

**大连蔚蓝葵英颐养院项目  
专项债券  
募投情况**

**大连康养产业集团有限公司**

**二〇二六年六月**

# 目 录

一、区域状况介绍.....	2
(一) 大连市基本情况.....	2
(二) 经济、财政和债务状况.....	3
二、项目基本情况.....	4
(一) 项目实施背景及必要性.....	4
(二) 项目概况.....	9
(三) 经济社会效益分析.....	10
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	11
(一) 投资估算.....	11
(二) 项目资金筹措方案.....	12
四、项目预期净收益及自求平衡情况.....	13
(一) 预期运营收入.....	13
(二) 运营成本测算.....	13
(三) 税费测算.....	15
(四) 运营期项目收益及现金净流入测算.....	16
(五) 财务费用.....	21
(六) 自求平衡情况.....	22
五、现金流模拟分析与评价.....	23
(一) 现金流模拟分析.....	23
(二) 压力测试.....	26
(三) 总体评价.....	26
六、项目风险控制.....	26
(一) 影响项目进度或正常运营的风险及控制措施.....	26
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	27
七、主管部门责任.....	28
八、事前绩效评价.....	28
(一) 项目实施的必要性、公益性及收益性.....	28
(二) 项目投资合规性及项目成熟度.....	29
(三) 项目资金来源和到位可行性.....	29
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性.....	29
(五) 债券资金需求合理性.....	29
(六) 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施.....	30
(七) 绩效目标合理性.....	30
附件：绩效目标表.....	32

## 一、区域状况介绍

### （一）大连市基本情况

大连市地处欧亚大陆东岸，中国辽东半岛最南端，位于东经  $120^{\circ} 58'$  至  $123^{\circ} 31'$ ，北纬  $38^{\circ} 43'$  至  $40^{\circ} 10'$  之间，西北濒临渤海，东南面向黄海，与山东半岛隔海相对，共扼渤海湾，素有“京津门户”之称；北面背依东北大陆，腹地辽阔，堪称“东北之窗”。大连地区土地面积  $12574\text{km}^2$ 。截至 2023 年 6 月，大连市辖 1 个县（长海县）和 7 个区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区），代管 2 个县级市（瓦房店市、庄河市）；另外，还有金普新区、保税区、高新技术产业园区 3 个国家级对外开放先导区，以及长兴岛临港工业区和花园口经济区等。大连市行政管辖海域面积 3.01 万平方千米，海岸线长 2211 千米，其中大陆岸线长 1371 千米，占辽宁省大陆岸线的 65%，海岛岸线长 840 千米，是中国理想的欧亚大陆桥的中转站和国际货物集散地之一。

大连市区位优越，港口众多，交通便利，自然资源丰富，为其经济发展创造了有利条件。随着大连市枢纽海港效应的逐渐深化，以及自贸试验区的持续发展，大连市区域经济发展和财政实力增长具备一定潜力。

大连市是中国 15 座副省级城市之一，5 座计划单列市之一，同时也是东北地区唯一的计划单列市和非省会的副省级城市。大连市作为东北地区重要的工业城市，产业门类齐全，基础雄厚，是国家重要的石油化工、装备制造基地，在石化、大型船舶、内燃和电力机车、机床、轴承、核电等行业居于领先地位。同时，大连市也是中国第一批 10 个国家软件产业基地之一，6 个国家软

件出口基地之一，第一个服务外包基地城市，第一个软件知识产权保护示范城市，获得软件产业国际化示范城市、软件人才国际培训基地和创新型软件产业集群等荣誉称号。

大连市矿产资源较为丰富，以非金属矿产为主，主要优势矿产为金刚石、熔剂用灰岩、水泥用石灰岩、玻璃用石英岩。大连市海洋资源和旅游资源丰富。海洋资源方面，大连市行政管辖海域面积 3.01 万平方公里，海岸线长 2211 公里，其中大陆岸线长 1371 公里，占辽宁省大陆岸线的 65%；拥有海岛 538 个，占全省海岛个数的 85%。大连市深水岸线资源 300 多公里，海洋生物 172 科 414 种，鱼、虾、贝、藻等经济生物及海洋、滨岸、岛屿珍稀生物种类繁多，资源量大。旅游资源方面，大连市是中国首批“优秀旅游城市”，拥有包括滨海旅顺口风景区、金石滩旅游度假区、冰峪旅游度假区、西郊国家森林公园等在内的国家级自然保护区 4 个、国家级森林公园 10 个、国家级风景名胜区 2 个、国家级海洋公园 4 个和国家级地质公园 2 个，以及各类省、市级自然保护地 14 个。

大连总体城市设计立足于辽东半岛尖端、山海相映的自然地理环境及欧亚交融的历史文化特色，借助大数据、人工智能等前沿技术，从历史文化、生态景观、都市发展等九个方面提炼并诊断大连城市发展的若干特色与问题。基于大数据支撑，大连总体城市设计提出“一脉入海，九湾九品”的城市总体空间格局，“屏山聚湾、欧亚海韵、创新包容的国际浪漫都市”的总体空间特色定位，并由此确定“湾区+战略”核心设计理念。

