

吉邦综合养老服务中心 专项债券实施方案

项目单位：山东吉邦置业发展有限公司

项目单位的主管单位：济南市槐荫区国有资产运营有限公司

财政部门：济南市槐荫区财政局

编制时间：2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

吉邦综合养老服务中心

（二）项目单位

本项目的项目单位为山东吉邦置业发展有限公司。公司统一社会信用代码：91370104MA3MDCWN89，类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，注册资本：1000.00 万，股东为济南市槐荫区国有资产运营有限公司，住所：山东省济南市槐荫区经十路29851 号 502 室，法定代表人：邱治国，经营范围：房地产开发经营；工程管理服务；房地产咨询服务。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

1. 2020 年 10 月 9 日，本项目已完成备案，备案号为 2020-370104-85-03-108894

2. 2021 年 3 月 16 日，济南市自然资源和规划局出具《不动产权证》（鲁（2021）济南市不动产权第 0056597 号）

3. 2021 年 4 月 25 日，济南市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 370104202100122）

4. 2021 年 4 月 26 日，济南市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（建字第 370104202100243）

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于槐荫区美里路以南，西沙中路以东，占地面积约 1.79

公顷，总建筑面积约 4.5 万平方米，其中地上建筑面积约 3.2 万平方米，主要包括养老中心、康复中心、社区卫生中心等，地下建筑面积约 1.3 万平方米，预设床位 500 张，分别打造包含预设 400 张床位的养老机构及 100 张床位的医养康复中心。

（五）项目建设期限

预计工期为 2022 年 5 月至 2024 年 5 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）《老年养护院建设标准》（建标 144-2010）；
- （2）《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018）；
- （3）《康复医院基本标准》（2012 年版）；
- （4）《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）；
- （5）《吉邦综合养老服务中心项目申请报告》。

2. 估算总额

本项目总投资 34,717.15 万元，工程费用 20,238.35 万元（其中，建筑工程费 17,818.60 万元，安装工程费用 936.99 万元，设备购置费用 1,482.76 万元），工程建设其他费用 12,157.60 万元，预备费 1,619.80 万元，建设期利息 701.40 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。

(3) 向银行借款融资。

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	34,717.15	100.00%	
一、资本金	9,417.15	27.13%	
自有资金	9,417.15		
二、债务资金	25,300.00	72.87%	
专项债券	5,300.00		本次发行
银行贷款	20,000.00		

二、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	养老床位收入	康养床位收入	合计
2024 年	672.00	252.00	924.00
2025 年	1,728.00	648.00	2,376.00
2026 年	2,304.00	864.00	3,168.00
2027 年	3,168.00	1,188.00	4,356.00
2028 年	3,168.00	1,188.00	4,356.00
2029 年	3,168.00	1,188.00	4,356.00
2030 年	3,484.80	1,306.80	4,791.60

2031 年	3,484.80	1,306.80	4,791.60
2032 年	3,484.80	1,306.80	4,791.60
2033 年	3,833.28	1,437.48	5,270.76
2034 年	3,833.28	1,437.48	5,270.76
2035 年	3,833.28	1,437.48	5,270.76
2036 年	4,216.61	1,581.23	5,797.84
2037 年	4,216.61	1,581.23	5,797.84
2038 年	4,216.61	1,581.23	5,797.84
2039 年	4,638.27	1,739.35	6,377.62
2040 年	4,638.27	1,739.35	6,377.62
2041 年	4,638.27	1,739.35	6,377.62
2042 年	2,551.05	956.64	3,507.69
合计	65,277.93	24,479.22	89,757.15

收入预测方法说明：

本项目预计建设 500 张床位，其中普通养老床位 400 床，养老康复中心床位 100 床。通过市场调研可以发现，城市地区普通床位的收费大致在 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普通床位的收费定为 6000 元/月/床，每三年递增 10%；养老康复中心因建设标准较高，服务面向中高端客户，参照类似项目收费标准定价为 9000 元/月/床，每三年递增 10%。运营初期床位使用率为 40%，第二年为 60%，第三年为 80%，第四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 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购材料费	燃料动力费	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2024 年	114.26	65.73	216.59	64.13	92.40	553.11
2025 年	171.38	98.59	324.89	109.94	237.60	942.40
2026 年	228.51	131.46	433.18	109.94	316.80	1,219.89
2027 年	285.64	164.32	541.48	109.94	435.60	1,536.98
2028 年	299.92	172.54	568.55	109.94	435.60	1,586.55
2029 年	314.92	181.17	596.98	109.94	435.60	1,638.61
2030 年	330.67	190.23	626.83	109.94	479.16	1,736.83
2031 年	347.20	199.74	658.17	109.94	479.16	1,794.21
2032 年	364.56	209.73	691.08	109.94	479.16	1,854.47
2033 年	382.79	220.22	725.63	109.94	527.08	1,965.66
2034 年	401.93	231.23	761.91	109.94	527.08	2,032.09
2035 年	422.03	242.79	800.01	109.94	527.08	2,101.85
2036 年	443.13	254.93	840.01	109.94	579.78	2,227.79
2037 年	465.29	267.68	882.01	109.94	579.78	2,304.70
2038 年	488.55	281.06	926.11	109.94	579.78	2,385.44
2039 年	512.98	295.11	972.42	109.94	637.76	2,528.21
2040 年	538.63	309.87	1,021.04	109.94	637.76	2,617.24
2041 年	565.56	325.36	1,072.09	109.94	637.76	2,710.71
2042 年	296.92	170.81	562.85	54.97	350.77	1,436.32
合计	6,974.87	4,012.57	13,221.83	1,988.08	8,975.71	35,173.06

