

2025 年咸阳市乾县康养中心建设项目 专项债券实施方案

主管单位：乾县民政局

财政部门：乾县财政局

实施单位：乾县民政局

编制日期：二〇二五年七月

目录

一、项目基本情况	1
（一）乾县总体情况介绍	1
（二）乾县康养中心建设项目情况	3
（三）效益分析	5
（四）项目立项、批复情况	6
（五）项目实施绩效目标	7
（六）项目运营主体基本情况	7
二、项目投资估算及资金筹措方案	9
（一）项目概算	9
（二）资金筹措方案	11
三、项目预期收益、成本、融资平衡情况	13
（一）与项目相关的收支情况	13
（二）资金测算平衡表	29
（三）其他需要说明的事项	32
四、项目风险评估及控制措施	32
（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素	32
（二）主要风险控制措施	34
五、债券发行方案	35
（一）发行依据	35
（二）发行计划	36
（三）发行场所	36
（四）品种和数量	36
（五）时间安排	37
（六）上市安排	37
（七）兑付安排	37
（八）发行费用	37
（九）招投标	37

（十）分销	38
（十一）发行款缴纳	38
六、信息披露计划	38
（一）每期债券发行日五个工作日之前披露	38
（二）每期债券发行结束当日披露	38
（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露	38
（四）每期债券存续期内定期披露内容	38
（五）每期债券存续期内随时披露内容	39

一、项目基本情况

（一）乾县总体情况介绍

1. 项目区位概况

乾县古称好畤，为祭天之所。位于关中平原中段、渭北高塬南缘，夏朝时为雍州之域，商时为岐周之地，春秋战国时属秦。唐昭宗乾宁二年（895）以奉天县置乾州。民国 2 年（1913）改乾州为乾县。乾县亦是陕西省历史文化名城，唐高宗李治和中国历史上唯一的女皇帝武则天合葬墓乾陵位于乾县。城关镇为乾县人民政府驻地，是乾县政治、经济、文化、教育的中心。全镇共辖 9 个行政村，47 个村民小组，4 个居民委员会，总人口 52564 人，其中农业人口 15748 人，非农业人口 36816 人，耕地 1.2 万亩。到 1999 年底，全镇社会总产值达到 6.127 亿元，全镇人均纯收入达到 2462 元。

乾县地处“关中一天水经济区”和西安咸阳半小时经济圈的核心地带，是古“丝绸之路”上的商贸重镇。东距省会西安 60km、西安咸阳国际机场 35km，312 国道、福银高速、西平铁路、银西高铁和西法城际铁路穿境而过，107、108 省道及周边县市道路纵横交错，四通八达。

2. 项目实施必要性

（1）康养产业正在成为经济转型升级的重要方向

“康养产业无疑是 21 世纪引导我国经济发展和社会进步的战略性新兴产业，唯有创新才有出路。”全国老龄办党组成员、中国老龄协会副会长朱耀垠 27 日在“首届中国康养城市高峰论坛”上表示，推进康养城市建设，是深入贯彻落实新发展理念和供给侧结构性改革战略部署的具体行动，是实施健康中国战略的有效举措，是促进产业升级、优化经济结构的现实选择。

“面对国家乃至全世界日益庞大的老年人口规模，建设生态宜居的康养城市势在必行。康养城市也是未来提升城市核心竞争力的关键点之一。”我国是世界上人口最多的国家，预计到 2050 年，中国将有 35% 的人口超过 60 岁。届时，中国将成为世界上老龄化最严重的国家。如此庞大的老龄人口规模，一方面对我国的经济发展带来一定的压力。但从另一方也可以看到，中国的康养事业也会

愈发受到重视，甚至有可能在日后被提升为国家战略。“康养产业是一片蓝海，并且市场还在不断地扩大。伴随世界主要国家老龄化的进一步加剧，康养产业在世界范围内的合作强度和客户消费能力都在不断提高。”

乾县区位优势优越，交通方便快捷。发展康养产业潜力巨大、创建康养城市恰逢其时。“十四五”时期，全县将树牢融合发展理念，做好“康养+”文章，强力推进康养产业发展，积极打造“康养胜地·旅游名城”品牌，努力将乾县建设成为独具特色的国内知名康养城市。

（2）项目建设是康养机构完善服务功能、提高服务质量需要

随着老年人年龄的增长，身体抵抗力下降，多数老年人深受疾病的困扰，因此，医疗保障对于老年人是一项重要的保障措施。一方面要完善医疗福利保障，降低药品价格，让老年人看得起病，另一方面，对老年患者要更有耐心。老年患者的疾病主要是慢性病，不仅治愈率低，而且病程长，经常会伴有功能性方面的问题，所以更需要医护人员长期的医疗照护。康养中心以监护、助护和生活护理为主，能同时对老年人提供医疗保障，为其提供医疗技术的指导，更能为其提供情感和心理上的支持与安慰，真正去关怀关爱老年人，关注他们的身心健康。也可以集中加强对老年群体健康知识的宣传，以老年群体常见病为主要内容，更具针对性向老年群体普及老年保健和卫生科学知识，加强对他们的健康指导。同时积极向老年人讲解相关常见病、多发病的预防和治疗，对他们的生活行为也要进行适当的干预，从而加强对老年人医学人文关怀。项目的建设是为老人提供生活、休息、保健、娱乐、医疗为一体的服务中心，是社会对老年人关心和理解的需要。

通过提高医疗服务能力让这些老人实现“老有尊严”是中国养老产业接下来的重点。因此，康养结合是中国养老产业未来一段时间的重中之重。

（3）项目建设是解决现阶段家庭养老问题突出的需要

解决中国老龄化的问题单靠哪一方面的力量是不够的，需要各方努力，需要国家、社会和家庭相互结合。如今的家庭结构模式大多数为传统的“4-2-1”家庭，即四个老人，夫妻双方，一个孩子，意味着两个子女要承担赡养四个老人的义务，这无形中加重了家庭成员的养老负担，并且受西方文化的冲击，我国传统的家庭观念正在逐渐淡化，家庭养老功能也在弱化，老年人的物质和情感需求得不到相应的满足，我国的养老问题遇到瓶颈。将建设理想老龄社会纳入我国社会