## **（二）经济、财政和债务状况**

2025 年，大连市实现地区生产总值 10002.1 亿元亿元，按

可比价格计算，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值 665.4 亿元，比上年增长 3.6%；第二产业增加值 3532.5 亿元，比上年增长 7.7%；第三产业增加值 5804.2 亿元，比上年增长 4.8%。

2025 年，全市一般公共预算收入 749.4 亿元，下降 3.3%，全市一般公共预算支出 1122.2 亿元，增长 3.4%，发挥积极财政政策逆周期调节作用，保持了适度支出强度。

2025 年全市政府性基金收入 191.2 亿元，增长 35.8%，全市政府性基金支出 414.5 亿元，增长 29.1%。

2025 年全市地方政府债务限额 3716.9 亿元，其中：一般债务 1711.2 亿元，专项债务 2005.7 亿元。全市地方政府债务余额为 3561.2 亿元，其中：一般债务 1680.8 亿元，专项债务 1880.4 亿元，均控制在债务限额以内。

## **二、项目基本情况**

### **（一）项目实施背景及必要性**

#### **1、项目实施背景**

当前，我国已成为老龄化速度最快，老年人口最多的国家。随着人口老龄化的来临，老年人问题已成为一个世界问题，同样是我国面临的一个严峻问题。为了让老年人能够“老有所养、老有所依、老有所学、老有所乐”，医养结合的养老机构的建设势在必行。

2021 年 5 月 11 日，在国新办新闻发布会上，全民关注的第七次全国人口普查的结果终于揭晓。其中一组数据显示，31 个省份中，有 30 个省份 65 岁及以上老年人口比重均超过 7%。其中，12 个省份 65 岁及以上老年人口比重超过 14%。而中国 60 岁及以上人口已超 2.64 亿，占 18.70%，全国有 6 省老年人口超 1000

万。

自 2013 年养老元年，尤其是“十三五”时期以来，国家密集出台了一系列政策，并不断进行改革创新，大力支持养老产业发展。2014 年全面推进提出医疗试点；2022 年 2 月 21 日《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》中，重点提出人口老龄化已经上升到国家战略，同时推进“互联网+护理服务”、“互联网+康复服务”，发展面向居家、社区和机构的智慧医养结合服务。因此，医养结合必然是未来国家支持养老产业的大势所趋，然而目前大连市尚未拥有此类养老机构。

本项目将针对大连市社会福利院进行改造，大连市社会福利院位于中山区，院内建筑基本建于 80-90 年代，建设年代较早，因此多数建筑都有老化、破损的情况，为更好的服务当地养老市场，也是为了加快建设医养康养相结合的养老服务体系，探索推进“养老服务+行业”融合发展，不断满足市民多层次、多元化养老需求，大连康养产业集团有限公司将针对大连市社会福利院进行本次改造。期望最终通过大连康养产业集团有限公司的市场化、专业化、规模化运营，形成以养老服务为核心，医疗服务、殡葬服务为支撑的全生命周期养老服务链，推动大连银发经济发展，发挥国有企业的示范引领作用。

该项目就是在以上背景下提出的。

## 2、项目建设的必要性

（1）项目的建设是积极应对人口老龄化，发展养老行业经济的需要

根据《中共辽宁省委制定辽宁省国民经济和社会发展的第四十五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出的：“积极应对人口老龄化。积极开发老龄人力资源，发展银发经济。推动

养老事业和养老产业协同发展，健全基本养老服务体系，发展普惠性养老服务和互助性养老，支持家庭承担养老功能，培育养老新业态，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。”可见养老服务业对现今社会发展有着重要意义。

人口年龄结构既是经济社会发展的结果，也影响经济社会发展的成效。未来 35 年，我国老年人口规模将持续增长。作为世界上老年人口最多的国家，这样的人口老龄化趋势将对我国经济社会发展产生广泛而深刻的影响，亟需在国家层面积极采取全局性和综合性的应对措施和行动。随着人口老龄化的加深，老年人社会福利需求绝对数也随之变大，且增长很快，我市福利院现状已无法承担更多老年人的养老需求，故本次项目改造建设是对提升本市养老服务质量的以及发展养老经济的需要。

（2）项目的建设是促进大连市养老体系建设，维持社会稳定发展的需要

我国党中央、国务院高度重视养老服务，党的十八大以来，我国出台了加快发展养老服务业、全面放开养老服务市场等政策措施，使得养老服务体系建设和取得显著成效。但总的看，养老服务市场活力尚未充分激发，发展不平衡不充分、有效供给不足、服务质量不高等问题依然存在，人民群众养老服务需求尚未有效满足。按照政府工作报告对养老服务工作的部署，为打通“堵点”，消除“痛点”，破除发展障碍，健全市场机制，持续完善居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的养老服务体系，建立健全高龄、失能老年人长期照护服务体系，强化信用为核心、质量为保障、放权与监管并重的服务管理体系，大力推动养老服务供给结构不断优化、社会有效投资明显扩大、养老服务质量持续改善、养老服务消费潜力充分释放，确保到 2022 年

