

江源区老年特护院项目 收益与融资自求平衡方案

(原 2020 年白山市江源区吉林人参生命科技产业园供
热工程募投专项债券项目调整)

主管部门（公章）：白山市江源区民政局



项目单位（公章）：白山市江源区民政局



一、基本情况

江源区是吉林省白山市的两个城区之一，位于吉林省东南部，白山市西部，在东经 $126^{\circ} 23'$ - $127^{\circ} 11'$ ，北纬 $41^{\circ} 48'$ - $42^{\circ} 13'$ 之间，东与抚松县为邻，西北与柳河县交界，西南与浑江区相连，南与临江市毗连，北与靖宇县接壤，总面积 1348 平方公里。2008 年，江源区总人口为总人口 268466 人。截至 2019 年，江源区下辖 6 个镇、4 个街道，60 个行政村，29 个社区。地貌地势：江源区地势复杂，河流蜿蜒，沟谷交错，境内有老岭山脉和龙岗山脉。龙岗山脉呈东西向贯穿县区，为江源区与靖宇县的分界岭。境内有头道松花江、浑江两大水系，130 余条河流。

江源交通、区位优势明显，协作区域广阔，具有悠久的历史文化和深厚的民族内涵。随着历史的变迁，江源也在不断地向前发展。改革开放以来，江源在资源、能源、区位、交通和政策等方面的优势更加突出，对外交流更加活跃，城市面貌日新月异，建筑建材、煤炭、农畜产品加工、松花石等产业已形成规模。专业市场建设带动了商贸流通业的繁荣。

2020 - 2022 年，白山市江源区分别实现一般公共预算收入 2.12 亿元、2.31 亿元和 2.46 亿元，政府性基金收入分别为 0.40 亿元、0.31 亿元和 0.069 亿元。

白山市江源区 2020 – 2022 年财政经济数据

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（亿元）	89.23	90.40	89.20
一般公共预算收入（亿元）	2.12	2.31	2.46
一般公共预算支出（亿元）	29.12	20.42	19.55
政府性基金收入（亿元）	0.40	0.31	0.069
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.37	0.28	0.066
政府性基金支出（亿元）	4.41	3.07	5.47
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	0.47	0.19	0.45

截止 2022 年末，白山市江源区地方政府专项债务限额 16.73 亿元，专项债务余额 16.56 亿元，其中：5 年期占比 17.27%，10 年期占比 15.87%，20 年期占比 27.73%，30 年期占比 39.13%。

二、调整情况

（一）调整前原项目情况

吉林人参生命科技产业园供热工程项目已发行 2020 年吉林省政府专项债券（三十九期）资金 4500.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 4.14%，截至目前剩余还需偿债的期限为 27 年、拟调整的债券资金额度 1900.00 万元；调整后，吉林人参生命科技产业园供热工程项目还需偿还的专项债券本金为 2600.00 万元，还需偿还的剩余利息总和为 2906.28 万元。

吉林人参生命科技产业园供热工程项目可用于还本付息的项目净收益合计为 13949.51 万元，债券本息合计为 10575.00 万元，本息覆盖倍数约为 1.32 倍。

（二）项目调整原因

吉林人参生命科技产业园供热工程项目原总投资 5647.9 万元，建设规模及主要建设内容为新建一次供热管网 4.07 公里 / 单程；新建间接换热站 8 座和泵站一座；远期实现总集中供热面积约 100 万平方米。因吉林人参生命科技产业园区尚未达到预期建设规模，导致供热面积由 100 万平方米调整为 30 万平方米，换热站建设规模由 8 座调减至 2 座，项目结束后预计完成工程费用 2600.00 万元，产生 1900.00 万元结余资金。

（三）调整后的新项目情况

江源区老年特护院项目拟专项债券总额 3200.00 万元，其中 2023 年，由吉林人参生命科技产业园供热工程项目已发行专项债券（2020 年吉林省政府专项债券（三十九期））调整至江源区老年特护院项目 1900.00 万元，实际发行利率 4.14%，期限为 30 年，利息按半年支付，在 2050 年偿还本金。2024 年拟发行专项债券 1300.00 万元，品种记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为 15 年，利息按半年支付，利率暂按 3.50% 测算，在债券存续期限后 5 年采取等额本金方式偿还本金。

1. 项目建设背景

我国是目前世界上老年人口最多的国家，人口老龄化速度非常快，呈现出发展迅速、规模巨大、持续时间长的特点。根据全国老龄办《中国人口老龄化发展趋势百年预测》的判断，2001～2020年是快速老龄化阶段，平均每年新增老年人口596万，到2020年，老年人口已达到2.48亿，老龄化水平达到17.17%；2021～2050年是加速老龄化阶段，老年人口数量平均每年增加620万人，到2050年，老年人口总量将超过4亿，老龄化水平达到30%以上，人口预期寿命也将提高到79.3岁；2050年后将进入稳定的重度老龄化阶段，老龄化水平基本稳定在31%左右。

目前，社会养老医疗照护体系整体上不健全的，且呈现碎片化、分割式的状况。《全国城乡失能老年人状况研究》指出，目前仅有60%的养老机构配有简单的医疗设备，其中民办和政府办的养老机构各占一半；在农村，为五保户提供服务的养老机构仅有41.7%配备基本康复设备。还有二成的养老机构，既没有专业技术人员，也基本没有的医疗设备；在农村，仅有四成的养老机构有专业医护人员。在长期照护中，生活照护和医疗照护是密不可分的。失能的老年人绝大多数都患有慢性病，长期照护需要根据老人的备。还有二成的养老机构，既没有专业技术人员，也基本没有的医疗设备；在农村，仅有四成的养老机构有专业医护人员。在长期照护中，

生活照护和医疗照护是密不可分的。失能的老年人绝大多数都患有慢性病，长期照护需要根据老人健康状况，在生活照护的基础上，进行医药治疗、饮食调理、躯体康复照护等全方位有计划地照护。

江源区共有人口 13.83 万人，人口老龄化比较严重。江源区现有部分公办养老院，规模小，床位少，环境差，现状已无法满足社会养老需求，养老问题日益突出。

因此，白山市江源区民政局为了大力贯彻落实国家对医养结合工作的开展，弥补现有的养老机构在满足残障老人、慢性病老人、易复发病老人以及绝症晚期老人等特殊老人群体的医疗需求方面的欠缺。提出新建江源区老年特护院项目。

2. 项目建设内容

本项目建设地点位于白山市江源区，三岔子林业局铁路专用线以东、水源 A 区以南、水源 D 区以西。场区总占地面积为 8498 m²。

本项目根据《老年养护院建设标准》建标 144-2010 的要求及项目主要服务范围，并根据江源区老年特护院项目实际需求，确定本项目共设置床位 120 床。本项目建设内容为新建老年特护综合楼 1 栋，总建筑面积 6351.19 m²，其中：地上建筑面积为 5851.42 m²，地下建筑面积为 499.77 m²；并配套建设绿化、硬化地面、室外管网等场区工程。

本项目专项债券资金主要用于项目的建筑工程费、安装

工程费及设备购置费。

3. 项目建设情况

项目总投资 4408.28 万元，本项目未建，不涉及征拆，水电已经全部连接市政供水排水管网及电网，项目建设期为 31 个月，2022 年 6 月开始前期工作，预计项目开工时间为 2023 年 7 月，竣工时间为 2024 年 12 月。本项目不涉及土地征拆，不涉及专业领域，不属于超前的项目类型。

4. 分年度建设计划

2023 年预计完成地下建筑主体工程 100%和地上建筑主体工程的 80%。

2024 年预计完成剩余地上建筑工程的 20%及相关配套工程。

5. 项目批复情况

2022 年 7 月 1 日白山市江源区发展和改革局作出《关于江源区老年特护院项目可行性研究报告的批复》（江源发改审批〔2022〕18 号），批复如下：同意江源区老年特护院项目可行性研究报告文本内容。

