

梁山县综合供养服务中心项目 实施方案

财政部门：梁山县财政局

实施单位：梁山县民政局

编制时间：2022年6月



一、项目基本情况

（一）项目名称

梁山县综合供养服务中心

（二）项目单位

梁山县民政局，法定代表人：赵新春；法定地址：梁山县忠义路1号；统一社会信用代码：11370832004527715H。

（三）项目规划审批

2021年10月27日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于〈梁山县综合供养服务中心项目可行性研究报告〉的批复》（梁审服投字〔2021〕155号），经审查，同意本项目立项，并对项目地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了批复。

（1）梁山县综合供养服务中心-护养院区

2020年11月4日，梁山县行政审批服务局出具《关于拟使用宗地土地利用规划性质和规划选址的说明》（梁审服土用〔2020〕177号），项目预留建设用地符合土地利用总体规划。

2020年12月17日，济宁市人民政府出具《关于梁山县2020年第22批次集体建设用地的批复》（济政土字〔2020〕208号），同意项目建设。

2021年10月21日，梁山县黑虎庙镇敬老院建设项目环境影响登记表完成备案。

（2）梁山县综合供养服务中心-康养院区

2019年1月9日，梁山县住房和城乡建设局出具《关于赵

垵堆乡人民政府翠屏医养中心项目的规划选址说明》，同意项目拟选位置。

2019 年 1 月 10 日，翠屏医养中心环境影响登记表完成备案。

2020 年 8 月 12 日，翠屏医养中心一期工程取得《乡村建设规划许可证》（乡字第 3708322020002 号）。

2020 年 8 月 18 日，翠屏医养中心一期工程项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370832202008180101 号）。

（3）梁山县综合供养服务中心-医养院区

2013 年 11 月 1 日，梁山县寿张集镇卫生院取得了梁国用(2013)第 13-370832213001 号国有土地使用权证书。

（四）项目规模与主要建设内容

1、梁山县综合供养服务中心-护养院区，项目占地面积 20800 平方米（约合 31 亩），设计两栋楼房，地上两层。总建筑面积 4360 平方米，其中办公用房 520 平方米，老人居住用房面积 2500 平方米，餐厅厨房面积 480 平方米，活动用房面积 260 平方米，医疗保健用房 110 平方米，公共服务用房面积 360 平方米，其他建筑面积 130 平方米，设计床位 100 张。

2、梁山县综合供养服务中心-康养院区。项目占地面积 12 亩，总建筑面积 2142.51 平方米，设计床位 71 张。项目建筑物层数选用一层，设有生活用房、文娱与健身用房、康复与医疗用房、管理服务用房等。

3、梁山县综合供养服务中心-医养院区。项目占地面积 10 亩，总建筑面积 6000 平方米，设计床位 200 张，本着“医、养、健、

智”四位一体设计。分为医疗中心和养老中心两个版块。医疗中心设计门诊楼、医技楼、病房楼等设施，分设体检中心、急诊中心、检验中心、科研中心、培训中心、餐饮中心等独立区域。 养护中心设计医疗护理、养护养生、安宁疗护、心理干预、康复理疗等多元化服务功能区域。

上述建设内容中，办公用房、生活用房、文娱与健身用房不使用专项债券资金建设。

（五）项目建设期限

项目建设期为 2022 年 1 月至 2023 年 1 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《投资项目可行性研究指南》；
- （2）《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》；
- （3）本项目的有关资料；
- （4）相关行业开发内容费用估算；
- （5）主要设备款市场价格；
- （6）参照近期类似工程技术经济指标和相关估算数据；
- （7）《山东省建设工程概算定额》和相关费用标准文件；
- （8）国家发展计划委员会关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行通知（计价格〔1999〕1283 号）；
- （9）国家发展计划委员会、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（计价格〔2002〕125 号）；
- （10）国家计委、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）；

