

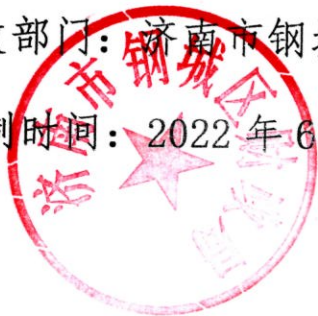
济南市钢城区养老服务中心项目

专项债券实施方案

项目单位：济南市钢城区民政局

财政部门：济南市钢城区财政局

编制时间：2022年6月



目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	2
(五) 项目建设期限.....	2
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	2
(一) 投资估算.....	2
(二) 资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	3
(一) 运营收入预测.....	3
(二) 运营成本预测.....	5
(三) 项目运营损益表.....	9
(四) 项目资金测算平衡表.....	9
(五) 其他需要说明的事项.....	14
(六) 小结.....	14
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	14
五、项目风险分析.....	15
(一) 与项目建设相关的风险.....	15
(二) 与项目收益有关的风险.....	15
六、事前项目绩效评估报告.....	15
(一) 项目概况.....	15
(二) 评估内容.....	16
(三) 评估结论.....	18

一、项目基本情况

（一）项目名称

济南市钢城区养老服务中心项目。

（二）项目单位

本项目的项目单位为济南市钢城区民政局。济南市钢城区民政局现持有统一社会信用代码 11371203004357728B《统一社会信用代码证书》，机构性质：机关，机构地址：济南市钢城区府前大街 27 号，负责人：李光来。

（三）项目规划审批

1. 2021 年 2 月 9 日，济南市钢城区自然资源局出具《关于济南市钢城区养老服务中心项目（一期）用地预审意见》（钢城土审 2021-01 号）。

2. 2021 年 4 月 7 日，济南市自然资源和规划局作出《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 370117202100048 号）。

3. 2021 年 4 月 7 日，济南市钢城区发展和改革局作出《关于对济南市钢城区养老服务中心项目可行性研究报告的批复》（钢城发改基字[2021]3 号），对项目作出批复。

4. 2021 年 4 月 29 日，钢城区养老服务中心项目（一期）取得《建设用地规划许可证》（地字第 370117202100131 号）。

5. 2021 年 7 月 13 日，济南市钢城区民政局取得《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产第 0170603 号），坐落钢城区颜庄街道北外环路以南，规划莲花东路以西，面积 14056.00 平方米。

6. 2021 年 9 月 9 日，钢城区养老服务中心项目（一期）取得《建设工程规划许可证》（建字第 370117202100558 号）。

7. 2022 年 1 月 10 日，钢城区养老服务中心项目（一期）一标段（1#养护楼、5#养护楼）取得《建筑工程施工许可证》（编号 370117202201100101（2022001）），建设规模 10091.45 平方米。同日，钢城区养老服务中心项目（一期）二标段取得《建筑工程施工许可证》（编号 370117202201100201（2022002）），建设规模 5783.92 平方米。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目批复文件，项目位于济南市钢城区颜庄街道东泉村北侧，北外环路以南、大汶河以东、磁莱铁路以西。项目占地 21.084 亩，总建筑面积 15000 平方米，设置床位 350 张，主要建设养老服务设施用房 10000 平方米，医疗设施用房 4000 平方米及办公综合用房 1000 平方米。

（五）项目建设期限

本项目于 2020 年 10 月开工建设，预计 2023 年 3 月底竣工。

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报告》；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （3）《山东省建筑工程消耗量定额》（SD 01-31-2016）；
- （4）《山东省安装工程消耗量定额》（SD 02-31-2016）；
- （5）设备及材料按现行市场价格估算；
- （6）项目所在地类似工程建设经济指标；
- （7）建设单位提供的其它材料。

2. 估算总额

本项目备案批复金额为 10,627.67 万元，因资金筹措建设期利息变化，本次估算的工程总投资为 10,671.18 万元。工程投资明细如下：

表 1：工程投资估算表

(单位：万元)

序号	类别	金额
一	工程费用	8,906.86
二	工程建设其他费用	538.30
三	预备费	944.52
小计		10,389.68
五	建设期利息	281.50
估算总额		10,671.18

