

中医药养老服务研究中心项目 实施方案

项目单位：智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司

主管单位：日照市东港区民政局

财政部门：日照市东港区财政局

2025 年 03 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

中医药养老服务研究中心项目

（二）立项单位

项目立项单位名称：智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司

项目单位简介：智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司成立于2024年04月24号，统一社会信用代码：91371102MADK5E9447 法定代表人：郭章霞；注册资金：1000 万元人民币，地址：山东省日照市东港区秦楼街道青岛路以西、东营路以南总部基地 4#，经营范围：一般项目：医学研究和试验发展；中医养生保健服务（非医疗）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；特殊医学用途配方食品销售；养生保健服务（非医疗）；科技中介服务；林业有害生物防治服务；中草药种植；中草药收购；地产中草药（不含中药饮片）购销；第二类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；自然科学研究和试验发展；日用品批发；日用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；医院管理；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；市场营销策划；健康咨询服务（不含诊疗服务）；护理机构服务（不含医疗服务）；病人陪护服务；远程健康管理服务；餐饮管理；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；城

市公园管理；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：特殊医学用途配方食品生产；药品生产；药品委托生产；药品零售；医疗服务；中药饮片代煎服务；化妆品生产；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；药品批发；饮料生产；食品生产；依托实体医院的互联网医院服务；餐饮服务；房地产开发经营；建设工程设计；住宿服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）项目规划审批

2024年4月山东弘运环咨项目管理有限公司对该项目出具了《中医药养老服务研究中心项目可行性研究报告》；

2024年09月14日，智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司获得项目代码为2409-371102-04-01-519690的《山东省建设项目备案证明》，项目总投资100,000.00万元。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于海曲路以南，清风湖路以北，计划总投资100000万元。项目分二期建设，一期占地约48.19亩，总建筑面积约106146平方米，规划建设养老服务中心1栋、养老楼3栋、地下车库1栋。二期占地面积约25.8亩，总建筑面积15000平方米，主要规划建设老年中心、养老名师堂、养老配套用房等。

（五）项目建设期限

本项目计划于 2025 年 03 月开工建设,2028 年 12 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1. 《市政工程投资估算编制办法》(中华人民共和国建设部建标[2023]164 号);
2. 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
3. 现行投资估算的有关规定;
4. 根据各专业提供的可行性研究估算条件;
5. 建设单位提供的有关数据及资料;
6. 《基本建设财务管理规定》财建[2023]394 号;
7. 《建设工程监理及相关服务收费管理规定》(国家发改委、建设部发改价格[2023]670 号);
8. 日照市实际情况进行调整,并考虑日照市实际市场价格情况。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金,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

本项目估算总投资 100,000.00 万元,其中项目资本金 70,000.00 万

元，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元。

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	100,000.00	100.00%	
一、资本金	70,000.00	70.00%	
（一）自有资金	70,000.00	70.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
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）	30,000.00	30.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00	30.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、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，该项目预期产生的现金流入主要来源场地租赁现金流入。现金流入按照国有控股 70%占比计算。

根据公司前期对医院项目周边场地租赁价格进行调查发现：附近写字楼租赁价格约为 30/m²/月—75/m²/月，附近闲置场地租赁价格约为 40/m²/月。通过网络查询办公租赁价格约为 45 元-65 元/m²/月。由于项

目主体建设、装修装饰、配套及医疗设备配置由项目建设单位负责，而租赁方仅需派出医护及养老服务人员进驻即可开展工作，极大降低了院方的运营成本；结合项目特点及惯例，并考虑到配套设备折旧及物价上涨等因素，最终确定本项目整体租赁价格定位为 1.5 元/m²/天(不考虑租赁价格上涨)，项目一期于 2027 年投入使用，一期租赁面积为 106146m²，一期年均租赁收入为 5811.49 万元。项目二期于 2029 年投入使用，二期租赁面积为 15000m²，二期年均租赁收入为 821.25 万元。项目建成后，第一年项目出租率按 85%计算，之后每年增长 5%，往后每年按照 95%出租率稳定运营计算。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体现金流入下浮 5%进行测算

表 2 现金流入预算表（单位：万元）

年份	场地租赁现金流入	合计
2027	3,284.94	3,284.94
2028	3,478.18	3,478.18
2029	4,190.23	4,190.23
2030	4,190.23	4,190.23
2031	4,190.23	4,190.23
2032	4,190.23	4,190.23
2033	4,190.23	4,190.23
2034	4,190.23	4,190.23
2035	4,190.23	4,190.23
2036	4,190.23	4,190.23
2037	4,190.23	4,190.23
2038	4,190.23	4,190.23
2039	4,190.23	4,190.23
2040	4,190.23	4,190.23

