

2025 年深圳市政府专项债券（三十一期）  
深圳市南山区福利中心三期  
实施方案

项目单位（公章）：深圳市南山区民政局



项目主管部门（公章）：深圳市南山区民政局



项目建设单位（公章）：深圳市南山区建筑工务署



2025 年 6 月

# 目录

第一章 项目概况 .....	1
一、项目名称 .....	1
二、项目单位 .....	1
三、项目主管部门 .....	1
四、项目建设内容 .....	1
五、项目投资估算 .....	2
六、项目地点及建设工期 .....	3
七、项目审批情况 .....	3
八、债券资金使用合规性 .....	3
九、项目投后管理 .....	4
第二章 项目事前绩效评估情况 .....	6
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	6
二、项目投资合规性与项目成熟度 .....	7
三、项目资金来源和到位可行性 .....	7
四、项目收入、成本、收益预测合理性 .....	8
五、债券资金需求合理性 .....	8
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	9
七、绩效目标合理性 .....	10
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	10

九、整体结论 .....	11
第三章 项目投资概算与资金筹措 .....	14
一、资金筹措 .....	14
二、项目预期成本收益 .....	14
（一）项目经营性收入分析 .....	14
（二）项目政府补贴收入 .....	16
（三）项目运营成本分析 .....	16
（四）项目收益与融资平衡方案 .....	19
（五）项目收益与融资平衡分析 .....	20
附表一：运营收入表 .....	22
附表二：运营成本表 .....	23
附表三：专项债券还本付息表 .....	25
附表三：专项债券还本付息表（续表） .....	26

## 第一章 项目概况

深圳市南山区福利中心三期项目总投资为 85,778 万元，其中：计划申请专项债券总额 6,000 万元，债务期限 30 年，本批次申请发行 6,000 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，债券存续期最后十年等额还本。

### 一、项目名称

深圳市南山区福利中心三期（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的社会事业领域项目。

### 二、项目单位

项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市南山区民政局，项目单位基本信息如下表：

项目单位基本信息一览表

机构名称	深圳市南山区民政局
统一社会信用代码	11440305007549549K
性质	机关
状态	存续
地址	深圳市南山区南山街道前海路1366号爱心大厦3楼
负责人	林伟军

项目单位是依法设立并有效存续的行政单位，具备建设本项目的主体资格。

项目建设单位为深圳市南山区建筑工务署。

### 三、项目主管部门

本项目主管部门为深圳市南山区民政局。

### 四、项目建设内容



本项目建设内容包括：地基与基础、土建、安装及室外配套等工程，其中地基与基础工程包括土石方、基坑支护、边坡支护桩基等；土建工程包括结构工程；安装工程包括给排水、电气、智能化、消防、通风空调、燃气、电梯等工程；室外配套工程包括光伏发电工程、10K 外接电源、柴油发电机、2、3 期泛光照明等工程。

### 五、项目投资估算

根据提供的资料，本项目投资总成本约为 85,355 万元，估算表如下。

项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	建安工程	72,142
2	工程建设其他费用	7,193
3	预备费	3,967
4	代建管理费	2,053
	投资估算	85,355

由于本项目采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目财政资金<sup>1</sup>相应进行调整，项目财政资金为 79,778 万元，占总投资比例 93.01%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。除以上列示资金来源外，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。

<sup>1</sup>若有实际需求且条件允许，后续建设资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集，下同。

## 六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于位于南山区西丽街道留仙大道以南，同乐路以东，紧邻福利中心二期西侧。

项目为在建项目，根据工作计划，深圳市南山区民政局于 2025 年将对深圳市南山区福利中心三期项目进行工程建设及完善。本项目已于 2021 年 9 月开工，计划于 2025 年底完工，开展各项联合验收，并根据移交时间组织设备购置等开办事宜。

