人自理能力情况,进行分别收费,根据消费水平的增长,每3年康复理疗费按5%进行增长,康复理疗的次数按照1次/月考虑,康复理疗的人数按照90%计入。

本项目康复理疗暂定本项目收费标准如下:

康复理疗老人类型	单位	单价
自理老人	元/月.人	300
半护老人	元/月.人	400
全护老人	元/月.人	500

参考调查周边康复理疗收费标准如下:

序	名称	费用 (元/次)	备注
1	项城市市中医院	450—1000	区分不同的项目分别收费
2	项城市第一人民医院	300-950	区分不同的项目分别收费

6. 停车收入

本项目规划机动车停车位326个,满足车辆停车服务。参照本地区类似场地停车费收费标准,基于谨慎性原则,本项目运营期停车费按照5元/次估算,每天周转率2次,每月按30天计算,停车位收入按300元/个/月估算,考虑物价增长因素,每3年一次增长5%。预计项目运营期前2年停车场使用率为75%、85%,第3年及以后开始达到95%。

本地区类似场地停车收费标准

单位:人民币元

序号	位置	用途	单价 (元/月)
----	----	----	----------

1	项城市中医院	停车位	5元/次（2小时以内），超过1小时加
2	项城市第一人民医院	停车位	5元/次（2小时以内），超过1小时加收1元

7. 充电桩收入

充电桩收费价格包括电费及服务费两项费用，电费按国家相关政策执行，服务费按充电的计量单位（千瓦时）收取。本项目仅考虑服务费收入，参考周边现状充电桩情况和电动汽车电池容量，本项目设置60KW直流充电桩49个，充电服务费基准价格为0.6元/千瓦时，日周转次数2次，充电量按照45KWh计算，本项目运营期第1-3年预期利用率为30%、40%、50%，第4年及以后预计达到60%。

参考周边充电桩收费情况表

金额单位：人民币元

序号	充电桩位置	充电桩数量（个）	服务费（元/kWh）	日周转次数（小时）
1	周口市太昊路公司办公场所公共充电站	4	0.8	5
2	周口市七一路公共建筑停车场公共充电站	8	0.8	8
3	周口市八一路公共建筑停车场公共充电站	8	0.8	6

主要充电汽车参数

车型	快充/慢充时间（min）	电池容量（Kwh）
比亚迪 E6	15/360	82
特斯拉 Model S	60/480	85
平均		83.5

根据上述假设，债券存续期项目预期收入计算表如下：

项目各年收入表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期								
		0-2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	运营负荷		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	年运营收入		1,655.36	1,881.88	2,108.38	2,221.05	2,221.05	2,221.05	2,329.20	2,329.20	2,329.20
1.1	床位护理费收入 (万元/年)		1,395.00	1,581.00	1,767.00	1,855.35	1,855.35	1,855.35	1,948.12	1,948.12	1,948.12
1.1.1	自理床位服务收入 (万元)		702.00	795.60	889.20	933.66	933.66	933.66	980.34	980.34	980.34
	人数(人)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	收费标准(元/月 /人)		2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,730.00	2,730.00	2,730.00	2,866.50	2,866.50	2,866.50
1.1.2	介助床位服务收入 (万元)		486.00	550.80	615.60	646.38	646.38	646.38	678.70	678.70	678.70
	人数(人)		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00

序号	项目	建设期	运营期								
		0-2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	收费标准（元/月/人）		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,969.00	3,969.00	3,969.00
1.1.3	介护床位服务收入（万元）		207.00	234.60	262.20	275.31	275.31	275.31	289.08	289.08	289.08
	人数（人）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准（元/月/人）		4,600.00	4,600.00	4,600.00	4,830.00	4,830.00	4,830.00	5,071.50	5,071.50	5,071.50
1.2	体检费收入		1.62	1.84	2.05	2.15	2.15	2.15	2.26	2.26	2.26
	人数（人）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准（元/次/人）		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00
	体检次数（次/年）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	体检比		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