2022 年 7 月 1 日白山市江源区自然资源局作出《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 220605202200010 号），批复如下：同意江源区老年特护院项目可行性研究报告文本内容。

2023 年 2 月 12 日白山市江源区发展和改革局作出《关于

江源区老年特护院项目初步设计的批复》（江源发改审批〔2023〕5号），批复如下：原则同意初步设计方案及概算。

（四）江源区老年特护院项目社会效益分析

本项目通过对所在地基础设施的建设，弥补现有的养老机构在满足残障老人、慢性病老人、易复发病老人以及绝症晚期老人等特殊老人群体的医疗需求方面的欠缺。项目的建设将为江源区的特殊老年群体提供一个良好的生活场所，不但可以满足江源区日渐庞大的老年群体日益增长的物质文化需求，提高老年人的生活质量，使弱势群体生活丰富多彩、快乐幸福，使其在这个充满爱和温暖的大家庭里健康安定生活，在一定程度上缓解了江源区社会公共养老问题，为江源区社会保障体系的健全和完善，推进公益事业、社会养老事业发展产生积极影响；并且项目的建设可以为社会提供就业岗位，在一定程度上缓解了当地下岗人员就业压力，这必然对构建和谐社会起到积极的促进作用。

三、调整后项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1. 概算估算依据

1) 国家计委办公厅《投资项目可行性研究指南(试用版)》中国电力出版社 2002 年 3 月第一版；

2) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

3) 《建设项目投资估算编审规程》；

4) 发改委发布《关于放开建设项目服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)；

5) 《吉林省建筑工程计价定额》JLJD-JZ-2019；

6) 《吉林省市政工程计价定额》JLJD-SZ-2019；

7) 《吉林省建设工程费用定额》JLJD-FY-2019；

9) 中华人民共和国财政部令第81号公布《基本建设财务规则》；

10) 《关于调整费用定额相关规定的通知》(吉建造〔2021〕6号)；

11) 《建筑工程设计文件编制深度规定》建质函〔2016〕247号。

12) 吉林省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》吉建造〔2019〕3号；

13) 吉林省地方政府有关文件规定；

14) 参考吉林省建筑、市政工程预算定额、费用定额及近年来的同类工程预、决算资料；材料单价依据吉林省建造信息网最新一期价格信息并结合当地市场询价确定；

15) 吉林省住房和城乡建设厅《关于调整费用定额相关规定的通知》(吉建造〔2021〕6号)文件；

16) 吉林省住房和城乡建设厅关于调整定额人工综合工日单价和定额机械费的通知吉建造〔2021〕吉建函〔2021〕648号；

17) 项目单位提供的有关数据、资料。

2. 概算总额

项目初步设计概算批复总投资为 4421.54 万元，其中：建设投资 4267.54 万元，建设期利息 154.00 万元。

建设投资构成：建筑工程费 2733.11 万元；设备购置费 473.20 万元；安装工程费 344.14 万元；工程建设其它费用 513.87 万元；基本预备费 203.22 万元。

本项目因发债利息调整，建设期利息调整为 140.74 万元，故总投资为 4408.28 万元。

江源区老年特护院项目概算投资明细表

单位：万元

序号	工程名称	估算价值（万元）					2023 年计划使用	2024 年计划使用
		建筑工程费	设备工程费	安装工程	其他费用	合计		
一	第一部分 工程费用	2,733.11	473.20	344.14		3,550.45		
(一)	建筑物	2,327.79	473.20	96.64		2,897.63	1,900.00	1,650.45
1	地上建筑	2,084.24				2,084.24	1,656.45	427.79
2	地下建筑	243.55				243.55	243.55	
3	设备购置		473.20	96.64		569.84		569.84
(二)	厂区总图工程	405.32	-	247.50		652.82		
1	给水管网			35.50		35.50		35.50
2	污水管网			48.00		48.00		48.00
3	市政供电线路			54.00		54.00		54.00
4	弱电安防			30.00		30.00		30.00
5	供热管网			80.00		80.00		80.00
6	场区道路及硬化	175.33				175.33		175.33
7	绿化	30.22				30.22		30.22
8	场区围墙	55.00				55.00		55.00
9	场区大门	25.00				25.00		25.00
10	海绵城市	55.44				55.44		55.44
11	消防水池	50.00				50.00		50.00
12	厂区亮化	14.33				14.33		14.33
二	第二部分 其他费用				513.87	513.87	436.32	77.55
1	项目建设管理费				65.27	65.27	32.64	32.63
2	工程勘察费				30.09	30.09	30.09	

序号	工程名称	估算价值（万元）					2023 年计划使用	2024 年计划使用
		建筑工程费	设备工程费	安装工程	其他费用	合计		
3	工程保险费				10.65	10.65	10.65	
4	工程设计费				120.34	120.34	120.34	
5	工程监理费				89.85	89.85	44.93	44.92
6	造价咨询费				52.70	52.70	52.70	
7	招标代理费				17.24	17.24	17.24	
8	城市基础设施配套费				30.08	30.08	30.08	
9	前期工作咨询费				28.11	28.11	28.11	
10	竣工文件编制费				9.63	9.63	9.63	
11	施工图审查费				5.33	5.33	5.33	
12	场地平整及临时设施费				18.00	18.00	18.00	
13	环境影响咨询服务费				1.50	1.50	1.50	
14	劳动安全卫生评审费				3.50	3.50	3.50	
15	供电配套费				30.08	30.08	30.08	
16	水土保持方案编制费用				1.50	1.50	1.50	
三	第三部分 预备费				203.22	203.22		203.22
1	基本预备费				203.22	203.22		203.22
四	第四部分 建设期利息				140.74	140.74	39.33	101.41
1	建设期利息				140.74	140.74	39.33	101.41
五	总投资	2,733.11	473.20	344.14	857.83	4,408.28	2,375.65	2,032.63

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

项目资金筹措方式为财政预算安排和申请地方政府专项债券。

2. 资金来源

本项目资金来源为财政预算资金与政府专项债券两部分，项目总投资为 4408.28 万元，其中财政预算安排资金为 1208.28 万元，占比 27.41%，符合有关项目资本金比例的要求。申请政府专项债券 3200.00 万元，占比 72.59%，其中 2023 年拟发行债券资金 1900.00 万元，利息按半年支付，利率为 4.14%，期限为 30 年。2024 年拟发行债券资金 1300.00 万元，利息按半年支付，利率暂按 3.50% 测算，期限为 15 年。

项目资金使用计划表

单位：万元

建设内容	项目资本金		专项债券资金		合计
	2023 年	2024 年	2023 年	2024 年	
建筑工程			1900.00	833.11	2733.11
安装工程				344.14	344.14
设备购置		350.45		122.75	473.20
工程建设其他费用	436.32	77.55			513.87
预备费		203.22			203.22
利息	39.33	101.41			140.74
合计	475.65	732.63	1900.00	1300.00	4408.28

3. 资金来源保障

白山市江源区人民政府已经出具有关文件，确保项目所需资本金。根据白山市江源区人民政府出具的《江源区老年特护院项目已纳入财政预算的说明》：按照项目建设计划，本项目资本金已全部纳入白山市财政调整预算计划，如果工程在实际实施过程中，发生工程总投资增减变动的，经市政府审批同意后，市财政将相应增减资本金额度。

项目单位已制定了相应的资金管理制度，对资金的管理部门、资金的归集、计划管理、使用原则、审批程序进行了严格的规范和管理，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，保证资金安全和有效使用。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