发展的总体战略中，高度重视人口老龄化与社会劳动力结构变化的问题，改革劳动就业制度，统筹处理社会就业与养老之间的矛盾；完善退休制度，加强老龄人力资源的开发与利用；因此，项目的建设是完善社会养老保障制度，建立与老龄社会发展需求相符的养老、医疗等保障制度，推进社会公共服务结构优化，完善老龄人口生活料理、精神慰藉、疾病护理等老龄服务体系的需要。

3.项目所在位置

本次乾县康养中心建设项目地址位于乾县县城内，具体位于乾县高铁新城，东临规划振兴路，西临东街村农用地，南临南二环，北临兴业大道。建设场地环境幽静，空气清新，场地阳光充足，通风良好，视野开阔，交通便利，是开发健康养老的理想之地，符合项目选址要求。

（二）乾县康养中心建设项目情况

1.项目名称

乾县康养中心建设项目

2.项目性质

新建

3.项目建设规模及内容

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。

4.项目主管部门（实施单位）

本项目主管部门（实施单位）是乾县民政局，系县政府组成部门，主管城乡居民最低生活保障、特困人员供养、社会救助、养老服务、儿童福利、婚姻登记、殡葬管理、基层政权和社区治理、社会组织、社会工作、志愿服务、行政区划、地名管理、界线管理、老区建设、有奖募捐等。主要职责如下：

（1）贯彻执行党和国家关于民政工作的法律法规和方针、政策；拟订全县

民政事业发展规划和政策，制定全县民政事业中、长期发展规划和年度计划，并组织实施和监督检查。

（2）负责拟定全县民政事业资金管理办法和民政事业资金管理相关制度，监督检查民政事业资金分配、管理、使用，督促民政事业资金指标落实；管理县级彩票公益金，检查监督彩票公益金使用；负责局机关财务和国有资产管理；负责对局属单位和乡镇（街道）民政资金管理使用情况的检查、督促和指导；负责民政事业资金内部审计和民政统计工作。

（3）负责拟定全县社会救助工作规划、政策，组织、指导城乡居民最低生活保障、临时救助和特困人员供养等社会救助工作；承办中央和县财政城乡最低生活保障、临时救助补助资金分配和监管；监督检查各地救助资金的落实、使用和发放；参与制定住房、教育、司法救助和就业援助等相关政策；拟订特困人员供养政策；组织指导农村敬老院的建设和管理。

（4）负责组织指导养老服务体系建设和，监督、指导养老机构的建设和日常管理工作。负责民办养老机构的审批、监管和扶持。

（5）负责残疾人福利工作。统筹做好各项残疾人福利工作，落实和完善困难残疾人生活补贴和重度残疾人护理补贴制度，加快发展康复辅助器具产业，协调推进精神障碍社区康复服务的发展。

（6）负责制定殡葬改革的规划和措施。会同有关部门制止、处理违反殡葬管理规定的行为；宣传、贯彻国家殡葬改革的法规和政策；制定殡葬改革的规划和措施。

（7）负责公益性墓地建设、使用及管理的审批、指导和监督工作。监督殡仪馆、公墓等殡葬服务单位；新建、扩建经营性公墓行政许可；承担公益性墓地、骨灰堂等骨灰安放设施的建设审批工作；监督公益性墓地纳骨堂等骨灰安放设施的使用与管理等。

5.项目建设期

本项目建设期为 2022 年 10 月至 2025 年 12 月，共计 39 个月（原披露方案建设期为：2022 年 3 月至 2024 年 12 月）。

6.项目总投资

项目总投资 22419.36 万元，其中建安工程费用 20201.32 万元，工程建设其

他费用 1565.05 元，基本预备费 652.99 万元。

7.项目进展情况

截至目前，本项目已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计批复、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证、不动产权证书，已于 2022 年 10 月开工建设。

8.项目实施进度

根据本项目建设规模及内容，项目建设期从 2022 年 10 月至 2025 年 12 月，共计 39 个月。其中：

2022 年 10 月为项目前期准备阶段；

2022 年 11 月至 2025 年 11 月为项目施工及设备安装阶段；

2025 年 12 月为竣工验收交付阶段。

（三）效益分析

1.社会效益

（1）项目建成后，缓解了乾县及项目周边的老龄人口养老难的社会问题，满足了社会对老年人关心和理解的需要。康养中心建设将会使养老服务条件得到改善，服务更贴心、周到。可以有效地保证社会和谐，使人民安居乐业。弘扬中国传统孝文化，将中华民族尊老爱幼的传统美德发扬光大。

（2）该项目的建设促使乾县养老机构布局更加合理，整体上满足现阶段周边老龄人口养老服务的需求。可加强居家和社区养老服务设施建设、丰富居家和社区养老服务供给主体、完善居家和社区康养服务信息平台、提升居家和社区养老服务标准化、规范化水平等十项试点任务的推进试点工作，提升全市居家和社区养老服务水平。

（3）该项目建设对当地的发展将产生长远的影响。提高现阶段社会经济福利水平和文化水平，项目的建设关系到整个社会、家庭的长期利益，是一个重大的民生问题。所以，该项目的建设有利于提高社会化养老程度，加强政府与民众的沟通、维护社会的稳定，为满足人民日益增长的美好生活需要贡献力量。

2.经济效益

本项目实施后，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，不仅提升了老年人的生活质量，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我市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。

（四）项目立项、批复情况

本项目已取得项目建议书批复、可研批复、初步设计批复、用地规划许可证、工程规划许可证、不动产权证书等手续文件。本项目的立项及批复情况详见表 1。

表 1 项目批复情况一览表

序号	文件名称	文件批号
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
14	建筑工程施工许可证	编号：610424202401100101
15	不单独进行节能审查的固定资产投资项 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