2041	4,190.23	4,190.23
2042	4,190.23	4,190.23
2043	4,190.23	4,190.23
2044	4,190.23	4,190.23
2045	4,190.23	4,190.23
2046	4,190.23	4,190.23
2047	4,190.23	4,190.23
2048	4,190.23	4,190.23
2049	4,190.23	4,190.23
2050	4,190.23	4,190.23
2051	4,190.23	4,190.23
2052	4,190.23	4,190.23
2053	4,190.23	4,190.23
2054	4,190.23	4,190.23
2055	698.37	698.37
合计	116,407.56	116,407.56

（二）项目成本预测

参考《中医药养老服务研究中心项目可行性研究报告》，本项目建成后运营成本包括工资福利费、其他费用、折旧及摊销费等。现金流出按照国有控股 70%占比计算。

1、工资福利费

项目建成后劳动定员 7 人，项目运维人员 6 人，工资 6 万元/年，管理人员 1 人，人均工资 10 万元/年，福利费按 14%计提，项目年均工资福利费 52.44 万元。

2、其他费用

项目其他费用按年工资福利的 20%计提，项目年其他费用为 10.49 万元。

3、折旧及摊销

折旧费：项目按建筑 40 年折旧，残值率按 1.42%，项目一期从 2027 年开始计算，二期从 2029 年开始计算，正常项目建筑折旧费 1411.77 万元，设备按 20 年折旧，残值率 9%，正常年设备折旧费为 882.61 万元。

摊销费：项目按 40 年摊销，项目年摊销费 459.94 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内运营成本工资及福利费每年增长 1.00%，其他（不包含折旧摊销）成本整体上浮 5%进行项目净现金流出测算。

表 3 运营成本现金流出测算表（单位：万元）

年份	工资及福利	其他费用	合计
2027	38.54	7.71	46.25
2028	38.93	7.71	46.64
2029	39.32	7.71	47.03
2030	39.71	7.71	47.42
2031	40.11	7.71	47.82
2032	40.51	7.71	48.22
2033	40.91	7.71	48.62
2034	41.32	7.71	49.03
2035	41.74	7.71	49.45
2036	42.15	7.71	49.86
2037	42.58	7.71	50.28
2038	43.00	7.71	50.71
2039	43.43	7.71	51.14
2040	43.87	7.71	51.57
2041	44.30	7.71	52.01
2042	44.75	7.71	52.46
2043	45.20	7.71	52.90
2044	45.65	7.71	53.36
2045	46.10	7.71	53.81
2046	46.56	7.71	54.27
2047	47.03	7.71	54.74
2048	47.50	7.71	55.21

2049	47.98	7.71	55.68
2050	48.46	7.71	56.16
2051	48.94	7.71	56.65
2052	49.43	7.71	57.14
2053	49.92	7.71	57.63
2054	50.42	7.71	58.13
2055	8.40	1.28	9.69
合计	1,246.77	217.13	1,463.90

(三) 税费现金流出分析

根据《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》(财税〔2014〕57号)和《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》(财税〔2009〕9号),《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定,本项目场地整体租赁现金流入增值税税率为9%,城建税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%、2%,房产税税率为12%。根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》,企业所得税税率为25%,房产税税率为12%。

表4 税费现金流出测算表(单位:万元)

年份	增值税	城建税及附加	所得税	房产税	合计
2027	270.35	27.03	-	361.65	659.03
2028	286.30	28.63	-	382.92	697.85
2029	345.10	34.51	82.15	461.31	923.07
2030	345.10	34.51	82.05	461.31	922.97
2031	345.10	34.51	81.95	461.31	922.87
2032	345.10	34.51	81.85	461.31	922.77
2033	345.10	34.51	81.75	461.31	922.67
2034	345.10	34.51	81.65	461.31	922.56
2035	345.10	34.51	81.55	461.31	922.46
2036	345.10	34.51	81.44	461.31	922.36