1、项目收入

根据《江源区老年特护院项目可行性研究报告》，项目产生收益的主要来源床位费、重度护理费、中度护理费、轻度护理费。

（1）项目价格确定情况

根据江源发改联发〔2023〕5号文，床位费基准年租赁价格为 2400.00 元/床/月；重度护理费基准年价格为 3600.00 元/床/月；中度护理费基准年价格为 2600.00 元/床/月；轻度护理费基准年价格为 1600.00 元/床/月；

（2）项目规模情况

床位租赁 120 床，重度护理 36 床，中度护理 24 床。轻度护理费 18 床。

（3）租赁单价的增长率

本项目根据白山市 2018 年至 2022 年的居民消费价格指数（CPI）平均增长率 2.13%综合考虑（因新冠疫情，2021 年白山市 CPI 增长率仅为 0.40%，故不进行考虑），本着保守原则，估计单价增长率为 2.00%。近几年增长率见下表，信息取自吉林省统计局：

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年	2022 年	平均值
居民消费价格指数 增长率	2.10%	2.80%	1.90%	1.70%	2.13%

因市场签订合同惯性，合同签订时间一般为 5 年左右，所以本项目每年增长 2.00%，每五年调整一次增长 10%计算。

（4）运营负荷率

2025 年负荷率暂定为 80%，2026 年负荷率暂定为 90%，2027 年后负荷率暂定为 100%。

本项目在债券期限内，项目总收入合计为 18946.19 万元（2050 年收入按照半年计算），项目收入预测情况详见下表：

项目收入预测表（1/2）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	生产负荷		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入	18946.19	488.45	549.50	610.56	610.56	610.56	671.62	671.62	671.62	671.62	671.62	738.78	738.78	738.78
1.1	床位租赁收入	10724.22	276.48	311.04	345.60	345.60	345.60	380.16	380.16	380.16	380.16	380.16	418.18	418.18	418.18
	单价（含税、元/床/月）	77126.42	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2640.00	2640.00	2640.00	2640.00	2640.00	2904.00	2904.00	2904.00
	数量（床）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1.2	重度护理费收入	4825.93	124.42	139.97	155.52	155.52	155.52	171.07	171.07	171.07	171.07	171.07	188.18	188.18	188.18
	单价（含税、元/床/月）		3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3960.00	3960.00	3960.00	3960.00	3960.00	4356.00	4356.00	4356.00
	数量（床）		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
1.3	中度护理费收入	2323.58	59.90	67.39	74.88	74.88	74.88	82.37	82.37	82.37	82.37	82.37	90.60	90.60	90.60
	单价（含税、元/床/月）		2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	2600.00	2860.00	2860.00	2860.00	2860.00	2860.00	3146.00	3146.00	3146.00
	数量（床）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
1.4	轻度护理费收入	1072.46	27.65	31.10	34.56	34.56	34.56	38.02	38.02	38.02	38.02	38.02	41.82	41.82	41.82
	单价（含税、元/床/月）		1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1760.00	1760.00	1760.00	1760.00	1760.00	1936.00	1936.00	1936.00
	数量（床）		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00

项目收入预测续表（2/2）

单位：万元

序号	项目	合计	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
	生产负荷		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	营业收入	18946.19	738.78	738.78	812.66	812.66	812.66	812.66	812.66	893.92	893.92	893.92	893.92	893.92	491.66
1.1	床位租赁收入	10724.22	418.18	418.18	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	505.99	505.99	505.99	505.99	505.99	278.30
	单价（含税、元/床/月）	77126.42	2904.00	2904.00	3194.40	3194.40	3194.40	3194.40	3194.40	3513.84	3513.84	3513.84	3513.84	3513.84	3865.22
	数量（床）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
1.2	重度护理费收入	4825.93	188.18	188.18	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	227.70	227.70	227.70	227.70	227.70	125.23
	单价（含税、元/床/月）		4356.00	4356.00	4791.60	4791.60	4791.60	4791.60	4791.60	5270.76	5270.76	5270.76	5270.76	5270.76	5797.84
	数量（床）		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
1.3	中度护理费收入	2323.58	90.60	90.60	99.67	99.67	99.67	99.67	99.67	109.63	109.63	109.63	109.63	109.63	60.30
	单价（含税、元/床/月）		3146.00	3146.00	3460.60	3460.60	3460.60	3460.60	3460.60	3806.66	3806.66	3806.66	3806.66	3806.66	4187.33
	数量（床）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
1.4	轻度护理费收入	1072.46	41.82	41.82	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	27.83
	单价（含税、元/床/月）		1936.00	1936.00	2129.60	2129.60	2129.60	2129.60	2129.60	2342.56	2342.56	2342.56	2342.56	2342.56	2576.82
	数量（床）		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00

2、项目支出

考虑项目收入按照 CPI 水平增长，项目支出自项目运营开始每年按 CPI 平均增速 2.00% 的上涨，每五年调整一次增长 10% 计算。

根据《江源区老年特护院项目可行性研究报告》，江源区老年特护院项目年运营支出具体构成如下：

（1）燃料及动力费

根据可行性研究报告，动力及燃料等费用计入运营成本，包括用电、用水和采暖。如下表：

燃料动力数量及价格

项目	数量	单位	单价（元）	基准年费用（万元）
用水	6418.29	m ³	4.00	2.57
用电	35.02	万 kwh	8714.00	30.52
采暖	6351.19	m ²	27.00	16.24
天然气	8900	m ³	2.94	2.62
合计				51.95

（2）人员工资及福利费

本项目劳动定员为 32 人，其中：行政管理人员 2 人；医疗室 6 人；餐厅工作人员 4 人；居室服务医护人员 20 人。行政管理人员年人均工资为 7.80 万元，医疗室医生年人均工资为 5.40 万元，餐厅工作人员年人均工资为 3.00 万元，居室服务医护人员年人均工资为 4.20 万元，福利费按工资额的 14% 计取，五险一金按工资额的 43.5% 计取，行政管理人员年职工薪酬约为 24.57 万元，医疗室医生年职工薪酬约 51.03 万元，餐厅工作人员年职工薪酬约为 18.90 万元，居室服务

医护人员年职工薪酬约为 132.30 万元，故基准年职工薪酬合计约为 226.80 万元。

（3）修理费用

项目年修理费按工程费用原值的 0.3%计提，基准年修理费用为 9.71 万元。

（4）管理费用

管理费用按上述成本的 5%计提，则项目管理费基准年费用为 14.42 万元。

（5）设备重置费

考虑到固定资产中设备的预期使用寿命及更换情况，在项目运营期于第 16 年（即 2040 年）预计进行一次设备的大修理，设备大修理费用按初始设备投资 473.20 万元的 80%进行预测，并考虑到预期经济变动情况，参考收入的变动规律，项目自运营开始按谨慎角度考虑，每五年按 CPI 平均增速 10.00%的上涨一次，故预期大修理费支出为 $473.20 \times 80\% \times (1+10.00\%)^4 = 554.25$ 万元。

本项目在债券存续期内运营成本共支出 10042.30 万元（2050 年成本按照半年计算），项目运营成本支出预测情况具体如下：

项目运营成本支出表

单位：万元

项目	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	设备重置	合计
2025 年	51.95	226.80	9.71	14.42		302.88