## 七、项目审批情况

本项目立项相关信息和有关依据如下：

《南山区发展和改革局关于福利中心三期项目可行性研究报告的批复》（深南发改批〔2022〕123 号）；

《南山区发展和改革局关于福利中心三期项目概算的批复》（深南发改批〔2022〕321 号）。

综上，深圳市南山区福利中心三期项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

## 八、债券资金使用合规性

债券发行后，由项目单位按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。项目单位承诺，本项目专

项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不用于经常性支出，不用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、过度化的景观提升和街区亮化工程等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产等项目（除保障性住房、土地储备以外的房地产开发、主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施），不用于一般竞争性产业项目。

本项目全部融资情况（含政府债券）均在发行资料中如实、完整披露，不存在隐瞒融资信息、重复融资、套取资金等情况，不存在以建设-移交（BT）方式举债或以委托代建等名义变相举债，不存在带资承包方式建设政府投资项目，及其他新增政府隐性债务的情形。

## 九、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由深圳市南山区社会福利中心收取，缴入监管专户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不得将专项债券对应资产或项目经营权、收益权

进行处置或抵押。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

## 第二章 项目事前绩效评估情况

### 一、项目实施的必要性、公益性、收益性

项目建设是构建和谐社会，有效应对人口老龄化的需要。积极应对人口老龄化是国家的一项长期战略任务。国家和社会应当采取措施，健全保障老年人权益的各项制度，逐步改善保障老年人生活、健康、安全以及参与社会发展的条件，实现老有所养、老有所医、老有所为、老有所学、老有所乐。

项目建设是深圳市迈向“老有颐养”，构建高水平养老服务体系的需要。为进一步落实推进养老事业发展的各项措施，满足老年人多层次、多样化养老服务需求，2020年11月深圳市人民代表大会常务委员会发布《深圳经济特区养老服务条例》，紧抓“双区驱动”重大机遇和老年人口发展关键“窗口期”，以工程化、项目化推动项目落地，打造“老有颐养”民生幸福标杆城市和构建高水平养老服务体系。

项目建设有利于推进南山区养老服务业发展。本项目的建设，有利于推动有利于养老服务养老兜底或适度普惠发展，积极应对未来日趋严重的人口老龄化趋势，构建与人口老龄化进程相适应、与中国特色社会主义先行示范区经济社会发展水平相协调的养老服务体系，实现老有颐养，打造民生幸福标杆。

因此，项目的建设是十分必要的。同时本项目运营后具



有一定的运营收入，能够达到项目收益与融资自求平衡，因此项目具备收益性。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目立项相关信息和有关依据如下：

《南山区发展和改革局关于福利中心三期项目可行性研究报告的批复》（深南发改批〔2022〕123号）；

《南山区发展和改革局关于福利中心三期项目概算的批复》（深南发改批〔2022〕321号）。

经研究，本项目投资建设符合国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件，相关项目已做好前期相关准备，获取批复文件，取得必要论证，具备可开工条件，项目投资具备合规性并同时具备成熟度。

三、项目资金来源和到位可行性

建设资金来源于项目财政资金和通过发行专项债券筹集的资金。项目分年度资金筹措计划如下表所示：

单位：万元

资金来源类型	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计	各类型占比
财政预算资金	35,100	13,699	1,465	5,119	3,119	21,275	79,778	93.01%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券（不用作项目资本金）	-	-	6,000	-	-	-	6,000	6.99%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	-

合计	35,100	13,699	7,465	5,119	3,119	21,275	85,778	100.00%
分年度占比	40.92 %	15.97 %	8.70%	5.97%	3.64%	24.80 %	100.00 %	-

注：

- 1.上述建设期投资安排表源自提供的项目资金投资及使用计划表，由于项目 2023 年前已启动，2023 年数据为截至 2023 年底数据；
- 2.上述建设期投资安排表未考虑债券发行费用和建设期利息等融资成本；
- 3.上述建设期投资安排表合计数参考概算批复的总投资，由于工程下浮等原因，项目实际支出可能小于总投资，具体以工程结算为准。考虑到工程结算进度问题，分年度实际支付可能会与上述投资安排有差异，具体以实际支付为准。

项目资金筹措合理，资金到位具有可行性。

#### 四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目完工后预计对南山区城市建设将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排本项目运营产生的养老服务收入（具体包括护理费、膳食费、床位费）以及政府补贴收入作为债券还本付息期内的主要偿债来源。