(二) 资金筹措方案

考虑资金成本，结合项目实际，本项目业主单位资金筹措计划如下：

表 2：资金结构表（金额单位：万元）

资金结构	金额	占比	备注
估算总投资	10,671.18	100.00%	
一、资本金	2,671.18	25.03%	自筹
二、债务资金	8,000.00	74.97%	
已发债金额	5,000.00	46.86%	
本次发行债券	3,000.00	28.11%	

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包括床位收入。年度运营收入预测如下：

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年度	床位收入	收入合计
2023 年	500.40	500.40
2024 年	834.00	834.00
2025 年	1,334.40	1,334.40
2026 年	1,798.10	1,798.10
2027 年	1,834.80	1,834.80
2028 年	1,834.80	1,834.80
2029 年	2,018.50	2,018.50
2030 年	2,018.50	2,018.50
2031 年	2,018.50	2,018.50
2032 年	2,221.80	2,221.80
2033 年	2,221.80	2,221.80
2034 年	2,221.80	2,221.80
2035 年	2,444.20	2,444.20
2036 年	2,444.20	2,444.20
2037 年	2,444.20	2,444.20
2038 年	2,689.20	2,689.20
2039 年	2,689.20	2,689.20
2040 年	2,689.20	2,689.20
2041 年	2,958.50	2,958.50
2042 年	1,479.25	1,479.25
合计	40,695.35	40,695.35

预测方法说明：

本项目预计建设 350 张床位，其中长期照护床位数为 220 张，短托床位 50 张，老年公寓床位 80 张。通过市场调研可以发现，城市地区护理型床位的收费大致在 8000 元-10000 元/床/月不等，护理费用由于护理等级和护理时长的不同而存在较大差异，结合当地物价水平及养老现状将护理型床位的收费定为 5000 元/月/床；老年公寓的收费标准在 300 元-4000 元/床/月不等，而根据养老服务中心的建设标准、服务内容以及设施设备的配备情况，老年公寓床位价格

定位 3000 元/床/月，日托型床位由于整体照料时间、照料强度和照料难度较小，因此采取收费较低为 1000 元/月/人。各类型床位单价暂按每三年 10%递增，运营初期床位使用率为 40%，第二年为 50%，第三年为 80%，第四年为 98%，第五年及以后年度床位使用率达到 100%。

（二）运营成本预测

项目总成本费用包括外购材料费、燃料动力费、人工福利费维修费、折旧费、其他费用及利息支出等。运营支出是指扣除折旧费、利息支出的现金流出。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购材料费	燃料动力费用	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	120.22	13.19	162.26	19.01	25.02	339.70
2024 年	150.28	16.49	202.82	25.34	41.70	436.63
2025 年	240.44	26.38	324.51	25.34	66.72	683.39
2026 年	294.54	32.32	397.53	25.34	89.91	839.64
2027 年	300.55	32.98	405.64	25.34	91.74	856.25
2028 年	315.58	34.63	425.92	25.34	91.74	893.21
2029 年	331.36	36.36	447.22	25.34	100.93	941.21
2030 年	347.93	38.18	469.58	25.34	100.93	981.96
2031 年	365.33	40.09	493.06	25.34	100.93	1,024.75
2032 年	383.6	42.09	517.71	25.34	111.09	1,079.83
2033 年	402.78	44.19	543.6	25.34	111.09	1,127.00
2034 年	422.92	46.4	570.78	25.34	111.09	1,176.53
2035 年	444.07	48.72	599.32	25.34	122.21	1,239.66
2036 年	466.27	51.16	629.29	25.34	122.21	1,294.27
2037 年	489.58	53.72	660.75	25.34	122.21	1,351.60
2038 年	514.06	56.41	693.79	25.34	134.46	1,424.06
2039 年	539.76	59.23	728.48	25.34	134.46	1,487.27
2040 年	566.75	62.19	764.9	25.34	134.46	1,553.64
2041 年	595.09	65.3	803.15	25.34	147.93	1,636.81

年度	外购材料费	燃料动力费用	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2042 年	312.42	34.28	421.65	2.11	73.96	844.42
合计	7,603.53	834.31	10,261.96	477.24	2,034.79	21,211.83