项目	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	设备重置	合计
2026 年	51.95	226.80	9.71	14.42		302.88
2027 年	51.95	226.80	9.71	14.42		302.88
2028 年	51.95	226.80	9.71	14.42		302.88
2029 年	51.95	226.80	9.71	14.42		302.88
2030 年	57.13	249.48	10.68	15.86		333.15
2031 年	57.13	249.48	10.68	15.86		333.15
2032 年	57.13	249.48	10.68	15.86		333.15
2033 年	57.13	249.48	10.68	15.86		333.15
2034 年	57.13	249.48	10.68	15.86		333.15
2035 年	62.85	274.34	11.75	17.45		366.39
2036 年	62.85	274.34	11.75	17.45		366.39
2037 年	62.85	274.34	11.75	17.45		366.39
2038 年	62.85	274.34	11.75	17.45		366.39
2039 年	62.85	274.34	11.75	17.45		366.39
2040 年	69.13	301.77	12.93	19.19	554.25	957.27
2041 年	69.13	301.77	12.93	19.19		403.02
2042 年	69.13	301.77	12.93	19.19		403.02
2043 年	69.13	301.77	12.93	19.19		403.02
2044 年	69.13	301.77	12.93	19.19		403.02
2045 年	76.04	332.01	14.22	21.11		443.38
2046 年	76.04	332.01	14.22	21.11		443.38
2047 年	76.04	332.01	14.22	21.11		443.38
2048 年	76.04	332.01	14.22	21.11		443.38
2049 年	76.04	332.01	14.22	21.11		443.38
2050 年	41.82	182.69	7.82	11.62		243.95
合计	1627.32	7104.69	304.27	451.77	554.25	10042.30

（2）税金支出

税收方面,本项目所交税费为所得税,所得税税率为 25%。根据财政部下发的《税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》(财税〔2019〕20 号),本项目免增值税。各项税费共支出 670.19 万元,具体支出如下表所示:

项目税金支出表

单位：万元

项目	所得税	合计
2025 年	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00
2030 年	0.00	0.00
2031 年	10.61	10.61
2032 年	13.56	13.56
2033 年	13.56	13.56
2034 年	12.42	12.42
2035 年	22.04	22.04
2036 年	24.31	24.31
2037 年	26.59	26.59
2038 年	28.86	28.86
2039 年	31.14	31.14
2040 年	50.75	50.75
2041 年	41.59	41.59
2042 年	41.59	41.59
2043 年	41.59	41.59
2044 年	41.59	41.59
2045 年	51.81	51.81
2046 年	51.81	51.81
2047 年	51.81	51.81
2048 年	51.81	51.81
2049 年	51.81	51.81
2050 年	10.94	10.94
合计	670.19	670.19

3、项目收益

债券存续期内项目总收入合计为 18946.19 万元，总成本共支出 10712.49 万元。可用于还本付息的项目预期收益为债券存续期内的项目收入减去运营支出和相关税费后的余额。

本项目债券期限内可用于还本付息的预期收益为 8233.70 万元，利用本项目收益偿还债券本息后，尚有结余 2459.12 万元。

项目收益情况表

单位：万元

年度	项目收入	项目支出	项目净收益
2025 年	488.45	302.88	185.57
2026 年	549.50	302.88	246.62
2027 年	610.56	302.88	307.68
2028 年	610.56	302.88	307.68
2029 年	610.56	302.88	307.68
2030 年	671.62	333.15	338.47
2031 年	671.62	343.76	327.86
2032 年	671.62	346.71	324.91
2033 年	671.62	346.71	324.91
2034 年	671.62	345.57	326.05
2035 年	738.78	388.43	350.35
2036 年	738.78	390.70	348.08
2037 年	738.78	392.98	345.80
2038 年	738.78	395.25	343.53
2039 年	738.78	397.53	341.25
2040 年	812.66	1008.02	-195.36
2041 年	812.66	444.61	368.05
2042 年	812.66	444.61	368.05
2043 年	812.66	444.61	368.05
2044 年	812.66	444.61	368.05
2045 年	893.92	495.19	398.73
2046 年	893.92	495.19	398.73
2047 年	893.92	495.19	398.73
2048 年	893.92	495.19	398.73
2049 年	893.92	495.19	398.73
2050 年	491.66	254.89	236.77
合计	18946.19	10712.49	8233.70

项目现金流分析表（1/2）

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	23306.47	2453.20	1907.08	488.45	549.50	610.56	610.56	610.56	671.62	671.62	671.62	671.62	671.62	738.78	738.78
1	业务活动现金收入	18946.19	0.00	0.00	488.45	549.50	610.56	610.56	610.56	671.62	671.62	671.62	671.62	671.62	738.78	738.78
1.1	床位租赁收入	10724.22	0.00	0.00	276.48	311.04	345.60	345.60	345.60	380.16	380.16	380.16	380.16	380.16	418.18	418.18
1.2	重度护理费收入	4825.93	0.00	0.00	124.42	139.97	155.52	155.52	155.52	171.07	171.07	171.07	171.07	171.07	188.18	188.18
1.3	中度护理费收入	2323.58	0.00	0.00	59.90	67.39	74.88	74.88	74.88	82.37	82.37	82.37	82.37	82.37	90.60	90.60
1.4	轻度护理费收入	1072.46	0.00	0.00	27.65	31.10	34.56	34.56	34.56	38.02	38.02	38.02	38.02	38.02	41.82	41.82
2	融资活动现金流入	3200.00	1900.00	1300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	3200.00	1900.00	1300.00	0.00											
3	资本金投入	1160.28	553.20	607.08	0.00	0.00	0.00	0.00								
二	项目现金流出	20847.35	2453.20	1907.08	427.04	427.04	427.04	427.04	427.04	457.31	467.92	470.87	470.87	469.73	768.04	761.21
1	业务活动现金流出	10712.49	0.00	0.00	302.88	302.88	302.88	302.88	302.88	333.15	343.76	346.71	346.71	345.57	388.43	390.70
1.1	各项税费	670.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.61	13.56	13.56	12.42	22.04	24.31
1.2	经营成本费用	10042.30	0.00	0.00	302.88	302.88	302.88	302.88	302.88	333.15	333.15	333.15	333.15	333.15	366.39	366.39
2	建设投资支出	4219.54	2413.87	1805.67	0.00											
3	融资活动现金流出	5915.32	39.33	101.41	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	379.61	370.51
3.1	债券发行费用	0.00														
3.2	偿还债券本金	3200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	260.00	260.00
3.3	支付债券利息	2715.32	39.33	101.41	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	124.16	119.61	110.51
三	现金结余	0.00														
1	期初现金			0.00	0.00	61.41	183.87	367.39	550.91	734.43	948.74	1152.44	1353.19	1553.94	1755.83	1726.57
2	期内变动	2459.12	0.00	0.00	61.41	122.46	183.52	183.52	183.52	214.31	203.70	200.75	200.75	201.89	-29.26	-22.43
3	期末现金	2459.12	0.00	0.00	61.41	183.87	367.39	550.91	734.43	948.74	1152.44	1353.19	1553.94	1755.83	1726.57	1704.14