在保障人人享有基本养老服务的基础上，能够有效满足老年人多样化、多层次养老服务需求，使得老年人及其子女获得感、幸福感、安全感显著提高。

健全的社会养老体系可以良好的保障老年人的权益，同时有助于促进家庭和谐，家庭和谐是社会和谐的基础，而社会和谐是维持与促进社会稳定发展的必要因素。

（3）项目的建设是完善养老普惠政策，提升我市老年人生活幸福指数的需要

2021 年是“十四五”规划开局之年，我国养老服务类型由兜底保障向普惠型转变，呈现全方位、精细化、高质量养老服务发展格局。为了进一步完善基本养老服务政策和标准体系，健全高龄、失能老人补贴制度，我国启用了积极培育社区养老服务机构、构建“一刻钟”居家养老服务圈、推动适老化改造、大力发展家庭医生和家庭病床，重点支持护理型养老服务机构建设等多项惠民利民政策，目的是能够有效满足老年人多层次、多样化的养老服务需求，使广大老年人能够拥有更多获得感、幸福感和安全感。

然而，近年来我国养老服务体系建设虽然在不断进步，但与实际需求相比，仍存在总量不足、供需错配、活力不足等问题，同时各地的养老普惠政策的执行程度不一，导致由政府主导的普惠型养老机构并未能大量建设，公共养老资源依旧短缺。

为了贯彻“十四五”规划的理念、加快推进我市普惠型养老事业的发展，本项目由康养集团进行建设，不仅强调了国有企业在养老事业领域为主导的地位，同时能够带动我市养老服务产业的转型风潮，使得我市普惠型养老政策逐步完善，老年人生活幸福指数日益提升。



#### （4）项目的建设是助力解决老龄化社会问题的需要

20 世纪 90 年代以来，中国的老龄化进程加快。目前中国人口已经进入老年型。预计到 2040 年，65 岁及以上老年人口占总人口的比例将超过 20%。同时，老年人口高龄化趋势日益明显：80 岁及以上高龄老人正以每年 5% 的速度增加，到 2040 年将增加到 7400 多万人。

老龄化已成为世界问题，同样是我国需要面临的一个重要问题。近年来，大连市人口老龄化形势日益严峻，老龄事业现状尚不能满足老年人日益增长的多层次物质和文化需求，完善社会养老保障体系的压力凸显，加快提升社会养老服务水平的任务紧迫。为了贯彻落实党和政府制定的各项政策，做好新时期养老服务工作，为切实提升社会化养老服务质量和水平，改善现有养老环境条件，决定实施本次项目的建设，是解决我市老龄化社会问题的需要。

#### （5）项目的建设是加快我市社会福利事业发展，优化行业营商环境、打开我市养老服务行业新局面的需要

长期以来，我国实行以家庭养老为主的养老模式，但随着计划生育基本国策的实施，以及经济社会的转型，家庭规模日趋小型化，“4-2-1”家庭结构日益普遍，空巢家庭不断增多。家庭规模的缩小和结构变化使其养老功能不断弱化，对专业化养老机构和社区服务的需求与日俱增。

另外，目前养老机构有不少，有小型康养机构，有小区管理的“居家养老”，但这些养老从功能上讲还不算齐备，只有特色突出，符合国情的养老模式，才能真正实现老有所养、老有所为、老有所乐。本项目所建设的康复养老机构具有专业、便利、快捷的独特优势，为老人的家庭和子女减轻了沉重的精神和经济

压力，避免了子女从家庭到医院、从医院到单位三点一线的忙碌，让他们能全身心投入到工作中。针对养生养老的核心功能建立的养老服务体系和服务标准，目标成为以康养服务为基础，集养护、康复与养老三位一体的医养机构。在丰富大连市养老业态的同时，还能加速我市社会福利事业的发展。

综上所述，项目的建设是积极应对人口老龄化，发展养老行业经济的需要；是促进大连市养老体系建设，维持社会稳定发展的需要；是完善养老普惠政策，提升我市老年人生活幸福指数的需要；是助力解决老龄化社会问题的需要是加快我市社会福利事业发展，优化行业营商环境、打开我市养老服务行业新局面的需要。

因此，项目的建设是必要的。

## **（二）项目概况**

### **1、项目名称**

大连蔚蓝葵英颐养院项目。

### **2、项目建设性质**

改扩建。

### **3、项目建设地点**

项目位于大连市中山区葵丰路，北邻金生佳苑，南侧为自然山体。

### **4、项目建设单位**

建设单位：大连康养产业集团有限公司。

成立时间：2022 年 8 月 5 日

注册地址：辽宁省大连市中山区葵英街 1 号

经营范围：许可项目：医疗服务（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：养老服务，殡葬服务，殡葬设施经营，殡仪用品销售，礼仪服务，健康咨询服务（不含诊疗服务），护理机构服务（不含医疗服务），业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训），第一类医疗器械销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），诊所服务，智能家庭消费设备销售，智能家庭消费设备制造，服务消费机器人制造，服务消费机器人销售，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### 5、项目主要建设内容及规模

