

山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区
山东省黄三角农高区社区养老提升工程实施方案

项目单位：山东滨孚农业综合开发有限公司

主管部门：山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区管委会

财政部门：山东省黄河三角洲农业高新技术产业示范区管委会财政金融局

2025年6月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

黄三角农高区社区养老提升工程

(二) 立项单位

单位名称：山东滨孚农业综合开发有限公司

单位简介：山东滨孚农业综合开发有限公司成立于2022年7月20日，法定代表人李国锋，注册资金壹仟万元整，注册地址位于东营市省黄三角农高区丁庄街道办事处驻地。经营范围包括：一般项目：农业科学研究和试验发展；休闲观光活动；养老服务；互联网销售(除销售需要许可的商品)；国内货物运输代理；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)；教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)；组织文化艺术交流活动；谷物种植；豆类种植；薯类种植；食用菌种植；花卉种植；谷物销售；豆及薯类销售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；礼品花卉销售；水果种植；园艺产品种植；农业机械制造；电子专用设备制造；其他电子器件制造；农业专业及辅助性活动；农业生产托管服务；土地整治服务；水资源管理；农作物栽培服务；智能农业管理；灌溉服务；土地使用权租赁；园林绿化工程施工；城市绿化管理；园区管理服务；物业管理；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：旅游业务；林木种子生产经营；建设工程施工。

（三）项目规划审批

2022年8月22日取得农业高新技术产业示范区行政审批服务局的赋码，项目代码为 2208-370591-04-01-266436。

（四）项目规模与主要建设内容

对6处社区养老便民服务中心进行提升改造，总建筑面积约5万平方米，建立和完善养老社区网络，打造综合性养老服务中心，主要建设生活照料中心、托管中心、老年活动中心、医疗服务中心、紧急救助中心、心理慰藉中心等，设计床位3000张，配套建设智能化养老公寓、老年人食堂、全天候便民服务站、老年人文化娱乐活动场所、医疗站等，引进专业化的运营团队，以老年人生活护理、家政服务和精神慰藉为主要内容，以专业化服务为依靠、引导社会各界积极参与，为居住在家的老年人提供以解决日常生活困难为主要内容的社会化服务新模式。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2023年3月至2025年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- 2、原国家计委发布的《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
- 3、《产业结构调整目录》（2024年本）；
- 4、《东营市国民经济和社会发展第十四个五年规划和

2035 年远景目标纲要》；

5、《东营市新旧动能转换重大工程实施规划》；

6、《黄三角农高区社区养老提升工程可行性研究报告》

（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

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 18000.00 万元，本项目 2023 年 2 月已发行专项债券 3000.00 万元，2023 年 5 月已发行专项债券 2100.00 万元，2024 年 3 月已发行专项债券 1000.00 万元；本期拟发行专项债券 1000.00 万元，后续拟发行专项债券 7900.00 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	33000.00		
一、资本金	18000.00	54.55%	
（一）自有资金	18000.00	54.55%	
（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）	15000.00	45.45%	
（一）已发行专项债券	6100.00	18.48%	
（二）本期拟发行专项债券	1000.00	3.03%	
（三）后续拟发行专项债券	7900.00	23.94%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	153,187.74	-	-	-	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58
经营活动支出	B	113,329.25	-	-	-	2,988.27	3,045.14	3,103.70	3,164.03	3,226.16	3,290.16
支付的各项税费	C	501.05	-	-	-	115.49	101.27	86.63	71.55	56.01	40.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	39357.44	-	-	-	2,318.81	2,276.17	2,232.24	2,187.00	2,140.40	2,092.40
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	32,517.30	5,015.91	8,818.57	18,682.82	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-32,517.30	-5,015.91	-8,818.57	-18,682.82	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	18,000.00	-	8,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	15,000.00	5,100.00	1000.00	8,900.00	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	0.00	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	11,847.90	84.09	181.43	217.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18
支付银行借款利息	N	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	6,152.10	5,015.91	8,818.57	18,682.82	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18
四、期初现金	P	0.00	-	-	-	-	1,723.63	3,404.62	5,041.69	6,633.50	8,178.72
期内现金变动	Q=D+G+O	12,992.24	-	-	-	1,723.63	1,680.99	1,637.06	1,591.82	1,545.22	1,497.22
五、期末现金	R=P+Q	12,992.24	-	-	-	1,723.63	3,404.62	5,041.69	6,633.50	8,178.72	9,675.94

