

烟台市莱州市医康养结合示范园区项目 实施方案

项目单位：莱州市国有资产经营有限公司

主管部门：莱州市卫生健康局

财政部门：莱州市财政局

2025年11月



一、项目基本情况

（一）项目名称

莱州市医康养结合示范园区项目

（二）立项单位

立项单位名称：莱州市国有资产经营有限公司

立项单位简介：莱州市国有资产经营有限公司成立于2004年12月14日，注册资本为19,800.00万元人民币，注册地位于山东省烟台市莱州市文昌路街道光州东街190号1幢，统一社会信用代码为91370683777428751P，经营范围为一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；企业管理；土地使用权租赁；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；市政设施管理；城乡市容管理；规划设计管理；休闲观光活动；智能农业管理；水污染治理；水环境污染防治服务；水泥制品销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售。（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：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营。（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

2025年3月28日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，

项目代码：2503-370683-04-01-393929。

2025年5月6日，莱州市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁（2025）莱州市不动产权第0004915号）。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于永安路街道五个庄村西北，项目占地16190.84平方米，总建筑面积40363.35平方米，其中地上面积28938.33平方米，地下面积11425.02平方米，主要建设内容包括：医疗服务楼、康复治疗楼、养老护理楼及其配套设施等。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为2025年8月至2027年12月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、国家及当地政府现行政策、法规及有关设计规范；
- 2、国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度规定要求；
- 3、规划部门规划设计要求；
- 4、项目建设单位的委托合同书；
- 5、项目建设单位提供的有关资料；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 7、《中华人民共和国建筑法》；

- 8、《中华人民共和国土地管理法》；
- 9、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 10、《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 11、《山东省市政工程消耗量定额》、《山东省市政工程价目表》、《山东省市政工程费用表》；
- 12、国家、省、市有关法律、法规、政策、规定；
- 13、《产业结构调整指导目录（2015年）》；
- 14、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 15、《民用建筑设计通则》（GB50352-2019）；
- 16、项目承建单位提供的有关基础资料、数据；
- 17、工程规划图及规划设计说明书；
- 18、项目单位提供其他基础资料和数据；
- 19、《莱州市医康养结合示范园区项目可行性研究报告》。

（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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 32,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 6,400.00 万元，已发行专项债券 8,550.00 万元，拟通过银行融资 10,600.00 万元，本期拟发行专项债券 6,400.00 万元，后续拟发行专项债券 50.00 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	32,000.00		
一、资本金	6,400.00	20.00%	
（一）自有资金	6,400.00		
（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）	25,600.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	8,550.00		
（二）本期拟发行专项债券	6,400.00		
（三）后续拟发行专项债券	50.00		
（四）银行融资	10,600.00		

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 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年建设期	2026 年建设期	2027 年建设期	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	100,113.13				3,216.00	3,216.00
经营活动支出	B	41,544.46				1,334.56	1,334.56
支付的各项税费	C	0.00				0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	58,568.67				1,881.44	1,881.44
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	30,214.76	25,707.25	353.76	4,153.76		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-30,214.76	-25,707.25	-353.76	-4,153.76		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	6,400.00	200.00	1,200.00	5,000.00		
专项债券	I	15,000.00	15,000.00				
银行借款	J	10,600.00	10,600.00				
偿还债券本金	K	15,000.00					
偿还银行借款本金	L	10,600.00				147.22	883.33
支付债券利息	M	14,257.35		475.25	475.25	475.25	475.25
支付银行借款利息	N	3,465.25	92.75	371.00	371.00	370.14	358.12
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-11,322.60	25,707.25	353.76	4,153.76	-992.61	-1,716.69
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	888.83
期内现金变动	Q=D+G+O	17,031.31	0.00	0.00	0.00	888.83	164.75
五、期末现金	R=P+Q	17,031.31	0.00	0.00	0.00	888.83	1,053.58

