

2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目

专项债券项目评价报告

立信中联咨字[2025]陕-0039 号



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP) Shaanxi Branch

目 录

一、2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目专项债券项目评价报告.....	1-2
二、2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目专项债券实施方案财务专项评价.....	3-11
三、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所营业执照复印件	
四、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所执业证书复印件	
五、中国注册会计师证书复印件	

2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目 专项债券项目评价报告

立信中联咨字[2025]陕-0039 号

根据《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）、《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）等相关规定，我们对乾县民政局编制的《2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目专项债券实施方案》（以下简称本项目或项目）进行专项评价。主管单位及建设单位乾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。我们对项目预期收益等相关信息进行了审慎性分析，并发表咨询意见。

2017 年财政部公布的《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照各地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。本项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对本项目中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的审慎性分析，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。我们认为，本项目中收益、支出预测是在合理假设的基础上恰当编制的。

经分析评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提

下, 本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息, 总体实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告引用的一系列假设, 工作中我们无法实质论证, 因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证意见使用, 仅供发行 2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目专项债券项目使用, 不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

附件: 2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目专项债券实施方案财务专项评价

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国西安市

2025 年 11 月 28 日

附件:

2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目 专项债券实施方案财务专项评价

一、项目概述

(一) 基本情况

根据乾县行政审批服务局《关于乾县康养中心建设项目初步设计的批复》(乾政审批发〔2022〕236号), 本项目建设规模及内容为: 乾县康养中心为七栋地上六层, 地下一层建筑, 总建筑面积 59221.74 m², 采用框架结构, 抗震设防烈度为八度, 建筑物设计使用年限为 50 年, 地基处理采用换填垫层法, 基础形式 1#-5#楼采用独立基础, 6#-7#楼采用条形基础, 地下车库采用独立基础加条形基础。

项目实施后, 康养结合让老年人既能享受到养老服务, 又能得到专业医疗保障, 不仅提升老年人的生活质量, 还能提升养老机构的利用率, 同时分流老年慢性病患者, 缓解医院床位紧张的压力, 可谓是三赢。康养中心的建设也将带动周边的居民就业, 促进区域经济的发展, 综合而言, 项目经济社会效益明显, 符合我国产业政策及走持续化发展道路的理念。是当地政府和有关部门从社会经济发展全局的高度出发来应对人口老龄化形势的具体措施, 可进一步加快养老服务事业发展, 是改善民生的重要内容。

项目投资概算详见表 1。

表 1: 项目投资概算表

单位: 万元

序号	项目名称	概算投资	占比(%)
1	工程费用	20,201.32	90.11
2	其他费用	1,565.05	6.98
3	预备费	652.99	2.91
	总投资	22,419.36	100.00

本项目分年度支出计划详见表 2。

表 2: 分年度项目支出计划表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	工程费用	20,201.32	4,327.82	177.56	7,478.88	8,217.06
2	其他费用	1,565.05	347.28	1.72	579.38	636.67
3	预备费	652.99	144.90	0.72	241.74	265.63
	合计	22,419.36	4,820.00	180.00	8,300.00	9,119.36

(二) 立项及批复情况

乾县民政局对于本项目已取得的立项及批复情况具体如下：

- 1、乾县行政审批服务局《关于乾县康养中心建设项目建议书的批复》（乾政审批发〔2021〕56号）；
- 2、乾县行政审批服务局《关于乾县康养中心建设项目可行性研究报告的批复》（乾政审批发〔2021〕62号）；
- 3、乾县行政审批服务局《关于乾县康养中心建设项目初步设计的批复》（乾政审批发〔2022〕236号）；
- 4、咸阳市重大决策社会稳定风险评估报告备案（审查）表；
- 5、乾县民政局《关于乾县康养中心项目建设环评预审意见的情况说明》；
- 6、咸阳市生态环境局乾县分局《关于〈乾县康养中心建设项目〉环境影响评价审批的预审意见》；
- 7、乾县自然资源局《关于乾县康养中心建设项目用地预审的函》（乾自然资函〔2021〕11号）；
- 8、乾县自然资源局《关于乾县康养中心项目规划选址定点的函》（乾自然资函〔2021〕118号）；
- 9、国有建设用地划拨决定书（陕咸阳市乾县〔2023〕002）；
- 10、不动产权证书（陕 2023 乾县不动产权第 0000611 号）；
- 11、建设用地规划许可证（乾地字第 610424202300004 号）；
- 12、建设工程规划许可证（乾建字第 610424202300003 号）；
- 13、建筑工程施工许可证（编号：610424202401100201 号）；
- 14、建筑工程施工许可证（编号：610424202401100101 号）；
- 15、不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺；
- 16、生产经营单位生产安全事故应急预案备案登记表；