项目成本主要为项目运营期间产生的水电费、维修保养费、伙食及厨房耗材、人员成本、医护服务综合费、医疗耗材、清洁耗材、日用耗材等。相关收入、成本预测参考同地区同类项目运营数据，项目收入、成本、收益预测具备合理性。

#### 五、债券资金需求合理性

结合建设资金需求及项目财政资金款项到账时间节点，为保障项目建设期间资金需求，项目通过发行专项债筹集资金。本项目专项债将依照项目现金流结余情况，根据偿还能



力安排还款计划，降低利息费用，提高资金使用效率，已考虑运营收益、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况的影响。总体而言，本项目通过发行专项债可实现较低成本筹措资金，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案，项目债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

## 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划为拟在还本付息年份内，安排项目运营产生的养老服务收入（具体包括护理费、膳食费、床位费）以及政府补贴收入等作为债券偿债的主要来源。项目成本主要为项目运营期间产生的水电费、维修保养费、伙食及厨房耗材、人员成本、医护服务综合费、医疗耗材、清洁耗材、日用耗材等。相关收入、成本预测参考同地区同类项目运营数据，可以测算得出本项目未来用于还本付息的收入可以覆盖债券还本付息，具备可行性。

风险点：若未来养老院入住人数不及预期，则可能导致项目收益下降。鉴于南山区养老床位需求日益增长，项目收入稳定，项目偿债风险可控。

结合本项目具体情况，考虑运营收益、债券利率等因素变动对专项债券本息资金覆盖情况<sup>2</sup>的影响，分析结果见下表：

<sup>2</sup>其中，债券本金资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本金）+1，债券本息资金覆盖率=（期末项目累计现金结存额/债券本息）+1，债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息。

## 单因素变动压力测试

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收益变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	1.66	1.78	1.91	2.03	2.15	2.27	2.40	2.52	2.64
债券本息资金覆盖率	1.44	1.52	1.60	1.68	1.76	1.84	1.93	2.01	2.09
债券本息资金覆盖倍数	1.39	1.47	1.56	1.64	1.72	1.80	1.88	1.96	2.04
利率变动敏感性分析									
债券本金资金覆盖率	2.23	2.21	2.19	2.17	2.15	2.13	2.11	2.10	2.08
债券本息资金覆盖率	1.87	1.84	1.82	1.79	1.76	1.74	1.72	1.69	1.67
债券本息资金覆盖倍数	1.83	1.80	1.77	1.75	1.72	1.69	1.67	1.64	1.62

基于上表，在项目运营收益或债券发行利率单独在±20%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率、债券本息资金覆盖倍数仍然大于1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

### 七、绩效目标合理性

本项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。遵循科学规范、协同配合、公开透明原则，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作，应当依法依规公开绩效信息，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

### 八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

## 九、整体结论

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

表1 专项债券项目绩效目标表

(2025 年度)

项目名称		深圳市南山区福利中心三期项目		投向领域	社会事业—养老托育
项目主管部门		深圳市南山区民政局		项目单位	深圳市南山区民政局
政策依据		《南山区发展和改革局关于福利中心三期项目可行性研究报告的批复》（深南发改批〔2022〕123号）、《南山区发展和改革局关于福利中心三期项目概算的批复》（深南发改批〔2022〕321号）			
计划开工时间		2021年9月		计划竣工时间	2025年12月
项目实施内容		建设内容为：地基与基础、土建、安装及室外配套等工程，其中地基与基础工程包括土石方、基坑支护、边坡支护桩基等；土建工程包括结构；安装工程包括给排水、电气、智能化、消防、通风空调、燃气、电梯等工程；室外配套工程包括光伏发电工程、10K 外接电源、柴油发电机、2、3期泛光照明等工程。			
总体资金需求		债券资金需求：6,000万元； 其他资金：79,778万元。		年度 资金需求	债券资金需求：6,000万元； 其他资金：1,465万元。
以前年度 发行债券情况		首次发行			
年度绩效目标		完成项目年度建设工作			
当年 绩效 指标	一级指标	二级指标	三级指标		目标值
	产出指标	数量指标	实际完成率		项目实施的实际产出数与计划 产出数的比率≥100%
		质量指标	质量达标率		项目完成的质量达标产出数与 实际产出数的比率≥90%
		时效指标	及时性		项目实际完成时间与实施方案 计划完成时间的比较，及时
		成本指标	成本节约率		完成项目计划工作目标的实际 节约成本与计划成本的比率≥ 4%
	效益指标	经济效益指标	本地经济增长		较好促进
		社会效益指标	新增养老床位		≥1000
		生态效益指标	不适用		不适用
		可持续影响指标	设计可运营年限		30年≤设计可运营年限≤50年
		服务对象 满意度指标	服务对象满意度指标		≥85%