（五）项目实施绩效目标

本项目按照《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法》《陕西省政府专项债券项目事前绩效评估操作指南》要求，成立专项评估小组，运用科学合理的评估方法，对本项目立项必要性、投入产出经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹集资金合规性、偿债能力安全性等方面进行论证评估，并根据《政府专项债券项目事前绩效评估指标体系》，对项目进行了打分，最终给出“予以支持”的结论。

本项目的绩效指标详见表 2。

表 2 项目绩效指标表

项目名称	乾县康养中心建设项目		
主管部门	乾县民政局	实施期限	2022. 10-2025. 12
资金金额 (万元)	资金总额	22419. 36	
	其中：资本金	7519. 36	
	债券资金	14900. 00	
	其他融资	0. 00	
总体目标	实施期总目标		
	本项目建设七栋地上六层，地下一层建筑，总建筑面积 59221. 74 m²。本项目实施后可缓解乾县及项目周边的老龄人口养老难的社会问题，满足了社会对老年人关心和理解的需要，促使乾县养老机构布局更加合理，整体上满足现阶段周边老龄人口养老服务的需求，有利于提高社会化养老程度，加强政府与民众的沟通、维护		

	社会的稳定，为满足人民日益增长的美好生活需要贡献力量。				
绩效指标	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	成本指标	经济成本	项目投资偏离度（±%）	≤10%	
			项目总投资	22419.36 万元	
			其中：项目工程费用	20201.32 万元	
			工程建设其他费用	1565.05 万元	
			基本预备费	652.99 万元	
		融资成本	债券发行费用	14.90 万元	
			债券利息费用	8446.00 万元	
	产出指标	数量指标	项目总建筑面积	59221.74 m²	
			设置养老床位数	1350 张	
			其中：自理床位数	270 张	
			半护理床位数	540 张	
			全护理床位数	540 张	
		质量指标	建设任务验收达标率	100%	
			设备采购验收达标率	100%	
			债券资金使用合规率	100%	
		时效指标	债券发行后年度使用率	100%	
			规范披露信息及时率	100%	
			足额还本付息及时率	100%	
			项目开竣工时间	2022 年 10 月— 2025 年 12 月	
	效益指标	社会效益	增加就业人数	≥200 人	
			推动县域养老行业发展效果	有效提升	

		经济效益	偿债期累计收入	88291.12 万元	
			偿债期累计收益	28059.10 万元	
			偿债覆盖倍数	1.20	
	满意度指标	可持续影响	设计使用年限	50 年	
		满意度指标	被护理人及其家属满意度	≥95%	

（六）项目运营主体基本情况

本项目建设完成后，由乾县民政局负责本项目的运营管理工作。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目概算

1.估算依据及原则

（1）国家计委、原建设部（现为住房与城乡建设部）关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；

（2）国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

（3）国家计委、原建设部（现为住房与城乡建设部）《建设项目经济评价办法与参数》（第三版，2006年）；

（4）国家发改委制定的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；

（5）国家物价局、统计局公布的物价上涨指数（CPI指数）；

（6）陕西省建筑工程综合概预算定额；

（7）陕西省发展和改革委员会发行的《陕西省建设工程其他费用定额》（陕发改投资〔2012〕241号）；

（8）咸阳市地方材料差价；

（9）参照上述依据，并结合当地类似工程的结算价格确定本工程的估算单价。

2.项目概算总额和分项目安排表

根据初设概算，项目概算总投资为 22419.36 万元，其中建安工程费用 20201.32 万元，占总投资的 90.11%；工程建设其他费用 1565.05 万元，占总投资的 6.98%；基本预备费 652.99 万元，占总投资的 2.91%。

项目概算表如表 3、表 4，项目分年度投资计划详见表 5。

表 3 项目总投资概算表占比情况

单位：万元

序号	项目名称	概算	占比
	项目总投资	22419.36	100.00%
1	工程费用	20201.32	90.11%
2	其他费用	1565.05	6.98%
3	预备费	652.99	2.91%

表 4 项目总投资概算明细表

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	16382.89	144	3674.43		20201.32
1	1#半护理公寓	1285.4	18	271.67		1574.08
2	2#全护理公寓	1287.32	18	255.89		1561.21
3	3#半护理公寓	1302.03	18	284.12		1604.15
4	4#半护理公寓	1511.88	18	333.03		1862.91
5	5#自理公寓	1154.22	18	263.05		1435.27
6	6#半护理公寓	1867.78	18	438.19		2323.97
7	7#自理公寓	1512.39	18	364.19		1894.57
8	8#护理街	768.47	18	269.12		1055.59

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
9	地下	5267.15		974.78		6241.93
10	室外	426.26		220.38		646.64
二	其他费用				1565.05	1565.05
1	可研编制费				15	15
2	建设单位管理费				262.42	262.42
3	勘察费				57.17	57.17
4	设计费				571.7	571.7
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	招标代理服务费用				35.55	35.55
8	环境影响咨询服务费				20	20
9	造价编制咨询费				53.45	53.45
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					22419.36

表 5 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	项目总投资	22419.36	4820.00	180.00	8300.00	9119.36

序号	项目名称	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	工程费用	20201.32	4327.82	177.56	7478.88	8217.06
2	其他费用	1565.05	347.28	1.72	579.38	636.67
3	预备费	652.99	144.90	0.72	241.74	265.63

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

（1）筹措渠道多样化

项目的建筑工程费用是项目主要支出，本项目建筑工程费用占比较高，所以在资金筹措时应该尽量确保资金渠道多样化，以不同的组合来降低潜在的风险，提高资金筹措的有效性和稳定性。

（2）筹措计划科学化

不同时期的项目资金来源可能存在差别，在筹措资金时，应当根据实际的项目性质和实施过程制定科学合理的计划，为项目实施提供坚实的资金保障。

（3）筹措过程规范化

筹措过程需遵循国家法律法规和相应的规章制度，有秩序地进行资金筹措，以减少法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定发展。

2.项目投资额、自有资本金及资本金到位情况

本项目总投资 22419.36 万元。资金构成为：

（1）申请发行地方政府专项债券 14900.00 万元，占总投资的 66.46%。其中：2022 年已发行 5000.00 万元，2024 年已发行 6000.00 万元，2025 年计划发行 3900.00 万元。