17、乾县文化和旅游局《关于乾县康养中心建设项目选址意见的函复》（乾文旅函〔2022〕108号）；

18、乾县行政审批服务局《关于乾县康养中心建设项目水土保持方案审批准予行政许可决定书》（乾政审许决〔2024〕3号）。

（三）投资概算及融资计划

1、工程投资概算

该项目总投资 22,419.36 万元，其中工程费用 20,201.32 万元，工程建设其他费用 1,565.05 万元，基本预备费 652.99 万元。具体的投资概算详见表 3。

表 3：投资概算表

单位：万元

序号	单项工程或费用名称	概算造价（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	16,382.89	144.00	3,674.43		20,201.32
1	1#半护理公寓	1,285.40	18.00	271.67		1,574.08
2	2#全护理公寓	1,287.32	18.00	255.89		1,561.21
3	3#半护理公寓	1,302.03	18.00	284.12		1,604.15
4	4#半护理公寓	1,511.88	18.00	333.03		1,862.91
5	5#自理公寓	1,154.22	18.00	263.05		1,435.27
6	6#半护理公寓	1,867.78	18.00	438.19		2,323.97
7	7#自理公寓	1,512.39	18.00	364.19		1,894.57
8	8#护理街	768.47	18.00	269.12		1,055.59
9	地下	5,267.15		974.78		6,241.93
10	室外	426.26		220.38		646.64
二	其他费用				1,565.05	1,565.05
1	可研编制费				15.00	15.00
2	建设单位管理费				262.42	262.42
3	勘察费				57.17	57.17
4	设计费				571.70	571.70
5	技术经济评估审查费				101.01	101.01
6	工程监理费				246.74	246.74
7	招标代理服务费				35.55	35.55
8	环境影响咨询服务费				20.00	20.00
9	造价编制咨询费				53.45	53.45

序号	单项工程或费用名称	概算造价(万元)				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
10	场地准备费				101.01	101.01
11	劳动安全卫生评审费				101.01	101.01
三	预备费					652.99
1	基本预备费					652.99
四	建设项目总投资					22,419.36

注：基本预备费包含建设期利息。

2、工程融资计划情况

根据乾县民政局编制的本项目实施方案，本项目总投资 22,419.36 万元，主要通过财政资金和地方政府专项债券获得。其中：财政资金 7,519.36 万元，占项目总投资的 33.54%；拟发行专项债券 14,900.00 万元，占项目总投资的 66.46%，其中：2022 年已发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，2024 年已发行 20 年期专项债券 6,000.00 万元，2025 年计划发行 3,900.00 万元，期限 20 年。

具体的融资计划详见表 4。

表 4：融资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	财政资金	7,519.36			2,300.00	5,219.36
2	专项债券	14,900.00	5,000.00		6,000.00	3,900.00
	资金筹措合计	22,419.36	5,000.00		8,300.00	9,119.36

二、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、安全等与项目建设、运营维护相关的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) 项目经营收入、其他收入等收入、成本及实现方式无重大变化，项目绩效指标能够按照预期完成，运营管理成本、费用能够控制在预计范围之内。

(四) 项目相关业务收入在支付必要运营成本费用后优先偿还本次专项债券本息。

(五) 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响。

三、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。

按照上述政策文件要求，2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目本次申报发行专项债券，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及资金筹措的稳定性（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

根据实施方案，2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目本次申请专项债券项目收益全部来源于本项目运营收入，收入为养老服务费收入及餐饮伙食费收入。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。项目业务活动预期收入、业务活动预期支出预测能够按照客观数据及预期假设进行合理预计。

因此，2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目本次申请专项债券预期收入、成本预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

（二）资金稳定性

按照实施方案计划，2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目于建设期投入项目资本金并通过发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，项目建设完成后通过养老服务费收入及餐饮伙食费收入实现预期收益，债券存续期内预测累计资金流入 110,710.48 万元，各年度资金流入情况详见表 5。

表 5：债券存续期资金流入情况表

单位：万元

年度	财政资金	发行专项债券	养老服务费收入	餐饮伙食费收入	资金流入合计
2022 年	0.00	5,000.00			5,000.00
2023 年	0.00	-			0.00
2024 年	2,300.00	6,000.00			8,300.00
2025 年	5,219.36	3,900.00			9,119.36
2026 年			1,341.36	194.40	1,535.76