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 285.64 万元，2024 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 164.32 万元，2024 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 541.48 万元，2024 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 15%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 10%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 30 年计算，残值率为 5%。

7. 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。

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次发行地方政府专项债券 5,300.00 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。拟银行借款 20,000.00 万元，年利率为 4.90%，资金充裕时偿还本金。

表 4-1：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	0.00	5,300.00		5,300.00	4.20%	111.30	111.30
2023 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60

年度	期初本金 余额	本期新增	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
2024 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2025 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2026 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2027 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2028 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2029 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2030 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2031 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2032 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2033 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2034 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2035 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2036 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2037 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2038 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2039 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2040 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2041 年	5,300.00			5,300.00	4.20%	222.60	222.60
2042 年	5,300.00		5,300.00	0.00	4.20%	111.30	5,411.30
合计		5,300.00	5,300.00			4,452.00	9,752.00

表 4-2：拟银行借款还本付息测算表（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
2023 年		15,000.00		15,000.00	4.90%	367.50	367.50
2024 年	15,000.00	5,000.00		20,000.00	4.90%	857.50	857.50
2025 年	20,000.00		200.00	19,800.00	4.90%	980.00	1,180.00
2026 年	19,800.00		500.00	19,300.00	4.90%	970.20	1,470.20
2027 年	19,300.00		1,500.00	17,800.00	4.90%	945.70	2,445.70
2028 年	17,800.00		1,300.00	16,500.00	4.90%	872.20	2,172.20
2029 年	16,500.00		1,300.00	15,200.00	4.90%	808.50	2,108.50
2030 年	15,200.00		1,500.00	13,700.00	4.90%	744.80	2,244.80
2031 年	13,700.00		1,500.00	12,200.00	4.90%	671.30	2,171.30
2032 年	12,200.00		1,400.00	10,800.00	4.90%	597.80	1,997.80

年度	期初本金 余额	本期新增	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
2033 年	10,800.00		1,600.00	9,200.00	4.90%	529.20	2,129.20
2034 年	9,200.00		1,700.00	7,500.00	4.90%	450.80	2,150.80
2035 年	7,500.00		1,500.00	6,000.00	4.90%	367.50	1,867.50
2036 年	6,000.00		1,500.00	4,500.00	4.90%	294.00	1,794.00
2037 年	4,500.00		1,500.00	3,000.00	4.90%	220.50	1,720.50
2038 年	3,000.00		1,500.00	1,500.00	4.90%	147.00	1,647.00
2039 年	1,500.00		1,500.00		4.90%	36.75	1,536.75
合计		20,000.00	20,000.00			9,861.25	29,861.25

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（四）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	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	924.00	2,376.00	3,168.00	4,356.00	4,356.00	4,356.00	4,791.60	4,791.60	4,791.60
营业成本	553.11	942.40	1,219.89	1,536.98	1,586.55	1,638.61	1,736.83	1,794.21	1,854.47
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	370.89	1,433.60	1,948.11	2,819.02	2,769.45	2,717.39	3,054.77	2,997.39	2,937.13
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	641.30	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38
息税前利润	-270.41	334.22	848.73	1,719.64	1,670.07	1,618.01	1,955.39	1,898.01	1,837.75
三、财务费用									
利息支出	1,080.10	1,202.60	1,192.80	1,168.30	1,094.80	1,031.10	967.40	893.90	820.40
总财务费用									
税前利润	-1,350.51	-868.38	-344.07	551.34	575.27	586.91	987.99	1,004.11	1,017.35
四、所得税									
所得税费用									
五、净利润	-1,350.51	-868.38	-344.07	551.34	575.27	586.91	987.99	1,004.11	1,017.35