项目/年度	公式	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	A	3,216.00	3,312.48	3,312.48	3,312.48	3,411.85	3,411.85
经营活动支出	B	1,334.56	1,374.60	1,374.60	1,374.60	1,415.83	1,415.83
支付的各项税费	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,881.44	1,937.88	1,937.88	1,937.88	1,996.02	1,996.02
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L	883.33	883.33	883.33	883.33	883.33	883.33
支付债券利息	M	475.25	475.25	475.25	475.25	475.25	475.25
支付银行借款利息	N	327.20	296.29	265.37	234.45	203.54	172.62
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-1,685.78	-1,654.86	-1,623.94	-1,593.03	-1,562.11	-1,531.19
四、期初现金	P	1,053.58	1,249.24	1,532.27	1,846.21	2,191.06	2,624.97
期内现金变动	Q=D+G+O	195.66	283.02	313.94	344.86	433.91	464.83
五、期末现金	R=P+Q	1,249.24	1,532.27	1,846.21	2,191.06	2,624.97	3,089.80

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,411.85	3,514.21	3,514.21	3,514.21	3,619.64	3,619.64
经营活动支出	B	1,415.83	1,458.31	1,458.31	1,458.31	1,502.06	1,502.06
支付的各项税费	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,996.02	2,055.90	2,055.90	2,055.90	2,117.58	2,117.58
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L	883.33	883.33	883.33	883.33	736.15	
支付债券利息	M	475.25	475.25	475.25	475.25	475.25	475.25
支付银行借款利息	N	141.70	110.79	79.87	48.95	21.47	
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-1,500.28	-1,469.36	-1,438.44	-1,407.53	-1,232.87	-475.25
四、期初现金	P	3,089.80	3,585.54	4,172.08	4,789.54	5,437.91	6,322.62
期内现金变动	Q=D+G+O	495.74	586.54	617.46	648.37	884.71	1,642.33
五、期末现金	R=P+Q	3,585.54	4,172.08	4,789.54	5,437.91	6,322.62	7,964.95

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,619.64	3,728.23	3,728.23	3,728.23	3,840.07	3,840.07
经营活动支出	B	1,502.06	1,547.12	1,547.12	1,547.12	1,593.53	1,593.53
支付的各项税费	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,117.58	2,181.10	2,181.10	2,181.10	2,246.54	2,246.54
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	475.25	475.25	475.25	475.25	475.25	475.25
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-475.25	-475.25	-475.25	-475.25	-475.25	-475.25
四、期初现金	P	7,964.95	9,607.28	11,313.14	13,019.00	14,724.86	16,496.16
期内现金变动	Q=D+G+O	1,642.33	1,705.86	1,705.86	1,705.86	1,771.29	1,771.29
五、期末现金	R=P+Q	9,607.28	11,313.14	13,019.00	14,724.86	16,496.16	18,267.45

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,840.07	3,955.27	3,955.27	3,955.27	4,073.93	4,073.93
经营活动支出	B	1,593.53	1,641.34	1,641.34	1,641.34	1,690.58	1,690.58
支付的各项税费	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,246.54	2,313.93	2,313.93	2,313.93	2,383.35	2,383.35
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	475.25	475.25	475.25	475.25	475.25	475.25
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	-475.25	-475.25	-475.25	-475.25	-475.25	-475.25
四、期初现金	P	18,267.45	20,038.74	21,877.43	23,716.12	25,554.81	27,462.92
期内现金变动	Q=D+G+O	1,771.29	1,838.69	1,838.69	1,838.69	1,908.11	1,908.11
五、期末现金	R=P+Q	20,038.74	21,877.43	23,716.12	25,554.81	27,462.92	29,371.02

项目/年度	公式	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A	4,073.93	2,098.08
经营活动支出	B	1,690.58	870.65
支付的各项税费	C	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,383.35	1,227.43
二、投资活动产生的现金	—		
建设成本支出	E		
流动资金支出	F		
投资活动现金净流量	G=-E-F		
三、融资活动产生的现金	—		
资本金（自有资金）	H		
专项债券	I		
银行借款	J		
偿还债券本金	K		15,000.00
偿还银行借款本金	L		
支付债券利息	M	475.25	475.25
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	-475.25	-15,475.25
四、期初现金	P	29,371.02	31,279.13
期内现金变动	Q=D+G+O	1,908.11	-14,247.82
五、期末现金	R=P+Q	31,279.13	17,031.31