序号	项目	建设期	运营期								
		0-2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.3	康复理疗收入 (万元/年)		141.75	160.65	179.55	188.53	188.53	188.53	197.95	197.95	197.95
1.3.1	自理老人		72.90	82.62	92.34	96.96	96.96	96.96	101.80	101.80	101.80
	人数(人)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	收费标准(元/次 /人)		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75
	康复理疗次数 (次/年)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	康复理疗的比例		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.2	介助老人		48.60	55.08	61.56	64.64	64.64	64.64	67.87	67.87	67.87
	人数(人)		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	收费标准(元/次 /人)		400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00
	康复理疗次数 (次/年)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	项目	建设期	运营期								
		0-2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	康复理疗的比例		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.3	介护老人		20.25	22.95	25.65	26.93	26.93	26.93	28.28	28.28	28.28
	人数(人)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准(元/次/人)		500.00	500.00	500.00	525.00	525.00	525.00	551.25	551.25	551.25
	康复理疗次数(次/年)		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	康复理疗的比例		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	停车服务收入(万元/年)		88.02	99.76	111.49	117.07	117.07	117.07	122.92	122.92	122.92
	停车位(个)		326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00
	收费标准(元/个月)		300.00	300.00	300.00	315.00	315.00	315.00	330.75	330.75	330.75
	使用负荷(%)		75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	建设期	运营期									
		0-2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.5	充电服务收入 (万元/年)		28.97	38.63	48.29	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95
	充电桩数量(个)		49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
	每天周转次数		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	单价(元/kWh)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	每台车充电 (kWh)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	利用率		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续表 1

序号	项目	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	运营负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1	年运营收入	2,442.77	2,442.77	2,442.77	2,562.02	2,562.02	2,562.02	2,687.21	2,687.21	2,687.21	2,818.67	2,818.67
1.1	床位护理费收 入(万元/年)	2,045.52	2,045.52	2,045.52	2,147.81	2,147.81	2,147.81	2,255.19	2,255.19	2,255.19	2,367.95	2,367.95

序号	项目	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1.1.1	自理床位服务 收入（万元）	1,029.36	1,029.36	1,029.36	1,080.83	1,080.83	1,080.83	1,134.87	1,134.87	1,134.87	1,191.62	1,191.62
	人数（人）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	收费标准（元/ 月/人）	3,009.83	3,009.83	3,009.83	3,160.32	3,160.32	3,160.32	3,318.34	3,318.34	3,318.34	3,484.26	3,484.26
1.1.2	介助床位服务 收入（万元）	712.63	712.63	712.63	748.27	748.27	748.27	785.68	785.68	785.68	824.96	824.96
	人数（人）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	收费标准（元/ 月/人）	4,167.45	4,167.45	4,167.45	4,375.82	4,375.82	4,375.82	4,594.61	4,594.61	4,594.61	4,824.34	4,824.34
1.1.3	介护床位服务 收入（万元）	303.53	303.53	303.53	318.71	318.71	318.71	334.64	334.64	334.64	351.37	351.37
	人数（人）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准（元/ 月/人）	5,325.08	5,325.08	5,325.08	5,591.33	5,591.33	5,591.33	5,870.90	5,870.90	5,870.90	6,164.45	6,164.45

序号	项目	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1.2	体检费收入	2.38	2.38	2.38	2.49	2.49	2.49	2.62	2.62	2.62	2.75	2.75
	人数(人)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	收费标准(元/次/人)	1,389.15	1,389.15	1,389.15	1,458.61	1,458.61	1,458.61	1,531.54	1,531.54	1,531.54	1,608.12	1,608.12
	体检次数(次/年)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	体检比	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	康复理疗收入(万元/年)	207.85	207.85	207.85	218.25	218.25	218.25	229.16	229.16	229.16	240.61	240.61
1.3.1	自理老人	106.90	106.90	106.90	112.24	112.24	112.24	117.85	117.85	117.85	123.74	123.74
	人数(人)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	收费标准(元/次/人)	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.02	402.02
	康复理疗次数(次/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

序号	项目	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	康复理疗的比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.2	介助老人	71.26	71.26	71.26	74.83	74.83	74.83	78.57	78.57	78.57	82.50	82.50
	人数(人)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	收费标准(元/次/人)	463.05	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04	536.04
	康复理疗次数(次/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	康复理疗的比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.3	介护老人	29.69	29.69	29.69	31.18	31.18	31.18	32.74	32.74	32.74	34.37	34.37
	人数(人)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费标准(元/次/人)	578.81	578.81	578.81	607.75	607.75	607.75	638.14	638.14	638.14	670.05	670.05

