

2026年安康市平利县养老中心建设项目 财务评价报告

建设单位：平利县民政局

评价单位：

评价时间：二〇二六年八月





营业执照

统一社会信用代码

91110114660502778G



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京晟晖会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2007年04月04日

类型 普通合伙企业

期限 2007年04月04日至 长期

执行事务合伙人 宁长兰

主要经营场所 北京市昌平区立汤路186号甲3号楼601室

经营范围

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（市场主体依法自主选择经营范围，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2022年08月18日

企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0014428

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
 - 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
 - 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇〇七年九月一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 北京晟恒会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 宁长兰

主任会计师:

经营场所: 北京市昌平区立汤路186号甲3号楼601室

组织形式: 普通合伙

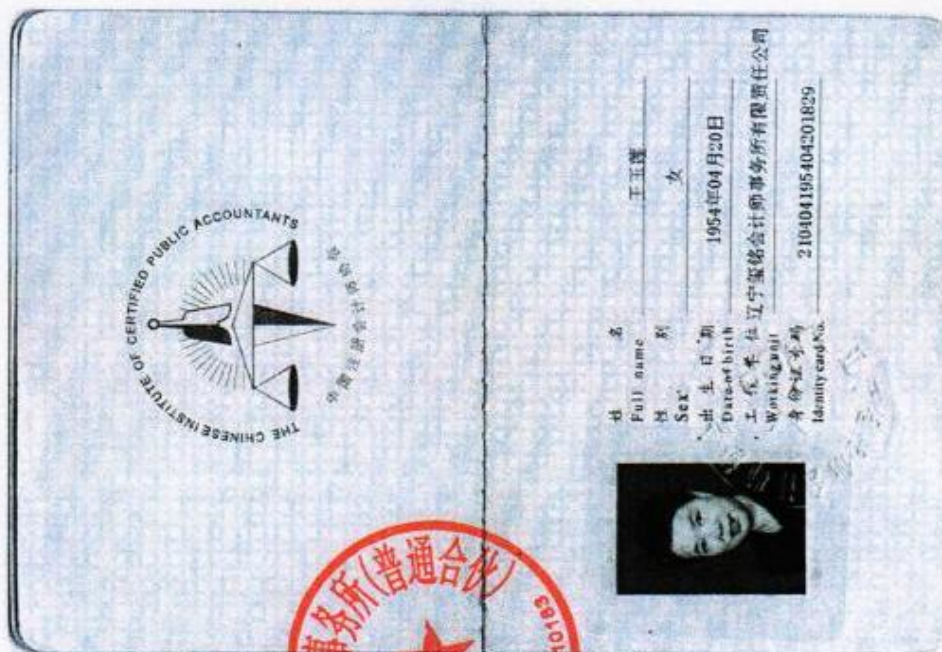
执业证书编号: 11000511

批准执业文号: 京财会[2007]492号

批准执业日期: 2007年03月21日







2026年安康市平利县养老中心建设项目财务评价报告

经对平利县民政局委托第三方咨询公司编制的《2026年安康市平利县养老中心建设项目专项债券实施方案》(以下简称“实施方案”)进行评价并出具专项评价报告。依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号—预测性财务信息的审核》以及《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》(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)等对实施方案进行评价。平利县民政局对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责,本报告形成评价意见的各项基础数据、预测资料,包括对实施方案中收益预测及所依据的各项假设等均由平利县民政局提供,由其对其真实、准确、完整性做出保证并承担责任。

我们获取了与本次鉴证业务有关的必要资料，根据这些资料，包括对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、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预测提供合理基础。而且，我们认为，实施方案中收益、支出预测是在合理假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了披露。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且存在变动的可能，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

同时，需要说明的是，如果平利县民政局提供的平利县养老中心建设项目专项债券实施方案的各项基础数据、预测资料与项目实施情况存在差异，可能会直接影响我们评价意见的结果。

经专项评价，在项目收益预测及其所依据的各项假设条件下，本次评价的《2026年安康市平利县养老中心建设项目专项债券实施方案》中预期业务活动现金流入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本评价报告仅供平利县民政局申请平利县养老中心建设项目专项债券使用，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件：2026年安康市平利县养老中心建设项目专项债券实施方案专项评价

评价单位(盖章)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

2026年安康市平利县养老中心建设项目 专项债券实施方案专项评价



一、评价总则

(一) 评价目的

为规范本项目地方政府专项债券发行申报，真实完整反映项目投资、收益、成本、现金流及本息覆盖能力，验证项目收益与融资自求平衡合规性，依据国家及财政部专项债券管理政策，开展本次财务评价工作，为专项债券申报、评审、批复提供合规财务依据。

本次财务评价目标：一是梳理项目全生命周期资金流入流出情况，核算可偿还专项债券本息的净收益规模，判断项目是否满足专项债券发行要求；二是识别项目运营财务风险与不确定因素，通过合规测算与情景分析，为项目资金调度、偿债安排提供决策参考；三是确保项目财务测算符合专项债券管理规定，结果真实可靠，为各级主管部门审核项目发行申请提供财务支撑。

