

2024 年山东省政府专项债券（十七期）

济宁市邹城市养老服务中心建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2024〕0123 号

二〇二四年五月十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

2024 年山东省政府专项债券（十七期）  
济宁市邹城市养老服务中心建设项目  
收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2024〕0123 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

**一、编制基础**

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制本项目现金流入预测说明。

**二、基本假设**

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

(四) 预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

(五) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

(六) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目基本情况

#### (一) 项目情况简介

##### 1、项目名称

邹城市养老服务中心建设项目（以下简称“本项目”）。

##### 2、立项单位

项目立项主体名称：邹城市民政局，现持有中共邹城市委机构编制委员会办公室于 2022 年 1 月 29 日为其核发的《统一社会信用代码证书》，统一社会信用代码：11370883004325582C，机构性质：机关，机构地址：邹城市欧兰路 777 号，负责人：王兴。

##### 3、项目规划审批

2022 年 8 月 22 日，邹城市行政审批服务局做出《关于邹城市养老服务中心建设项目可行性研究报告的批复》（邹行审投字〔2022〕312 号），原则同意实施该项目，并对建设地点、建设规模及内容、项目总投资及资金来源等方面进行了批复。

2023 年 8 月 31 日，邹城市自然资源和规划局签发《国有建设用地划拨决定书》（编号:邹城-02-2023-0020），将坐落于龙山北路东，29006.00 m<sup>2</sup>的土地划拨给邹城市民政局，用于建设邹城市民政局社会福利中心和养老服务中心。

2023 年 9 月 22 日，邹城市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁 2023 邹城市不动产权第 0016866 号），权利人：邹城市民政局，坐落龙山北路东，用途：社会福利用地，面积：29006 m<sup>2</sup>，权利类型：国有建设用地使用权。

2024 年 2 月 18 日，邹城市行政审批服务局做出《关于邹城市养老服务中心建设项目可行性研究报告变更的批复》（邹行审投字〔2024〕18 号），变更建设内容为“项目占地 19.599 亩，总建筑面积 13200 平方米，其中:养老服务区 12000 平方米，餐厅 500 平方米，医疗康复区 700 平方米，设置养老床位 240 张，配套建设接待服务厅、入住登记室、健康评估室、总值班室、老年人棋牌室、阅览室、亲情网络室、社会工作室、多功能厅等功能室，其他内容仍执行《关于邹城市养老服务中心建设项目可行性研究报告的批复》(邹行审投字〔2022〕312 号)及招投标事项核准意见”。

2023 年 10 月 17 日，邹城市行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（编号：建字第 370883202300028 号）。

2023 年 9 月 13 日，邹城市行政审批服务局颁发《建设用

地规划许可证》（编号：地字第 370883202300030 号）。

4、项目规模与主要内容

邹城市养老服务中心建设项目，本项目占地 19.599 亩，总建筑面积 13200 平方米，其中：养老服务区 12000 平方米，餐厅 500 平方米，医疗康复区 700 平方米，设置养老床位 240 张，配套建设接待服务厅、入住登记室、健康评估室、总值班室、老年人棋牌室、阅览室、亲情网络室、社会工作室、多功能厅等功能室。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 4 月至 2024 年 12 月；

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 1,400.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续计划发行专项债券 3,600.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	7,000.00	100.00%	
一、资本金	1,400.00	20.00%	
（一）自有资金	1,400.00	20.00%	
（二）专项债券			
1. 已发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
2. 本期拟发行专项债券			
3. 后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	5,600.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	28.57%	
（三）后续拟发行专项债券	3,600.00	51.43%	
（四）银行融资			

#### 四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

##### （一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目预期产生的现金流入主要来源于医疗床位现金流入，康复理疗、医疗现金流入。

##### 1、医疗床位收入

养老服务中心建设完成后，开放医疗床位 200 张，参考区域内同等医院医养床位综合收入，每床位每月费用按 3500 元计，运营期每 5 年按增长 5%计，第一年按入住床位的 80%计，则计算期内医疗床位总收入 29,211.16 万元，年平均收入为 973.71 万元。