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 10 月已发行专项债券 8,550.00 万元，期限 30 年，利率 2.39%。本期拟发行专项债券 6,400.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 50.00 万元，假设债券期限均为 30 年，利率均为 4.20%，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 3-1 本项目 2025 年 10 月已发行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 年	0.00	8,550.00		8,550.00	2.39%	0.00	0.00
2026 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2027 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2028 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2029 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2030 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2031 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2032 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2033 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2034 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2035 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2036 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2037 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2038 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2039 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2040 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2041 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2042 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35

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
2043 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2044 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2045 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2046 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2047 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2048 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2049 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2050 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2051 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2052 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2053 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2054 年	8,550.00			8,550.00	2.39%	204.35	204.35
2055 年	8,550.00		8,550.00	0.00	2.39%	204.35	8,754.35
合计		8,550.00	8,550.00			6,130.35	14,680.35

表 3-2 本项目本期拟发行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 年	0.00	6,400.00		6,400.00	4.20%	0.00	0.00
2026 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2027 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2028 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2029 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2030 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2031 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2032 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2033 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2034 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2035 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2036 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2037 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2038 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2039 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80

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
2040 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2041 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2042 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2043 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2044 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2045 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2046 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2047 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2048 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2049 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2050 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2051 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2052 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2053 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2054 年	6,400.00			6,400.00	4.20%	268.80	268.80
2055 年	6,400.00		6,400.00	0.00	4.20%	268.80	6,668.80
合计		6,400.00	6,400.00			8,064.00	14,464.00

表 3-3 本项目 2025 年后续拟发行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 年	0.00	50.00		50.00	4.20%	0.00	0.00
2026 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2027 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2028 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2029 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2030 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2031 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2032 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2033 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2034 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2035 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2036 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10

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
2037 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2038 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2039 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2040 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2041 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2042 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2043 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2044 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2045 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2046 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2047 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2048 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2049 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2050 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2051 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2052 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2053 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2054 年	50.00			50.00	4.20%	2.10	2.10
2055 年	50.00		50.00	0.00	4.20%	2.10	52.10
合计		50.00	50.00			63.00	113.00

2、银行借款

本项目 2025 年拟通过银行借款 10,600.00 万元，期限 15 年，利率 3.50%，宽限期两年，等额本金还款。银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目 2025 年拟银行借款还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2025 年	0.00	10,600.00	0.00	10,600.00	3.50%	92.75	92.75
2026 年	10,600.00		0.00	10,600.00	3.50%	371.00	371.00
2027 年	10,600.00		0.00	10,600.00	3.50%	371.00	371.00

2028 年	10,600.00		147.22	10,452.78	3.50%	370.14	517.36
2029 年	10,452.78		883.33	9,569.45	3.50%	358.12	1,241.45
2030 年	9,569.45		883.33	8,686.12	3.50%	327.20	1,210.53
2031 年	8,686.12		883.33	7,802.79	3.50%	296.29	1,179.62
2032 年	7,802.79		883.33	6,919.46	3.50%	265.37	1,148.70
2033 年	6,919.46		883.33	6,036.13	3.50%	234.45	1,117.78
2034 年	6,036.13		883.33	5,152.80	3.50%	203.54	1,086.87
2035 年	5,152.80		883.33	4,269.47	3.50%	172.62	1,055.95
2036 年	4,269.47		883.33	3,386.14	3.50%	141.70	1,025.03
2037 年	3,386.14		883.33	2,502.81	3.50%	110.79	994.12
2038 年	2,502.81		883.33	1,619.48	3.50%	79.87	963.20
2039 年	1,619.48		883.33	736.15	3.50%	48.95	932.28
2040 年	736.15		736.15	0.00	3.50%	21.47	757.62
合计		10,600.00	10,600.00			3,465.25	14,065.25

（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 58,568.67 万元，融资本息合计 43,322.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是技术风险、建设环境风险。项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生较大变化，可能给项目带来风险。项目建设环境风险主要指选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会造成投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境带来一定的影响。

（二）与项目收益相关的风险

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营成本项目不确定等问题，可能存在因价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

