

2025 年山东省政府专项债券（三十期）德州市陵城区
养老服务中心项目收益与融资平衡专项评价报告
和信咨字(2025)第 011105 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年六月



2025 年山东省政府专项债券（三十期）德州市陵城区养老服务 中心项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字(2025)第 011105 号

我们接受委托，对德州市陵城区养老服务中心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，编制该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

德州市陵城区养老服务中心项目

2、立项单位

德州市陵城区民政局

德州市陵城区民政局是区政府工作部门，为正科级行政机关。主要承担全区婚姻登记、殡葬、社会救助、养老服务、全区老龄工作委员会的日常工作、全区地名管理、社会组织管理等工作，还承担全区慈善事业发展、全区福利彩票发行管理等工作。

3、项目规划审批

2024年2月26日德州市陵城区行政审批局出具《关于德州市陵城区民政局德州市陵城区养老服务中心项目批复的通知》（陵行审投〔2024〕6号），项目代码：2402-371403-89-01-519449。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地 17.62 亩，总建筑面积约 17400 m²，其中老年人用房 13920 m²，行政办公用房 1000 m²，附属用房 2480 m²。项目配套生活服务、膳食服务、洗涤清洁、文化娱乐、护理服务、医疗、康复保健、智能化等各类设备及用品。配套建设室外管网、景观绿化、停车位、道路及铺装、大门、围墙等。项目建成后可提供养老床位 400 张，按需配备养老服务人员，为陵城区老年人提供专业化和社会

化的养老服务。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 6 月至 2027 年 3 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 4,700.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，期限 15 年，利率 4.0%。

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	8,700.00	100.00%	
一、资本金	4,700.00	54.02%	
（一）自有资金	4,700.00	54.02%	
（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）	4,000.00	45.98%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	45.98%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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

1、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于床位费现金流入、护理费现金流入、餐费现金流入。

(1) 床位费现金流入

床位费按月收取，本项目拟设置单人间床位 120 个，多人间床位 280 个。本项目建成后配备相应的养老专用设备设施，为各类入住老年人创造良好的养老环境。参考德城区及周边其他区县养老机构收费标准，本项目运营期初单人间床位按照 1000 元/月收费，多人间床位按照 500 元/月·床收费。运营期第 1 年按养老中心入住率 80%计算，以后各年按入住率 90%计算。运营期内单人间床位费平均年收入 129.60 万元/年，多人间床位费平均年收入 151.20 万元/年。

（2）护理费现金流入

根据《德州市“十四五”养老发展规划》，到 2025 年，德州市养老机构护理型床位占比 $\geq 60\%$ ，为约束性指标。本项目按照护理型床位占比 70%考虑，即护理型床位 240 个。护理费根据不同护理等级，价格从 3000 元/人·月到 6000 元/人·月不等，参考有关养老机构收费标准，本项目运营期初平均护理费按 4000 元/床·月收取。运营期第 1 年按养老中心入住率 80%计算，以后各年按入住率 90%计算。运营期内护理费平均年收入 1036.80 万元/年。

（3）餐费现金流入

参考有关养老机构收费标准，本项目运营期初餐费按 900 元/床·月收取。运营期第 1 年按养老中心入住率 80%计算，以后各年按入住率 90%计算。运营期内餐费平均年现金流入 388.80 万元/年。

项目现金流入具体如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	床位现金流入	护理现金流入	餐费现金流入	合计
2027	207.36	829.44	259.20	1,296.00
2028	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40

2029	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2030	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2031	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2032	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2033	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2034	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2035	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2036	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2037	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2038	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2039	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
2040	280.80	1,036.80	388.80	1,706.40
合计	3,857.76	14,307.84	5,313.60	23,479.20

（二）项目成本预测

1、项目成本费用主要包括原材料费、外购燃料动力费、修理费、其他费用、折旧费等。

（1）外购原辅材料

本项目所需原材料费用主要为护理耗材、餐饮耗材、管理及后勤耗材费用。护理耗材按照 200 元/床·月考虑，餐饮耗材按 300 元/床·月考虑，管理及后勤耗材按 100 元/床·月考虑。运营期第 1 年按养老中心入住率 80%，以后各年按入住率 90%计算。运营期内正常年原材料费用估算为 259.20 万元/年。

（2）外购燃料及动力

项目燃料动力费包括所需电、水、天然气、采暖费用，通过计算项目运营期正常年外购燃料及动力年均成本 183.24 万元。

（3）职工薪酬

根据《养老机构岗位设置及人员配备规范》（MZ/T187-2021），养老机构需配置管理岗、专业技术岗、工勤岗。本项目结合实际情况，预计需配备管理人员 12

人、专业技术人员 8 人、护理员 60 人。职工总数 80 人。年工资及福利费分别按管理人员 10 万元/人·年、专业技术人员 8 万元/人·年、护理员 6 万元/人·年。运营期内年平均工资及福利费 544.00 万元，每 5 年上涨 3%。