2037	345.10	34.51	81.34	461.31	922.25
2038	345.10	34.51	81.23	461.31	922.14
2039	345.10	34.51	81.12	461.31	922.04
2040	345.10	34.51	81.01	461.31	921.93
2041	345.10	34.51	80.90	461.31	921.82
2042	345.10	34.51	80.79	461.31	921.71
2043	345.10	34.51	80.68	461.31	921.60
2044	345.10	34.51	80.57	461.31	921.48
2045	345.10	34.51	80.45	461.31	921.37
2046	345.10	34.51	80.34	461.31	921.25
2047	345.10	34.51	158.60	461.31	999.51
2048	345.10	34.51	158.48	461.31	999.39
2049	345.10	34.51	158.36	461.31	999.27
2050	345.10	34.51	158.24	461.31	999.15
2051	345.10	34.51	158.12	461.31	999.03
2052	345.10	34.51	158.00	461.31	998.91
2053	345.10	34.51	157.87	461.31	998.79
2054	345.10	34.51	157.75	461.31	998.66
2055	57.52	5.75	-	76.89	140.15
合计	9,586.65	958.67	2,728.23	12,815.51	26,089.06

(四) 项目资金测算平衡表

表 5 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	116,407.56	-	-	3,284.94	3,478.18
经营活动支出	B	1,463.90	-	-	46.25	46.64
支付的各项税费	C	26,089.06	-	-	659.03	697.85
经营活动现金净流量	D=A-B-C	88,854.61	-	-	2,579.67	2,733.69
二、投资活动产生的现金	—	-				
建设成本支出	E	95,275.00	47,637.50	19,055.00	19,055.00	9,527.50
流动资金支出	F	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-95,275.00	-47,637.50	-19,055.00	-19,055.00	-9,527.50
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金（自有资金）	H	70,000.00	21,000.00	35,000.00	7,000.00	7,000.00
专项债券	I	30,000.00	30,000.00		-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	30,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-				
支付债券利息	M	40,500.00	675.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
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	29,500.00	50,325.00	33,650.00	5,650.00	5,650.00
四、期初现金	P		-	2,687.50	17,282.50	6,457.17
期内现金变动	Q=D+G+O	23,079.61	2,687.50	14,595.00	-10,825.33	-1,143.81
五、期末现金	R=P+Q	23,079.61	2,687.50	17,282.50	6,457.17	5,313.35

(续上表)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23
经营活动支出	47.03	47.42	47.82	48.22	48.62	49.03	49.45
支付的各项税费	923.07	922.97	922.87	922.77	922.67	922.56	922.46
经营活动现金净流量	3,220.14	3,219.85	3,219.55	3,219.25	3,218.94	3,218.64	3,218.33
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金							
支付债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	5,313.35	7,183.50	9,053.34	10,922.89	12,792.14	14,661.08	16,529.72
期内现金变动	1,870.14	1,869.85	1,869.55	1,869.25	1,868.94	1,868.64	1,868.33
五、期末现金	7,183.50	9,053.34	10,922.89	12,792.14	14,661.08	16,529.72	18,398.05

(续上表)

项目/年度	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	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23
经营活动支出	49.86	50.28	50.71	51.14	51.57	52.01	52.46
支付的各项税费	922.36	922.25	922.14	922.04	921.93	921.82	921.71
经营活动现金净流量	3,218.01	3,217.70	3,217.38	3,217.06	3,216.73	3,216.40	3,216.07
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	18,398.05	20,266.06	22,133.76	24,001.14	25,868.19	27,734.93	29,601.33
期内现金变动	1,868.01	1,867.70	1,867.38	1,867.06	1,866.73	1,866.40	1,866.07
五、期末现金	20,266.06	22,133.76	24,001.14	25,868.19	27,734.93	29,601.33	31,467.40

(续上表)

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23
经营活动支出	52.90	53.36	53.81	54.27	54.74	55.21	55.68
支付的各项税费	921.60	921.48	921.37	921.25	999.51	999.39	999.27
经营活动现金净流量	3,215.73	3,215.39	3,215.05	3,214.71	3,135.98	3,135.63	3,135.27
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	31,467.40	33,333.13	35,198.52	37,063.58	38,928.28	40,714.27	42,499.90
期内现金变动	1,865.73	1,865.39	1,865.05	1,864.71	1,785.98	1,785.63	1,785.27
五、期末现金	33,333.13	35,198.52	37,063.58	38,928.28	40,714.27	42,499.90	44,285.17

(续上表)

项目/年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	4,190.23	698.37
经营活动支出	56.16	56.65	57.14	57.63	58.13	9.69
支付的各项税费	999.15	999.03	998.91	998.79	998.66	140.15
经营活动现金净流量	3,134.91	3,134.55	3,134.18	3,133.81	3,133.44	548.53
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	30,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	675.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-30,675.00
四、期初现金	44,285.17	46,070.09	47,854.64	49,638.82	51,422.64	53,206.08
期内现金变动	1,784.91	1,784.55	1,784.18	1,783.81	1,783.44	-30,126.47
五、期末现金	46,070.09	47,854.64	49,638.82	51,422.64	53,206.08	23,079.61