项目总建筑面积 35893.16 m<sup>2</sup>，其中新建面积 12500 m<sup>2</sup>；改造面积 23393.16 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 23096.78 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 296.38 m<sup>2</sup>。

项目改造内容包括室内格局改造、室内外装修工程、加固工程及设备与室外配套工程等。项目设置养老床位 772 张。

#### 6、项目建设期

根据可行性研究报告，本项目建设工期为 18 个月。结合本项目实施情况，预计于 2026 年末建成投产。

#### 7、项目审批文件

2022 年 10 月 27 日，取得大连市发展和改革委员会文件《大连市企业投资备案文件》（大中发改备[2022]36 号），本项目符合备案条件，已完成备案。

### **（三）经济社会效益分析**

#### 1、经济效益分析

本项目的建设有利于推进医养结合养老事业发展，能为大连市老年居民提供优质的康复养护服务，为构建健康和谐的新大连献出一份力量。从而推动了大连银发经济的发展，并发挥了大连康养产业集团有限公司作为国有企业的示范引领作用。

## 2、社会效益分析

本项目的建设将极大满足了中山区养老及康复人群的医养需求，同时有利于优化养老资源配置、形成多种所有制养老机构相互促进、共同发展的格局，也能符合大连市城区卫生规划整体功能要求，是对辽宁省民政厅下发的《创新体制机制优化营商环境具体措施》的积极响应，整个项目的建设有利于大连市整个养老服务行业的发展，优化了行业营商环境，是助力实现“健康中国”国家战略，打造大健康产业新型支柱所迈出的重要一步。

本项目的建设能真正缓解存在高龄老人的家庭的难处，为其子女减轻了沉重的精神和经济压力，避免了子女从家庭到医院、从医院到单位三点一线的忙碌，让他们能全身心投入到工作中，为社会做出更多贡献，同时有利于社会的稳定。因此，项目的建设有着积极的社会意义。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1、实施方案编制依据

（1）国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）

- 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）
- 《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）
- 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
- 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）

(2) 大连市有关法律、法规、政策文件及规范性文件

(3) 其他有关资料：

- 《大连蔚蓝葵英颐养院项目可行性研究报告》
- 《大连市企业投资备案文件》（大中发改备[2022]36号）

## 2、项目总投资估算

根据项目备案文件，项目建设总投资为26,241.00万元，其中：工程费用18,659.00万元；工程建设其他费用5,931.00万元；基本预备费596.68万元；建设期利息1,054.32万元。

项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	大连蔚蓝葵英颐养院项目	26,241.00
1.1	建设投资	25,186.68
1.1.1	工程费用	18,659.00
1.1.2	工程建设其他费用	5,931.00
1.1.3	基本预备费	596.68
1.2	建设期利息	1,054.32

## (二) 项目资金筹措方案

### 1、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 26,241.00 万元，其中：项目资本金 7,641.00 万元，占比 29.12%；拟申请地方政府专项债券金额 18,600.00 万元，占比 70.88%。

投融资计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	建设期				合计	占比
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年		
1	投资计划	4,568.24	10,135.52	383.52	11,153.72	26,241.00	-
2	资金筹资	4,568.24	10,135.52	383.52	11,153.72	26,241.00	100.00%
2.1	项目资本金	168.24	135.52	383.52	6,953.72	7,641.00	29.12%
2.1.1	建设期利息	67.76	135.52	383.52	467.52	1,054.32	
2.2	申请专项债券	4,400.00	10,000.00	-	4,200.00	18,600.00	70.88%

## 2、项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

## 四、项目预期净收益及自求平衡情况

根据《大连蔚蓝葵英颐养院项目可行性研究报告》，本项目收入来源主要是养老服务收入等。本项目为改扩建项目，建设期预计2026年末竣工，建成后投入运营。本项目财务测算不考虑经济增长因素。

### （一）预期运营收入

#### 1、自理养老服务收入

本项目共有养老床位772张，其中用于自理养老服务床位210张，每床位收入包括养老床位费、护理费、餐费等，结合项目实施单位运营数据，预计每床位每月收入3,400.00元，其中：床位费1,500.00元、护理费1,000.00元、餐费900.00元。运营期第1年负荷率85%，之后每年增长5%，直到达产。经测算，债券存续期自理养老服务收入16,450.56万元。

## 2、介助养老服务收入

本项目共有养老床位772张，其中用于介助养老服务床位279张，每床位收入包括养老床位费、护理费、餐费等，结合项目实施单位运营数据，预计每床位每月收入4,800.00元，其中：床位费1,500.00元、护理费2,400.00元、餐费900.00元。运营期第1年负荷率85%，之后每年增长5%，直到达产。经测算，债券存续期介助养老服务收入30,855.17万元。

## 3、介护养老服务收入

本项目共有养老床位772张，其中用于介护养老服务床位199张，每床位收入包括养老床位费、护理费、餐费等，结合项目实施单位运营数据，预计每床位每月收入5,900.00元，其中：床位费1,500.00元、护理费3,500.00元、餐费900.00元。运营期第1年负荷率85%，之后每年增长5%，直到达产。经测算，债券存续期介护养老服务收入27,051.26万元。