莱州市医康养结合示范园区项目主管部门为莱州市卫生健康局，项目单位为莱州市国有资产经营有限公司，本期拟申请专项债券 0.64 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）应对人口老龄化挑战，补齐社会民生短板的迫切需求

老龄化形势严峻：中国已进入深度老龄化社会，莱州市作为县级市，老龄化率通常高于全国平均水平。传统的家庭养老模式难以为继，社会对专业化、规模化、高品质的养老服务的需求呈现“井喷式”增长。本项目直接回应了这一最紧迫的社会问题。

满足多元化养老需求：当代老年人不再仅仅满足于“老有所养”，更追求“老有所医”、“老有所乐”、“老有所安”。本项目将医疗、康复与养老深度融合，能够满足老年人从健康管理、急性医疗、术后康复、长期照护到安宁疗护的全生命周期健康养老服务需求。

（2）整合优化医疗与养老资源，提升服务效率的内在要求

解决“医养分离”痛点：传统模式下，养老机构不方便就医，医院里又不能养老。老年人经常需要在家庭、医院和养老院之间奔波，费时费力费心。本项目通过物理空间上的结合和服务流程上的整合，实现“楼上养老、楼下看病”，无缝对接，彻底解决这一核心痛点。

优化区域资源配置：项目将医疗服务、康复资源和养老服务集中在一个园区内，可以实现资源共享（如大型医疗设备、后勤保障系统）、人才共用（医生、康复师、护理员协同工作），避免重复建设，显著降低运营成本，提高资源利用效率。

综上所述，该工程建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目建设提供特色的医疗服务，进一步提高莱州康养医疗服务水平，服务大众、资源共享和政府支持，为老年人提供优质、便捷的医康养服务，提升社会整体养老保障水平。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于养老服务现金流入及餐费现金流入。预期实现总现金流入 100,113.13 万元。

4、项目建设投资合规性

本项目总投资金额为 32,000.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，项目资本金 6,400.00 万元，占总投资的 20.00%，符合国家《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号文）的要求。项目建设投资合规。

5、项目成熟度

2025 年 3 月 28 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2503-370683-04-01-393929。

2025 年 5 月 6 日，莱州市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁（2025）莱州市不动产权第 0004915 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 32,000.00 万元，其中：项目单位自有资金

6,400.00 万元; 2025 年 10 月已发行专项债券 8,550.00 万元, 本期拟发行专项债券 6,400.00 万元, 2025 年后续拟发行 50.00 万元, 2025 年拟通过银行借款 10,600.00 万元。

经过论证, 项目资金来源和到位方案可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目营业收入主要来源于养老服务现金流入及餐费现金流入。营运成本主要包括工资及福利费、维护维修费、外购燃料、动力及原材料费、管理费用及相关税费。通过对项目收入、运营成本和项目收益进行充分论证, 预测结果较为合理。

评估认为, 项目收入、成本、收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资金额为 32,000.00 万元, 根据项目前期相关规划, 拟定发政府专项债额度为 15,000.00 万元, 占总投资的 46.88%, 符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求。债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 58,568.67 万元, 融资本息合计为 43,322.60 万元, 项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.35 倍, 项目偿债计划可行。

影响项目收益的风险主要是现金流入与支出变动风险。因现金流入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响,

现实中可能存在运营收入与成本项目不确定等问题，可能存在项目建设完成后部分应用对企业适用性低、应用使用量低等市场风险影响项目现金流入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

10、绩效目标合理性

（1）项目建设进度目标：

项目建设期从 2025 年 8 月开始到 2027 年 12 月完工，完工后投入运营。

（2）项目功能目标：

该项目位于永安路街道五个庄村西北，项目占地 16190.84 平方米，总建筑面积 40363.35 平方米，其中地上面积 28938.33 平方米，地下面积 11425.02 平方米，主要建设内容包括：医疗服务楼、康复治疗楼、养老护理楼及其配套设施等。

项目通过细化、量化绩效指标，有效实现了绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标与预计解决问题相匹配。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 58,568.67 万元，融资本息合计 43,322.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35，符合专项债发行要求；项目通过自筹、发行专项债券、银行贷款的方式完成资金筹措，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。