年度	财政资金	发行专项债券	养老服务费收入	餐饮伙食费收入	资金流入合计
2027 年			2,682.72	388.80	3,071.52
2028 年			3,576.96	518.40	4,095.36
2029 年			3,800.41	551.38	4,351.79
2030 年			3,800.41	551.38	4,351.79
2031 年			3,800.41	551.38	4,351.79
2032 年			3,800.41	578.94	4,379.35
2033 年			3,800.41	578.94	4,379.35
2034 年			3,990.43	578.94	4,569.37
2035 年			3,990.43	607.89	4,598.32
2036 年			3,990.43	607.89	4,598.32
2037 年			3,990.43	607.89	4,598.32
2038 年			3,990.43	638.28	4,628.71
2039 年			4,189.95	638.28	4,828.23
2040 年			4,217.45	642.37	4,859.82
2041 年			4,228.30	676.32	4,904.62
2042 年			4,244.97	678.16	4,923.13
2043 年			4,244.97	678.16	4,923.13
2044 年			4457.22	712.08	5,169.30
2045 年			4459.84	713.3	5,173.14
合计	7,519.36	14,900.00	76,597.94	11,693.18	110,710.48

据上分析，2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目在实施过程中，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，资金流入能够覆盖、保障项目建设期各项投资支出及债券存续期各年度付息还本之支出需求，能够满足发行专项债券资金稳定性需求。

（三）资金平衡测算

按照本项目实施方案，2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目资金总流入 110,710.48 万元，其中总投资为 22,419.36 万元，按照项目实施方案筹资计划，包括财政资金 7,519.36 万元、发行专项债券筹集资金 14,900.00 万元，累计项目运营收入 88,291.12 万元；项目资金总流出 105,359.32 万元，其中：项目建设及债券存续期内，项目建设支出 21,766.37 万元；运营成本支出 60,232.05 万元；申请发行专项债券 14,900.00 万元，发行债券累计利息 8,446.00 万元，其中 2022 年已发行债券 5,000.00 万元按照实际发行年利率 3.37% 预计利息累计为

3,370.00 万元、2024 年已发行债券 6,000.00 万元按照实际发行年利率 2.28%预计利息累计为 2,736.00 万元、2025 年拟发行债券按照 3.00%年利率预计利息累计为 2,340.00 万元，按照发行额 1‰预计专项债券发行费用为 14.90 万元，归还债券本金 14,900.00 万元；项目债券到期时资金结余 5,351.16 万元。项目专项债券存续期累计资金流入大于各项融资成本及运营支出，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。本项目实施方案资金充足性分析情况详见表 6 和表 7。

表 6：项目收益与融资测算表

单位：万元

收支费用项目	金额
收入合计	88,291.12
运营成本合计	60,232.05
可用还款额(利润)	28,059.07
债券本金合计	14,900.00
债券利息合计	8,446.00
债券本息合计	23,346.00
保障倍数	1.20

表 7：资金充足性分析情况表

单位：万元

年度	资金流入	资金流出						累计资金结余
		项目建设支出	运营成本支出	债券发行费用	支付债券本金	偿还债券利息	小计	
2022 年	5,000.00	4,730.75		5.00		84.25	4,820.00	180.00
2023 年		11.50				168.50	180.00	
2024 年	8,300.00	8,125.50		6.00		168.50	8,300.00	
2025 年	9,119.36	8,898.62		3.90		305.30	9,207.82	-88.46
2026 年	1,535.76		1,029.76			422.30	1,452.06	-4.76
2027 年	3,071.52		2,059.51			422.30	2,481.81	584.95
2028 年	4,095.36		2,622.49			422.30	3,044.79	1,635.52
2029 年	4,351.79		2,904.45			422.30	3,326.75	2,660.56
2030 年	4,351.79		2,904.45			422.30	3,326.75	3,685.60

年度	资金流入	资金流出						累计资金结余
		项目建设支出	运营成本支出	债券发行费用	支付债券本金	偿还债券利息	小计	
2031 年	4,351.79		2,904.45			422.30	3,326.75	4,710.64
2032 年	4,379.35		2,925.12			422.30	3,347.42	5,742.57
2033 年	4,379.35		2,925.12			422.30	3,347.42	6,774.50
2034 年	4,569.37		3,083.33			422.30	3,505.63	7,838.24
2035 年	4,598.32		3,105.04			422.30	3,527.34	8,909.22
2036 年	4,598.32		3,105.04			422.30	3,527.34	9,980.20
2037 年	4,598.32		3,105.04			422.30	3,527.34	11,051.18
2038 年	4,628.71		3,127.83			422.30	3,550.13	12,129.76
2039 年	4,828.23		3,298.56			422.30	3,720.86	13,237.13
2040 年	4,859.82		3,319.31			422.30	3,741.61	14,355.34
2041 年	4,904.62		3,466.10			422.30	3,888.40	15,371.56
2042 年	4,923.13		3,474.03		5,000.00	338.05	8,812.08	11,482.61
2043 年	4,923.13		3,474.03			253.80	3,727.83	12,677.91
2044 年	5,169.30		3,697.08		6,000.00	253.80	9,950.88	7,896.33
2045 年	5,173.14		3,701.31		3,900.00	117.00	7,718.31	5,351.16
合计	110,710.48	21,766.37	60,232.05	14.90	14,900.00	8,446.00	105,359.32	
偿债资金保障倍数=（项目运营收入-项目运营支出）/（专项债券本息+存量债务本息+市场化融资本息）				1.20				