(续表 1)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58
经营活动支出	3,356.08	3,423.98	3,493.91	3,565.94	3,640.14	3,716.55	3,795.27	3,876.34	3,959.84	4,045.85	4,134.44	4,225.69
支付的各项税费	23.53	6.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	2,042.96	1,992.04	1,928.66	1,856.63	1,782.44	1,706.02	1,627.31	1,546.24	1,462.73	1,376.72	1,288.13	1,196.89
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	-	-	-	-	-	-	-	-	8,900.00	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	595.18	572.68	194.68	194.68	194.68
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-595.18	-9,472.68	-194.68	-194.68	-194.68
四、期初现金	9,675.94	11,123.72	12,520.57	13,854.05	15,115.51	16,302.76	17,413.60	18,445.73	19,396.79	11,386.84	12,568.89	13,662.34
期内现金变动	1,447.78	1,396.86	1,333.48	1,261.45	1,187.26	1,110.84	1,032.13	951.06	-8,009.95	1,182.04	1,093.45	1,002.21
五、期末现金	11,123.72	12,520.57	13,854.05	15,115.51	16,302.76	17,413.60	18,445.73	19,396.79	11,386.84	12,568.89	13,662.34	14,664.55

(续表 2)

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	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	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	5,422.58	1,355.64
经营活动支出	4,319.67	4,416.48	4,516.19	4,618.89	4,724.67	4,833.62	4,945.84	5,061.43	5,180.49	5,303.12	1,357.36
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	1,102.90	1,006.10	906.39	803.69	697.91	588.96	476.73	361.14	242.09	119.46	-1.71
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,100.00	1000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	194.68	110.59	13.25
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-194.68	-5,210.59	-1,013.25
四、期初现金	14,664.55	15,572.77	16,384.19	17,095.90	17,704.91	18,208.14	18,602.41	18,884.46	19,050.93	19,098.33	14,007.20
期内现金变动	908.22	811.42	711.71	609.01	503.23	394.28	282.05	166.46	47.41	-5,091.13	-1,014.96
五、期末现金	15,572.77	16,384.19	17,095.90	17,704.91	18,208.14	18,602.41	18,884.46	19,050.93	19,098.33	14,007.20	12,992.24

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 2 月已发行专项债券 3000.00 万元，期限 30 年，利率 3.38%；2023 年 5 月已发行专项债券 2100.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%，2024 年 3 月已发行专项债券 1000.00 万元，期限 30 年，利率 2.65%；本期拟发行专项债券 1000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.50%，后续拟发行 7900.00 万元，假设债券期限为 15 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 3 本项目专项债券还本付息测算表（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
2023 年	0.00	5,100.00	-	5,100.00	3.38%/3.18%	84.09	84.09
2024 年	5,100.00	1000.00	-	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	181.43	181.43
2025 年	6,100.00	8,900.00	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	217.18	217.18
2026 年	15,000.00		-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2030 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2031 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2032 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2033 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2034 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2035 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2036 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18

2037 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2038 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2039 年	15,000.00	-	-	15,000.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	595.18	595.18
2040 年	15,000.00	-	8,900.00	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%/4.5%	572.68	9,472.68
2041 年	6,100.00	-		6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2042 年	6,100.00	-	-	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2043 年	6,100.00	-	-	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2044 年	6,100.00	-	-	6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2045 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2046 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2047 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2048 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2049 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2050 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2051 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2052 年	6,100.00			6,100.00	3.38%/3.18%/2.65%	194.68	194.68
2053 年	6,100.00		5,100.00	1000.00	3.38%/3.18%/2.65%	110.59	5,210.59
2054 年	1000.00		1000.00		2.65%	13.25	1,013.25
合计	-	15,000.00	15,000.00	-		11,847.90	26,847.90

(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 39357.44 万元，融资本息合计 26847.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.47。