序号	项目	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	康复理疗次数 (次/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	康复理疗的比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	停车服务收入 (万元/年)	129.07	129.07	129.07	135.52	135.52	135.52	142.29	142.29	142.29	149.41	149.41
	停车位(个)	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00
	收费标准(元/ 个/月)	347.29	347.29	347.29	364.65	364.65	364.65	382.88	382.88	382.88	402.02	402.02
	使用负荷(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.5	充电服务收入 (万元/年)	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95
	充电桩数量 (个)	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00
	每天周转次数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

序号	项目	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	单价 (元/ kWh)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	每台车充电 (kWh)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	利用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

续表 2

序号	项目	运营期									
		23	24	25	26	27	28	29	30	合计	
	运营负荷	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1	年运营收入	2,818.67	2,956.71	2,956.71	2,956.71	3,101.65	3,101.65	3,101.65	3,253.83	72,257.29	
1.1	床位护理费收 入 (万元/年)	2,367.95	2,486.35	2,486.35	2,486.35	2,610.67	2,610.67	2,610.67	2,741.20	60,635.08	
1.1.1	自理床位服务 收入 (万元)	1,191.62	1,251.20	1,251.20	1,251.20	1,313.76	1,313.76	1,313.76	1,379.44	30,513.16	
	人数 (人)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00		

序号	项目	运营期								
		23	24	25	26	27	28	29	30	合计
	收费标准（元/月/人）	3,484.26	3,658.47	3,658.47	3,658.47	3,841.39	3,841.39	3,841.39	4,033.46	
1.1.2	介助床位服务收入（万元）	824.96	866.21	866.21	866.21	909.52	909.52	909.52	955.00	21,124.45
	人数（人）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
	收费标准（元/月/人）	4,824.34	5,065.56	5,065.56	5,065.56	5,318.84	5,318.84	5,318.84	5,584.78	
1.1.3	介护床位服务收入（万元）	351.37	368.94	368.94	368.94	387.39	387.39	387.39	406.76	8,997.47
	人数（人）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
	收费标准（元/月/人）	6,164.45	6,472.67	6,472.67	6,472.67	6,796.30	6,796.30	6,796.30	7,136.12	
1.2	体检费收入	2.75	2.89	2.89	2.89	3.03	3.03	3.03	3.18	70.40
	人数（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	

序号	项目	运营期								
		23	24	25	26	27	28	29	30	合计
	收费标准（元/次/人）	1,608.12	1,688.53	1,688.53	1,688.53	1,772.96	1,772.96	1,772.96	1,861.61	
	体检次数（次/年）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
	体检比	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3	康复理疗收入（万元/年）	240.61	252.64	252.64	252.64	265.28	265.28	265.28	278.54	6,161.30
1.3.1	自理老人	123.74	129.93	129.93	129.93	136.43	136.43	136.43	143.25	3,168.66
	人数（人）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
	收费标准（元/次/人）	402.02	422.12	422.12	422.12	443.23	443.23	443.23	465.39	
	康复理疗次数（次/年）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	康复理疗的比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	

序号	项目	运营期								
		23	24	25	26	27	28	29	30	合计
1.3.2	介助老人	82.50	86.62	86.62	86.62	90.95	90.95	90.95	95.50	2,112.46
	人数(人)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
	收费标准(元/次/人)	536.04	562.84	562.84	562.84	590.98	590.98	590.98	620.53	
	康复理疗次数(次/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	康复理疗的比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3.3	介护老人	34.37	36.09	36.09	36.09	37.90	37.90	37.90	39.79	880.18
	人数(人)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
	收费标准(元/次/人)	670.05	703.55	703.55	703.55	738.73	738.73	738.73	775.67	
	康复理疗次数(次/年)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	