	偿债风险 指标	年度收支平衡指标	年末息前税后净现金流/ 当年还本付息金额	>200%
		还本付息指标	还本付息执行率=当年实 际还本付息金额/当年应 还本付息金额(%)	100%

注：1.产出指标和效益指标，根据项目实际情况至少各设一个三级指标。



### 第三章 项目投资概算与资金筹措

#### 一、资金筹措

本项目总投资估算 85,355 万元，计划使用财政资金 79,778 万元，专项债券资金 6,000 万元，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。项目分年度资金筹措计划表如下表所示：

项目分年度资金筹措计划表

资金来源类型	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计	各类型占比
财政预算资金	35,100	13,699	1,465	5,119	3,119	21,275	79,778	93.01%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券（不用作项目资本金）	-	-	6,000	-	-	-	6,000	6.99%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	35,100	13,699	7,465	5,119	3,119	21,275	85,778	100.00%
分年度占比	40.92 %	15.97 %	8.70%	5.97%	3.64%	24.80 %	100.00 %	-

#### 二、项目预期成本收益

##### （一）项目经营性收入分析

根据项目单位提供的资料，项目收入来源主要为养老服务收入（具体包括护理费、膳食费、床位费）以及政府补贴收入。预计项目于 2027 年进入运营期，结合债券实际发行时间和收入实现情况预估，从保守谨慎的角度出发，债券存续期最后一年暂计算 5 个月收入，下同成本。

##### 1. 护理费

结合沟通以及参考同类型项目运营情况，护理服务包括护理型和非护理型两大类，参考同类型养老机构收费标准并结合相关政策，非护理型按照 620 元/人·月进行收费，护理型结合具体护理标准按照 1,100 元/人·月~3,350 元/人·月进行收费。

项目规划建设床位共计 1,250 张，预留 250 张机动床位，本项目测算仅考虑剩余 1,000 张床位。从谨慎保守的角度出发，另考虑市场培育期，入住率按照运营期第一年 5%，逐年增加，运营期第七年达到 50%，运营期第十四年达到 86% 后保持稳定。

## 2.膳食费

参考深圳市发展和改革委员会、深圳市民政局《公办公营养养老机构养老服务收费标准》（深发改〔2017〕548 号）等相关规定，本项目膳食费暂按照 800 元/人·月进行收费。

## 3.床位费

参考深圳市发展和改革委员会、深圳市民政局《公办公营养养老机构养老服务收费标准》（深发改〔2017〕548 号）等相关规定，本项目床位费暂按照 710 元/人·月进行收费。