(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	5,270.76	5,270.76	5,270.76	5,797.84	5,797.84	5,797.84	6,377.62	6,377.62	6,377.62	3,507.69
营业成本	1,965.66	2,032.09	2,101.85	2,227.79	2,304.70	2,385.44	2,528.21	2,617.24	2,710.71	1,436.32
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	3,305.10	3,238.67	3,168.91	3,570.05	3,493.14	3,412.40	3,849.41	3,760.38	3,666.91	2,071.37
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	549.69
息税前利润	2,205.72	2,139.29	2,069.53	2,470.67	2,393.76	2,313.02	2,750.03	2,661.00	2,567.53	1,521.68
三、财务费用										
利息支出	751.80	673.40	590.10	516.60	443.10	369.60	259.35	222.60	222.60	111.30
总财务费用										
税前利润	1,453.92	1,465.89	1,479.43	1,954.07	1,950.66	1,943.42	2,490.68	2,438.40	2,344.93	1,410.38
四、所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税费用										
五、净利润	1,453.92	1,465.89	1,479.43	1,954.07	1,950.66	1,943.42	2,490.68	2,438.40	2,344.93	1,410.38

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的											
经营活动收入	89,757.15			924.00	2,376.00	3,168.00	4,356.00	4,356.00	4,356.00	4,791.60	4,791.60
经营活动支出	35,173.06			553.11	942.40	1,219.89	1,536.98	1,586.55	1,638.61	1,736.83	1,794.21
支付的各项税费											
经营活动产生的现金	54,584.09			370.89	1,433.60	1,948.11	2,819.02	2,769.45	2,717.39	3,054.77	2,997.39
二、投资活动产生的											
建设成本支出	34,015.75	6,130.42	20,060.19	7,825.14							
投资活动产生的现金	-34,015.75	-6,130.42	-20,060.19	-7,825.14							
三、融资活动产生的											
资本金	9,417.15	941.72	5,650.29	3,766.86							
专项债券	5,300.00	5,300.00									
银行借款	20,000.00		15,000.00	5,000.00							
偿还债券本金	5,300.00										
偿还银行借款本	20,000.00				200.00	500.00	1,500.00	1,300.00	1,300.00	1,500.00	1,500.00
支付债券利息	4,452.00	111.30	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60
支付银行借款利	9,861.25		367.50	857.50	980.00	970.20	945.70	872.20	808.50	744.80	671.30
融资活动产生的现金	-3,464.38	6,130.42	20,060.19	7,686.76	-1,402.60	-1,692.80	-2,668.30	-2,394.80	-2,331.10	-2,467.40	-2,393.90
四、期初现金					232.51	263.51	518.82	669.54	1,044.19	1,430.48	2,017.85
期内现金变动	16,613.96			232.51	31.00	255.31	150.72	374.65	386.29	587.37	603.49
五、期末现金	16,613.96			232.51	263.51	518.82	669.54	1,044.19	1,430.48	2,017.85	2,621.34

(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											
经营活动收入	4,791.60	5,270.76	5,270.76	5,270.76	5,797.84	5,797.84	5,797.84	6,377.62	6,377.62	6,377.62	3,507.69
经营活动支出	1,854.47	1,965.66	2,032.09	2,101.85	2,227.79	2,304.70	2,385.44	2,528.21	2,617.24	2,710.71	1,436.32
支付的各项税费											
经营活动产生的现金净	2,937.13	3,305.10	3,238.67	3,168.91	3,570.05	3,493.14	3,412.40	3,849.41	3,760.38	3,666.91	2,071.37
二、投资活动产生的现											
建设成本支出											
投资活动产生的现金净											
三、融资活动产生的现											
资本金											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金											5,300.00
偿还银行借款本金	1,400.00	1,600.00	1,700.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00			
支付债券利息	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	222.60	111.30
支付银行借款利息	597.80	529.20	450.80	367.50	294.00	220.50	147.00	36.75			
融资活动产生的现金净	-2,220.40	-2,351.80	-2,373.40	-2,090.10	-2,016.60	-1,943.10	-1,869.60	-1,759.35	-222.60	-222.60	-5,411.30
五、期初现金	2,621.34	3,338.07	4,291.37	5,156.64	6,235.45	7,788.90	9,338.94	10,881.74	12,971.80	16,509.58	19,953.89
期内现金变动	716.73	953.30	865.27	1,078.81	1,553.45	1,550.04	1,542.80	2,090.06	3,537.78	3,444.31	-3,339.93
五、期末现金	3,338.07	4,291.37	5,156.64	6,235.45	7,788.90	9,338.94	10,881.74	12,971.80	16,509.58	19,953.89	16,613.96