序号	项目	运营期								
		23	24	25	26	27	28	29	30	合计
	康复理疗的比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.4	停车服务收入 (万元/年)	149.41	156.88	156.88	156.88	164.72	164.72	164.72	172.96	3,825.87
	停车位(个)	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	326.00	
	收费标准(元/ 个/月)	402.02	422.12	422.12	422.12	443.23	443.23	443.23	465.39	
	使用负荷(%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.5	充电服务收入 (万元/年)	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	57.95	1,564.64
	充电桩数量 (个)	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	
	每天周转次数	2	2	2	2	2	2	2	2	
	单价(元/kWh)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	

序号	项目	运营期								
		23	24	25	26	27	28	29	30	合计
	每台车充电 (kWh)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	
	利用率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	

5.3. 现金流出

本项目运营成本主要包括职工薪酬、外购原材料、燃料动力费、维护更新费和其他管理费用。

1. 职工薪酬

(1) 护理人员配备

根据《河南省社会办养老服务机构管理暂行办法》，根据服务对象的生活自理能力和护理的等级，实施分级护理服务。护理人员与服务对象的配备比例符合要求，服务对象生活能自理的，配备比例不低于 1:10;需要半护理的，配备比例不低于 1:5;需要全护理的，配备比例不低于 1:3。

根据项目运营管理方案，本项目建成后，护理人员配备如下表所示：

项目运营期护理人员配备一览表

序号	类别	床位数量	配备比例	人员数量(人)
一	护理人员	500		77
1	自理	300	1:10	30
2	半护	150	1:05	30
3	全护	50	1:03	17

根据上表可知，本项目正常运营期，共需各类护理人员 77 人。

(2) 管理及其他人员

根据项目的建设规模、运营期需要和建设单位的要求，本项目建成后，正常运营年需配备管理后勤及其他业务人员 30 人。具体如下：

管理及后勤人员：考虑项目运营需要，项目共需配备管理人员 3 人，后勤人员 7 人。

其他业务人员：本项目开展体检、康复理疗等业务，共配备业务人员 20 人。

(3) 工资及附加

本项目工资标准分岗位按照 2021 年周口市城镇非私营单位分行业就业人员年平均工资“公共管理、社会保障和社会组织” 64141 元/年、“卫生和社会工作” 80122 元/年分别预测，配备人员数量及预计工资总额如下：

序号	类别	人员数量	工资及福利	工资合计
一	护理人员	77		493.57
1	自理	30	64100	192.3
2	半护	30	64100	192.3
3	全护	17	64100	108.97
二	管理及后勤人员	10	64100	64.1
三	其他业务人员（体检、 康复理疗等）	20	80100	160.2
四	合计	107		717.87

运营期前 3 年各项目人员配备按照运营负荷比例 75%、85%、95%计算，第 4 年完成满负荷运行，根据消费水平的增长，工资及福利费每 3 年考虑 5%增长。

2.外购原材料

养老机构采购原辅材料主要是护理用品和餐饮原材料，根据同类项目经验并结合项目特点，外购原材料费用按照床位护理、体检、康复理疗收入的 20%估算。

3. 燃料动力费

本项目的燃料动力主要包括水、电，本项目水费：年用水量为 39.67 万吨/年，周口市水费收费标准：非居民用水单价为 3.25 元/吨；电费：年用电量为 101.57 万度，周口市电费收费标准：变压器容量 315 千伏安以下用电及电压等级在 110 千伏及以上电费单价为 0.5668 元/千瓦时，预计项目运营期内水电价保持稳定。

4.维护更新费

本项目建成后初始年度维修维护费按总投资 0.3%计算。考虑物价增长因素，每 3 年一次增长 5%。考虑充电桩技术更新较快，项目运营第 15 年更新支出 245 万元。

5.其他管理费用

其他管理费用费用主要是包括办公费、培训耗材和其他费用等，按照销售收入的 3%估算。

6.折旧摊销费

本项目建设内容包括房屋建筑物、配套设施，综合折旧年限按 30 年估算，残值率 5%。

7.相关税费

根据营业税改征增值税试点过渡政策的规定（财税【2016】36号），对养老机构提供的养老服务免征增值税。养老服务，是指依法登记并依法办理登记的为老年人提供集中居住和照料服务的各类养老机构，按照民政部《养老机构管理办法》（民政部令第 49 号）的规定，为收住的老年人提供的生活照料、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第四项规定：“符合条件的非营利性组织的收入为免税收入”，《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十四条规定：“企业所得税法第二十六条第（四）项所称符合条件的非营利组织，是指同时符合下列条件的组织：（一）依法履行非营利性组织登记手续；（二）从事公益性或者非营利性活动”，本项目属于从事公益性或者非营利性活动的非营利组织收入”，因此本项目免征所得税。