## 4.政府补贴收入

项目所在地政府在 2027-2031 年期间，每年对该项目给予一定额度运营补贴，补贴额合计 870 万元。



运营期内分年度收入测算表详见附表一。

## （二）项目政府补贴收入

详见项目经营性收入分析部分有关政府补贴收入介绍。

## （三）项目运营成本分析

### 1.运营成本费用

根据项目单位提供的资料，项目运营成本费用主要包括水电费、维修保养费、行政办公管理费用、人员成本、医护服务综合费、老人活动经费、耗材费用等。

根据反馈，本项目另有伙食及厨房耗材费用、设备购置费用，结合沟通，该部分费用考虑由南山区政府另行统筹安排经费保障，暂不纳入本次测算范围。

#### （1）水电费

参考同类型项目经营情况，本项目水电费按照 3,774 元/人·年计算，达到经营稳定状态下年水电费约为 679 万元/年。

#### （2）维修保养费

参考同类型项目经营情况，本项目运营期第一年维修保养费按照 25 万元/年计算，费用随着经营负荷增加，达到经营稳定状态下年维修保养费约为 95 万元/年。

#### （3）行政办公管理费用

参考同类型项目经营情况，本项目行政办公管理费用按照 1,509 元/人·年计算，达到经营稳定状态下年行政办公管理费用约为 272 万元/年。

#### （4）人员成本

参考同类型项目经营情况，本项目人工成本按照 14.04 万元/人·年计算，达到经营稳定状态下年人工成本约为 1,123 万元/年<sup>3</sup>。根据沟通，本项目仅考虑 10%的人工成本纳入测算范围，其余 90%的人工成本考虑由南山区政府另行统筹安排经费保障，暂不纳入本次测算范围。

#### （5）医护服务综合费

参考同类型项目经营情况，本项目医护服务综合费按照 3,077 元/人·年计算，达到经营稳定状态下年医护服务综合费约为 308 万元/年。

#### （6）老人活动经费

参考同类型项目经营情况，本项目老人活动经费按照 1,385 元/人·年计算，达到经营稳定状态下年老人活动经费约为 138 万元/年。

#### （7）耗材费用

参考同类型项目经营情况，本项目耗材费用按照 1,923

---

<sup>3</sup>根据沟通，本项目仅考虑 10%的人工成本纳入测算范围，其余 90%的人工成本考虑由南山区政府另行统筹安排经费保障，暂不纳入本次测算范围。

元/人·年计算，达到经营稳定状态下年耗材费用约为 192 万元/年。

运营期内分年度成本测算表详见附表二。

## 2.财务费用

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集。2025 年本期债券利率参考本报告测算日的前五日 30 期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 1.99% 进行测算。

本期债券还本付息方式为半年付息，债券存续期最后十年等额还本。

## 3.税费

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），养老机构提供的养老服务免征增值税。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），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、城镇土地使用税等税收。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条规定，符合条件的非营利组织的收入为企业所得税免税收入。本项目属公办非营利养老机构，项目的收入来源于养老服务收入，收入上缴财政，

因此，暂不考虑各类税费。

#### （四）项目收益与融资平衡方案

##### 1.项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益									
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
项目收入	292	535	962	1,281	1,592	1,700	2,018	2,337	2,665	2,986
运营支出	288	526	841	1,155	1,470	1,574	1,719	1,865	2,011	2,156
收益	4	9	122	125	121	126	299	472	655	830
类别	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
项目收入	3,113	3,229	3,346	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473
运营支出	2,292	2,428	2,563	2,699	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807
收益	821	802	783	774	665	665	665	665	665	665
类别	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
项目收入	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	1,447	79,592
运营支出	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	1,170	64,058
收益	665	665	665	665	665	665	665	665	277	15,535

##### 2.项目融资本息

本项目拟使用专项债券 6,000 万元，其中 2025 年计划发行 6,000 万元，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，债券存续期最后十年等额还本。本期债券利率参考本报告测算日的前五日 30 年期中债国债收益率的平均值，上浮 15 个基本点，即按 1.99% 进行测算。分年度还本付息明细详见附件



表三。

### （五）项目收益与融资平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益(含以往年度 收益结余)	到期本金	融资 到期利息	本息合计
1	2025	-	-	60	60
2	2026	-	-	119	119
3	2027	4	-	119	119
4	2028	13	-	119	119
5	2029	135	-	119	119
6	2030	260	-	119	119
7	2031	381	-	119	119
8	2032	507	-	119	119
9	2033	806	-	119	119
10	2034	1,278	-	119	119
11	2035	1,932	-	119	119
12	2036	2,762	-	119	119
13	2037	3,583	-	119	119
14	2038	4,385	-	119	119
15	2039	5,168	-	119	119
16	2040	5,942	-	119	119
17	2041	6,607	-	119	119
18	2042	7,273	-	119	119
19	2043	7,938	-	119	119
20	2044	8,604	-	119	119
21	2045	9,269	-	119	119
22	2046	9,934	600	113	713
23	2047	10,600	600	101	701
24	2048	11,265	600	90	690
25	2049	11,930	600	78	678
26	2050	12,596	600	66	666
27	2051	13,261	600	54	654
28	2052	13,927	600	42	642
29	2053	14,592	600	30	630