（2）项目资本金为 7519.36 万元，来源为县级财政配套资金，根据项目实施进度逐步到位，占总投资的 33.54%。

表6 资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	比例
	资金筹措	22419.36	5000.00	0.00	8300.00	9119.36	100.00%

序号	项目名称	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	比例
1	财政资金	7519.36	0.00	0.00	2300.00	5219.36	33.54%
2	专项债券	14900.00	5000.00	0.00	6000.00	3900.00	66.46%

3.专项债券的拟发行计划

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 14900.00 万元。2022 年已发行 20 年期专项债券 5000.00 万元，2024 年已发行 20 年期专项债券 6000.00 万元，计划 2025 年发行 20 年期专项债券 3900.00 万元。本项目债券发行计划详见表 7。

表7 债券发行计划表

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2022 年	5000.00	20 年
2024 年	6000.00	20 年
2025 年	3900.00	20 年
合计	14900.00	-

三、项目预期收益、成本、融资平衡情况

（一）与项目相关的收支情况

1. 项目预期收入预测

乾县康养中心建设项目建成后，采用政府主导市场化经营的运营模式。乾县民政局负责组织、监督和日常管理工作。为乾县区域内符合养老条件的老年人提供全方位养老服务。根据自理能力分类实施养老服务，设有自理、半护理和全护理等养老服务；参考周边养老机构的餐饮标准，提供餐饮服务。

本项目的预期收入主要为养老服务费收入及餐饮伙食费收入。

（1）养老服务费收入

表8 同类项目调查情况表（披露）

区域	机构名称	建筑面积（㎡）	建设床位数（张）	护理床位数（张）	地址	收费标准（单位：元）
秦都	秦都区第一爱心护理院	3700	80	80	渭阳西路60号	标间（双人）全护 5500，包含床位费、护理和管理费。病人药品、纸尿

区						裤等自费。 伙食费：约计 500 元/人·月
渭城区	不老帮渭城智慧健康养老中心	9058	218	110	周陵办西石村十组咸宋路西侧	标间（双人）自理 3000-3200；全护 3600-4400；1 对 1 专人专护 24 小时 7600。包含床位费、护理和管理费各项费用。 伙食费：约计 500 元/人·月
渭城区	渭城区老来乐养老院	298	30	30	渭城区东风路塔尔坡	标间（双人）自理：2800 元/月其中：水电费、服务费 400 元（测血压、呼吸、体温、整理房间卫生等）、床位费 1000 元 伙食费：约计 400 元/人·月。

2025 年 10 月，经在“链老网”查阅咸阳市同类型养老机构服务价格，汇总如表 9 所示：

表 9 咸阳市同类型养老机构服务价格调研表

序号	名称	床位数	收费标准	收住老人
1	咸阳恒铭家和养老院	110 张	自理 2200 元/月起	自理 半自理 全护理 特护
2	咸阳新泉社区养老服务中心	100 张	自理 2600 元/月起	自理 半自理 全护理 特护 临终关怀
3	兴平市莲菊幸福养老院	50 张	自理 2000 元/月起	—

同类型养老机构相关信息如下图所示：

咸阳恒铭家和养老院

✓ 综合性养老机构

更新时间：2025-10-24 11:47:55

机构简介

咸阳恒铭家和养老院是经咸阳市秦都区民政局批准设立的，由法人王卫平投资兴办的民办养结合型养老机构。一期建成床位150张，其中护理床位88张，为自理、半自理、失能老人提供生活照料、基础护理、康复、文化娱乐、精神慰藉、临终关怀等服务。

咸阳恒铭家和养老院占地7亩，坐落于咸阳市宝泉路和西华路丁字口，西邻高新酒店，交通便利；老人入住房间为星级酒店配置，设有标准间、单人间、三人间和豪华间，空调、电视、呼叫器一应俱全，独立卫生间24小时热水供应；设有康复理室、餐厅、多功能室、图书阅览室、乒乓球室、棋牌室、台球室、室外花园、绿化、羽毛球场。

点击展开详细介绍

机构详情

所属品牌

暂未认定

机构类型

综合性养老机构

机构性质

民办

开业时间

2020年5月

机构面积

4245平米

收费标准

2200元/月起

床位总数

110张

收住老人

自理 半自理 全护理 特级护理

咸阳新泉社区养老服务中心

✓ 综合性养老机构

更新时间：2025-10-21 14:16:16

机构简介

咸阳新泉社区养老服务中心2023年9月正式投入运营。面积3600余平米，设有100张床位、配备有图书阅览室，书画室，康复训练室、瑜伽室、多功能娱乐室、心理咨询室、助浴洗浴室、理发室等功能空间。服务中心配备完善的助餐团队、专业的护工团队和丰富的兴趣指导老师团队，能满足社区长者群体生理和心理上的颐养需求。

收费标准（收费区间仅供参考，具体价格详请咨询链老客服）

2600—6000元/月

点击展开详细介绍

机构详情

所属品牌	暂未认定
机构类型	综合性养老机构
机构性质	公办民营
开业时间	2023年9月
机构面积	3600平米
收费标准	2600元/月起
床位总数	100张
收住老人	自理 半自理 全护理 特级护理 临终关怀

陕西省咸阳市兴平市莲菊幸福养老院

✓ 综合性养老机构

更新时间：2025-10-21 13:37:30

机构简介

兴平市莲菊幸福养老院创建于1998年，20余年来，先后托管过500余位老人，我院遵循“为政府解难，替儿女尽孝”的办院宗旨，秉承着“德善为本、关爱老人”的服务理念，追求着“同样的护理我们更专业，同样的服务我们更到位”的高度。时刻怀着“感恩、积极、乐观、守信”的心态，服务每一位入住老人，并赢得了入住老人及其家属的一致好评，留下良好的口碑。

莲菊幸福养老院位于南市镇余村，养老院建筑面积2500多平方米，院内活动场地1000余平方米，设有活动室2个，同时配备麻将桌，健身器材、液晶电视、淋浴间、医护床、空调设备、消防喷淋、消防设施。入住老人大多数为半自理和完全不能自理。为了适