停车服务收入、充电服务收入整体税负水平按收入额 3.5%预计。

根据上述分析，本项目运营期各项成本费用预测如下：

项目各年运营成本表

单位：万元

序号	项目	建设期	运营期								
		0-2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	总成本费用		2,131.20	2,256.09	2,380.98	2,481.05	2,481.05	2,477.00	2,539.47	2,535.42	2,531.37
2.1	职工薪酬		538.40	610.19	681.98	753.76	753.76	753.76	791.45	791.45	791.45
2.2	外购原材料		307.67	348.70	389.72	409.21	409.21	409.21	429.67	429.67	429.67
2.3	燃料动力费		186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50
2.4	维修更新费		52.51	52.51	52.51	55.14	55.14	55.14	57.90	57.90	57.90
2.5	其他管理费用		82.77	94.09	105.42	111.05	111.05	111.05	116.46	116.46	116.46
	付现经营成本		1,167.85	1,291.99	1,416.13	1,515.66	1,515.66	1,515.66	1,581.98	1,581.98	1,581.98
2.6	折旧费		554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26
2.7	专项债利息		405.00	405.00	405.00	405.00	405.00	400.95	396.90	392.85	388.80
2.8	预计缴纳税费		4.09	4.84	5.59	6.13	6.13	6.13	6.33	6.33	6.33

续表 1

序号	项目	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

序号	项目	运营期										
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
2	总成本费用	2,597.17	2,589.07	2,580.97	2,646.20	2,638.10	2,875.00	2,698.90	2,690.80	2,682.70	2,755.45	2,747.35
2.1	职工薪酬	831.02	831.02	831.02	872.57	872.57	872.57	916.20	916.20	916.20	962.01	962.01
2.2	外购原材料	451.15	451.15	451.15	473.71	473.71	473.71	497.39	497.39	497.39	522.26	522.26
2.3	燃料动力费	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50
2.4	维修更新费	60.80	60.80	60.80	63.84	63.84	308.84	67.03	67.03	67.03	70.38	70.38
2.5	其他管理费用	122.14	122.14	122.14	128.10	128.10	128.10	134.36	134.36	134.36	140.93	140.93
	付现经营成本	1,651.61	1,651.61	1,651.61	1,724.72	1,724.72	1,969.72	1,801.48	1,801.48	1,801.48	1,882.08	1,882.08
2.6	折旧费	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26
2.7	专项债利息	384.75	376.65	368.55	360.45	352.35	344.25	336.15	328.05	319.95	311.85	303.75
2.8	预计缴纳税费	6.55	6.55	6.55	6.77	6.77	6.77	7.01	7.01	7.01	7.26	7.26

续表 2

序号	项目	运营期									合计
		23	24	25	26	27	28	29	30		
2	总成本费用	2,727.10	2,791.76	2,771.51	2,751.26	2,820.15	2,779.65	2,739.15	2,792.24	73,488.16	
2.1	职工薪酬	962.01	1,010.11	1,010.11	1,010.11	1,060.62	1,060.62	1,060.62	1,113.65	24,537.44	

序号	项目	运营期								
		23	24	25	26	27	28	29	30	合计
2.2	外购原材料	522.26	548.38	548.38	548.38	575.80	575.80	575.80	604.58	13,373.38
2.3	燃料动力费	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	186.50	5,222.00
2.4	维修更新费	70.38	73.90	73.90	73.90	77.60	77.60	77.60	81.48	2,063.78
2.5	其他管理费用	140.93	147.84	147.84	147.84	155.08	155.08	155.08	162.69	3,612.85
	付现经营成本	1,882.08	1,966.73	1,966.73	1,966.73	2,055.60	2,055.60	2,055.60	2,148.90	48,809.45
2.6	折旧费	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	554.26	15,519.28
2.7	专项债利息	283.50	263.25	243.00	222.75	202.50	162.00	121.50	81.00	8,970.75
2.8	预计缴纳税费	7.26	7.52	7.52	7.52	7.79	7.79	7.79	8.08	188.67