项目现金流分析续表（2/2）

单位：万元

序号	项目	合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	现金流入	23306.47	738.78	738.78	738.78	812.66	812.66	812.66	812.66	812.66	893.92	893.92	893.92	893.92	893.92	491.66
1	业务活动现金收入	18946.19	738.78	738.78	738.78	812.66	812.66	812.66	812.66	812.66	893.92	893.92	893.92	893.92	893.92	491.66
1.1	床位租赁收入	10724.22	418.18	418.18	418.18	459.99	459.99	459.99	459.99	459.99	505.99	505.99	505.99	505.99	505.99	278.30
1.2	重度护理费收入	4825.93	188.18	188.18	188.18	207.00	207.00	207.00	207.00	207.00	227.70	227.70	227.70	227.70	227.70	125.23
1.3	中度护理费收入	2323.58	90.60	90.60	90.60	99.67	99.67	99.67	99.67	99.67	109.63	109.63	109.63	109.63	109.63	60.30
1.4	轻度护理费收入	1072.46	41.82	41.82	41.82	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	50.60	50.60	50.60	50.60	50.60	27.83
2	融资活动现金流入	3200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	3200.00														
3	资本金投入	1160.28														
二	项目现金流出	20847.35	754.39	747.56	740.74	1086.68	523.27	523.27	523.27	523.27	573.85	573.85	573.85	573.85	573.85	2194.22
1	业务活动现金流出	10712.49	392.98	395.25	397.53	1008.02	444.61	444.61	444.61	444.61	495.19	495.19	495.19	495.19	495.19	254.89
1.1	各项税费	670.19	26.59	28.86	31.14	50.75	41.59	41.59	41.59	41.59	51.81	51.81	51.81	51.81	51.81	10.94
1.2	经营成本费用	10042.30	366.39	366.39	366.39	957.27	403.02	403.02	403.02	403.02	443.38	443.38	443.38	443.38	443.38	243.95
2	建设投资支出	4219.54														
3	融资活动现金流出	5915.32	361.41	352.31	343.21	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	1939.33
3.1	债券发行费用	0.00														
3.2	偿还债券本金	3200.00	260.00	260.00	260.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1900.00
3.3	支付债券利息	2715.32	101.41	92.31	83.21	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	78.66	39.33
三	现金结余	0.00														
1	期初现金		1704.14	1688.53	1679.75	1677.79	1403.77	1693.16	1982.55	2271.94	2561.33	2881.40	3201.47	3521.54	3841.61	4161.68

2	期内变动	2459.12	-15.61	-8.78	-1.96	-274.02	289.39	289.39	289.39	289.39	320.07	320.07	320.07	320.07	320.07	-1702.56
3	期末现金	2459.12	1688.53	1679.75	1677.79	1403.77	1693.16	1982.55	2271.94	2561.33	2881.40	3201.47	3521.54	3841.61	4161.68	2459.12

备注：期末现金 2459.12 万元，与项目收益 8233.70 万元减去融资本息 5915.32 万元的差额 2318.38 万元，相差 140.74 万元，系建设期支付的利息由资本金负担所致。

(二) 偿还债券本息情况

江源区老年特护院项目拟使用专项债券共 3200.00 万元，2023 年拟发行债券 1900.00 万元，由吉林人参生命科技产业园供热工程项目已发行 2020 年吉林省政府专项债券(三十九期)调整资金 1900.00 万元，发行期限 30 年，发行利率 4.14%，2050 年偿还本金。2024 年拟发行政府专项债券 1300.00 万元，债券期限 15 年，专项债券利率暂按 3.50%进行测算，后 5 年等额本金还款。

本项目拟发债券利息为 2715.32 万元，发债金额为 3200.00 万元，到期还本付息共 5915.32 万元。

2023 年拟发专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本年偿付利息	小计
2023 年		1900.00		4.14%	39.33	39.33
2024 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2025 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2026 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2027 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2028 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2029 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2030 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2031 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2032 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2033 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2034 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2035 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2036 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2037 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2038 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66

年度	期初本金	本期增加 本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付 本金	利率	本年偿付 利息	小计
2039 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2040 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2041 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2042 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2043 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2044 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2045 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2046 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2047 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2048 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2049 年	1900.00			4.14%	78.66	78.66
2050 年	1900.00		1900.00	4.14%	39.33	1939.33
合计		1900.00	1900.00		2123.82	4023.82

2024 年拟发专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加 本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付 本金	利率	本年偿付 利息	小计
2024 年		1300.00		3.50%	22.75	22.75
2025 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2026 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2027 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2028 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2029 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2030 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2031 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2032 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2033 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2034 年	1300.00			3.50%	45.50	45.50
2035 年	1300.00		260.00	3.50%	40.95	300.95
2036 年	1040.00		260.00	3.50%	31.85	291.85
2037 年	780.00		260.00	3.50%	22.75	282.75
2038 年	520.00		260.00	3.50%	13.65	273.65
2039 年	260.00		260.00	3.50%	4.55	264.55
合计		1300.00	1300.00		591.50	1891.50

项目拟发专项债券还本付息表（合计）

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本年偿付利息	小计
2023 年		1900.00		4.14%/3.50%	39.33	39.33
2024 年	1900.00	1300.00		4.14%/3.50%	101.41	101.41
2025 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2026 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2027 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2028 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2029 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2030 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2031 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2032 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2033 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2034 年	3200.00			4.14%/3.50%	124.16	124.16
2035 年	3200.00		260.00	4.14%/3.50%	119.61	379.61
2036 年	3200.00		260.00	4.14%/3.50%	110.51	370.51
2037 年	3200.00		260.00	4.14%/3.50%	101.41	361.41
2038 年	3200.00		260.00	4.14%/3.50%	92.31	352.31
2039 年	3200.00		260.00	4.14%/3.50%	83.21	343.21
2040 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2041 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2042 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2043 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2044 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2045 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2046 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2047 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2048 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2049 年	3200.00		0.00	4.14%/3.50%	78.66	78.66
2050 年	3200.00		1900.00	4.14%/3.50%	39.33	1939.33
合计		3200.00	3200.00		2715.32	5915.32

备注：假设年中还款。

（三）项目融资平衡情况

本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标，本息覆盖倍数大于 1，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能力越强。本息覆盖倍数为债券期限内可用于还本付息的项目预期收益与债券本息合计的比值。本项目债券期限内可用于还本付息的预期收益为 8233.70 万元，债券本息合计 5915.32 万元，本息覆盖倍数为 1.39 倍，具体情况如下表：

项目资金平衡情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2023 年	0.00	39.33	39.33		
2024 年	0.00	101.41	101.41		
2025 年	0.00	124.16	124.16	488.45	185.57
2026 年	0.00	124.16	124.16	549.50	246.62
2027 年	0.00	124.16	124.16	610.56	307.68
2028 年	0.00	124.16	124.16	610.56	307.68
2029 年	0.00	124.16	124.16	610.56	307.68
2030 年	0.00	124.16	124.16	671.62	338.47
2031 年	0.00	124.16	124.16	671.62	327.86
2032 年	0.00	124.16	124.16	671.62	324.91
2033 年	0.00	124.16	124.16	671.62	324.91
2034 年	0.00	124.16	124.16	671.62	326.05
2035 年	260.00	119.61	379.61	738.78	350.35
2036 年	260.00	110.51	370.51	738.78	348.08
2037 年	260.00	101.41	361.41	738.78	345.80
2038 年	260.00	92.31	352.31	738.78	343.53
2039 年	260.00	83.21	343.21	738.78	341.25
2040 年	0.00	78.66	78.66	812.66	-195.36
2041 年	0.00	78.66	78.66	812.66	368.05
2042 年	0.00	78.66	78.66	812.66	368.05
2043 年	0.00	78.66	78.66	812.66	368.05
2044 年	0.00	78.66	78.66	812.66	368.05
2045 年	0.00	78.66	78.66	893.92	398.73
2046 年	0.00	78.66	78.66	893.92	398.73

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2047 年	0.00	78.66	78.66	893.92	398.73
2048 年	0.00	78.66	78.66	893.92	398.73
2049 年	0.00	78.66	78.66	893.92	398.73
2050 年	1900.00	39.33	1939.33	491.66	236.77
合计	3200.00	2715.32	5915.32	18946.19	8233.70
本息覆盖倍数				3.20	1.39

（四）其他需要说明的事项

无。

五、项目事前绩效评估情况

2023 年 3 月 8 日，由白山市江源区民政局对本项目进行事前绩效评估，出具了《专项债券项目事前绩效评估报告》及《专项债券项目事前绩效评估绩效目标申报表》，经评估，现就以下 8 点内容报告如下：