成本预测方法说明：

1. 外购材料费

参照项目可研报告，本项目预测在床位使用率达到饱和的年度下（2027 年）外购材料费为 300.55 万元，2023 年-2026 年根据床位使用率折算，2028 年及以后年度每年按 5%递增。

2. 燃料动力费

参照项目可研报告，本项目预测在床位使用率达到饱和的年度下（2027 年）燃料动力费为 32.98 万元，2023 年-2026 年根据床位使用率折算，2028 年及以后年度每年按 5%递增。

3. 工资及福利费

参照项目可研报告，本项目在床位使用率达到饱和的年度下（2027 年）工资及福利费为 405.64 万元，2023 年-2026 年根据床位使用率折算，2028 年及以后年度每年按 5%递增。

4. 修理费

参照项目可研报告，修理费暂按每年折旧费的 5%计取。

5. 其他费用

其它费用是指在管理费用、财务费用和销售费用中扣除工资及福利费、燃料动力费、材料费、折旧费、修理费、利息支出后的费用，其数值根据床位收入总额的 5%确定。

6. 折旧费

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，房屋建筑物折旧年限按 20 年计算，残值率为 5%。

7. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，2021 年 6 月已发行专项债券 4,000.00 万元，年利率 3.37%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次还本；2022 年 1 月已发行专项债券 1,000.00 万元，年利率 3.26%。期限 20 年，每半年付息一次，到期一次还本。本次拟发行地方政府专项债券 3,000.00 万元，假设年利率 4.20%，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 5-1：2021 年 6 月已发行专项债券还本付息表（金额单位：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	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		4,000.00		4,000.00	3.37%	67.40	67.40
2022 年	4,000.00			4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2023 年	4,000.00			4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2024 年	4,000.00			4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2025 年	4,000.00			4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2026 年	4,000.00			4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2027 年	4,000.00			4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2028 年	4,000.00			4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2029 年	4,000.00			4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2030 年	4,000.00			4,000.00	3.37%	134.80	134.80
2031 年	4,000.00		4,000.00		3.37%	67.40	4,067.40
合计		4,000.00	4,000.00			1,348.00	5,348.00

表 5-2：2022 年 1 月已发行专项债券还本付息表（金额单位：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	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		1,000.00		1,000.00	3.26%	16.30	16.30
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60

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	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2028 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2029 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2030 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2031 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2032 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2033 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2034 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2035 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2036 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2037 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2038 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2039 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2040 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2041 年	1,000.00			1,000.00	3.26%	32.60	32.60
2042 年	1,000.00		1,000.00		3.26%	16.30	1,016.30
合计		1,000.00	1,000.00			652.00	1,652.00

表 5-3：本次拟发行专项债券还本付息测算表（金额单位：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	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	4.20%	63.00	63.00
2023 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2024 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00

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	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2041 年	3,000.00			3,000.00	4.20%	126.00	126.00
2042 年	3,000.00		3,000.00		4.20%	63.00	3,063.00
合计		3,000.00	3,000.00			2,520.00	5,520.00

8. 相关税费

根据相关规定，项目所提供的养老服务收入为免税收入。

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2021 年	2022 年	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			500.40	834.00	1,334.40	1,798.10	1,834.80	1,834.80	2,018.50	2,018.50	2,018.50	2,221.80
营业成本			339.70	436.63	683.39	839.64	856.25	893.21	941.21	981.96	1,024.75	1,079.83
税金及附加												
息税折旧及摊销前利			160.70	397.37	651.01	958.46	978.55	941.59	1,077.29	1,036.54	993.75	1,141.97
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销			380.16	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88
息税前利润			-219.46	-109.51	144.13	451.58	471.67	434.71	570.41	529.66	486.87	635.09
三、财务费用												
利息支出	67.40	214.10	293.40	293.40	293.40	293.40	293.40	293.40	293.40	293.40	226.00	158.60
总财务费用												
税前利润	-67.40	-214.10	-512.86	-402.91	-149.27	158.18	178.27	141.31	277.01	236.26	260.87	476.49
四、所得税												
所得税费用												
五、净利润	-67.40	-214.10	-512.86	-402.91	-149.27	158.18	178.27	141.31	277.01	236.26	260.87	476.49