序号	年度	项目收益(含以往年度	融资		
		收益结余)	到期本金	到期利息	本息合计
30	2054	15,257	600	18	618
31	2055	15,535	600	6	606
合计			6,000	3,045	9,045
本息覆盖倍数		1.72			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.72，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。以上数据及结果已经德勤咨询（深圳）有限公司核算通过。

附表一：运营收入表

单位：人民币万元

序号	年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	养老服务收入（具体包括护理费、膳食费、床位费）	202	445	722	1,051	1,372	1,700	2,018	2,337	2,665	2,986
2	政府补贴收入	90	90	240	230	220	-	-	-	-	-
	合计	292	535	962	1,281	1,592	1,700	2,018	2,337	2,665	2,986

序号	年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	养老服务收入（具体包括护理费、膳食费、床位费）	3,113	3,229	3,346	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473
2	政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	3,113	3,229	3,346	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473

序号	年度	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
1	养老服务收入（具体包括护理费、膳食费、床位费）	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	1,447	78,722
2	政府补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	870
	合计	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	1,447	79,592



附表二：运营成本表

单位：人民币万元

序号	年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	水电费	60	121	196	272	347	380	414	448	482	516
2	维修保养费	25	30	35	40	45	55	65	75	85	95
3	行政办公管理费用	24	48	78	109	139	152	166	179	193	206
4	人员成本	140	225	365	505	646	629	685	741	797	853
5	医护服务综合费	18	49	80	111	142	172	188	203	218	234
6	老人活动经费	8	22	36	50	64	78	84	91	98	105
7	耗材费用	12	31	50	69	88	108	117	127	137	146
	合计	288	526	841	1,155	1,470	1,574	1,719	1,865	2,011	2,156

序号	年度	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	水电费	550	584	618	652	679	679	679	679	679	679
2	维修保养费	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
3	行政办公管理费用	220	234	247	261	272	272	272	272	272	272
4	人员成本	909	966	1,022	1,078	1,123	1,123	1,123	1,123	1,123	1,123
5	医护服务综合费	249	265	280	295	308	308	308	308	308	308
6	老人活动经费	112	119	126	133	138	138	138	138	138	138
7	耗材费用	156	165	175	185	192	192	192	192	192	192
	合计	2,292	2,428	2,563	2,699	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807

附表二：运营成本表（续）

单位：人民币万元

序号	年度	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
1	水电费	679	679	679	679	679	679	679	679	283	15,435
2	维修保养费	95	95	95	95	95	95	95	95	40	2,300
3	行政办公管理费用	272	272	272	272	272	272	272	272	113	6,174
4	人员成本	1,123	1,123	1,123	1,123	1,123	1,123	1,123	1,123	468	25,748
5	医护服务综合费	308	308	308	308	308	308	308	308	128	6,941
6	老人活动经费	138	138	138	138	138	138	138	138	58	3,123
7	耗材费用	192	192	192	192	192	192	192	192	80	4,338
	合计	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	2,807	1,170	64,058

附表三：专项债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
专项债券期初余额	-	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
债券发行	6,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	60	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
本期还款	60	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：利息	60	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
专项债券期末余额	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000

还本付息表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
专项债券期初余额	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	113
本期还款	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	713
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600
其中：利息	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	113
专项债券期末余额	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	5,400

附表三：专项债券还本付息表（续表）

单位：人民币万元

还本付息表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
专项债券期初余额	5,400	4,800	4,200	3,600	3,000	2,400	1,800	1,200	600	
债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000
利息支出	101	90	78	66	54	42	30	18	6	3,045
本期还款	701	690	678	666	654	642	630	618	606	9,045
其中：本金偿还	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6,000
其中：利息	101	90	78	66	54	42	30	18	6	3,045
专项债券期末余额	4,800	4,200	3,600	3,000	2,400	1,800	1,200	600	-	