（11）房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法（建设部令第134号）；

（12）财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）。

2. 估算总额

本项目总投资为6,000.00万元，其中：建筑工程费用2,961.71万元，设备购置费1,330.95万元，设备安装费356.62万元，工程建设其他费用（含建设期利息）817.15万元，预备费266.57万元，铺底流动资金267.00万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	6,000.00	100%	
一、资本金	3,000.00	50.00%	
自有资金	3,000.00	50.00%	
二、债务资金	3,000.00	50.00%	

资金结构	金额（万元）	占比	备注
专项债券	3,000.00	50.00%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于床位收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	床位收入
2023 年	886.42
2024 年	967.00
2025 年	967.00
2026 年	967.00
2027 年	967.00
2028 年	1,015.35
2029 年	1,015.35
2030 年	1,015.35
2031 年	1,015.35
2032 年	1,015.35
2033 年	1,066.12
2034 年	1,066.12
2035 年	1,066.12
2036 年	1,066.12
2037 年	1,066.12
2038 年	1,119.43
2039 年	1,119.43
2040 年	1,119.43
2041 年	1,119.43
2042 年	1,119.43
合计	20,758.92

收入预测方法说明：

本项目共设置 371 张床位，其中高端床位 100 张，每个床位每年缴纳 3.50 万元；中端床位 150 张，每个床位每年缴纳 2.50 万元；低端床位 121 张，每个床位每年缴纳 2.00 万元。经计算，运营期前五年每年床位收入为 967.00 万元，按每 5 年上涨 5% 计算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括原材料、燃料及动力费、工资及福利费和修理费。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	原材料	燃料及动力费	工资及福利费	修理费	合计
2023 年	4.58	120.04	355.30	21.46	501.38
2024 年	5.00	130.95	387.60	21.46	545.01
2025 年	5.00	130.95	387.60	21.46	545.01
2026 年	5.00	130.95	387.60	21.46	545.01
2027 年	5.00	130.95	387.60	21.46	545.01
2028 年	5.25	130.95	406.98	22.53	565.71
2029 年	5.25	130.95	406.98	22.53	565.71
2030 年	5.25	130.95	406.98	22.53	565.71
2031 年	5.25	130.95	406.98	22.53	565.71
2032 年	5.25	130.95	406.98	22.53	565.71
2033 年	5.51	130.95	427.33	23.66	587.45
2034 年	5.51	130.95	427.33	23.66	587.45
2035 年	5.51	130.95	427.33	23.66	587.45
2036 年	5.51	130.95	427.33	23.66	587.45
2037 年	5.51	130.95	427.33	23.66	587.45
2038 年	5.79	130.95	448.70	24.84	610.28
2039 年	5.79	130.95	448.70	24.84	610.28
2040 年	5.79	130.95	448.70	24.84	610.28
2041 年	5.79	130.95	448.70	24.84	610.28
2042 年	5.79	130.95	448.70	24.84	610.28
合计	107.33	2,608.09	8,320.75	462.45	11,498.62

成本预测方法说明：

1. 原材料

本项目原材料主要为药材，主要药材包含感冒用药、止咳用药、消炎用药及速效救心丸等。根据目前运行情况，年使用感冒用药约为 15 箱，每箱价格为 0.10 万元，使用止咳用药约为 15 箱，每箱价格为 0.10 万元，使用消炎用药约为 10 箱，每箱价格为 0.10 万元，使用速效救心丸约为 10 箱，每箱价格为 0.10 万元。年使用总药材数量约为 50 箱，因此原材料年费用约为 5.00 万元。按每 5 年上涨 5% 计算。

2. 燃料及动力费

本项目燃料及动力消耗费包括水费、电费，均按梁山县当地实际价格计算，共计 130.95 万元，其中：

（1）电费：本项目年耗电 150 万千瓦时，电费单价按 0.82 元/千瓦小时计，则年需电费 123.00 万元。

（2）水费：本项目年耗电水用量按 28178 吨计算，单价按 2.82 元/吨计，则年需水费 7.95 万元。

3. 工资及福利费

本项目劳动定员总计 60 人，其中：管理人员 10 人，年均工资 6.00 万元；护理人员 40 人，年均工资 6.00 万元；后勤保障人员 10 人，年均工资 4.00 万元。职工福利费按工资总额的 14% 计提。项目年平均工资及福利费为 387.60 元，并按每 5 年上涨 5% 计算。