（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，故测算项目收益与融资自求平衡时，2042 年仅计算 6 个月。

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

本项目收入主要是床位费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对床位费收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 54,584.09 万元，融资本息合计为 39,613.25 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.38 倍。

表 7：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	5,300.00	4,452.00	9,752.00	54,584.09
银行借款	20,000.00	9,861.25	29,861.25	
融资合计	25,300.00	14,313.25	39,613.25	
覆盖倍数				1.38

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

本项目建设存在的主要的风险因素，一是项目在施工期的噪声处置不当将会对周边居民产生影响；二是项目对周边交通的影响，可能对周边人群交通出行的影响。

（二）与项目收益相关的风险

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产业园数据，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

吉邦综合养老服务中心实施单位为山东吉邦置业发展有限公司。该单位成立于2018年08月31日，注册资本1000万元，法定代表人邱治国，注册地址位于山东省济南市槐荫区经十路29851号502室，公司主要经营房地产开发、工程管理服务、房地产咨询服务。公司由济南市槐荫区国有资产运营有限公司全资控股。本次拟申请

专项债券 5,300.00 万元用于吉邦综合养老服务中心项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

我国是世界上老年人口最多的国家，人口老龄化严重，失能、部分失能老年人口快速增加，对医疗卫生服务需求和社会化服务需求叠加的趋势越来越显著，该项目建设是有效完善槐荫区养老服务体系的需要。近年来，国家加大政策支持力度推动医疗卫生和养老服务相结合，积极引导社会资本力量参与投资医养结合项目，医养结合产业已经成为现代服务业的重要组成部分，济南人民政府充分认识到医养结合产业在济南实现转型综合发展的城市发展目标中的重要性，通过本项目的建设，将加速槐荫区医养项目的建设，对济南市实现稳增长、转调创、强蓝区、促改革、惠民生、保稳定的发展目标有巨大的推进作用。

2、项目实施的公益性

随着我国人口老龄化日益严重、人民群众对养老服务水平的要求越来越高，政府养老保障压力较大。完善社会保障制度，解决好群众的后顾之忧。针对当前我国社会保障体系覆盖面不够广、保障水平较低的实际情况，大力发展社会养老服务项目，给予入住老人从生活照料、疾病诊疗、专业护理到临终关怀的整体服务机构，真正实现老有所医、老有所养、老有所乐，从而有效构建社会主义和谐社会。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要是床位费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对床位费收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 54,584.09 万元，融资本息合计为 39,613.25 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.38 倍，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目投资合规性

该项目已取得北京华银科技集团有限公司出具的项目可研报告并进行了立项备案。

5、项目成熟度

该项目已取得济南市自然资源和规划局出具的《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等必要手续。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 34,717.15 万元，资金来源为自有资本金以及专项债券融资，其中自有资本金 9,417.15 万元，专项债券 5,300.00 万元，银行借款 20,000.00 万元。建设期为 24 个月，所需资金需在建设期内全部投入，自有资本金先行投入建设，专项债发行后全部进入专户，专项用于建设项目支出，按项目建设进度与自有资金同比例投入。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据可研报告、相关行业文件规定以及参考周边同类项目收益情况，该项目主要收入是床位费收入，单价采用的是同类项目的中间价格，具备一定的安全边际。总成本主要由工资及福利费、维护

维修费、折旧费、摊销费、财务费用等组成，与收入及负债规模相匹配。

8、债券资金需求合理性

该项目的债券需求 5,300.00 万元根据项目预测总投资为依据，不超过总投资的 50%。项目建设期 24 个月，债券募集资金随项目建设进度同比投入，分 20 年偿还利息，到期一次还本，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

项目偿债计划安排：到期一次还本，每半年付息一次。

该项目建成后，按照对收入和成本的合理预估，每年偿债后现金流为正，偿债计划可行。但因偿债期限较长，可能面临收入不达预期，运营成本上升进而导致专项债偿债困难。

应对措施：多方多角度咨询设计项目的管理模式、选择有经验的资深管理者加盟团队，以应对随着项目实施及运营带来的管理风险。

10、绩效目标合理性

该项目的床位设置参照国内养老服务中心相关成功案例床位指标标准，同时综合济南市城市地位和消费水平，符合《老年养护院建设标准》（建标 144-2010）和《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）要求。收入预估合理，利息覆盖倍数达到 1.38，绩效目标合理。

（三）评估结论

吉邦综合养老服务中心可用于资金平衡的项目息前净现金流量

为 54,584.09 万元，融资本息合计为 39,613.25 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.38 倍，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。项目建成后，可以有效解决当地的养老资源不足问题，对提高地区社会护理、治疗、康复体系建设水平意义重大，社会影响力比较显著。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。