(二) 评价依据

1. 《中华人民共和国预算法》
2. 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
3. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）
4. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
5. 财政部关于专项债券投向、负面清单、收益平衡测算相关最新政策文件

6. 本项目可行性研究报告及批复、项目实施方案、建设投资估算资料、运营成本测算资料

(三) 评价原则

1. 真实性原则：所有收入、成本、投资数据均依据项目实际建设内容、区域市场水平、行业常规标准测算。

2. 审慎性原则：收益测算保守、成本测算充分，不高估收入、不低估支出。

3. 匹配性原则：建设内容、投资规模、运营收益、偿债来源高度匹配。

4. 合规性原则：严格执行专项债自求平衡测算规定，不得依托一般公共预算兜底。

二、项目基本情况

(一) 基本情况

项目全称为平利县养老中心建设项目（以下简称“项目”），本项目建设基本内容和规模：占地面积共计55.43亩，主要新建三栋养老公寓楼，整体规划设置养老床位480张，机动车停车位120个，非机动车停车位200个。项目总建筑面积为20918.67平方米，并配套建设园区内部道路系统、供老年人活动的室外活动场地、室外给排水工程、电力供电工程、消防设施及室外消防工程、覆盖全区域的智能监控工程，园林绿化工程以及室外导视标识等基础设施。

(二) 前期批复情况

本项目已完成项目建议书批复、社会稳定风险评估报告备案批复、环境影响评价批复、可研批复、项目初步设计变更的批复、土地审批件、工程前期手续文件。

(三) 项目建设工期及运营模式

1. 建设工期

项目建设工程期计划从2026年9月开始，至2027年9月结束，整体建设工程规划为12个月。

2. 建设项目运营方式

本项目计划采用“公建民营”的合作运营模式。具体而言，由平利县民政局牵头负责落实项目建设资金并完成项目的所有基本建设工作。待项目建设完成并通过验收，达到可运营的基本条件后，将通过公开遴选的竞争方式，选择具备资质的第三方专业养老服务经营团队进行承包运营管理。

(四) 投资概算及融资计划

本项目预算总投资10,500.00万元，其中工程费用8,969.59万元，工程建设其他费用1,002.04万元，预备费528.37万元。资金来源主要为：自有资金（即项目资本金）9,000.00万元，占项目总投资额的比例高达85.71%，计划于2026年申请专项债券资金1,500.00万元，占项目总投资额的比例高达14.29%

三、债券发行及还本付息方案

本项目计划申请发行专项债券的总金额为1,500.00万元，发行计划为2026年发行20年期专项债券1,500.00万元。债券利率按3.00%进行测算，在债券存续期内将按照约定每半年支付一次债券利息，债券到期后一次性偿还全部本金。

本项目为公建民营的养老服务项目，收入主要来源收入来源为第三方专业养老运营机构上缴的固定租赁费，并参考当地同类养老项目经营市场平均水平，结合本项目拟采用的实际运营模式，前期设置两年爬坡亏损期，后续逐步进入稳定盈利期进行测算。测算思路切合市场规律，符合常规测算。按照本项目在计算期内（涵盖建设期与运营期）的预期收入和预期支出进行现金流模拟，结果表明，项目在存续期间能够产生

持续、稳定且正向的净现金流。本项目收入审慎测算预期租赁费，按项目固定资产的1.5%测算，适用市场水平。并按市场平均水平测算预期收入和预期成本，测算经营是否有经营利润，经营利润是否符合市场，以保证项目能正常运转经营。

四、预测性信息的基本假设条件

(一) 现行国家及地方法律法规以及财政、经济环境等相关国家政策无重大变化。

(二) 现行利率及通货膨胀水平无重大变化。

(三) 项目相关收入实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，成本、费用能够控制在预计范围之内。

(四) 项目相关收入全部优先偿还本次专项债券本息，如上述收入在偿还本次预计发行本息后无结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由投资方用其他资金负责清偿。

(五) 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

五、评价要素

2017年6月财政部《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)要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。依据以上文件要求，平利县民政局本次申请发行平利县养老中心建设项目专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、科学性及合理性，充分考虑资金筹措的稳定性(持续稳定的现金流入)和充足性(完全覆盖专项债券还本付息的规模)，以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

(一) 预期收益的客观性

根据平利县民政局编制的《2026安康市平利县养老中心建设项目专项债券实施方案》，本次发行的专项债券项目收益主要为第三方专业养老运营机构上缴的固定租赁费。符合《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）等相关规定。收入、成本及各项费用均能按照客观数据及预期假设进行合理预计。因此，平利县民政局本次发行平利县养老中心建设项目专项债券，预期业务活动现金流入的预测结果客观、合理，在满足基本假设条件的条件下符合项目实际情况。