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

（1）项目建设符合国家及省市相关产业政策及地区发展规划

在党和政府的重视和关怀下，我国以老年人、残疾人、孤儿等社会特殊困难群体为主要对象的社会福利事业取得了长足进展，在社会主义物质文明和精神文明建设中发挥了积极作用，我国已经进入老龄化社会，老年人口基数大，增长快，特别是随着家庭小型化的发展，社会养老的需求迅速增长。同时，残疾人和失能老人的养护、康复条件也需要进一步改善。但是长期以来，我国社会福利存在资金不足、福利

机构少、服务水平较低等问题，难以满足人民群众对福利服务需求日益增长的需要。党中央明确指出“要建立健全同经常发展水平相适应的社会保障体系，发展城乡社会救济和社会福利事业”。为此，必须从长远和全局出发，加快社会福利事业的发展，切实保障社会弱势群体的切身利益，这对于进一步建立健全社会保障制度，促进社会稳定和社会文明进步具有重要的意义。同时，社会福利事业是社会保障制度的重要组成部分，也是衡量一个地区社会文明程度的重要标志。兴办社会福利事业，是解决社会养老问题的重要举措。项目的实施符合国家推行的社会民生事业政策，对促进江源区社会稳定，创造安定和谐的社会环境具有积极的促进作用。项目的建设可使使全社会都关助、关爱、关心失能、半失能老年人，完善江源区的社会救助体系。为此项目建设符合国家及省市相关产业政策及地区发展规划。

（2）项目建设有利于地区产业结构的调整

目前，社会养老医疗照护体系整体上是不健全的，且呈现碎片化、分割式的状况。《全国城乡失能老年人状况研究》指出，目前仅有 60%的养老机构配有简单的医疗设备，其中民办和政府办的养老机构各占一半；在农村，为五保户提供服务的养老机构仅有 41.7%配备基本康复设备。还有二成的养老机构，既没有专业技术人员，也基本没有的医疗设备；在农村，仅有四成的养老机构有专业医护人员。在长期照护中，

生活照护和医疗照护是密不可分的。失能的老年人绝大多数都患有慢性病，长期照护需要根据老人的备。还有二成的养老机构，既没有专业技术人员，也基本没有的医疗设备；在农村，仅有四成的养老机构有专业医护人员。在长期照护中，生活照护和医疗照护是密不可分的。失能的老年人绝大多数都患有慢性病，长期照护需要根据老人健康状况，在生活照护的基础上，进行医药治疗、饮食调理、躯体康复照护等全方位有计划的照护。

项目建设有利于地区产业结构的调整。

（3）项目建设有利于整合地区资源，促进白山市养老业的发展

老年人最值得尊敬和爱戴，也最需要关心和帮助。中华民族素有敬老、尊老的传统，随着经济社会的发展，人民生活水平的提高，社会生活方式的转变，老年群体在日常生活照顾、精神慰藉、心理支持、康复、护理、临终关怀、紧急救助等方面呈现出日益增长的需求。妥善处理人口老龄化问题，关注老年人的生活状况，关心老年人的生活需求，研究并不断提升老年人的生活、生存质量，是政府、社会、家庭的共同责任。我们必须清醒地认识到，我国仍处于社会主义初级阶段，仍属于欠发达国家，我国的福利政策，只能从我国的国情出发，根据经济发展的总体水平，协调有关部门，动员社会力量，采取国家、社会、家庭、个人相结合的原则，

统筹规划、合理负担、逐步实现“老有所养，老有所医，老有所为，老有所学，老有所乐”的目标。

养老服务业是为老年人提供生活照顾和护理服务，满足老年人特殊生活需求的服务行业。加快发展养老服务业，是贯彻落实科学发展观、坚持以人为本的具体体现。认真解决老年人生活中的实际问题，有利于保持家庭关系稳定和睦，促进老年群体与其他群体和谐相处，这是构建社会主义和谐社会的重要内容，是社会文明进步的重要标志。同时，加快发展养老服务业，有利于促进相关行业发展，推动经济增长，提高全体人民生活质量和水平。只有充分认识到发展养老服务业的重要意义，才能采取有效措施，切实推动养老服务业加快发展。

（4）本项目的建设是适应白山市养老业的需要，对促进地区民生发展有重要意义。

根据白山市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要（47页）：着力发展健康养老服务。推动医疗事业和养老产业协调发展，健全医养康养文养相结合的养老服务体系。支持医养结合体发展中高端养老和普惠型养老，推动医疗护理、健康检测、卫生保健、康复护理等健康服务业发展。推进康复辅助器具租赁服务网点建设，逐步形成供应主体多元、经营服务规范、布局合理、产品丰富的服务体系。坚持把医疗、生态和康复融入到养老产业，开发

适合老年人特点的娱乐、健身等服务，着力发展健康养老产业。

本项目应与当地政府制定的发展规划相适应，满足需求的迫切性，具有不可替代性，该项目的建设是必要的。

2. 公益性

本项目是江源区老年特护院项目，彻落实国家对医养结合工作的开展，弥补现有的养老机构在满足残障老人、慢性病老人、易复发病老人以及绝症晚期老人等特殊老人群体的医疗需求方面的欠缺。项目的建设将为江源区的特殊老年群体提供一个良好的生活场所，不但可以满足江源区日渐庞大的老年群体日益增长的物质文化需求，提高老年人的生活质量，使弱势群体生活丰富多彩、快乐幸福，使其在这个充满爱和温暖的大家庭里健康安定生活，在一定程度上缓解了江源区社会公共养老问题，为江源区社会保障体系的健全和完善，推进公益事业、社会养老事业发展产生积极影响；并且项目的建设可以为社会提供就业岗位，在一定程度上缓解了当地下岗人员就业压力，这必然对构建和谐社会起到积极的促进作用。

本项目具有明显的公益性特征。

3. 收益性

项目建成后，收入主要为床位费、重度护理费、中度护理费及轻度护理费收入，本项目债券存续期内项目收入合计

为 18946.19 万元，项目预期收益为债券存续期内的项目运营收入减去运营支出和相关税费后的余额。本项目债券期限内可用于还本付息的预期收益为 8233.70 万元。故本项目实施具有收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 建设投资的合规性

项目初步设计概算批复总投资为 4421.54 万元，其中：建设投资 4267.54 万元，建设期利息 154.00 万元。

建设投资构成：建筑工程费 2733.11 万元；设备购置费 473.20 万元；安装工程费 344.14 万元；工程建设其它费用 513.87 万元；基本预备费 203.22 万元。

本项目因发债利息调整，建设期利息调整为 140.74 万元，故总投资为 4408.28 万元。

（1）投资规模与建设规模匹配并经过详细论证

本项目总投资规模为 4408.28 万元，项目建设规模投资严格按照《建设项目经济评价方法与参数》第三版；《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）的规定进行计算；并根据工程的特点及相关行业规定、提供的工艺内容、现场内部及外部条件、建设单位提供的其他条件进行计算。工程量根据《项目可行性研究报告》计算，同时采用定额取费标准，故投资规模与建设规模匹配并经过详细论证。

（2）项目投资渠道是否合法合规，科学规范。

本项目总投资为 4408.28 万元，其中财政预算安排资金为 1208.28 万元，占比 27.41%，申请政府专项债券 3200.00 万元，占比 72.59%，其中 2023 年拟发行政府专项债券 1900.00 万元，2024 年拟发行政府专项债券 1300.00 万元，该募投项目所需资本金，已全部纳入白山市江源区财政调整预算计划，故本项目资金来源渠道符合相关规定同时资金筹措程序科学规范。