##### 2、康复理疗、医疗收入

项目建成后，预计有康复理疗、医疗需要的占总床位的

30%-40%，预计 80 人次/天，收费标准为 150 元/人次，合计年收入 15,231.68 万元/年，年平均收入为 507.72 万元。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括原材料费用、燃料、动力费用、工资及福利费、维修费、其他费用、折旧费等。

### 1、原材料费用

养老用品易耗品更换按每床每年更换 4 套计算，共计 960 套，每套价格预估为 300 元，每五年增长 5%，运行初年按 80% 计算，则正常年养老用品为 28.80 万元；餐饮原料购置费用按每人 6 元/天计算，每 5 年增长 5%，运行初年按 80% 计算，养老服务中心用餐人员约 300 人，则养老服务中心餐饮原料购置费平均 65.70 万元/年。合计正常运行年度每年原材料费用约为 94.50 万元。

### 2、燃料、动力费用

本项目的燃料动力费包括水、电、热力和天然气等，正常运行年消耗电力 31.38 万度，单价 0.70 元/度；消耗新鲜水约 1.64 万方，单价 2.8 元/m<sup>3</sup>；天然气 1.01 万 m<sup>3</sup>，单价 3 元/m<sup>3</sup>，热力 3456.00 GJ，单价 55 元/GJ，则正常运行年燃料和动力费用合计为 48.62 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 5 人，年均工资 4.2 万，每 5 年增长 5%；护理人员 50 人，年均工资 5 万元，每 5 年增长 5%；后勤保障人员 5 人，年均工作 3.6 万元，每 5 年增长 5%。职工福利费按工资总额的 14% 计提。项目年工资及福利费为 329.46 万元。

#### 4、维修费

维修费按固定资产折旧的 0.10% 计，每年 5.63 万元。

#### 5、其他费用

主要包括其他管理费和其他营业费，其中其他管理费按照员工数量计算，2000 元/人，则为 12.00 万元；其他营业费按营业收入的 0.1% 计，则年均为 1.28 万元。则正常运行年其他费用合计 13.28 万元。

#### 6、折旧方法及费率

折旧按平均年限法计算。设备折旧按 20 年计算，折旧率取 4.75%，每年折旧费为 22.56 万元；其他建筑物、构筑物折旧按 50 年计算，折旧率取 1.90%，每年折旧费为 97.97 万元，折旧费合计 120.53 万元。

#### 7、税金及附加估算

按照财政部、税务总局《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》规定，本项目免征增值税、企业所得税。

### （三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续计划发行专项债券 3,600.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2 债券存续期还本付息测算表（单位：万元）

债券存 续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	126.00	126.00
	2,000.00	3,600.00		5,600.00	4.50%		
2025 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2026 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2027 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2028 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2029 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2030 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2031 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2032 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2033 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2034 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2035 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2036 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2037 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2038 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2039 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2040 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2041 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2042 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2043 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2044 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2045 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2046 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2047 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2048 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2049 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2050 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2051 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2052 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2053 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
2054 年	5,600.00		2,000.00	3,600.00	4.50%	126.00	5,726.00
	3,600.00		3,600.00		4.50%		
合计		5,600.00	5,600.00			7,560.00	13,160.00

#### (四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	44,442.84		1,022.40	1,278.00	1,278.00	1,278.00	1,278.00	1,341.90
经营活动支出	B	16,831.37		462.61	491.49	491.49	491.49	491.49	512.75
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	27,611.47		559.79	786.51	786.51	786.51	786.51	829.15
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	7,000.00	7,000.00						
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7,000.00	-7,000.00						
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	1,400.00	1,400.00						
专项债券	I	5,600.00	5,600.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	5,600.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	7,434.00		252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-6,034.00	7,000.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	P				307.79	842.30	1,376.81	1,911.32	2,445.83
期内现金变动	Q=D+G+O	14,577.47		307.79	534.51	534.51	534.51	534.51	577.15
五、期末现金	R=P+Q	14,577.47		307.79	842.30	1,376.81	1,911.32	2,445.83	3,022.98