点击展开详细介绍

机构详情

所属品牌	暂未认定
机构类型	综合性养老机构
机构性质	民办
开业时间	1998
机构面积	2000
收费标准	2000元/月起
床位总数	50张
收住老人	

本项目建成后，总床位设计 1350 床，其中自理床位 270 床、半护理床位 540 床和全护理床位 540 床。

1) 自理床位运营收入

自理人员包含：日常生活可以自理或者年老体弱患有器质性疾病，病状较轻，能够自由活动、日常生活起居不需要照料帮助或者自己能做日常事务，如：房间整理，个人卫生，饮食方面。

自理床位共计 270 张，预计 2026 年床位使用率达 30.00%，即 81 床运营；预计 2027 年床位使用率达 60.00%，即 162 床运营；预计 2028 年床位使用率达 80.00%，即 216 床运营；2029 年至 2039 年床位使用率达 81%，即 219 张床运营；2040 年至 2045 年床位数微调变化。单价参考表 8、表 9 同地区同类型项目收费价格，本项目自理床位费定价为 1800 元/月·床，价格每五年上浮 5% 计算。（原披露方案第一次涨价设置为 2028 年，由于竣工日期晚约 1 年，因此本次首次涨

价设置为 2029 年)

2) 半护理床位运营收入

半护理人员包含：生活起居、饮食需要有护理人员协助者。生活起居、衣食住行、大小便需有护理人员协助者才能完成者。肢体功能轻度障碍，不能自由活动，或生活规律失常，衣食起居有困难，需要有护理人员帮助者。患有其它疾病，如：高血压、肺心病、心血管异常疾病、脑血管意外及老年慢性病等，但病情稳定，不需要大量的医疗范围，日常生活起居，需要有护理人员照料者。患有多种慢性疾病，病情比较稳定，日常起居需要护理人员协助才能完成者。

半护理床位共计 540 张，预计 2026 年床位使用率达 30.00%，即 162 床运营；预计 2027 年床位使用率达 60.00%，即 324 床运营；预计 2028 年床位使用率达 80.00%，即 432 床运营；2029 年至 2039 年床位使用率达 81%，即 437 张床运营；2040 年至 2045 年床位数微调变化。单价参考表 8、表 9 同地区同类型项目收费价格，本项目半护理床位费定价为 2400 元/月·床，价格每五年上浮 5% 计算。（原披露方案第一次涨价设置为 2028 年，由于竣工日期晚约 1 年，因此本次首次涨价设置为 2029 年）

3) 安全护理床位运营收入

全护理人员包含：患有不同程度疾病，需要医疗协助完成的，思维能力下降，记忆力减退，精神意识受影响，听力减退，视力不清，行动不便，语言表达能力减退，大小便、日常生活起居和医疗方面必须有护理人员照顾或完全不能自理者；思维功能严重障碍，表达能力差，大小便不能自理，或各种原因卧床不起，24 小时需要有护理人员照顾者。生活不能自理，双目失明或肢体伤残，活动严重受到障碍，起居生活必须有护理人员照顾。患有疾病不能下床，饮食需要帮助，大小便有时失禁，但神志清醒，日常生活必须有专人照顾者。

全护理床位共计 540 张，预计 2026 年床位使用率达 30.00%，即 162 床运营；预计 2027 年床位使用率达 60.00%，即 324 床运营；预计 2028 年床位使用率达 80.00%，即 432 床运营；2029 年至 2039 年床位使用率达 81%，即 437 张床运营；2040 年至 2045 年床位数微调变化。单价参考表 8、表 9 同地区同类型项目收费价格，本项目全护理床位费定价为 3600 元/月·床，价格每五年上浮 5% 计算。（原披露方案第一次涨价设置为 2028 年，由于竣工日期晚约 1 年，因此本次首次涨

价设置为 2029 年)

(2) 餐饮伙食费收入

根据表 9 中周边养老机构餐饮伙食计费标准，确定本项目餐饮费按照 400 元/月·床，价格自 2029 年起每三年上浮 5%，运营期按实际运营床位数计算餐饮服务人数。

注：本项目收入来源、收入单价、单价涨幅、床位负荷率等因素均与 2022 年已披露实施方案保持一致。

汇总以上各项收入，测算得出债券存续期内项目运营收入共计 88291.12 万元，详见表 10。

表 10 项目运营收入预测表（2026 年—2045 年）

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	经营收入	88291.12	1535.76	3071.52	4095.36	4351.79	4351.79	4351.79	4379.35	4379.35	4569.37	4598.32
	总床位数		1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350
	使用率		30.00%	60.00%	80.00%	81.00%	81.00%	81.00%	81.00%	81.00%	81.00%	81.00%
	实际运营总床位数		405	810	1080	1094	1094	1094	1094	1094	1094	1094
1	养老服务收入	76597.94	1341.36	2682.72	3576.96	3800.41	3800.41	3800.41	3800.41	3800.41	3990.43	3990.43
1.1	自理床位运营收入	10001.17	174.96	349.92	466.56	496.69	496.69	496.69	496.69	496.69	521.53	521.53
	价格（元/床/月）		1800.00	1800.00	1800.00	1890.00	1890.00	1890.00	1890.00	1890.00	1984.50	1984.50
	床位数		270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	实际床位数		81	162	216	219	219	219	219	219	219	219
1.2	半护理床位运营收入	26638.71	466.56	933.12	1244.16	1321.49	1321.49	1321.49	1321.49	1321.49	1387.56	1387.56
	价格（元/床/月）		2400.00	2400.00	2400.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2520.00	2646.00	2646.00