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。专项债券还本付息情况如下：

表 6 本项目专项债券还本付息情况（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
2025	-	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	675.00	675.00
2026	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2027	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2028	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2029	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2030	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2031	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2032	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2033	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2034	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2035	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2036	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2037	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2038	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2039	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2040	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2041	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2042	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2043	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2044	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2045	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2046	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2047	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00

2048	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2049	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2050	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2051	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2052	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2053	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2054	30,000.00	-	-	30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2055	30,000.00	-	30,000.00	-	4.50%	675.00	30,675.00
合计		30,000.00	30,000.00			40,500.00	70,500.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 88,854.61 万元，融资本息合计 70,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、资源不足风险

项目所需的人力、物力、财力等资源不足，导致项目进度延误。控制措施包括合理规划项目资源需求，提前储备资源，建立资源协调机制等。

2、技术风险

项目中使用的技术可能存在缺陷或不成熟，导致项目失败或延误。控制措施包括进行充分的技术评估和验证，引入备份技术方案，加强技术培训等。

3、需求变更风险

项目需求在实施过程中发生变更，导致项目范围扩大或调整，影响项目进度。控制措施包括建立需求变更管理流程，进行充分的需求沟通和确认，控制变更范围等。

4、供应商风险

项目依赖的供应商可能出现交付延迟、质量问题等，影响项目进度。控制措施包括选择可靠的供应商，建立供应商管理机制，加强合同管理等。

5、法律法规风险

项目实施过程中可能违反相关法律法规，导致项目受阻或受到处罚。控制措施包括进行法律法规合规性审查，建立合规管理制度，加强内部培训等。

6、项目管理风险

项目管理不善，导致项目进度延误、成本超支等问题。控制措施

包括建立有效的项目管理体系，制定详细的项目计划，加强项目监控和沟通等。

7、市场风险

市场环境变化可能导致项目需求减少或项目价值降低。控制措施包括进行充分的市场调研和分析，制定风险应对策略等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 政策风险

本建设项目需要地方政府的大力支持，国家土地政策、城市规划政策等对项目建设影响较大。由于得到政府的支持，以及项目用地已落实，相关的手续可尽快办妥，该风险发生的可能性低微，不会对项目产生影响。

2. 运营资金风险

项目拟由政府出资建设。项目投资较大，建设期较长，资金是否及时到位，对项目顺利建设显得尤为重要。资金风险是本项目建设的主要风险。

3. 技术风险

项目采用的技术可能存在缺陷或过时，导致项目无法正常运行或效率低下。

4. 自然风险

自然灾害、气候变化等不可抗力因素可能会对项目产生影响，导致项目收益下降。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

中医药养老服务研究中心项目主管部门为日照市东港区民政局，项目立项单位为智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司，本次拟申请专项债券 3.0 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1.1 项目实施有利于促进积极应对人口老龄化战略

老龄化和养老问题已成为普遍现象，是全人类所要共同面对的课题。我国预计在 2035 年左右，60 岁及以上人口数量将突破 4 亿，占总人口比例超过 30%，解决养老问题已经刻不容缓。2023 年 12 月 30 日，山东省人民政府办公厅印发《山东省养老服务高质量发展三年行动计划（2024-2026 年）》。截至 2023 年底，日照市常住人口 296.86 万人，其中，60 周岁以上老年人 67.06 万人，老龄人口占比 22.59%，已步入中等老龄化阶段。根据《山东省养老服务高质量发展三年行动计划（2024-2026 年）》部署，日照市民政局起草编制了《日照市推进养老服务高质量发展若干措施》（以下简称《若干措施》），旨在部署落实七大行动，以满足积极应对人口老龄化国家战略要求，加快推动全市老龄和养老服务高质量发展。本项目实施有利于推动日照养老产业发展，丰富养老服务模式及业务，增加医疗养老资源，同时有利于推动医养康养资源深度融合，有利于促进日照市积极应对人口老龄化。

1.2 项目实施有利于满足老年人医疗需求

随着人口老龄化加剧以及人们对健康重视程度的提高，对中医药医疗服务的需求日益增长。本项目建设医疗中心可以为周边区域人员提供专业的中医药诊疗服务，满足周边地区居民的就医需求；养老服务中心建设有助于整合中医药资源，开展中医特色的康复疗养服务；养老配套用房的完善能为老年人提供一个舒适、便捷的养老环境，结合中医药的养生理念和方法，更好地满足老年人的养老和健康需求。本项目实施紧扣老年人健康需求，加大医养结合服务供给，培养中医药专业人才，提高中医药服务水平，同时项目实施有利于增加当地人民群众就业，促进地方经济繁荣。