(二) 资金稳定性

按照《2026年安康市平利县养老中心建设项目专项债券实施方案》计划，该项目于2026年开始实现业务活动现金流入，预计2026年至2046年项目现金总流入：13,574.29万元，其中：累计实现业务活动现金流入3,074.29万元，累计债券融资款1,500.00万元，其他融资款0.00万元，自有资金投入9,000.00万元。平利县养老中心建设项目业务活动现金流入情况如下：

业务活动现金流入分析表

序号	类别	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	现金流入	13574.29	5300.00	5200.00	0.00	149.65	149.65	149.65	149.65
1	业务活动现金流入	3074.29	0.00	0.00	0.00	149.65	149.65	149.65	149.65
2	融资活动现金流入	1500.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	1500.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	9000.00	3800.00	5200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
序号	类别	合计	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	现金流入	13574.29	149.65	164.62	164.62	164.62	164.62	164.62	181.08

1	业务活动现金流入	3074.29	149.65	164.62	164.62	164.62	164.62	164.62	181.08
2	融资活动现金流入	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	9000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
序号	类别	合计	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	现金流入	13574.29	181.08	181.08	181.08	181.08	199.19	199.19	199.19
1	业务活动现金流入	3074.29	181.08	181.08	181.08	181.08	199.19	199.19	199.19
2	融资活动现金流入	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	9000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

根据以上分析，平利县养老中心建设项目可以产生持续稳定的现金流入，风险控制措施也可以使项目资金稳定性得到保障，债券存续期内各年度收益连续、稳定，项目资金流入能够保障项目建设期各项投资支出及各年度还本付息支出之需要，满足资金稳定性要求。

(三) 资金充足性

按照《2026安康市平利县养老中心建设项目专项债券实施方案》，本项目总投资10,500.00万元，资金筹措渠道来源于企业单位自筹和申请地方政府专项债券。本项目单位自筹资金9,000.00万元，约占总投资的比例为85.71%，将根据项目建设进度逐步拨付到位。拟使用2026年地方政府专项债券1,500.00万元，约占总投资的比例为14.29%，债券利率3.00%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。《2026安康市平利县养老中心建设项目专项债券实施方案》资金充足性情况分析如下：

序号	类别	合计	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	13574.29	5300.00	5200.00	0.00	149.65	149.65	149.65	149.65	149.65	164.62	164.62	164.62
1	业务活动现金流入	3074.29	0.00	0.00	0.00	149.65	149.65	149.65	149.65	149.65	164.62	164.62	164.62
2	融资活动现金流入	1500.00	1500.00	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	1500.00	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	9000.00	3800.00	5200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	12900.00	4725.00	5820.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
1	业务活动现金流出	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	项目建设现金流出	10500.00	4725.00	5775.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	2400.00	0.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	900.00	0.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
三	当期现金结余	674.29	565.91	-633.41	-45.00	104.65	104.65	104.65	104.65	104.65	119.62	119.62	119.62
四	期初现金		0.00	565.91	-67.50	-112.50	-7.85	96.80	201.45	306.11	410.76	530.37	649.99
五	期末现金		565.91	-67.50	-112.50	-7.85	96.80	201.45	306.11	410.76	530.37	649.99	769.61

序号	类别	合计	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	13574.29	164.62	164.62	181.08	181.08	181.08	181.08	181.08	199.19	199.19	199.19
1	业务活动现金流入	3074.29	164.62	164.62	181.08	181.08	181.08	181.08	181.08	199.19	199.19	199.19
2	融资活动现金流入	1500.00	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	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	9000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	12900.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1545.00
1	业务活动现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目建设现金流出	10500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	2400.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	1545.00
3.1	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	1500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1500.00
3.3	支付债券利息	900.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
三	当期现金结余	674.29	119.62	119.62	136.08	136.08	136.08	136.08	136.08	154.19	154.19	-1323.31
四	期初现金		769.61	889.22	1008.84	1144.92	1281.00	1417.07	1553.15	1689.23	1843.42	1997.60
五	期末现金		889.22	1008.84	1144.92	1281.00	1417.07	1553.15	1689.23	1843.42	1997.60	674.29
偿债资金覆盖率		1.28										

综上，本项目债券存续期预计资金总流入13,574.29万元，资金总流出12,900.00万元，累计现金结余674.29万元，按照预计条件的资金测算平衡结果，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约为1.28，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。还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，能够满足资金筹措充足性的要求。

(四) 项目风险评估及应对措施评价

平利县养老中心建设项目，影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入变动风险、支出变动风险以及利率波动风险等各类风险，针对上述风险因素，平利县民政局制定了切实可行、合理充分的风险应对控制措施方案，可以有效化解项目实施过程中存在的各类社会环境、法律政策、市场变化等各项风险。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对《2026年安康市平利县养老中心建设项目专项债券实施方案》的分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，本次拟申请发行的安康市平利县养老中心建设项目专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，持续稳定的业务活动现金流入能够充分满足项目的还本付息要求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的主要风险。我们未注意到其在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情形。