

大连蔚蓝葵英颐养院项目专项债券 财务评价报告



中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

Zhongzhun Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership) Liaoning Branch

(电话) TEL: (024) 31977607

(传真) FAX: (024) 31977599

(邮编) POSTCODE: 110013

(地址) ADDRESS: 沈阳市沈河区青年北大街7号辽宁有色大厦16-17层





中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所

Zhongzhun Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership) Liaoning Branch

大连蔚蓝葵英颐养院项目 专项债券财务评价报告

中准辽咨字[2026]142 号

我们接受委托，对大连蔚蓝葵英颐养院项目（以下简称本项目）募集资金投资项目收益及现金净流入规模及融资平衡情况的预测信息进行审核并出具专项债券财务评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为本项目募投项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

一、本募投项目应付本息情况

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。

（一）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

（二）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。

（三）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
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

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
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

二、项目净收益

本项目债券存续期预计运营收入 87,319.61 万元，扣除运营成本 37,523.56 万元，暂不考虑税费影响，经测算预计项目净收益 49,796.05 万元，可用于债券还本付息。

项目净收益测算表

金额单位：万元

年度	运营收入	运营成本	项目净收益
2023 年			
2024 年	-	-	-
2025 年	-	-	-
2026 年		-	-
2027 年	5,341.35	1,822.05	3,519.30
2028 年	4,020.74	1,860.03	2,160.71
2029 年	4,244.10	1,898.00	2,346.10
2030 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2031 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2032 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51

年度	运营收入	运营成本	项目净收益
2033 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2034 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2035 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2036 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2037 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2038 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2039 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2040 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2041 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2042 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2043 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2044 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2045 年	4,467.48	1,935.97	2,531.51
2046 年	2,233.74	967.99	1,265.75
合计	87,319.61	37,523.56	49,796.05

（一）运营收入测算

根据《大连蔚蓝葵英颐养院项目可行性研究报告》及《大连蔚蓝葵英颐养院项目专项债券募投情况》，本项目收入来源主要是养老服务收入及补贴收入等。本项目债券存续期运营收入合计 **87,319.61** 万元，其中：养老服务收入 **85,775.61** 万元、补贴收入 **1,544.00** 万元。

（二）运营成本测算

根据《大连蔚蓝葵英颐养院项目可行性研究报告》及《大连蔚蓝葵英颐养院项目专项债券募投情况》，本项目运营成本主要包括人员支出、外购原材料、外购燃料及动力费及其他费用等。本项目债券存续期运营成本合计 **37,523.56** 万元，其中：人员经费 **22,941.75** 万元、外购原材料 **6,862.05** 万元、外购燃料及动力费 **4,288.73** 万元及其他费用 **3,431.03** 万元。

（三）税费测算

本项目提供的养老服务可免征增值税。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。

三、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

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。

项目收益及现金净流入本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	67.76	67.76	-
2024 年	-	135.52	135.52	-
2025 年	-	383.52	383.52	-
2026 年	-	467.52	467.52	-
2027 年	-	551.52	551.52	3,519.30
2028 年	-	551.52	551.52	2,160.71
2029 年	-	551.52	551.52	2,346.10
2030 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2031 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2032 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2033 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2034 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2035 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2036 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2037 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2038 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2039 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2040 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2041 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2042 年	-	551.52	551.52	2,531.51
2043 年	4,400.00	483.76	4,883.76	2,531.51
2044 年	10,000.00	416.00	10,416.00	2,531.51
2045 年	-	168.00	168.00	2,531.51
2046 年	4,200.00	84.00	4,284.00	1,265.75
合计	18,600.00	11,030.40	29,630.40	49,796.05
本息覆盖倍数	1.68			

四、项目现金流分析

本项目自投入运营起均有稳定的运营收入，可覆盖债券存续期间债券的还本付息支出需求，且在债券本息偿还完毕仍有 21,219.97 万元的期末资金结余，本项目资金较稳定。