4. 修理费

运营期前五年修理费按照房屋、设备原值的0.05%计算,为21.46万元/年,以后年度按每5年上涨5%计算。

(三) 相关税费

本项目为公立养老养护中心,免征增值税。

(四) 利息支出

根据本项目资金筹措计划,建设期拟发行地方政府专项债券3,000.00万元,2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(四期)-2022年山东省政府专项债券(十四期)已发行1,000.00万元,利率3.43%,期限20年;本期2022年6月拟发行专项债券1,000.00万元,2022年下半年拟发行1,000.00万元,利率4.50%,期限20年,每半年付息一次,到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下:

表 4-1: 债券发行计划表 (单位: 万元)

序号	发行年份	发行规模	利率	期限
1	2022 年 2 月	1,000.00	3.43%	20 年
2	2022 年 6 月	1,000.00	4.50%	20 年
3	2022 年下半年	1,000.00	4.50%	20 年

表 4-2: 债券存续期还本付息测算表-汇总 (单位: 万元)

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	39.65	39.65
2023 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2024 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2025 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2026 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2027 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2029 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2030 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2031 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2032 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2033 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2034 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2035 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2036 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2037 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2038 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2039 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2040 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2041 年	3,000.00			3,000.00	124.30	124.30
2042 年	3,000.00		3,000.00		84.65	3,084.65
合计		3,000.00	3,000.00		2,486.00	5,486.00

表 4-3：债券存续期还本付息测算表-2022 年 2 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		1,000.00		1,000.00	3.43%	17.15	17.15
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2028 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2029 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2030 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2031 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2032 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2033 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2034 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2035 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2036 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2037 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2038 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2039 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2040 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2041 年	1,000.00			1,000.00	3.43%	34.30	34.30
2042 年	1,000.00		1,000.00			17.15	1,017.15
合计		1,000.00	1,000.00			686.00	1,686.00

表 4-4：债券存续期还本付息测算表-2022 年 6 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	22.50	22.50
2023 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2035 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2036 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2037 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2038 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2039 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2040 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2041 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
2042 年	1,000.00		1,000.00			22.50	1,022.50
合计		1,000.00	1,000.00			900.00	1,900.00

(五) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

(六) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	886.42	967.00	967.00	967.00	967.00	1,015.35	1,015.35	1,015.35	1,015.35	1,015.35
营业成本	501.38	545.01	545.01	545.01	545.01	565.71	565.71	565.71	565.71	565.71
税金及附加										
息税折旧及摊销前利润	385.04	421.99	421.99	421.99	421.99	449.64	449.64	449.64	449.64	449.64
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78
息税前利润	187.26	224.21	224.21	224.21	224.21	251.86	251.86	251.86	251.86	251.86
三、财务费用										
利息支出	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30
总财务费用	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30
税前利润	62.96	99.91	99.91	99.91	99.91	127.56	127.56	127.56	127.56	127.56
四、所得税										
所得税费用	15.74	24.98	24.98	24.98	24.98	31.89	31.89	31.89	31.89	31.89
五、净利润	47.22	74.93	74.93	74.93	74.93	95.67	95.67	95.67	95.67	95.67