(续) 表 6: 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	2,221.80	2,221.80	2,444.20	2,444.20	2,444.20	2,689.20	2,689.20	2,689.20	2,958.50	1,479.25
营业成本	1,127.00	1,176.53	1,239.66	1,294.27	1,351.60	1,424.06	1,487.27	1,553.64	1,636.81	844.42
税金及附加										
息税折旧及摊销前利	1,094.80	1,045.27	1,204.54	1,149.93	1,092.60	1,265.14	1,201.93	1,135.56	1,321.69	634.83
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88	506.88	42.24
息税前利润	587.92	538.39	697.66	643.05	585.72	758.26	695.05	628.68	814.81	592.59
三、财务费用										
利息支出	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	79.30
总财务费用										
税前利润	429.32	379.79	539.06	484.45	427.12	599.66	536.45	470.08	656.21	513.29
四、所得税										
所得税费用										
五、净利润	429.32	379.79	539.06	484.45	427.12	599.66	536.45	470.08	656.21	513.29

表 7：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	11
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	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	40,695.35				500.40	834.00	1,334.40	1,798.10	1,834.80	1,834.80	2,018.50	2,018.50
经营活动支出	21,211.83				339.70	436.63	683.39	839.64	856.25	893.21	941.21	981.96
支付的各项税费												
其他经营借款	19,483.52				132.70	-103.97	-28.73					
经营活动产生的现金净额					293.4	293.4	622.28	958.46	978.55	941.59	1,077.29	1,036.54
二、投资活动产生的现金	10,389.68											
建设成本支出		519.48	5,535.31	4,053.02	281.87							
流动资金	-10,389.68											
投资活动产生的现金净额		-519.48	-5,535.31	-4,053.02	-281.87							
三、融资活动产生的现金	2,671.18											
资本金流入	8,000.00	519.48	1,602.71	267.12	281.87							
债券融资款			4,000.00	4,000.00								
银行借款	8,000.00											
偿还债券本金												
偿还银行借款本金	4,520.00											
支付债券利息			67.40	214.10	293.40	293.40	293.40	293.40	293.40	293.40	293.40	293.40
支付银行借款利息	-1,848.82											
融资活动现金净流量		519.48	5,535.31	4,053.02	-11.53	-293.40	-293.40	-293.40	-293.40	-293.40	-293.40	-293.40
四、期初现金	7,245.02						-	328.88	993.94	1,679.09	2,327.28	3,111.17
当年现金变动	7,245.02						328.88	665.06	685.15	648.19	783.89	743.14
五、期末现金	40,695.35						328.88	993.94	1,679.09	2,327.28	3,111.17	3,854.31

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	2031 年	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												
经营活动收入	2,018.50	2,221.80	2,221.80	2,221.80	2,444.20	2,444.20	2,444.20	2,689.20	2,689.20	2,689.20	2,958.50	1,479.25
经营活动支出	1,024.75	1,079.83	1,127.00	1,176.53	1,239.66	1,294.27	1,351.60	1,424.06	1,487.27	1,553.64	1,636.81	844.42
支付的各项税费												
经营活动产生的现金净	993.75	1,141.97	1,094.80	1,045.27	1,204.54	1,149.93	1,092.60	1,265.14	1,201.93	1,135.56	1,321.69	634.83
二、投资活动产生的现												
建设成本支出												
流动资金												
投资活动产生的现金净												
三、融资活动产生的现												
资本金流入												
债券融资款												
银行借款												
偿还债券本金	4,000.00											4,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	226.00	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	158.60	79.30
支付银行借款利息												
融资活动现金净流量	-4,226.00	-158.60	-158.60	-158.60	-158.60	-158.60	-158.60	-158.60	-158.60	-158.60	-158.60	-4,079.30
四、期初现金	3,854.31	622.06	1,605.43	2,541.63	3,428.30	4,474.24	5,465.57	6,399.57	7,506.11	8,549.44	9,526.40	10,689.49
当年现金变动	-3,232.25	983.37	936.20	886.67	1,045.94	991.33	934.00	1,106.54	1,043.33	976.96	1,163.09	-3,444.47
五、期末现金	622.06	1,605.43	2,541.63	3,428.30	4,474.24	5,465.57	6,399.57	7,506.11	8,549.44	9,526.40	10,689.49	7,245.02