5.4. 项目收益

根据上述测算，本项目债券存续期内预计总收入 **72,257.29** 万元，预计总付现经营成本 **48,998.12** 万元，预计经营现金净流量总额 **23,259.17** 万元，可用于偿还债券本息的收益 **23,259.17** 万元。

可用于偿还债券本息的收益情况如下：

单位：万元

债券期间	年运营收入（含税） (1)	付现经营成本 (2)	缴纳税费 (3)	经营现金净流量 (4) = (1) - (2) - (3)
1				
2				
3	1,655.36	1,167.85	4.09	483.42
4	1,881.88	1,291.99	4.84	585.05
5	2,108.38	1,416.13	5.59	686.66
6	2,221.05	1,515.66	6.13	699.26
7	2,221.05	1,515.66	6.13	699.26
8	2,221.05	1,515.66	6.13	699.26
9	2,329.20	1,581.98	6.33	740.89
10	2,329.20	1,581.98	6.33	740.89
11	2,329.20	1,581.98	6.33	740.89
12	2,442.77	1,651.61	6.55	784.61
13	2,442.77	1,651.61	6.55	784.61
14	2,442.77	1,651.61	6.55	784.61
15	2,562.02	1,724.72	6.77	830.53
16	2,562.02	1,724.72	6.77	830.53
17	2,562.02	1,969.72	6.77	585.53
18	2,687.21	1,801.48	7.01	878.72

债券期间	年运营收入(含税) (1)	付现经营成本(2)	缴纳税费(3)	经营现金净流量 (4) = (1) - (2) - (3)
19	2,687.21	1,801.48	7.01	878.72
20	2,687.21	1,801.48	7.01	878.72
21	2,818.67	1,882.08	7.26	929.33
22	2,818.67	1,882.08	7.26	929.33
23	2,818.67	1,882.08	7.26	929.33
24	2,956.71	1,966.73	7.52	982.46
25	2,956.71	1,966.73	7.52	982.46
26	2,956.71	1,966.73	7.52	982.46
27	3,101.65	2,055.60	7.79	1,038.26
28	3,101.65	2,055.60	7.79	1,038.26
29	3,101.65	2,055.60	7.79	1,038.26
30	3,253.83	2,148.90	8.08	1,096.85
合计	72,257.29	48,809.45	188.67	23,259.17

5.5. 融资本息

本项目计划申请债券资金 9,000.00 万元,其中 2023 年申请使用 9,000 万元,预计年利率 4.5%。半年付息一次,从第 6 年开始还本,第 6-10 年每年偿还本金的 1%,第 11-20 年每年 2%,第 21-25 年每年 5%,第 26-30 年每年 10%。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。本项目各年融资还本付息情况如下。

本项目各年项目融资还本付息情况如下:

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	年利率	应付利息	还本付息合计
1	9,000.00		9,000.00	4.50%	405.00	405.00
2	9,000.00		9,000.00	4.50%	405.00	405.00
3	9,000.00		9,000.00	4.50%	405.00	405.00
4	9,000.00		9,000.00	4.50%	405.00	405.00
5	9,000.00		9,000.00	4.50%	405.00	405.00
6	9,000.00	90.00	8,910.00	4.50%	405.00	495.00
7	8,910.00	90.00	8,820.00	4.50%	400.95	490.95
8	8,820.00	90.00	8,730.00	4.50%	396.90	486.90
9	8,730.00	90.00	8,640.00	4.50%	392.85	482.85
10	8,640.00	90.00	8,550.00	4.50%	388.80	478.80
11	8,550.00	180.00	8,370.00	4.50%	384.75	564.75
12	8,370.00	180.00	8,190.00	4.50%	376.65	556.65
13	8,190.00	180.00	8,010.00	4.50%	368.55	548.55
14	8,010.00	180.00	7,830.00	4.50%	360.45	540.45
15	7,830.00	180.00	7,650.00	4.50%	352.35	532.35
16	7,650.00	180.00	7,470.00	4.50%	344.25	524.25
17	7,470.00	180.00	7,290.00	4.50%	336.15	516.15
18	7,290.00	180.00	7,110.00	4.50%	328.05	508.05
19	7,110.00	180.00	6,930.00	4.50%	319.95	499.95
20	6,930.00	180.00	6,750.00	4.50%	311.85	491.85
21	6,750.00	450.00	6,300.00	4.50%	303.75	753.75
22	6,300.00	450.00	5,850.00	4.50%	283.50	733.50
23	5,850.00	450.00	5,400.00	4.50%	263.25	713.25
24	5,400.00	450.00	4,950.00	4.50%	243.00	693.00
25	4,950.00	450.00	4,500.00	4.50%	222.75	672.75
26	4,500.00	900.00	3,600.00	4.50%	202.50	1,102.50