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	床位数		540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
	实际床位数		162	324	432	437	437	437	437	437	437	437
1.3	全护理床位运营收入	39958.06	699.84	1399.68	1866.24	1982.23	1982.23	1982.23	1982.23	1982.23	2081.34	2081.34
	价格（元/床/月）		3600.00	3600.00	3600.00	3780.00	3780.00	3780.00	3780.00	3780.00	3969.00	3969.00
	床位数		540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
	实际床位数		162	324	432	437	437	437	437	437	437	437
2	餐饮伙食费收入	11693.18	194.40	388.80	518.40	551.38	551.38	551.38	578.94	578.94	578.94	607.89
	价格（元/人·月）		400.00	400.00	400.00	420.00	420.00	420.00	441.00	441.00	441.00	463.05
	供餐床位比（%）		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	实际运营床位数		405.00	810.00	1080.00	1094.00	1094.00	1094.00	1094.00	1094.00	1094.00	1094.00

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	经营收入	4598.32	4598.32	4628.71	4828.23	4859.82	4904.62	4923.13	4923.13	5169.30	5173.14

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	总床位数	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350
	使用率	81.00%	81.00%	81.00%	81.00%	81.55%	81.75%	82.00%	82.00%	82.00%	82.12%
	实际运营总床位数	1094	1094	1094	1094	1101	1104	1107	1107	1107	1109
1	养老服务收入	3990.43	3990.43	3990.43	4189.95	4217.45	4228.30	4244.97	4244.97	4457.22	4459.84
1.1	自理床位运营收入	521.53	521.53	521.53	547.60	550.10	552.61	552.61	552.61	580.24	582.86
	价格（元/床/月）	1984.50	1984.50	1984.50	2083.73	2083.73	2083.73	2083.73	2083.73	2187.92	2187.92
	床位数	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	实际床位数	219	219	219	219	220	221	221	221	221	222
1.2	半护理床位运营收入	1387.56	1387.56	1387.56	1456.94	1466.94	1470.28	1476.94	1476.94	1550.79	1550.79
	价格（元/床/月）	2646.00	2646.00	2646.00	2778.30	2778.30	2778.30	2778.30	2778.30	2917.22	2917.22
	床位数	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
	实际床位数	437	437	437	437	440	441	443	443	443	443
1.3	全护理床位运营收入	2081.34	2081.34	2081.34	2185.41	2200.41	2205.41	2215.42	2215.42	2326.19	2326.19

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	价格（元/床/月）	3969.00	3969.00	3969.00	4167.45	4167.45	4167.45	4167.45	4167.45	4375.82	4375.82
	床位数	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
	实际床位数	437	437	437	437	440	441	443	443	443	443
2	餐饮伙食费收入	607.89	607.89	638.28	638.28	642.37	676.32	678.16	678.16	712.08	713.30
	价格（元/人·月）	463.05	463.05	486.20	486.20	486.20	510.51	510.51	510.51	536.04	536.04
	供餐床位比（%）	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	实际运营床位数	1094.00	1094.00	1094.00	1094.00	1101.00	1104.00	1107.00	1107.00	1107.00	1109.00

2.项目运营支出预测

本项目建成后的运营成本主要包括：职工工资及福利费、燃料及动力费、餐饮原料费、管护过程护理耗材费及其他费用支出。

（1）职工工资及福利费

1）工资标准

根据 2021 年陕西省最低工资标准调整通知《陕西省人力资源和社会保障厅关于调整最低工资标准的通知》（陕人社发〔2021〕5 号）文件要求，最低工资标准自 2021 年 5 月 1 日起执行：一类区 1950 元、二类区 1850 元、三类区 1750 元，乾县属于二类区。根据乾县统计局得出 2020 年全县人均工资标准 3364 元，根据乾县地域及护理工作的特殊性，按照以下员工薪资结构实施。

表 11 各职级员工薪资结构明细表

职位	月底薪	月薪结构				养老、失业社会保险支出 (单位部分)	职工医疗、大病 保险、生育保险 及工伤保险费用
		基本 工资	绩效 工资	岗位 津贴	综合 补助		
院长	7645	1400	600	600	4200	521.21	323.74
主任	5345	1400	500	500	2100	521.21	323.74
医护人员	4345	1400	400	400	1300	521.21	323.74
分管领导	3834	1400	300	300	1000	521.21	323.74
技术员工	3245	1400	200	200	600	521.21	323.74
一般员工	2945	1400	200	100	400	521.21	323.74

表中社保费用均按照 2020 年社平工资基数计算的上缴最小额计算，运营实际招聘人员拟按照一般护理人员与技术员工比例初定为 5：1 予以招聘，因此约计月工资 3000 元/人。

2）工资及福利总额

护理员人数 184 人，工资 3000 元/月·人，每年工资福利费为 662.4 万元。医护人员 10 人，工资 4000 元/月·人，每年工资福利费为 48 万元。其余保安、厨师等 60 人，工资 3000 元/月·人，每年工资福利费为 216 万元。工资调整为每五年涨幅为 10%。

（2）燃料及动力费

1）水费

本项目建成后，年生活用水量为 45552m³，年清洁用水量为 51795.69m³，年耗水量=生活用水+清洁用水=97347.69m³。

按照陕西省居民阶梯水价要求，执行居民水价的学校、福利院、养老院等，按照居民综合水价平均每立方米提高 0.85 元调整，即由现行的 2.80 元/立方米调整为 3.65 元/立方米。

水费=年耗水量*单价

2）电费（考虑综合供暖、空调）

编号	名称	数量m ²	用电标准	用电时间 h	系数	用电天数 d	年用电量 万 kWh
1	康养公寓楼	53900	35W/m ²	12	0.6	300	407.48
2	配套、辅助用房	4150	20W/m ²	12	0.8	365	29.08
3	合计						436.56

项目年耗电量=436.56 万 kWh

按照省发展改革委等 8 部门向全省转供电主体发出了《关于限时将国家降低一般工商业电价优惠政策红利传导到终端用户的告知书》（陕市监发〔2020〕123 号）文件要求，对一般商业降价 10%计算。

乾县电费单价为：0.49 元/kWh

电费=年耗电量*单价

3）天然气

本项目建成后，人均天然气年使用量参照秦都区第一爱心护理院、渭城区老来乐养老院等项目，人均天然气年使用量按照 166.25m³ 计算。依据陕西省 2020 年天然气价格标准，本项目天然气费用计价 1.98 元/m³。