项目现金流量表

金额单位：万元

序号	项目	金额
一	经营活动产生的现金	
1.1	现金流入	87,319.61
1.1.1	经营活动产生的现金	87,319.61
1.2	现金流出	37,523.56
1.2.1	经营活动支付的现金	37,523.56
1.2.2	经营税费	
1.3	经营活动产生的净现金流	49,796.05
二	投资活动产生的现金	
2.1	现金流入	-
2.1.1	处置资产收到的现金	
2.2	现金流出	25,186.68
2.2.1	建设投资	25,186.68
2.2.2	流动资金	
2.3	投资活动产生的净现金流	-25,186.68
三	筹资活动产生的现金	
3.1	现金流入	26,241.00
3.1.1	资本金流入	7,641.00
3.1.2	债券融资款	18,600.00
3.1.3	其他融资款	
3.2	现金流出	29,630.40
3.2.1	偿还债券本息	29,630.40
3.3	筹资活动产生的净现金流	-3,389.40
四	现金及等价物净增加额	21,219.97
五	累计净现金流量	21,219.97
六	平均偿债覆盖率	1.68

五、风险分析

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。

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

总体而言，本项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。若经营性收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，同时，根据相关文件，若收益不能满足债券还本付息时，也可由财政安排财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等来满足债券存续期间的还本付息责任。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以养老收入等所对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，我们认为本项目的项目收益及现金净流入可以覆盖发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供项目主管部门申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：《项目收益及现金流预测评价说明》

中准会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所



中国·沈阳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年六月五日

附件：

项目收益及现金流预测评价说明

一、项目收益及现金流预测编制基础

本项目募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡预测信息是根据《大连蔚蓝葵英颐养院项目可行性研究报告》及《大连蔚蓝葵英颐养院项目专项债券募投情况》，合理预测本项目在债券存续期的运营收入，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益及现金流预测编制的相关依据

（一）《大连蔚蓝葵英颐养院项目可行性研究报告》。

（二）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）。

（三）财预[2017]89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》。

（四）财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》。

三、项目收益及现金流预测假设

（一）预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）国家税收政策无重大不利变化。

（四）项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行。

（五）项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为经营结余。

（六）出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决。

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益及现金流预测编制说明

(一) 项目基本情况

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 m²，其中新建面积 12500 m²；改造面积 23393.16 m²，其中地上建筑面积 23096.78 m²，地下建筑面积 296.38 m²。

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。

（二）投资估算与资金筹措方式

1、项目投资估算情况

据项目备案文件，并结合项目融资计划进行调整，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

2、项目筹集资金情况

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%。

投资估算与资金筹措计划表

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%

序号	项目名称	建设期				合计	占比
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年		
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%

（三）项目收益及现金净流入预测

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。

1、运营收入测算

（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。

2、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。

3、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。

4、运营期项目收益及现金净流入

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

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
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							
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
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

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
(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
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、项目收益及现金净流入覆盖还本付息情况

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											

六、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210103079148998C

(副本号: 1-1)

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

负责人 韩峰

成立日期 2013年12月20日

营业期限 自2013年12月20日至长期

经营范围 许可经营项目: 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本、出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 一般经营项目: 会计咨询、税务咨询、企业管理咨询; (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)。

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章



登记机关



2018 年 10 月 31 日

提示: 应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: 5003233

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

会计师事务所分所
执业证书

名称: 中准会计师事务所(特殊普通合伙) 辽宁分所

负责人: 韩峰

经营场所: 辽宁省沈阳市沈河区北京街7号16层1607A室

分所执业证书编号: 110001702101

批准执业文号: 辽财会函[2007]203号

批准执业日期: 2007年10月17日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2021年8月

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年检通过

2021年8月28日
年检专用章

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所有限公司辽宁分所
自2021年12月20日起变更
中准会计师事务所(普通合伙)辽宁分所
合办辽宁分所

调入/调入盖章
The transfer in/transfer in stamp of CPA

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 韩峰
Full Name
性别 男
Sex
出生日期 1956年08月14日
Date of Birth
工作单位 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
Working Unit
身份证号码 210103560814425
Identity Card No.

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年检通过

证书编号: 210100910007
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997年10月23日
Date of Issuance



姓名 Full name 赵淑梅
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975年10月27日
工作单位 Working unit 中准会计师事务所有限公司辽宁分所
身份证号码 Identity card No. 152302751027003

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
审计报告附件专用章

2018年度CPA
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年度CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

2017年度
CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

2015年度CPA
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2014年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

2015年度
CPA年检合格
辽宁注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所
自2013年12月20日起生效

2013年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

中准会计师事务所(特殊普通合伙)辽宁分所

转入协会盖章
Stamp of the transferee's Institute of CPAs



赵淑梅 210201080008

2020年度
年度检验登记
Annual Renewal Registration
辽宁注册会计师协会

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013年度CPA
年检合格
辽宁注册会计师协会

2013年4月25日