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

自然环境与施工条件的风险：项目工程贯穿春夏秋冬四季，雨天是工期滞后的主要因素，对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工序严格做好夜间施工记录。夜间作业人比较疲惫，容易出现不安全因素。

施工方风险：施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

设计单位与供应商风险：由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题；施工

过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

工程事故风险：工程事故是在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

（二）与项目收益相关的风险

1.经营风险：市场把控不合理，随着市场竞争的加剧以及周边环境的变化。无视回报一味的投入、扩张将可能成为企业发展的绊脚石。成本控制不当，成本是企业产品定价的依据。也是企业资源消耗的载体，成本管控的好坏，直接影响企业的经营效益。

2.运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

黄三角农高区社区养老提升工程主管部门为山东省黄河流域三角洲农业高新技术产业示范区管委会，项目单位为山东滨孚

农业综合开发有限公司，本次拟申请专项债券 0.10 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策要求

本项目属于国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中“第一类 鼓励类”“四十、养老与托育服务”中的第 1 项“老龄服务：养老照护服务，养老金融服务，养老设施建设，养老科技和智慧养老服务，老年用品及相关产品制造，老年社会保障，养老公共管理，老年用品及相关产品销售和租赁，老年健康促进与社会参与，其他养老服务”的相关内容，属于国家鼓励发展产业，符合国家产业政策的要求。

（2）本项目的建设是提高老年人生命生活质量、满足各类老年人不同需求的需要

本项目按照《养老住区智能化系统建设要点与运营标准》，打造高标准、高规格的智能化老龄服务示范基地。智能化老年住宅采用家居式养老住宅，即包括卧室、客厅、厨房的配置，与普通居民住宅相同。老年住宅家家设有洗衣房，地热供暖；厨房内设有燃气。养老院内不仅花草多，更有多处卫生间，方便老人就近如厕，公园内的座椅、步道均带有按摩功能。入住

养护院的老人需佩戴“老人活动监测器”，监测器可将老人的一日三餐内容、活动量、血压、脉搏等情况自动记录传输，护理中心就此对老人的身体情况进行远程监控，并提供个性化的保健方案。

（3）本项目的建设是适应社会经济发展、构建和谐社会的必然要求

全面建设小康社会和构建和谐社会成为我国在新时期社会发展的重要战略，让包括老龄人口在内的全体社会成员共享经济和社会发展带来的成果，是全面建设小康社会和构建和谐社会的重要内容。

经过多年的改革开放，我国经济发展和医疗技术水平得到了很大的提高，人们的生活水平也相应得到极大的提升，人均寿命显著延长，高龄老人明显增多。在未来的 15 年间，我国老年人口将净增 1 亿，特别是新中国成立后五六十年代生育高峰出生的认可，在今后 5~15 年将陆续进入老年期，这将进一步加剧我国人口老龄化的进程。

老龄化步伐的快速迈进对原有养老模式提出了严峻的挑战。单靠政府和福利机构的能力已经不能满足社会成员的养老需求，一是传统养老机构的数量不足，二是传统养老服务的内容和质量也不能满足老年人群的需要。这些问题不解决，将直接影响到我国构建社会主义和谐社会的大局。

通过养老服务社会化的推行,可以很好的解决广大老年朋友和家庭的实际问题,养老服务社会化的良好运作必然会让老年朋友拥有稳定、良好的心理状态和生活状态,并消除年轻一代关于家里老人的养老问题的担忧,让他们能精力充沛地投入到社会建设中去。老年朋友安享晚年,代际关系良好,家庭和谐幸福,社区氛围安宁祥和是构建和谐社会的有效途径。

(4) 本项目的建设,是扩大消费和促进就业的有效途径

庞大的老年人群体对照料和护理的需求,有利于养老服务消费市场的形成。本项目建成后,预计需要各类医务人员、管理人员、服务人员,随着项目正式运营后所带来的产业乘数效应,预计将带动超过几百人的就业,这将能够有效地促进当地的劳动就业。