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,066.12	1,066.12	1,066.12	1,066.12	1,066.12	1,119.43	1,119.43	1,119.43	1,119.43	1,119.43
营业成本	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	610.28	610.28	610.28	610.28	610.28
税金及附加										
息税折旧及摊销前利润	478.67	478.67	478.67	478.67	478.67	509.15	509.15	509.15	509.15	509.15
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78	197.78
息税前利润	280.89	280.89	280.89	280.89	280.89	311.37	311.37	311.37	311.37	311.37
三、财务费用										
利息支出	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	84.65
总财务费用	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	84.65
税前利润	156.59	156.59	156.59	156.59	156.59	187.07	187.07	187.07	187.07	226.72
四、所得税										
所得税费用	39.15	39.15	39.15	39.15	39.15	46.77	46.77	46.77	46.77	56.68
五、净利润	117.44	117.44	117.44	117.44	117.44	140.30	140.30	140.30	140.30	170.04

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	20,758.92		886.42	967.00	967.00	967.00	967.00	1,015.35	1,015.35	1,015.35	1,015.35
经营活动支出	11,498.62		501.38	545.01	545.01	545.01	545.01	565.71	565.71	565.71	565.71
支付的各项税费											
经营活动产生的现金净额	9,260.30		385.04	421.99	421.99	421.99	421.99	449.64	449.64	449.64	449.64
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	5,960.35	5,960.35									
建设期利息	39.65	39.65									
投资活动产生的现金净额	-6,000.00	-6,000.00									
三、融资活动产生的现金											
资本金	3,000.00	3,000.00									
专项债券	3,000.00	3,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	3,000.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	2,446.35		124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	553.65	6,000.00	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30
四、期末现金	3,813.95		260.74	297.69	297.69	297.69	297.69	325.34	325.34	325.34	325.34
五、累计盈余			260.74	558.43	856.12	1,153.81	1,451.50	1,776.84	2,102.18	2,427.52	2,752.86

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	1,015.35	1,066.12	1,066.12	1,066.12	1,066.12	1,066.12	1,119.43	1,119.43	1,119.43	1,119.43	1,119.43
经营活动支出	565.71	587.45	587.45	587.45	587.45	587.45	610.28	610.28	610.28	610.28	610.28
支付的各项税费											
经营活动产生的现金净额	449.64	478.67	478.67	478.67	478.67	478.67	509.15	509.15	509.15	509.15	509.15
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
建设期利息											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金											3,000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	124.30	84.65
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-124.30	-3,084.65
四、期末现金	325.34	354.37	354.37	354.37	354.37	354.37	384.85	384.85	384.85	384.85	-2,575.50
五、累计盈余	3,078.20	3,432.57	3,786.94	4,141.31	4,495.68	4,850.05	5,234.90	5,619.75	6,004.60	6,389.45	3,813.95

（七）其他需要说明的事项

1. 本项目计划发行专项债券 3,000.00 万元，2022 年 2 月已发行 1,000.00 万元，利率 3.43%，期限 20 年，本期 2022 年 6 月拟发行 1,000.00 万元，2022 年下半年拟发行 1,000.00 万元，利率 4.5%，期限 20 年，每年付息，到期一次偿还本金。测算项目收益与融资平衡时，已发行债券按照整年度测算利息

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（八）小结

本项目主要收入来源是床位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 9,260.30 万元，融资本息合计为 5,486.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.69 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	3,000.00	2,486.00	5,486.00	
融资合计	3,000.00	2,486.00	5,486.00	9,260.30
覆盖倍数				1.69

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》

规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

环境污染风险：施工过程的环境影响因素主要有施工扬尘、噪声、建筑垃圾和施工人员的生活垃圾等固废及生产和生活污水等。污染防治措施是加强施工规范管理，尽量减少扬尘，严格执行《建筑施工场界噪声限值》（GB12523—2008）规定，减少噪声污染，对施工期间产生的建筑垃圾和生活垃圾进行分类回收、处理。

市场风险：主要是材料、价格、同业竞争，原材料市场材料价格上涨、材料供应紧张，收费价格定位不准，市场之间的无序竞争。

质量风险：在建设中，影响质量的五个重要因素是人、材料、机械设备、方法和环境，事先对这五个因素严格予以控制，是保证开发项目质量的关键。而且由于设计深度不够、内容不全，也会量增加，成本上升。新材料、新技术和新工艺的应用也可能导致质量风险，针对质量风险，首先，应严格按照项目的定位，运行策略及设计方案指导安排并设计；广泛请有关专业人；严格审核各种设计方案：启动后，设计不做或少做改动；其次，加强监督管理工作，制定考核和奖罚制度。