天然气费用=年耗天然气量*单价

（3）餐饮原料费用

由于餐饮伙食费属于微盈利项目，因此原材料费用按照餐饮支出估算额计取（包含米、面、油、肉、蛋、蔬菜、调料等的费用），餐饮服务人员工资单独计算。餐饮原料费用每年支出按照餐饮收入的 65%计算。

（4）耗材等费用

物耗按照床位费用的 25%计算，主要包含床单被罩清洗、损耗、各类耗材（医用）、清洁工具、办公用品损耗等。

（5）其他费用支出

其他费用支出包含项目实施过程中的管理费用、财务费用等，按照经营收入的 10%计算

（6）根据《财政部 税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20 号）、《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 税务总局 发展改革委 民政部 商务部 卫生健康委公告 2019 年第 76 号）等文件规定，养老机构免征税费。

注：本项目运营支出相关数据均与 2022 年已披露实施方案保持一致。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计成本 60232.05 万元。
本项目的费用预测见下表 12 所示。

表 12 项目运营支出表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	运营成本	60232.05	1029.76	2059.51	2622.49	2904.45	2904.45	2904.45	2925.12	2925.12	3083.33	3105.04
1	职工工资及福利	19981.43	324.24	648.48	741.12	917.14	917.14	917.14	917.14	917.14	1008.84	1008.84
2	燃料及动力费	4669.41	90.24	180.48	240.63	243.63	243.63	243.63	243.63	243.63	243.63	243.63
1.1	电费	3320.85	64.18	128.35	171.13	173.27	173.27	173.27	173.27	173.27	173.27	173.27
	用电量（万 kWh/年）		130.97	261.94	349.25	353.61	353.61	353.61	353.61	353.61	353.61	353.61
	单价（元/kWh）		0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
1.2	水费	551.62	10.66	21.32	28.43	28.78	28.78	28.78	28.78	28.78	28.78	28.78
	用水量（吨/年）		29204.31	58408.61	77878.15	78851.63	78851.63	78851.63	78851.63	78851.63	78851.63	78851.63
	单价（元/吨）		3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65
1.3	燃气	796.94	15.40	30.81	41.07	41.58	41.58	41.58	41.58	41.58	41.58	41.58
	用气量（万立方米）		7.78	15.56	20.74	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	单价（元/立方米）		1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98
3	原料费用（餐饮）	7600.57	126.36	252.72	336.96	358.40	358.40	358.40	376.31	376.31	376.31	395.13
4	耗材等费用	19149.49	335.34	670.68	894.24	950.10	950.10	950.10	950.10	950.10	997.61	997.61
5	其他费用支出	8831.15	153.58	307.15	409.54	435.18	435.18	435.18	437.94	437.94	456.94	459.83

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	运营成本	3105.04	3105.04	3127.83	3298.56	3319.31	3466.10	3474.03	3474.03	3697.08	3701.31
1	职工工资及福利	1008.84	1008.84	1008.84	1109.74	1116.13	1233.04	1233.04	1233.04	1356.35	1356.35
2	燃料及动力费	243.63	243.63	243.63	243.63	245.30	245.91	246.64	246.64	246.64	247.00
1.1	电费	173.27	173.27	173.27	173.27	174.44	174.88	175.41	175.41	175.41	175.67
	用电量（万 kWh/年）	353.61	353.61	353.61	353.61	356.01	356.89	357.98	357.98	357.98	358.50
	单价（元/kWh）	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
1.2	水费	28.78	28.78	28.78	28.78	28.98	29.05	29.14	29.14	29.14	29.18

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	用水量（吨/年）	78851.63	78851.63	78851.63	78851.63	79387.04	79581.74	79825.11	79825.11	79825.11	79941.92
	单价（元/吨）	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65
1.3	燃气	41.58	41.58	41.58	41.58	41.88	41.98	42.09	42.09	42.09	42.15
	用气量（万立方米）	21.00	21.00	21.00	21.00	21.15	21.20	21.26	21.26	21.26	21.29
	单价（元/立方米）	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98
3	原料费用（餐饮）	395.13	395.13	414.88	414.88	417.54	439.61	440.80	440.80	462.85	463.65
4	耗材等费用	997.61	997.61	997.61	1047.49	1054.36	1057.08	1061.24	1061.24	1114.31	1114.96
5	其他费用支出	459.83	459.83	462.87	482.82	485.98	490.46	492.31	492.31	516.93	519.35

3.发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1%预计，预计 2025 年债券发行费用为 3.90 万元。

4.债券利息

本项目 2022 年已发行 20 年期专项债券 5000.00 万元，年利率为 3.37%；2024 年已发行专项债券 6000.00 万元，年利率为 2.28%；2025 年计划申请 20 年期专项债券 3900.00 万元，以年利率 3%预计每年利息支出。债券利息支出如表 13 所示。

表 13 债券利息支出预测表

年份	还本金额（万元）	利息支出（万元）	年份	还本金额（万元）	利息支出（万元）
2022 年		84. 25	2034 年		422. 30
2023 年		168. 50	2035 年		422. 30
2024 年		168. 50	2036 年		422. 30
2025 年		305. 30	2037 年		422. 30
2026 年		422. 30	2038 年		422. 30
2027 年		422. 30	2039 年		422. 30
2028 年		422. 30	2040 年		422. 30
2029 年		422. 30	2041 年		422. 30
2030 年		422. 30	2042 年	5000. 00	338. 05
2031 年		422. 30	2043 年		253. 80
2032 年		422. 30	2044 年	6000. 00	253. 80
2033 年		422. 30	2045 年	3900. 00	117. 00
合计				14900. 00	8446. 00

本项目通过发行债券达到项目总投资 66.46%，符合投资需求。2022 年债务利率为 3.37%，2024 年债务利率为 2.28%，2025 年债务利率按照 3%计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。2022 年债券已发行 20 年期专项债券 5000.00 万元，2024 年已发行 20 年期专项债券 6000.00 万元，2025 年计划申请 20 年期专项债券 3900.00 万元，总利息为 8446.00 万元。