2、项目实施的公益性

该项目建成投入使用后将完善老年护理及卫生室管理服务,开展以提供农村养老服务,该项目是公共社会福利型项目,项目的建设功在当代,利在千秋。建成后,可以为老年人提供一个集养生、学习、娱乐、教育、休闲于一体,生活舒适、设施配套、功能齐全的现代化新型老年社会福利机构。本项目的建设不仅有力的改善了社会养老问题的解决,同时,也加快了和谐社会的建设,使老人养老有了较大的选择空间,也使国家对老人养老问题的压力相应得到缓解。 因此这是一项民

心工程，各阶层对项目的支持率较高。

本项目有利于加速社会的发展。环境、卫生的改善将带动影响区一二三产业的发展，亦将提高项目建设区的人民的经济收入和生活水平。随着物质生活水平的提高，将有力地促进社会经济活动、医疗卫生、文化教育、通讯等事业的发展，最终提高项目区居民的生活质量，既是国民经济持续健康发展的迫切需要，又是社会发展和科技进步的客观需要。

项目建成后，可改善农业高新技术产业示范区现有基础设施状况，加强农业高新技术产业示范区精神文明建设，丰富人民群众文化生活，构建和谐平安社会起到积极作用。项目的建成将改善人民生活环境质量，有利对外招商引资，促进项目区经济腾飞起到积极的作用，有利于经济持续稳定的向前发展。

3、项目实施的收益性

本项目收入来源主要是老年护理服务费现金流入、养老服务中心服务费现金流入等，项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 39357.44 万元，融资本息合计 26847.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.47。

综上所述，该项目评估政策和项目预算编制符合预算管理、地方政府债务管理等相关规定，采用最优方案，有较好的

投入产出比，费用测算合理。

4、项目投资合规性

筹资合规性：（1）该项目资金来源渠道为建设单位自有资金和专项债券，符合相关规定；（2）资金筹措程序科学规范，论证资料齐全；（3）资金筹措体现了权责对等，财权和事权匹配。

财政投入能力：（1）各级财政资金配套方式和承受能力科学合理；（2）各级财政部门和其他部门无类似项目资金重复投入；（3）财政资金支持方式科学合理。

筹资风险可控性：（1）对筹资风险认识全面；（2）有针对预期风险设定应对的措施；（3）应对措施可行、有效。

财政投入可行性：（1）财政支持方式合理；（2）符合预算法、政府债务管理等相关规定；（3）筹资规模合理。

资金分配合理性：（1）资金分配依据合理，具有或符合相关政策、测算标准或定额标准；（2）资金分配结果与政策目标、政策内容相匹配。

5、项目成熟度

项目立项已完成，项目代码：2208-370591-04-01-266436。
本项目已经具备相当成熟的条件。

项目选址位于武家大沟以南，小清河以北，辛沙路以西，庐山路以东，涉及丁庄街道中心社区、丁庄街道五寨农管办、

丁庄街道万屋农管办、丁庄街道三岔农管办、丁庄街道北常农管办、丁庄街道李屋农管办六个社区。项目选址合理，符合相关规划要求。

近年来，我国养老服务业快速发展，以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系初步建立，老年消费市场初步形成，老龄事业发展取得显著成就。本项目的实施有利于完善养老服务体系，是比较成熟可行的项目。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金筹措遵循投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能，发行专项债券从社会筹资的原则。

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营业收入等，收入的测算根据类似项目、东营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。

8、债券资金需求合理性

本项目估算总投资 33000.00 万元，其中，项目单位自有资金 18000.00 万元，本项目 2023 年已发行专项债券 5100.00 万元，2024 年已发行专项债券 1000.00 万元；本期拟发行专项债券 1000.00 万元，后续拟发行专项债券 7900.00 万元。根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发

〔2019〕26号)》，项目最低资本金比例为20%，本项目资本金比例54.55%，符合国务院对资本金的规定，且融资中的专项债券专项用于项目建设，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时间，不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标合理性

本项目处于项目建设前期，绩效目标以项目建设进展及项目建成投产后预期还款收益测算作为绩效目标确定，目标即考虑了项目建设的进度及必要条件，也考虑了项目建成投产后还

款资金来源需满足专项债券资金还款来源，同时，也根据项目具有公益性的特点确定了项目的社会满意度，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 39357.44 万元，融资本息合计 26847.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.47，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，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。