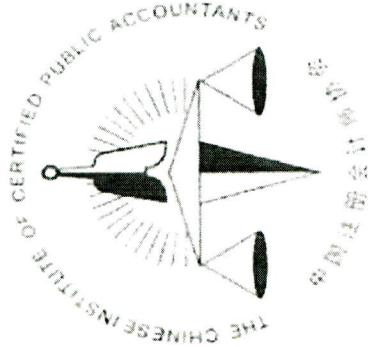
2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目按照预计条件的资金测算平衡结果，可达到的偿债资金保障倍数为 1.20 倍，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金平衡计划在保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（四）项目风险评估及应对措施评价

根据项目实施方案，本项目影响项目收益和融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化风险、工程事故风险、收入变动风险、支出变动风险、政策风险，针对上述风险因素，项目实施单位制定了切实可行、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《2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目专项债券实施方案》的分析，我们认为在满足项目实施方案关于项目收益预测及其所依据的各项假设条件的情况下，乾县民政局申请发行的 2025 年咸阳市乾县康养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，保证 2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目按照计划顺利实施。同时，项目建成后经营收入、其他收入等后续资金回笼为项目提供了持续、稳定、充足的现金流入，可以满足项目还本付息及日常运营需求，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《2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目专项债券实施方案》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。



王婷婷

Full name

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No

1981-12-24

立信会计师事务所

陕西分公司

23020311224072X

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.



110001570288

证书编号:
No. of Certificate

陕西省注册会计师协会

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2009

07

08

年

月

日

年

月

日

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

陕西华普融诚会计师事务所有限公司
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023年 2月 3日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
陕西分所
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023年 2月 3日
/y /m /d

姓名	张	性别	男	出生日期	1990-09-24	工作单位	陕西华普融诚会计师事务所有限公司	身份证号码	610523199009241449
Full name	张	Sex	男	Date of birth	1990-09-24	Working unit	陕西华普融诚会计师事务所有限公司	Identity card No.	610523199009241449

再次复印



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.



证书编号:
No. of Certificate

610100100017

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2021

06

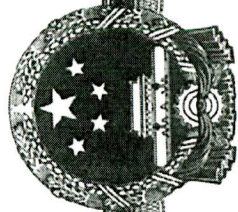
25

日
/d

年
/y

月
/m

日
/d



照 执 业 证

(留) 本 (2-1)

统一社会信用代码

91610104MAC4XKRD5B



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

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 陕西分所

王婷婷

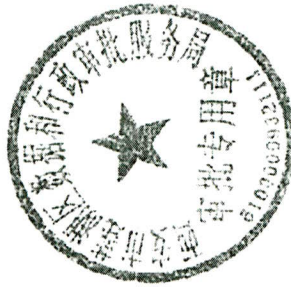
类型 特殊普通合伙分支机构

成立日期 2022年12月28日

經 扣 損 冊

陕西省西安市莲湖区南二环路西段5号捷瑞智能大厦1901室

一般项目；税务服务；财务管理咨询；财政专项资金预算绩效评价服务；破产清算服务；咨询策划服务；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）
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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）



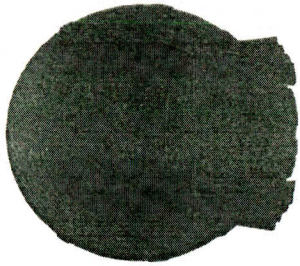
登记机关

2024年2月6日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名称：立信中联会计师事务所（普通合伙）陕西分所

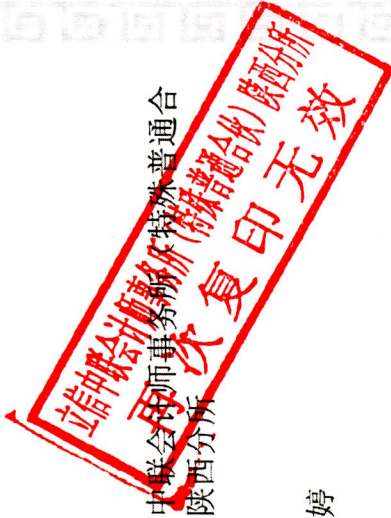
负责人：王婷婷

经营场所：陕西省西安市莲湖区南二环路西段5号
捷瑞智能大厦1901室

分所执业证书编号：120100236101

批准执业文号：陕财办会（2023）4号

批准执业日期：2023年1月31日



证书序号：5004334

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