## 4、护理院养老服务收入

本项目共有养老床位772张，其中用于护理院养老服务床位84张，每床位收入包括养老床位费、护理费、餐费等，结合项目实施单位运营数据，预计每床位每月收入5,900.00元，其中：床位费1,500.00元、护理费3,500.00元、餐费900.00元。运营期第1年负荷率85%，之后每年增长5%，直到达产。经测算，债券存续期护理院养老服务收入11,418.62万元。

## 5、补贴收入

根据《“十四五”积极应对人口老龄化工程和托育建设实施方案》，普惠养老城企联动专项行动，采用定额补助的方式，按每张养老床位2万元的标准支持居家社区型和医养结合型机构建设，本项目772 张床位合计补助1,544.00万元。

综上所述，债券存续期运营收入合计87,319.61万元。

## **(二) 运营成本测算**

### **1、人员经费**

结合项目实施单位近几年运营数据，预计项目改扩建完成后劳动定员181人，其中：项目管理人员8人；护理人员133人（自理型床位数210张，自理护理比为1:20，需护理员11人；介助型床位数279张，介助护理比为1:10，需护理员28人；介护型床位数199张加护理院床位84张，介护+护理院护理比为1:3，需护理员94人）；医疗康复人员20人；后勤人员（包括食堂用工）20人。年平均人员经费6.50万元。预计人员经费总支出为22,941.75万元。

### **2、外购材料费**

根据同类项目消耗定额估算，该项目达产年需要主要原、辅材料费为材料费用、清洁耗品、医疗材料、食堂耗材等，依据项目实施单位近几年运营数据，按照合理性原则，假设未来期间外购材料费占预计运营收入合计的比重为8%。预计外购材料费总支出为6,862.05万元。

### **3、外购燃料及动力费**

项目燃料动力费包括电力、天然气、水费等，依据项目实施单位近几年运营数据，按照合理性原则，假设未来期间外购燃料及动力费占预计运营收入合计的比重为5%。预计外购燃料及动力费总支出为4,288.73万元。

### **4、其他费用**

其他费用包括保洁、维护费及日常管理费用等，依据项目实施单位近几年运营数据，按照合理性原则，假设未来期间其他费用占预计运营收入合计的比重为4%。预计其他费用总支出为



3,431.03万元。

综上所述，债券存续期运营成本合计37,523.56万元。

### **（三）税费测算**

根据《关于养老、托育、家政等社区家庭服务业税费优惠政策的公告》（财政部公告2019年第76号）第一条：提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，免征增值税。本项目提供的养老服务可免征增值税。

根据《财政部国家税务总局关于对老年服务机构有关税收政策问题的通知》（财税[2000]97号）第一条：对政府部门和企事业单位、社会团体以及个人等社会力量投资兴办的福利性、非营利性的老年服务机构，暂免征收企业所得税，以及老年服务机构自用房产、土地、车船的房产税、城镇土地使用税、车船使用税。本项目实施主体为福利性的老年服务机构，符合企业所得税、房产税、城镇土地使用税、车船使用税免税条件。

### **（四）运营期项目收益及现金净流入测算**

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为49,796.05万元，详见下表。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	建设期	运营期							
			23-26 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	运营收入	87,319.61		5,341.35	4,020.74	4,244.10	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48
(一)	自理养老服务收入	16,450.56		728.28	771.12	813.96	856.80	856.80	856.80	856.80	856.80
1	生产负荷	——		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%
2	床位数（张）	——		210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
3	月平均收入（元/张）	——		3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400
4	月份	——		12	12	12	12	12	12	12	12
(二)	介助养老服务收入	30,855.17		1,365.98	1,446.34	1,526.69	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04
1	生产负荷	——		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%
2	床位数（张）	——		279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00
3	月平均收入（元/张）	——		4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
4	月份	——		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(三)	介护养老服务收入	27,051.26		1,197.58	1,268.03	1,338.47	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92
1	生产负荷	——		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%
2	床位数（张）	——		199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00
3	月平均收入（元/张）	——		5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00
4	月份	——		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(四)	护理院养老服务收入	11,418.62		505.51	535.25	564.98	594.72	594.72	594.72	594.72	594.72
1	生产负荷	——		85%	90%	95%	100%	100%	100%	100%	100%
2	床位数（张）	——		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
3	月平均收入（元/张）	——		5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00
4	月份	——		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(五)	补助资金	1,544.00		1,544.00							