1.3 项目实施有利于推动社会和谐发展

完善社区养老服务体系为国家和社会带来的益处是多方面的，首先是家庭上解决和改善老年人的生活，消除了晚年生活的顾虑；减轻了儿女在赡养老人上的生活和经济负担，在家庭和事业上得以平衡，家庭内部更为和睦。家庭是最小的社会单位，“家和万事兴”才能使社会、个人和谐联结。其次是社会的和谐相处和发展，养老服务体系需要社区和各类机构辅助，日益多样化的养老需求也带动了相关养老事业的产生和发展，极大促进了社会经济发展，由此也提供了与之相关的工作岗位，一定程度上解决了当前就业问题，同时也刺激社会消费，促进社会经济循环，社会整体上更加繁荣。家庭和社会和谐共处，个人可更好投入自身发展，这也是社会主义所希望实现的目标。

综上所述，本项目实施符合国家产业结构政策、发展规划，项目实施完善社区居家养老服务体系，有利于改善养老服务环境，积极应对人口老龄化，加快推动国家高质量、和谐发展。

2、项目实施的公益性

随着现代生活节奏的加快和人口老龄化趋势的加剧，人们对健康的需求日益增强。中医药养老服务研究中心项目以中医药康养为核心，通过建设中医医疗、中医康复、中医养生等板块，为当地居民和游客提供全方位的中医药健康服务。这不仅有助于满足人们对健康的需求，还将推动中医药健康事业的发展。

项目实施将带动当地及周边地区的经济协同发展。有助于缩小地区间的发展差距，推动区域经济的平衡发展。项目通过提供优质的中医药健康服务，让居民能够享受到更加便捷、高效的医疗服务，改善健康状况。

同时，项目的建设还将为当地居民提供更多的就业机会和创业机会，提升他们的收入水平和生活质量。这将有助于实现共同富裕的目标，推动社会的和谐稳定。

项目的建设将有助于促进社会的和谐稳定。项目通过提供优质的中医药健康服务，让居民享受到更加便捷、高效的医疗服务，缓解看病难、看病贵的问题，减少社会矛盾，增强社会的稳定性。

3、项目实施的收益性

本项目经营期营业现金流入来源主要为场地整体租赁现金流入，

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 88,854.61 万元,收益性良好。

4、项目投资合规性

2024 年 09 月 14 日,智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司获得项目代码为 2409-371102-04-01-519690 的《山东省建设项目备案证明》,项目总投资 100,000.00 万元。

5、项目成熟度

2024 年 4 月山东弘运环咨项目管理有限公司对该项目出具了《中医药养老服务研究中心项目可行性研究报告》;

2024 年 09 月 14 日,智汇中医药健康产业发展(山东)有限公司获得项目代码为 2409-371102-04-01-519690 的《山东省建设项目备案证明》,项目总投资 100,000.00 万元。

6、项目资金来源和到位可行性

项目投入至少 20%的资本金,保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资 100,000.00 万元,其中单位自有资金 70,000.00 万元(占比 70.00%),专项债券 30,000.00 万元(占比 30.00%),资金到位可行。项目结合实际情况,本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源,合理合法。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署,加大逆周期调节力度,更好发挥地方政府专项债券(以下简称专项债券)的重要作用,着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度,增加有效投资、优化经济结构、

稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019 年 6 月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）。中医药养老服务研究中心项目属于养老等民生服务项目范畴，符合专项债支持项目。当前背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的收入，收入的测算根据类似项目、当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程、安装工程、勘察、设计和监理等采用公开招标的方式，采取委托招标的组织形式进行招投标。在具体工程实施和建设中以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程

早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目所需资金除申请专项债券 30,000.00 万元，剩余部分由项目建设单位筹集。债券资金安排符合《日照市政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》规定，符合申请资金要求。

项目自身可以产生部分收益，但总体收益较少，如果采用银行贷款方式，资金成本较高，运行风险高，满足贷款偿还需要比较困难。经过测算，项目收益可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目需求债券资金数额符合相关政策。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。

综上所述，本项目偿债计划可行。

(2) 偿债风险点及应对措施

(2.1) 健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和

组织保障。

严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

（2.2）完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障

实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借助风险提示、风险报告和预案演练等工具，对风险实行专业化、条线化管理，并与本级负责制度相结合，由操作风险管理员定期巡视条线的合规管理情况。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营收入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的规定。本项目本息覆盖倍数达到1.26，符合相关规定，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为88,854.61万元，融资本息合计为70,500.00万元，项目本息覆盖倍数为1.26，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。