(4) 修理费

项目年均需修理费估算为 22.94 万元。

(5) 其他费用

其他费用主要为其他管理费和其他营业费，运营期年平均其他费用约 47.80 万元。

(6) 折旧费

折旧按平均年限法计算。建筑物原值为 8500.00 万元，按 30 年折旧；残值率取 5%。则年折旧费 269.17 万元。

本项目运营成本现金流出测算如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2027	230.40	137.43	408.00	17.21	35.85	828.89
2028	259.20	183.24	544.00	22.94	47.80	1,057.18
2029	259.20	183.24	544.00	22.94	47.80	1,057.18
2030	259.20	183.24	544.00	22.94	47.80	1,057.18
2031	259.20	183.24	544.00	22.94	47.80	1,057.18
2032	259.20	183.24	560.32	22.94	47.80	1,073.50
2033	259.20	183.24	560.32	22.94	47.80	1,073.50
2034	259.20	183.24	560.32	22.94	47.80	1,073.50
2035	259.20	183.24	560.32	22.94	47.80	1,073.50
2036	259.20	183.24	560.32	22.94	47.80	1,073.50
2037	259.20	183.24	577.13	22.94	47.80	1,090.31
2038	259.20	183.24	577.13	22.94	47.80	1,090.31

2039	259.20	183.24	577.13	22.94	47.80	1,090.31
2040	259.20	183.24	577.13	22.94	47.80	1,090.31
合计	3,600.00	2,519.55	7,694.12	315.43	657.25	14,786.34

（三）税费现金流出分析

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（税〔2016〕36号），养老机构提供的养老服务免征增值税。根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，符合非营利性组织条件并取得免税资格认定的养老机构，取得属于免税范围的收入，免征企业所得税。本项目为普惠型养老机构，免征企业所得税。

（四）应付本息情况

该项目本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.0%，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 5 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	-	4,000.00	-	4,000.00	4.00%	80.00	80.00
2026	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2027	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2028	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2029	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2030	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2031	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2032	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2033	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2034	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2035	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2036	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2037	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00

2038	4,000.00	-		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2039	4,000.00	-	-	4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2040	4,000.00	-	4,000.00	4,000.00	4.00%	80.00	4,080.00
合计		4,000.00	4,000.00			2,400.00	6,400.00

(五) 项目资金平衡测算表

表 6 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	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	23,479.20	-	-	1,296.00	1,706.40	1,706.40
经营活动支出	B	14,786.34	-	-	828.89	1,057.18	1,057.18
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,692.86	-	-	467.12	649.22	649.22
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	8,430.00	5,800.00	1,760.00	870.00	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-8,430.00	-5,800.00	-1,760.00	-870.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	4,700.00	2,000.00	1,800.00	900.00	-	-
专项债券	I	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	4,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,400.00	80.00	160.00	160.00	160.00	160.00
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	2,300.00	5,920.00	1,640.00	740.00	-160.00	-160.00
四、期初现金	P		-	120.00	-	337.12	826.34
期内现金变动	Q=D+G+O	2,562.86	120.00	-120.00	337.12	489.22	489.22
五、期末现金	R=P+Q	2,562.86	120.00	-	337.12	826.34	1,315.56

续表

单位: 万元

项目/年度	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	1,706.40	1,706.40	1,706.40	1,706.40	1,706.40	1,706.40
经营活动支出	1,057.18	1,057.18	1,073.50	1,073.50	1,073.50	1,073.50
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	649.22	649.22	632.90	632.90	632.90	632.90
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	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00
四、期初现金	1,315.56	1,804.78	2,294.00	2,766.90	3,239.80	3,712.70
期内现金变动	489.22	489.22	472.90	472.90	472.90	472.90
五、期末现金	1,804.78	2,294.00	2,766.90	3,239.80	3,712.70	4,185.60

续表

单位: 万元

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	1,706.40	1,706.40	1,706.40	1,706.40	1,706.40
经营活动支出	1,073.50	1,090.31	1,090.31	1,090.31	1,090.31
支付的各项税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	632.90	616.09	616.09	616.09	616.09
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	-	-	-	-	4,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	160.00	160.00	160.00	160.00	80.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-4,080.00
四、期初现金	4,185.60	4,658.50	5,114.59	5,570.68	6,026.77
期内现金变动	472.90	456.09	456.09	456.09	-3,463.91
五、期末现金	4,658.50	5,114.59	5,570.68	6,026.77	2,562.86

(六) 本息覆盖倍数

表 7 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	4,000.00	2,400.00	6,400.00	8,692.86
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	4,000.00	2,400.00	6,400.00	
覆盖倍数				1.36

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,692.86 万元,融资本息合计 6,400.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

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。

此页以下无正文

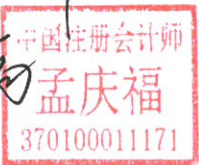
和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 06 月 14 日

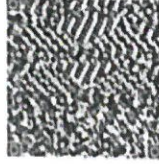


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

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	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所	成立日期	2013年07月11日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年07月11日至 年 月 日
负责人	赵卫华	营业场所	济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

经营范围
许可经营范围：审查企业财务报表，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、会计培训。（须经审批的，未获批准前不得经营）



登记机关

2019年07月06日

证书序号: 5000814

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 山东省财政厅

2019 年 08 月 07 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书



名称:

和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

370100013706

批准执业文号:

鲁财会(2013) 23号

批准执业日期:

2013-06-24