序号	收入/成本类别	合计	建设期	运营期							
			23-26 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	设置床位数	——		772.00							
2	补助资金（万元/床位）	——		2.00							
二	运营成本	37,523.56		1,822.05	1,860.03	1,898.00	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97
（一）	人员经费	22,941.75		1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50
1	劳动定员（人）	——		181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00
2	年人均人员经费	——		6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
（二）	外购材料费	6,862.05		303.79	321.66	339.53	357.40	357.40	357.40	357.40	357.40
1	运营收入	——		3,797.35	4,020.74	4,244.10	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48
2	占比%	——		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
（三）	外购燃料及动力费	4,288.73		189.87	201.04	212.21	223.37	223.37	223.37	223.37	223.37
1	运营收入	——		3,797.35	4,020.74	4,244.10	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48
2	占比%	——		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
（四）	其他费用	3,431.03		151.89	160.83	169.76	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70
1	运营收入	——		3,797.35	4,020.74	4,244.10	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48
2	其他费率（%）	——		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
三	运营期项目净收益	49,796.05		3,519.30	2,160.71	2,346.10	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51

（续）

序号	收入/成本类别	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	2,233.74
（一）	自理养老服务收入	856.80	856.80	856.80	856.80	856.80	856.80	856.80	856.80	856.80	856.80	856.80	428.40
1	生产负荷	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	床位数（张）	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
3	月平均收入（元/张）	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400	3,400

序号	收入/成本类别	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
4	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
(二)	介助养老服务收入	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04	1,607.04	803.52
1	生产负荷	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	床位数（张）	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00	279.00
3	月平均收入（元/张）	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
4	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
(三)	介护养老服务收入	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92	1,408.92	704.46
1	生产负荷	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	床位数（张）	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00	199.00
3	月平均收入（元/张）	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00
4	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
(四)	护理院养老服务收入	594.72	594.72	594.72	594.72	594.72	594.72	594.72	594.72	594.72	594.72	594.72	297.36
1	生产负荷	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	床位数（张）	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
3	月平均收入（元/张）	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00	5,900.00
4	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
(五)	补助资金												
1	设置床位数												
2	补助资金（万元/床位）												
二	运营成本	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	967.99
(一)	人员经费	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	1,176.50	588.25
1	劳动定员（人）	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00	181.00
2	年人均人员经费	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	3.25
(二)	外购材料费	357.40	357.40	357.40	357.40	357.40	357.40	357.40	357.40	357.40	357.40	357.40	178.70
1	运营收入	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	2,233.74

序号	收入/成本类别	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
2	占比%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
(三)	外购燃料及动力费	223.37	223.37	223.37	223.37	223.37	223.37	223.37	223.37	223.37	223.37	223.37	111.69
1	运营收入	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	2,233.74
2	占比%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
(四)	其他费用	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	89.35
1	运营收入	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	2,233.74
2	其他费率 (%)	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
三	运营期项目净收益	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51	2,531.51	1,265.75

## （五）财务费用

本项目拟申请使用专项债券 18,600.00 万元，其中：2023-2024 年期间申请债券资金 14,400.00 万元；2026 年计划申请债券资金 4,200.00 万元。

### 1、历次申请债券情况

2023-2024 年期间申请债券资金 14,400.00 万元，具体债券信息见下表：

历次申请债券明细表

金额单位：万元

序号	债券名称	债券金额	发行时间	债券期限	票面利率	年应付利息	债券利息合计	债券本息合计
1	2023 年大连市政府专项债券（六期）	4,400.00	2023 年 6 月	20	3.08%	135.52	2,710.40	7,110.40
2	2024 年大连市政府专项债券（六期）	10,000.00	2024 年 7 月	20	2.48%	248.00	4,960.00	14,960.00
3	合计	14,400.00	——	——	——	383.52	7,670.40	22,070.40

### 2、拟申请债券情况

2026 年计划申请债券资金 4,200.00 万元，本项目专项债券测算利率参考 2026 年 6 月 1 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）的中债国债收益率，为 2.19%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00% 进行测算，债券期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本。

### 3、专项债券应还本付息情况

债券存续期专项债券应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	拟申请债券测算利率%	拟申请债券测算利息	历次申请债券票面利息	当年还本付息合计
2023 年		4,400.00				67.76	67.76
2024 年	4,400.00	10,000.00				135.52	135.52
2025 年	14,400.00					383.52	383.52

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	拟申请债券测算利率%	拟申请债券测算利息	历次申请债券票面利息	当年还本付息合计
2026 年	14,400.00	4,200.00		4.00%	84.00	383.52	467.52
2027 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2028 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2029 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2030 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2031 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2032 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2033 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2034 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2035 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2036 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2037 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2038 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2039 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2040 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2041 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2042 年	18,600.00			4.00%	168.00	383.52	551.52
2043 年	18,600.00		4,400.00	4.00%	168.00	315.76	4,883.76
2044 年	14,200.00		10,000.00	4.00%	168.00	248.00	10,416.00
2045 年	4,200.00		-	4.00%	168.00		168.00
2046 年	4,200.00		4,200.00	4.00%	84.00		4,284.00
合计	——	18,600.00	18,600.00	——	3,360.00	7,670.40	29,630.40

## （六）自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 49,796.05 万元，债券存续期应还本付息 29,630.40 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.68 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益与融资平衡测算表

金额单位：万元

项目名称	项目总投资	项目净收益	计划申请债券额度	需偿还的债券融资本息	本息覆盖率
大连蔚蓝葵英颐养院项目	26,241.00	49,796.05	18,600.00	29,630.40	1.68
合计	26,241.00	49,796.05	18,600.00	29,630.40	1.68