资金风险：企业需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

（二）与项目收益相关的风险

该项目经济评价所采用的数据，大部分来自估算和测算，存在一定的不确定性。

1. 服务质量

服务质量的好坏与高龄老人入住养老机构的意愿呈正相关，养老机构服务质量的好坏是影响高龄老人入注意愿的显著性因素。

2. 硬件设施的完善程度

相比于医院，入住养老机构的老年人在选择养老机构时，会更加注重养老机构的硬件设施，因为养老机构是老人将要长期居住的“家”。养老机构设施的完善程度与高龄老人入注意愿呈正相关关系。

3. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

4. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，基础设施日常维护方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1. 具体建设项目：梁山县综合供养服务中心。
2. 项目实施单位：梁山县民政局。
3. 项目建设规模和建设内容：

(1) 梁山县综合供养服务中心-护养院区，项目占地面积 20800 平方米（约合 31 亩），设计两栋楼房，地上两层。总建筑面积 4360 平方米，其中办公用房 520 平方米，老人居住用房面积 2500 平方米，餐厅厨房面积 480 平方米，活动用房面积 260 平方米，医疗保健用房 110 平方米，公共服务用房面积 360 平方米，其他建筑面积 130 平方米，设计床位 100 张。

(2) 梁山县综合供养服务中心-康养院区。项目占地面积 12 亩，总建筑面积 2142.51 平方米，设计床位 71 张。项目建筑物层数选用一层，设有生活用房、文娱与健身用房、康复与医疗用房、管理服务用房等。

(3) 梁山县综合供养服务中心-医养院区。项目占地面积 10 亩，总建筑面积 6000 平方米，设计床位 200 张，本着“医、养、健、智”四位一体设计。分为医疗中心和养老中心两个版块。医疗中心设计门诊楼、医技楼、病房楼等设施，分设体检中心、急诊中心、检验中心、科研中心、培训中心、餐饮中心等独立区域。 养护中心设计医疗护理、养护养生、安宁疗护、心理干预、康复理疗等多元化服务功能区域。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）老年服务机构符合老年人的生理、心理特点

人一旦进入老年阶段，身体免疫功能和心理感觉特征都会出现相应的变化，滞留在家的时间比以前有所增加，对家庭的依恋和亲情关爱，对社会和邻里的交往需求，对安定感的需求和安全感的需求更加强烈。老年公寓有利于老年人的身体健康和保养，可以为家庭减轻负

担，能够解决老年人心理上的孤独，服务系统化、专门化，使老年人生活质量、生命质量得到极大提高。

（2）项目的建设可以进一步带动相关产业发展

老年服务机构的发展，需要建筑、园林、绿化、医疗、通讯、文化教育、装饰装修、家用电器及家政服务等一系列产业和服务业的支持，而这些产业的发展又可以增加就业，为经济发展带来更多商机。

（3）项目的建设是改善养老服务事业，服务社会经济发展的需要

梁山县为济宁市最大的劳务输出大县，每年向国内外输出大量的劳动力，多数老年人留守家中，常年无人照料，同时也有年轻人为了照顾父母不得不留守家中，失去了外出务工的经济收入，导致生活贫困。本项目可提供一定数量的标准服务床位，解决了这些家庭的后顾之忧，做到了“帮天下儿女尽孝，为社会和政府分忧”。因此，本建设项目既改善了梁山县养老服务事业，又为群众排忧解难，使他们能够做到养家、尽孝两不误。

（4）该建设项目是构建和谐社会、全面建设小康社会的必然要求

老年人是社会的重要组成部分，为老年人提供必需的社会服务，是构建和谐社会的内在要求，也是社会文明与进步的重要标志。充分考虑老年人的实际情况，发展具有时代特色的养老服务设施，是构建和谐社会的具体体现。