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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。

（六）小结

本项目预期收益为床位收入。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息前净现金流量为 19,483.52 万元，融资本息合计为 12,520.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.56 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：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	8,000.00	4,520.00	12,520.00	
合计	8,000.00	4,520.00	12,520.00	19,483.52
本息覆盖倍数				1.56

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

1. 项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。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. 风险控制措施

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；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。

（二）与项目收益有关的风险

1. 收入波动风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2. 风险控制措施

广泛搜集与项目具有相似性的养老院数据，充分论证、解读经济政策，科学选取样本，建立较为科学的预测模型；在项目运营期间，不断完善先行区硬件设施，提升项目的口碑。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济南市钢城区养老服务中心项目实施单位为济南市钢城区民政局，本次拟申请专项债券 3,000.00 万元用于钢城区养老服务中心建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

2015 年我国失能老年人口数量达到 4000 万人，其中完全失能老年人数量为 1240 万，占老年人口总数的 6.05%，预计到 2030 年我国失能老年人口规模将达到 6168 万。此外，我国老年人失智率约为 7.4%。2015 年我国失智老人达到 950 万，约占世界总患病人数的 20%，而到 2018 年我国失智症患者超千万，患病人数居世界首位。因此，失能失智老年人的社会化照料依然是急需发展和完善的重点民生工程。

2、项目实施的公益性

济南市钢城区养老服务中心项目的落地将为补充养老服务体系，丰富钢城居民的养老选择，提质增效，从而为推动公办养老机构改革做出贡献。此外，项目的建设能够为钢城区及周边地区老人提供及时、便利的养老机构，有效解决钢城区及周边地区更多老人的养老问题，提升老年人的生活质量，扩充养老服务内涵、提升服务质量，最终带动各级各类养老机构自身的改造。

3、项目实施的收益性

济南市钢城区养老服务中心项目建成后容纳 350 位老人，其中长期照护床位数为 220 张，短托床位 50 张，老年公寓床位 80 张。项目预期收益为床位收入，预计至 2042 年项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 19,483.52 万元，融资本息合计为 12,520.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.56 倍。

4、项目投资合规性

济南市钢城区养老服务中心项目已由山东美誉工程咨询有限公司编制项目可行性研究报告并经济南市钢城区发展和改革局核准通过。

5、项目成熟度

济南市钢城区养老服务中心项目手续完善成熟，由莱芜市规划局、环境保护局及国土资源局审批通过，取得建设规划、环评、建设施工许可等手续。

6、项目资金来源和到位可行性

济南市钢城区养老服务中心项目总投资额 10,671.18 万元，其中，项目资本金 2,671.18 万元，占总投资的比例为 25.03%；其余部分以发行政府专项债券方式筹集 8,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

济南市钢城区养老服务中心项目根据可行性研究报告分析，收益来源主要为床位收入，成本包括外购材料费、燃料动力费、人工福利费维修费、折旧费、其他费用及利息支出等，收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

济南市钢城区养老服务中心项目2020年10月开工建设，预计2023年3月底竣工。根据项目工程进度，2022年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

工期拖延风险：项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理平等也会对项目建设期产生影响。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。

风险控制措施：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；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，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

10、绩效目标合理性

济南市钢城区养老服务中心项目计划设置养老床位 350 张，总投资 10,671.18 万元。项目建成后能够为钢城区及周边地区老人提供及时、便利的养老机构，有效解决钢城区及周边地区更多老人的养老问题，提升老年人的生活质量，扩充养老服务内涵、提升服务质量，最终带动各级各类养老机构自身的改造。

（三）评估结论

济南市钢城区养老服务中心项目预期收益 19,483.52 万元，项目债券本息合计 12,520.00 万元，本息覆盖倍数为 1.56，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，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能够有效解决钢城区及周边地区更多老人的养老问题，提升老年人的生活质量。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，项目予以支持。