## 五、现金流模拟分析与评价

### （一）现金流模拟分析

针对上述项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，大连蔚蓝葵英颐养院项目的本息资金覆盖倍数为 1.68，现金流模拟分析详见下表：



项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

项目	合计	建设期				运营期							
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、现金流入													
1、项目资本金	7,641.00	168.24	135.52	383.52	6,953.72								
2、债券资金流入	18,600.00	4,400.00	10,000.00	-	4,200.00								
3、运营收入	87,319.61	-	-	-		5,341.35	4,020.74	4,244.10	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48
现金流入小计	113,560.61	4,568.24	10,135.52	383.52	11,153.72	5,341.35	4,020.74	4,244.10	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48
二、现金流出													
1、建设投资	25,186.68	4,500.48	10,000.00	-	10,686.20								
2、债券还本付息	29,630.40	67.76	135.52	383.52	467.52	551.52	551.52	551.52	551.52	551.52	551.52	551.52	551.52
3、运营成本	37,523.56	-	-	-		1,822.05	1,860.03	1,898.00	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97
现金流出小计	92,340.64	4,568.24	10,135.52	383.52	11,153.72	2,373.57	2,411.55	2,449.52	2,487.49	2,487.49	2,487.49	2,487.49	2,487.49
三、当年现金净流量	21,219.97	-	-	-	-	2,967.78	1,609.19	1,794.58	1,979.99	1,979.99	1,979.99	1,979.99	1,979.99
四、累计现金结存额	21,219.97	-	-	-	-	2,967.78	4,576.97	6,371.55	8,351.55	10,331.54	12,311.53	14,291.52	16,271.51
五、本息覆盖率	1.68												

(续)

项目	运营期											
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、现金流入												
1、项目资本金												
2、债券资金流入												
3、运营收入	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	2,233.74
现金流入小计	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	4,467.48	2,233.74
二、现金流出												
1、建设投资												
2、债券还本付息	551.52	551.52	551.52	551.52	551.52	551.52	551.52	551.52	4,883.76	10,416.00	168.00	4,284.00
3、运营成本	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	1,935.97	967.99
现金流出小计	2,487.49	2,487.49	2,487.49	2,487.49	2,487.49	2,487.49	2,487.49	2,487.49	6,819.73	12,351.97	2,103.97	5,251.99
三、当年现金净流量	1,979.99	1,979.99	1,979.99	1,979.99	1,979.99	1,979.99	1,979.99	1,979.99	-2,352.25	-7,884.49	2,363.51	-3,018.25
四、累计现金结存额	18,251.50	20,231.50	22,211.49	24,191.48	26,171.47	28,151.46	30,131.45	32,111.45	29,759.20	21,874.71	24,238.22	21,219.97
五、本息覆盖率	1.68											

## （二）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

项目收益压力测试表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	44,816.45	47,306.25	49,796.05	52,285.85	54,775.66
二、债券还本付息	29,630.40	29,630.40	29,630.40	29,630.40	29,630.40
三、本息覆盖率	1.51	1.60	1.68	1.76	1.85

## （三）总体评价

通过测算，本项目预计债券本息覆盖率可达到 1.68 倍，能够满足债券还本付息的需求。另外，在对项目净收益变动进行压力测试后，结果显示，本项目在项目净收益下降 10%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券的方式，可以满足项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

## 六、项目风险控制

### （一）影响项目进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1、项目管理风险

大连蔚蓝葵英颐养院项目的运营需考虑实际可能遇到的风险，可能运营成本超支，使项目实际费用超出预算，巨大成本超支使整个项目后续资金偿还压力大。

#### 2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不

当、管理不善引起的，国内多个城市的项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：（1）深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

## **（二）影响项目收益的风险及控制措施**

### **1、经济环境风险**

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案、财政补贴政策等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

风险控制措施：随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

### **2、利率波动风险**

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

## **七、主管部门责任**

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织监督项目业主单位及时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。

## **八、事前绩效评价**

### **（一）项目实施的必要性、公益性及收益性**

项目必要性：项目的建设是积极应对人口老龄化，发展养老行业经济的需要，是促进大连市养老体系建设，维持社会稳定发展的需要，是完善养老普惠政策，提升我市老年人生活幸福指数的需要，是助力解决老龄化社会问题的需要，是加快我市社会福利事业发展，优化行业营商环境、打开我市养老服务行业新局面的需要，因此该项目实施是必要的；

项目公益性：本项目建成后，能满足我市社会养老市场的需

求，同时也为社会家庭排忧解难，再次能够增加就业机会和就业岗位，是一个民心工程，也是一个德政工程，而且本项目得到了当地政府、市民与利益相关者的共同支持，具有良好的公益性；