（3）项目投资规模与地区经济发展相匹配

白山市江源区 2020 年—2022 年一般公共预算支出为 29.12 亿元，20.42 亿元及 19.55 亿元。在项目建设期内需由地方财政安排的建设配套资金合计 1208.28 万元，资金来源于一一般公共预算支出，根据资金使用计划，所需资金在 2023-2024 年度补贴到位。本项目 2023 年-2024 年一般公共预算支出均大于本项目在 2023 年-2024 年财政支出责任，因此在满足保障必要的基本民生和政府有效运转的前提下，可以安排本项目建设支出。项目的投资计划符合白山市江源区财政承受能力和政府投资能力，不会造成地方政府隐性债务。

2. 项目成熟度

（1）项目已经取得的相关批件

《项目用地预审与选址意见书》《可行性研究报告批复》（可研批复代项目建议书批复）《初步设计批复》。

（2）正在办理的相关批件

本项目正在进行施工图设计。

(3) 尚未取得的相关批件及计划取得时间
《建设工程规划许可证》以及《施工许可证》。

(4) 土地征拆、摘牌的进行情况（如涉及）
本项目用地不涉及土地征拆。

(5) 相关配套的基础设施的推进程度
市政配套和水电接入已经完成。

(6) 项目计划开工时间
本项目预计 2023 年 7 月开工。

(7) 预计今年能完成的工程部分及工作总量
本项目 2023 年预计投资 2375.65 万元，其中财政预算资金 475.65 万元，项目专项债券资金 1900.00 万元。

2023 年预计完成地下建筑主体工程 100%和地上建筑主体工程的 80%。

因此，该项目属于成熟度较高的项目。

(三) 项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源

本项目资金来源为财政预算资金与政府专项债券两部分，项目总投资为 4408.28 万元，其中财政预算安排资金为 1208.28 万元，占比 27.41%，符合有关项目资本金比例的要求。申请政府专项债券 3200.00 万元，占比 72.59%，其中 2023 年拟发行债券资金 1900.00 万元，利息按半年支付，利率为

4.14%，期限为 30 年。2024 年拟发行债券资金 1300.00 万元，利息按半年支付，利率暂按 3.50%测算，期限为 15 年。

2. 到位可行性

该募投项目所需资本金 1208.28 万元，已全部纳入白山市江源区财政调整预算计划。

项目单位已制定了相应的资金管理制度，对资金的管理部门、资金的归集、计划管理、使用原则、审批程序进行了严格的规范和管理，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，保证资金安全和有效使用。

综上，资金支持方式科学合理，筹资风险可控，筹措资金能够及时到位，保障项目顺利开展。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入

（1）项目收入来源

项目收入主要是床位费、重度护理费、中度护理费、轻度护理费租赁收入。

（2）分析是否容易受到政策，市场环境的影响

为了保证项目的稳定性，根据白山市 2018 年至 2022 年的居民消费价格指数（CPI）平均增长率 2.13%综合考虑（因新冠疫情，2021 年白山市 CPI 增长率仅为 0.40%，故不进行考虑），本着保守原则，估计单价增长率为 2.00%，故本项目债券资金受到政策、市场环境等影响较小。

（3）项目收益在项目存续期内总体情况

项目建成投产后，债券存续期内营业收入为 18946.19 万元，于还本付息的预期收益为 8233.70 万元，债券本息合计 5915.32 万元，本息覆盖倍数为 1.39 倍，有一定的抗风险能力，社会效益和经济效益明显。

2. 项目成本

（1）项目成本简述

本项目在债券存续期内的成本包含运营成本与税金。运营成本主要包括工资福利费、燃料及动力费、修理费及其他费用，成本覆盖较为全面，符合《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》，建筑安装工程进项税税率按 9%计取，设备购置费进项税税率按 13%计取；工程建设其他费进项税税率按照 6%计取；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)所得税税率 25%，本项目免增值税。故本项目测算科学有效。

（2）项目单位控制成本有效性所做举措

本项目为了保持成本测算的稳定性及可靠性，自项目运营开始每年按 CPI 平均增速 2.00%的上涨，每 5 年调整一次价格。本项目成本包括燃料动力费、工资及福利费、修理费、管理费。本项目计入成本的故本项目成本控制措施科学有效。

项目单位根据项目特点，特此成立专门成本监控体系，同时紧跟地区及国家政策，适时调整，保证成本的有效性。

（3）项目成本在项目存续期内的总体情况

本项目考虑收入的增幅，经营成本也按每年增速为 2%，每 5 年调整一次计算，债券存续期内经营成本费用合计为 10042.30 万元（2050 年成本按半年计算）。江源区老年特护院项目发行债券期限内项目税金总支出为 670.19 万元。

预期项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.39 倍，项目收益可以覆盖项目融资本息。能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，项目收入测算充分、项目收益稳定，不易受到政策及市场环境影响。成本控制措施有效，预测科学合理。

（五）债券资金需求合理性

1. 债券资金需求和建设年限、分年工作量的匹配性

本项目预计 2023 年 7 月开工，2024 年 12 月完成竣工验收。2023 年预计投资 2375.65 万元，2023 年预计完成地下建筑主体工程 100%和地上建筑主体工程的 80%。2024 年预计投资 2032.63 万元，完成余下建设内容。

综上，本项目建设年限债券资金需求和建设年限、分年工作量的匹配性很高。

2. 债券资金还本付息方式的合理性

江源区老年特护院项目拟使用专项债券共 3200.00 万元，2023 年拟发行债券 1900.00 万元，由吉林人参生命科技产业园供热工程项目已发行 2020 年吉林省政府专项债券（三十九

期)调整资金 1900.00 万元,发行期限 30 年,发行利率 4.14%, 2050 年偿还本金。2024 年拟发行政府专项债券 1300.00 万元, 债券期限 15 年, 专项债券利率暂按 3.50%进行测算, 后 5 年等额本金还款。

本项目拟发债券利息为 2715.32 万元, 发债金额为 3200.00 万元, 到期还本付息共 5915.32 万元。

3. 债券资金投入和产出比

2023 年拟申请专项债券资金 1900.00 万元用于本项目建筑工程费用, 2023 年预计完成地下建筑主体工程 100%和地上建筑主体工程的 80%。

因此本项目的债券资金投入与产出比较匹配。

(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 偿债计划可行性

根据本项目中的现金流分析表可知, 项目债券存续期内每年的期末现金都为正数, 说明本项目每年的现金流入能够完全覆盖每年的运营成本费用、各项税金费用以及当年债券的还本付息费用, 且本项目由专业的会计师事务所为本次发行提供审计服务, 出具财务评价报告, 经过了前期论证说明本项目偿债计划完整可行。

项目偿债计划内明确具体、具有完整性、可行性; 偿债计划经过前期论证; 组织机构健全、职责分工明确; 实施单位各项业务和财务管理制度健全并制定有效的过程控制措

施。

2. 偿债风险点及应对措施

（1）财务风险

风险情况：项目的财务风险主要体现在项目建设周期内可能出现原材料价格大幅上涨以及施工进度不及预期，从而导致建设成本大幅增加；或者项目施工管理不力、建设资金使用不合理，从而导致实际费用超出项目投资概算。

控制措施：一方面，在项目建设过程中，加强项目施工、预算、采购、招标及合同管理，保证项目如期保质完工；另一方面，项目建设业主将加强资金使用监督，加强项目资金管理，建立专户，做到专款专用，通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制建设成本。

（2）工程建设风险

风险情况：工程建设风险主要体现在项目实施过程中由于项目建设单位管理能力不足、施工单位施工技术水平不足或者客观不可抗力等因素可能导致项目进度不及预期、工程质量问题或者施工人员人身安全问题。