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	年利率	应付利息	还本付息合计
27	3,600.00	900.00	2,700.00	4.50%	162.00	1,062.00
28	2,700.00	900.00	1,800.00	4.50%	121.50	1,021.50
29	1,800.00	900.00	900.00	4.50%	81.00	981.00
30	900.00	900.00	0.00	4.50%	40.50	940.50
合计		9,000.00			9,416.25	18,416.25

5.6. 资金平衡分析

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.26 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。本项目运营期内各年收益、项目收支平衡情况如下。

本项目收费期内各年收益、项目收支平衡情况如下：

项目收支平衡测算表

单位：万元

债券期间	本息支付			可用于偿还债券的经营活动现金净流量	项目收益当年结余	项目收益累计结余
	本金	利息	本息合计			
1		405.00	405.00			
2		405.00	405.00			
3		405.00	405.00	483.42	78.42	78.42
4		405.00	405.00	585.05	180.05	258.46
5		405.00	405.00	686.66	281.66	540.12
6	90.00	405.00	495.00	699.26	204.26	744.38
7	90.00	400.95	490.95	699.26	208.31	952.70
8	90.00	396.90	486.90	699.26	212.36	1,165.06

债券期间	本息支付			可用于偿还债券的经营活动 现金净流量	项目收益 当年结余	项目收益 累计结余
	本金	利息	本息合计			
9	90.00	392.85	482.85	740.89	258.04	1,423.10
10	90.00	388.80	478.80	740.89	262.09	1,685.19
11	180.00	384.75	564.75	740.89	176.14	1,861.33
12	180.00	376.65	556.65	784.61	227.96	2,089.30
13	180.00	368.55	548.55	784.61	236.06	2,325.36
14	180.00	360.45	540.45	784.61	244.16	2,569.52
15	180.00	352.35	532.35	830.53	298.18	2,867.70
16	180.00	344.25	524.25	830.53	306.28	3,173.98
17	180.00	336.15	516.15	585.53	69.38	3,243.36
18	180.00	328.05	508.05	878.72	370.67	3,614.03
19	180.00	319.95	499.95	878.72	378.77	3,992.80
20	180.00	311.85	491.85	878.72	386.87	4,379.67
21	450.00	303.75	753.75	929.33	175.58	4,555.26
22	450.00	283.50	733.50	929.33	195.83	4,751.09
23	450.00	263.25	713.25	929.33	216.08	4,967.17
24	450.00	243.00	693.00	982.46	289.46	5,256.63
25	450.00	222.75	672.75	982.46	309.71	5,566.34
26	900.00	202.50	1,102.50	982.46	-120.04	5,446.30
27	900.00	162.00	1,062.00	1,038.26	-23.74	5,422.56
28	900.00	121.50	1,021.50	1,038.26	16.76	5,439.32
29	900.00	81.00	981.00	1,038.26	57.26	5,496.57
30	900.00	40.50	940.50	1,096.85	156.35	5,652.92
合计	9,000.00	9,416.25	18,416.25	23,259.17	5,652.92	
本息覆盖倍数						1.26

第六章 风险分析

6.1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：合理安排后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

2、资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是项目建成后养老收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

6.2. 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项

目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。同时在项目实施前深入研究，充分评估项目各项成本变化风险。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目成本控制在合理水平。

6.3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请河南光远会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，到期不能偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期本息偿还。