项目收益性：间接收益：项目的建设将提升养老服务的整体实力，提高经济效益；直接收益：可产生养老服务收入，作为专项债券还本付息的资金来源。具有较好的收益性。

## **（二）项目建设投资合规性及项目成熟度**

本项目已完成项目备案及可行性研究报告编制工作，正在施工。项目资金部分自筹，部分申请专项债券资金，项目成熟度、可靠度较高，在后续资金匹配的前提下，可按原计划竣工进入运营期。

## **（三）项目资金来源和到位可行性**

本项目可按计划完成资本金投入，计划申请专项债券资金 18,600.00 万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性高。

## **（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

本项目偿债资金主要来源于专项收入，包括养老服务收入等，本项目专项收入对应的收入收费单价及其数量标准、经营成本参照项目实施单位以往运营相关数据，本项目收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，同时项目经营成本综合考虑人工费用、材料费用、外购燃料及动力费用及其他费用，因此项目的收入、成本预测合理。

## **（五）债券资金需求合理性**

本项目总投资 26,241.00 万元，其中项目资本金 7,641.00 万元，占比 29.12%，符合国家对重大民生项目固定资产投资项目

资本金的要求。本项目计划申请债券期限 20 年，债券存续期预计净收益 49,796.05 万元，可满足项目收益偿还债券本息的要求，且本息覆盖率为 1.68，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

## **（六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施**

### **1、项目偿债计划可行性**

项目债券各期均为二十年期债券，各期债券还本付息方式均为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建设期利息由资本金支付，运营期各年累计净现金流均为正值，现金流平滑，项目整体可偿付，偿债计划可行。

### **2、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

## **（七）绩效目标合理性**

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合

本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。



附件：绩效目标表

项目编码		2210-210202-04-01-598048		项目名称	大连蔚蓝葵英颐养院项目			
主管部门及代码				实施单位	大连康养产业集团有限公司			
拟申请债券资金总额（万元）		18,600.00						
其中：以前年度已发行金额		14,400.00						
本年度拟发行金额（万元）		4,200.00						
绩效目标	中长期目标（2023 年-2046 年）：项目按计划实施							
	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期							
	目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益							
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值			指标 确定依据	评（扣）分标准
				符号	值	单位		
	数量指标	基础设施工程实际完成率	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度	>=	100.00	%	可行性研究报告	定量指标，工程实际完成率小于 100%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分
		可行性研究报告规范性	用以反映项目前期的可行性研究报告情况			可行性研究报告符合规定	可行性研究报告	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
	质量指标	招投标规范性	反映建设工程履行公开招投标程序情况			招投标程序合规	程序要求	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
		设计功能实现率	反映项目初始设计功能实现程度	>=	95.00	%	项目目的实现要求	定量指标，设计功能实现率小于 95%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 10 分
		项目	反映项目设	<=	10.00	%	初步设计	定量指标，设计变更率

		设计变更率	计变更情况					大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		竣工后验收合格 率	反映竣工验 收情况	>=	100.00	%	行业规范	定量指标，验收合格率 小于 100%不得分；验 收合格率=（竣工验收 合格工程量/结算总工 程量）×100%，此项分 值最高 10 分
	时效指标	项目 按计划 开工 率	反映工程按 计划开工情 况	>=	80.00	%	建设进度 控制要求	定量指标，按计划开工 率小于 80%不得分；按 计划开工率=（实际开 工工程量/计划开工 工 程量）×100%，此项分 值最高 5 分
		工程 进度 达标 率	反映工程建 设进度情况	>=	80.00	%	建设进度 控制要求	定量指标，按计划开工 率小于 80%不得分；进 度达标率=（当期实际 完成工程量/当期计 划 完成工程量）×100%， 此项分值最高 5 分
		项目 按计划 完工 率	反映工程按 计划完工情 况	>=	80.00	%	建设进度 控制要求	定量指标，按计划完工 率小于 80%不得分；按 计划完工率=（建设期 时间内实际完成工 程 量 /建设期计划完成工 程 量）×100%，此项分值 最高 10 分
	成本 指标	成本 控制 效果	考核项目的 成本节约情 况。			成本控 制效果 显著	建设进度 控制要求	定性指标，酌情评分： A：成本控制效果显著 8-10 分；B：成本控制 效果一般 6-7.9 分；C： 成本控制效果不佳 0-5.9 分。
	效益 指标	经济 效益 指标	项目 运营 收益 完成 度	考核项目运 营收益情况	>=	80.00	%	收益性要 求
社会 效益 指标		新增 就业 岗位	考核项目完 成后新增社 会就业岗 位情况		有效 增加		项目社会 影响要求	定性指标，根据影响的 情况酌情评分。此项分 值最高 5 分

	标							
	生态效益指标	环境影响程度	考核项目对周边环境影响情况		正面影响		环境影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 分
	可持续影响指标	可持续影响度	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善、营商环境提升等			提升项目周边地区可持续发展能力	项目社会影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 分
满意度指标	服务对象满意度指标	用户满意度	考核用户对项目实施的满意度	>=	80.00	%	项目社会影响要求	周边用户满意度加权平均值*分值，满意度小于 80%不得分。此项分值最高 5 分
注：二级指标、三级指标及其说明、值、确定依据、评分标准，单位均可根据实际情况自行增加								