控制措施：项目实施单位选派具有丰富项目经验的项目管理人员，加强施工人员培训，制定严格的规章制度，并按规章制度执行，严格遵守各类设备的操作规程，做到持证上岗。严格按照国家有关规定和标准建立健全质量保证体系，对工程质量加强监督和管理。主体工程施工均实行公开招标，

并严格执行招投标法。参标的施工单位必须有相应的资质，并具备精湛技术和拥有先进施工设备。中标单位在开工前必须做好施工组织设计。施工中监理要现场巡视，质检人员要跟踪检查，严把质量关。项目建设单位必须建立项目档案，编号填卡。工程竣工后，组织相关单位人员及时验收。

（3）市场风险

风险情况：社会市场变化较大，在债券发行期内，如遇债券市场利率上涨增加项目的财务成本，有可能影响项目的自求平衡，资金得不到充分的保障。

控制措施：根据项目特点，制定市场风险预测可实施方案，同时成立市场风险控制小组，结合当地实际条件，联合当地市场风险相关防范机构，制定合适的债券发行咨询窗口，以合理控制相应风险。

（4）就业风险

项目建成后需要一定人员的运营维护，故可为当地地区带来相应的就业机会，故就业风险较低。

（5）拆迁风险

本项目不涉及土地征拆。

（6）民族风险

无。

（七）绩效目标合理性

1. 绩效目标与项目规划的一致性，相关性

综上本项目的绩效目标制定明确，与部门长期规划、年度工作目标一致，同时与政策、项目内容高度相关，考虑专项债项目最容易受到国家相关政策的影响，目标明确指标具有一定的时间限制。

2. 绩效目标与预算资金的匹配性

本项目根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《项目支出绩效评估管理办法》（财预〔2020〕10号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》及《关于申报2023年新增专项债券项目资金需求的通知》等文件，论述目标合理性，具体分析如下所示：

专项债券规模：专项债券根据项目实际投资规模计算得出，总投资为4408.28万元，其中申请政府专项债券3200.00万元，占比72.59%，符合有关项目资本金比例的要求。

3. 绩效目标是否量化、是否具备比较性

（1）项目产出指标合理性

1）数量指标合理性：本项目共设置床位120床。本项目建设内容为新建老年特护综合楼1栋，总建筑面积6351.19 m²，其中：地上建筑面积为5851.42 m²，地下建筑面积为499.77 m²；并配套建设绿化、硬化地面、室外管网等场区工程。2023年预计完成地下建筑主体工程100%和地上建筑主体工程的80%。

2) 质量指标合理性: 本项目制定的质量指标为单位工程阶段竣工验收合格率, 符合相关规范及标准, 常规阶段性竣工验收合格需要符合以下要求:

- a. 完成建设工程设计和合同约定的各项内容。
- b. 有完整的技术档案和施工管理资料。
- c. 有工程使用的主要建筑材料建筑构配件和设备合格证明文件及进行抽样试验报告
- d. 单位(子单位)工程所含分部工程有关安全和功能的检测资料应完整: 主要功能项目的抽查结果应符合相关专业质量验收规范的规定: 观感质量应符合要求。
- e. 勘察、设计、施工、监理等单位分别签署的质量合格文件。
- f. 本项目通过阶段性验收, 说明符合上述要求, 即认定质量达标, 此指标可进行量化考核, 故本项目质量指标制定具有合理性。

3) 时效指标合理性: 时效指标合理性 1 按时开工日期: 本项目开工后可根据项目单位提供开工许可证验证项目是否按时开工, 此指标可定性评估, 故本项目按时开工指标制定合理。

4) 成本指标合理性: 在项目竣工后, 实际工程费用以政府最终确认的工程量及财政评审为准, 同时可根据项目单位提供相关合同、项目的概算、预算等文件, 可进行定量审核,

故本项目成本指标实际产出成本偏离目标产出成本的幅度，资本金按照建设进度落实率，专项债券资金按计划支出率，此指标可进行定量且定性的评估，故完工结算与计划总投资的比例制定合理。

（2）项目效益指标合理性

1）经济效益指标合理性：项目建成后，可根据吉林省统计局信息查询及《白山市江源区人民政府工作报告》，得知白山市经济发展情况，此指标可进行定量且定性的评估。

2）社会效益指标合理性：项目建成后可根据白山市人力资源和社会保障局公开统计信息及项目单位访谈确定当地具体就业数据，此指标可进行定性的评估，但可能由于客观因素及建设时间较长等因素影响造成项目未来预期存在较大的不确定性。

3）生态效益指标合理性：项目建成后根据《中华人民共和国环境保护法》等相关规范，对项目生态效益进行定性评价。

4）可持续影响指标合理性：可持续影响指标制定较为合理。本项目运营持续时间较长，项目容易受到政策、环境等客观因素的影响，同时管理人员的相对变动容易造成项目的可持续性无法进行有效预测。

（3）满意度指标合理性

满意度指标制定较为合理。满意度指标可针对利益相关

方满意度，服务对象满意度，制定满意度问卷调查，可进行定量细化的考核，但根据以往项目的经验，回收项目问卷存在一定的区域限制，加上人口的流动等因素，满意度调查问卷不能完全收回，故项目满意度指标群体也存在局限性。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

六、项目实施单位介绍

本项目的实施单位为白山市江源区民政局。

江源区民政局现有在编在岗干部职工 99 人。局机关内设党办、办公室、行政审批科、社会组织管理科、基层政权和规划地名科、社会事务科、养老服务科、儿童科、慈善会、救助站、婚姻登记处、福利彩票管理中心、安全科、破产企业退休人员服务中心、殡葬事务所等 16 个科室。

区民政局的主要职责是：研究制定全区民政工作有关政策、规章和实施细则与办法，并组织实施和监督检查；加强社会救助体系建设；负责慈善、社会福利、婚姻殡葬、行政区划、收养登记、乞讨救助、养老服务、福彩发行等工作；指导城乡基层政权建设；依法承担民间组织的登记管理和监督责任；负责民政事业经费的管理使用发放；承办区委、区政府交办的其它事项。

本项目后期由白山市江源区民政局实施运营。

七、部门分工及责任

财政局：

本项目财政局是白山市江源区财政局，负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

主管部门：白山市江源区民政局

确保项目收益平衡责任：负责按照行业管理要求，根据项目建设规模、成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行时收益与融资自求平衡方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作；对项目有管理和监督责任，加强对项目实施情况的监控，并确保项目收益与融资平衡。

确保信息真实性、准确性，同时确保相应资金对应本项目：监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究，严格按照专项债券资金支出相关规章制度进行工程建设考察与监督，确保专项债券资金合法合规，配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作，对项目信息的真实性、准确性、完整性负责。

确保债券资金年度支出形成实物工作量：会同辉南县财政局对本次债券资金做好管理和使用、偿还等工作。负责本

项目的协议洽谈、项目招标、施工管控、费用测算支付以及完成上级交办的其他工作和任务。在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项目对应专项债券资金支出进度，加强对项目实施单位的管理与指导，审核计划及资金需求，确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

实施单位：白山市江源区民政局

白山市江源区民政局负责测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用专项债券资金，努力提高资金使用效益。同时应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，推动项目早日见成效，形成收益。并按既定方案落实专项债券还本付息资金。

八、债券资金使用、偿还保障措施

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

为进一步加强债券资金偿还保障措施，当地建立专项财政账户，纳入财政专户管理，在拨付的过程中建立第三方监管账户，同时根据项目情况制定相关协议。项目实施单位将

通过建立严格的资金管理制度、财务管理制度，严格把控资金的使用与审批，加强成本控制，建立有效的财务风险预警系统和财务监管机制来实现财务风险的预警与规避，保证在项目运营期间不存在隐性债务，项目单位需设立专项债券还款账户用于债券的还本付息，确保专项债券资金的有效性。