因此，加快建设本项目，为老年人提供必需的社会产品和服务，

是实现全面小康社会的重要前提之一。

（5）实现康复保健、老年人护理与临终关怀的有机结合

随着我国老龄化进程的不断加快，老龄人群的养老、康复将成为突出问题。新建成的梁山县综合供养服务中心是集养老、康复保健于一体的现代化的养老服务中心，能够弥补梁山县社区养老服务的不足，满足广大老年人的养老及康复保健需求。

项目建成后，将成为梁山县集衣、食、住、行、医、休闲娱乐、餐饮购物康复保健、老年人护理与临终关怀的养老康复机构，对于提升社区养老服务水平、增强社会保障功能具有积极的社会价值和经济效益。

（6）实现保健、卫生医疗、衣、食、住、行、休闲娱乐、餐饮购物、康复保健、老年人护理与临终关怀的有机结合

梁山县综合供养服务中心项目建成后，将成为梁山县集保健、卫生医疗、衣、食、住、行、娱、康复保健、老年人护理与临终关怀的养老机构，对于提升社区养老服务水平、增强社会保障功能具有积极的社会价值和经济效益。

2. 项目实施的公益性

梁山县为济宁市较大的劳务输出大县，每年向国内外输出大量的劳动力，多数老年人留守家中，常年无人照料，同时也有年轻人为了照顾父母不得不留守家中，失去了外出务工的经济收入，导致生活贫困。本项目可提供一定数量的服务床位，解决了这些家庭的后顾之忧，做到了“帮天下儿女尽孝，为社会和政府分忧”。因此，本建设项目

既改善了梁山县养老服务事业，又为群众排忧解难，使他们能够做到养家、尽孝两不误。

老年人是社会的重要组成部分，为老年人提供必需的社会服务，是构建和谐社会的内在要求，也是社会文明与进步的重要标志。充分考虑老年人的实际情况，发展具有时代特色的养老服务设施，是构建和谐社会的具体体现。

3. 项目实施的收益性

根据项目可行性研究报告，本项目主营业务收入为床位收入。经估算，项目正常可创收入年平均 1,037.95 万元，通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.69 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4. 项目建设投资合规性

《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中第一类鼓励类第三十七条“其他服务业”第 10 款提出：“养老服务”。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出：鼓励发展家庭服务业。以家庭为服务对象，以社区为重要依托，重点发展家政服务、养老服务和病患陪护等服务，鼓励发展残疾人居家服务，积极发展社区日间照料中心 and 专业化养老服务机构，因地制宜发展家庭用品配送、家庭教育等特色服务，形成多层次、多形式的家庭服务市场和经营机构。

2021 年 10 月 27 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于<梁山县综合供养服务中心项目可行性研究报告>的批复》（梁审服投字〔2021〕155 号），经审查，同意本项目立项，并对项目地点、建设规模及内容、总投资及资金来源进行了批复。

5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目计划总投资 6,000.00 万元，项目资本金 3,000.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 3,000.00 万元，占总投资 50.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。除项目自有资金外，通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在类比目前济宁市及周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8. 债券资金需求合理性

项目计划总投资 6,000.00 万元，项目资本金 3,000.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 3,000.00 万元，占总投资 50.00%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来自于床位收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，梁山县财政拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10. 绩效目标合理性

绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字量化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。

（三）评估结论

梁山县综合供养服务中心累计可用于还本付息的净现金流入为9,260.30万元，项目债券本息合计5,486.00万元，本息覆盖倍数为1.69，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间为本地区社会和人文环境所接受。该项目建设完成后，对于促进社会稳定、解决老年人的后顾之忧、推动社会进步具有重要的意义，项目可

为社会提供就业的机会，解决就业和再就业问题，社会效益显著。项目建设有良好的发展前景，项目本身具有很强的抗风险能力。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。