（二）资金测算平衡表

表 14 资金测算平衡表

单位：万元

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目现金流入	110710.48	5000.00	0.00	8300.00	9119.36	1535.76	3071.52	4095.36	4351.79	4351.79	4351.79	4379.35	4379.35
1	业务活动现金流入	88291.12	0.00	0.00	0.00	0.00	1535.76	3071.52	4095.36	4351.79	4351.79	4351.79	4379.35	4379.35
2	融资活动现金流入	14900.00	5000.00	0.00	6000.00	3900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	14900.00	5000.00	0.00	6000.00	3900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	7519.36	0.00	0.00	2300.00	5219.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	105270.86	4820.00	180.00	8300.00	9119.36	1452.06	2481.81	3044.79	3326.75	3326.75	3326.75	3347.42	3347.42
1	业务活动现金流出	60232.05	0.00	0.00	0.00	0.00	1029.76	2059.51	2622.49	2904.45	2904.45	2904.45	2925.12	2925.12
2	项目建设现金流出	21677.91	4730.75	11.50	8125.50	8810.16	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	23360.90	89.25	168.50	174.50	309.20	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30
3.1	债券发行费用	14.90	5.00	0.00	6.00	3.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	14900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
3.3	支付债券利息	8446.00	84.25	168.50	168.50	305.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30
三	当期现金结余	5439.62	180.00	-180.00	0.00	0.00	83.70	589.71	1050.57	1025.04	1025.04	1025.04	1031.93	1031.93
四	期初现金	-	0.00	180.00	0.00	0.00	0.00	83.70	673.41	1723.98	2749.02	3774.06	4799.10	5831.03
五	期末现金	-	180.00	0.00	0.00	0.00	83.70	673.41	1723.98	2749.02	3774.06	4799.10	5831.03	6862.96

序号	年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	项目现金流入	4569.37	4598.32	4598.32	4598.32	4628.71	4828.23	4859.82	4904.62	4923.13	4923.13	5169.30	5173.14
1	业务活动现金流入	4569.37	4598.32	4598.32	4598.32	4628.71	4828.23	4859.82	4904.62	4923.13	4923.13	5169.30	5173.14
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	3505.63	3527.34	3527.34	3527.34	3550.13	3720.86	3741.61	3888.40	8812.08	3727.83	9950.88	7718.31
1	业务活动现金流出	3083.33	3105.04	3105.04	3105.04	3127.83	3298.56	3319.31	3466.10	3474.03	3474.03	3697.08	3701.31
2	项目建设现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
3	融资活动现金流出	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	5338.05	253.80	6253.80	4017.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	6000.00	3900.00
3.3	支付债券利息	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	422.30	338.05	253.80	253.80	117.00
三	当期现金结余	1063.74	1070.98	1070.98	1070.98	1078.58	1107.37	1118.21	1016.22	-3888.95	1195.30	-4781.58	-2545.17
四	期初现金	6862.96	7926.70	8997.68	10068.66	11139.64	12218.22	13325.59	14443.80	15460.02	11571.07	12766.37	7984.79
五	期末现金	7926.70	8997.68	10068.66	11139.64	12218.22	13325.59	14443.80	15460.02	11571.07	12766.37	7984.79	5439.62

说明：

1.本项目资本金 7519.36 万元，资金来源为县级财政配套 7519.36 万元，

2.按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流出。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 28059.07 万元，项目总债务融资本息为 23346.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.20 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

（三）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目若提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算是根据政府主管部门批复的初步设计批复文件作为依据，后期有可能因工程变更导致总投资调整，影响项目资本金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

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，国内多个城市的城市建设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，使项目净收益减少。

4.收入变动风险

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。本

项目收入变动风险主要是收费政策调整以及项目自身服务水平等因素影响营业收入，导致偿债能力减弱。

5.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设施造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险等。

7.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业活动的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

8.经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

9.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给经营者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

10.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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。

（二）主要风险控制措施

1. 由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，严格控制工程投资。

2. 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。

3. 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。

4. 项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

5. 通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

6. 提高项目建设和运营过程中的管控，加强灾害防范意识，尽可能降低自然灾害造成的损失。

7. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8. 按照国家相关政策文件，确保工作人员的工资待遇，提高项目的运营服务水平，确保尽早收益。

9. 良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是工作重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平，为将来提供优质的运营服务创造良好的硬件。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10. 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利率波动损失。

五、债券发行方案

（一）发行依据

1.发行主体资格

《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，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

2.地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《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，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

3.地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

4.建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2016年陕西省发布了《关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172号）文件，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。陕西省政府也结合本市实际，建立了政府债务应急处置机制，完善债务管理制度，切实防范化解财政金融风险。

（二）发行计划

乾县康养中心建设项目计划发行专项债券 3900.00 万元；2025 年申请 20 年期专项债券 3900.00 万元，融资成本按 3%估算。债券发行计划见表 15。

表 15 债券发行计划表

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	3900.00	20 年期
合计	3900.00	/

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

（四）品种和数量

乾县康养中心建设项目专项债券项目计划2025年发20年期记账式固定利率
付息债，债券发行总额3900.00万元，发行面值100元。

（五）时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

（六）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（七）兑付安排

利息按每半年支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费用

2025年债券发行手续费为发行金额的1%，发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。

（九）招投标

1.招标方式

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

2.标位限定

每一承销团成员最高、最低标位差为50个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

3.时间安排

按照规定时间，在竞争性招标结束后15分钟内为填制债权托管申请书时间。

4.参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

5.招标系统

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

（十）分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标后一日进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

（十一）发行款缴纳

承销机构于发行日第二日前，按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

六、信息披露计划

按照《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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站（<http://czt.shaanxi.gov.cn>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露

基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

（二）每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

（三）每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

（四）每期债券存续期内定期披露内容

- 1.最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- 2.项目施工/运营最新情况说明。
3. “乾县康养中心建设项目专项债券”跟踪评级报告。

（五）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“乾县康养中心建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。