(续1) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,341.90	1,341.90	1,341.90	1,409.00	1,409.00	1,409.00	1,409.00	1,479.46
经营活动支出	B	512.75	512.75	512.75	535.08	535.08	535.08	535.08	558.52
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	829.15	829.15	829.15	873.92	873.92	873.92	873.92	920.94
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	P	3,022.98	3,600.13	4,177.28	4,754.43	5,376.35	5,998.27	6,620.19	7,242.11
期内现金变动	Q=D+G+O	577.15	577.15	577.15	621.92	621.92	621.92	621.92	668.94
五、期末现金	R=P+Q	3,600.13	4,177.28	4,754.43	5,376.35	5,998.27	6,620.19	7,242.11	7,911.05

(续2) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,479.46	1,479.46	1,479.46	1,553.43	1,553.43	1,553.43	1,553.43	1,631.10
经营活动支出	B	558.52	558.52	558.52	583.13	583.13	583.13	583.13	608.97
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	920.94	920.94	920.94	970.30	970.30	970.30	970.30	1,022.13
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	P	7,911.05	8,579.99	9,248.93	9,917.87	10,636.17	11,354.47	12,072.77	12,791.07
期内现金变动	Q=D+G+O	668.94	668.94	668.94	718.30	718.30	718.30	718.30	770.13
五、期末现金	R=P+Q	8,579.99	9,248.93	9,917.87	10,636.17	11,354.47	12,072.77	12,791.07	13,561.20

(续3) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,631.10	1,631.10	1,631.10	1,712.65	1,712.65	1,712.65	1,712.65	1,798.28
经营活动支出	B	608.97	608.97	608.97	636.10	636.10	636.10	636.10	664.60
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,022.13	1,022.13	1,022.13	1,076.55	1,076.55	1,076.55	1,076.55	1,133.68
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								5,600.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	126.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-5,726.00
四、期初现金	P	13,561.20	14,331.33	15,101.46	15,871.59	16,696.14	17,520.69	18,345.24	19,169.79
期内现金变动	Q=D+G+O	770.13	770.13	770.13	824.55	824.55	824.55	824.55	-4,592.32
五、期末现金	R=P+Q	14,331.33	15,101.46	15,871.59	16,696.14	17,520.69	18,345.24	19,169.79	14,577.47

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中

### （五）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	2,000.00	2,700.00	4,700.00	27,611.47
已发行债券				
后续拟发行债券	3,600.00	4,860.00	8,460.00	
银行贷款				
融资合计	5,600.00	7,560.00	13,160.00	
覆盖倍数				2.10

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 27,611.47 万元，融资本息合计为 13,160.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.10。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(此页无正文，为长恒信咨询报字〔2024〕0123 号专项评价报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



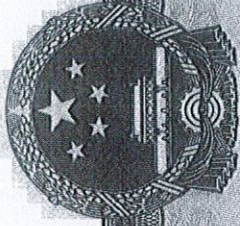
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年五月十六日



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码  
91370811796152244N

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 山东长恒信会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙欣

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、经纪咨询；会计培训；法律规定的其他业务（凭批准文件经营）。（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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2006年11月09日

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

登记机关



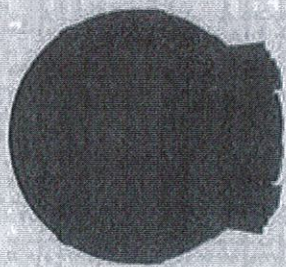
2023年02月22日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://sd.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业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 执业证书

名称：山东长恒信会计师事务所有限公司  
首席合伙人：孙欣  
主任会计师：孙欣  
经营场所：山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

组织形式：有限责任  
执业证书编号：37070015  
批准执业文号：鲁财会【2006】34号  
批准执业日期：2006年8月14日



## 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。
- 4、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：山东省财政厅

2023年3月24日

中华人民共和国财政部制

